

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“

31 დეკემბერი 2022



სარჩევი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	8
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება	9
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10
კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება	48

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“-ს მესაკუთრეს,

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 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 ანგარიშგებისაგან, 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 2022 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.

მმართველობის ანგარიშგება

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების წარდგენაზე. მმართველობის ანგარიშგება მოიცავს ინფორმაციას ჯგუფის საქმიანობის, რისკის ანალიზის, სამომავლო გეგმების და სხვა „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და უდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მოთხოვნილი საკითხების შესახებ.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობა ზემოთ ხსენებული მმართველობის ანგარიშგების წაკითხვაა, რომლითაც განვიხილავთ არის თუ არა მმართველობის ანგარიშგება მატერიალურად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან, ან აუდიტის დროს ჩვენს მიერ მიღებული ინფორმაციასთან, ან თუ სხვაგვარად აღმოჩნდება მატერიალურად შეუსაბამო.

დამატებით, ჩვენი ვალდებულებაა გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები შესაბამეა თუ არა შესაბამის საკანონმდებლო ნორმატიულ აქტებს და მოიცავს თუ არა მმართველობის ანგარიშგება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მოთხოვნილ ინფორმაციას.

შპს გრანტ თორნტონ

ს/ნ: 200136600

იურიდიული მისამართი:

საქართველო, თბილისი,

ისნის რაიონი,

ქეთევან წამებულის გამზირი, № 54

ტ.: + 995 322 604 406

Grant Thornton LLC

I/N: 200136600

Legal address:

Georgia, Tbilisi, Isani district,

Ketevan Tsamebuli avenue, № 54

T.: + 995 322 604 406

აუდიტის პროცესში ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, ჩვენი აზრით:

- ინფორმაცია, რომელიც მოცემულია მმართველობის ანგარიშგებაში, იმ წლისთვის, რომლისთვისაც მომზადებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, შესაბამისობაშია ფინანსურ ანგარიშგებასთან და
- მმართველობის ანგარიშგება მომზადებულია “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად და მოიცავს საკანონმდებლო ნორმატიული აქტებით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

ხელმძღვანელობისა და დირექტორთა საბჭოს 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.

დირექტორთა საბჭო პასუხისმგებელია ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

ასს-ების 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, 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 შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავეგმოთ 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 საწარმოს 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 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 ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის 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.

შპს გრანტ თორნტონის სახელით

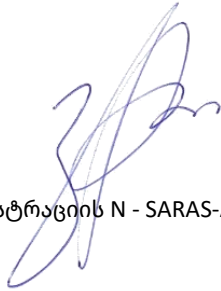
ვახტანგ ცაბაძე

მმართველი პარტნიორი

რეგისტრირებული აუდიტორი (რეგისტრაციის N - SARAS-A-774309)

თბილისი, საქართველო

15 აგვისტო 2023 წელი



კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათასი ლარი	მენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	4	128,352	145,244
ძირითადი საშუალებები		1,899	2,432
არამატერიალური აქტივები		354	227
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი	5	5,098	5,281
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები		39	39
		135,742	153,223
მოკლევადიანი აქტივები			
საგადასახადო აქტივები		336	545
მარაგები		908	849
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6	32,937	36,541
გაცემული სესხები	5	-	40,847
ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	7	36,427	28,212
		70,608	106,994
სულ აქტივები		206,350	260,217
კაპიტალი და ვალდებულებები	8		
კაპიტალი და რეზერვები			
საწესდებო კაპიტალი		182,063	182,063
დისკონტირება გადაუხდელ საწესდებო კაპიტალზე		(10,271)	(10,271)
დამატებითი გადახდილი კაპიტალი		43,998	30,783
დაგროვილი მოგება/(ზარალი)		(300,471)	(331,500)
კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნილები კაპიტალი		(84,681)	(128,925)
არამაკონტროლებელი წილი		(17,324)	(19,644)
სულ კაპიტალი		(102,005)	(148,569)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	9	149,342	174,433
		149,342	174,433
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები	9	136,623	211,988
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	10	22,390	22,365
		159,013	234,353
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		206,350	260,217

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2023 წლის 15 აგვისტოს:

ბენოი ჯონსონ კურიენ
დირექტორი

გიორგი ნინუა
მთავარი ბუღალტერი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (10-48 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
შემოსავალი	11	25,450	21,271
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	4	(58)	20,041
საოპერაციო ხარჯები	12	(12,393)	(12,176)
მოგება სესხების ჩამოწერიდან	9	16,749	-
სხვა ხარჯები (წმინდა)		526	(110)
წმინდა გაუფასურების აღდგენა/(ზარალი) სავაჭრო მოთხოვნებზე	19(i)	459	1,081
შედეგი საოპერაციო საქმიანობიდან		30,733	30,107
ფინანსური შემოსავალი	13	2,067	3,127
ფინანსური ხარჯები	13	(20,395)	(24,281)
მოგება კურსთაშორის სხვაობიდან	14	20,944	7,594
მოგება დაბეგვრამდე		33,349	16,547
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება		33,349	16,547
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		33,349	16,547
მთლიანი სრული შემოსავალი მიკუთვნებული:			
ჯგუფის მესაკუთრეებზე		31,029	13,674
არამაკონტროლებელ წილზე		2,320	2,873
		33,349	16,547

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (10-48 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

ათასი ლარი

	საწესდებო კაპიტალი	დისკონტირება გადაუხდელ საწესდებო კაპიტალზე	დამატები გადახდილი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალები	სულ მფლობელებზე მიკუთვნებადი	არამაკონტრ ოლებელი წილი	სულ კაპიტალი
1 იანვარი 2021	182,063	(10,271)	30,783	(345,174)	(142,599)	(22,517)	(165,116)
წლის მოგება	-	-	-	13,674	13,674	2,873	16,547
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	-	-	13,674	13,674	2,873	16,547
31 დეკემბერი 2021	182,063	(10,271)	30,783	(331,500)	(128,925)	(19,644)	(148,569)
წლის მოგება	-	-	-	31,029	31,029	2,320	33,349
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	-	-	31,029	31,029	2,320	33,349
სესხების გაქვითვა დაკავშირებულ მხარესთან (შენიშვნა 8)	-	-	13,215	-	13,215	-	13,215
სულ ოპერაციები მფლობელებთან	-	-	13,215	-	13,215	-	13,215
31 დეკემბერი 2022	182,063	(10,271)	43,998	(300,471)	(84,681)	(17,324)	(102,005)

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (10-48 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან წლის მოგება/(ზარალი)		33,349	16,547
კორექტირებები:			
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	4	58	(20,041)
წმინდა ფინანსური ხარჯები	13	18,328	21,154
მოგება კურსთაშორისი სხვაობიდან	14	(20,944)	(7,594)
მოთხოვნებზე გაუფასურების ანარიცხი/(აღდგენა)	19(i)	(459)	(1,081)
ცვეთა და ამორტიზაცია	12	641	692
მოგება სესხების ჩამოწერიდან	9	(16,749)	-
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობებიდან საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე		14,224	9,677
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		322	1,827
ცვლილება საგადასახადო აქტივებში		209	(61)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		25	668
ცვლილება მარაგებში		(59)	(169)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრები		14,721	11,942
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		14,721	11,942
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
საინვესტიციო ქონების შეძენა	4	(1,778)	(89)
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(264)	(133)
ძირითადი საშუალებების გასვლა		24	8
საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე		148	180
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(1,870)	(34)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან		-	-
ფულადი სახსრების წმინდა მატება/(კლება)		12,851	11,908
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებზე		28,212	17,610
ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე წლის დასაწყისში		(4,636)	(1,306)
ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე წლის ბოლოს		36,427	28,212

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (10-48 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის ქართული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც რეგისტრირებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად 2006 წლის 28 სექტემბერს. მისი შვილობილი კომპანიებია შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ და შპს „რაკინ ეგრიქალჩა 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.

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი მთლიანად იყო ღია სააქციო საზოგადოება "რაკინ დეველოპმენტის" (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) საკუთრებაში (იხ. ასევე შენიშვნა 23)

ჯგუფის დაფინანსების უდიდესი ნაწილი და საკრედიტო დაქვემდებარება მიკუთვნებულია მის მშობელ კომპანიაზე - ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტი“, არაბთა გაერთიანებული საამიროები ("მშობელი კომპანია"). შედეგად, ჯგუფი ეკონომიკურად დამოკიდებულია მშობელ კომპანიაზე. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია შენიშვნა 23-ში.

2022 წლის განმავლობაში თანამშრომელთა საშუალო რაოდენობამ შეადგინა 35 თანამშრომელი (2021: 54 თანამშრომელი).

ბიზნეს გარემო

პოლიტიკურ და ეკონომიკურ გარემოში მომხდარ ცვლილებებს და საქართველოში იურიდიული, საგადასახადო და საკანონმდებლო სისტემების ცვლილებებს განგრძობითი ხასიათი აქვს. საქართველოს ეკონომიკის სტაბილურობა და განვითარება დიდწილად დამოკიდებულია ამ ცვლილებებზე. მთავრობამ განაახლა ქმედებები უკეთესი მართვისთვის, მათ შორის გაზარდა ანტიკორუფციული ძალისხმევა, გამჭვირვალობა და ანგარიშვალდებულების პასუხისმგებლობა.

უკრაინაში 2022 წლის 24 თებერვალს დაიწყო კონფლიქტი, რომელიც სწრაფად განვითარდა და მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია მთელ მსოფლიოზე. შეერთებულმა შტატებმა და ევროპის ქვეყნებმა რუსეთის ფედერაციის წინააღმდეგ მკაცრი სანქციები დააწესეს. დასავლეთის ქვეყნები არსებული სანქციების გაფართოებას განიხილავენ. სანქციების გატარების მყისიერი გლობალური შედეგები იყო მაღალი ინფლაცია, დაბალი ზრდა და ფინანსური ბაზრების გარკვეული შეფერხება.

უკრაინის კონფლიქტმა გამოიწვია ათასობით რუსისა და უკრაინელის საქართველოში გადმოსახლება. ეს მოიცავდა არა მხოლოდ ფიზიკურ პირებს, არამედ ბიზნესებსაც, რომლებიც დაარსებული იყო და ფუნქციონირებდა ამ ქვეყნებში. აღნიშნულის შედეგად გაიზარდა უცხოური ვალუტის შემოღინება ქართულ ბაზარზე, რამაც გამოიწვია ქართული ლარის მნიშვნელოვანი გამყარება აშშ დოლართან და ევროსთან მიმართებაში.

რუსეთის არასამართლიანმა ომმა უკრაინის წინააღმდეგ შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს ზოგადად რეგიონში ბიზნეს გარემოზე და ასევე კომპანიის მომავალ ოპერაციებსა და ფინანსურ სტაბილურობაზე, რომლის სრული შედეგების პროგნოზირება ამჟამად რთულია. მომავალი ეკონომიკური და პოლიტიკური ვითარება და მისი გავლენა ჯგუფის ოპერაციებზე შეიძლება განსხვავდებოდეს მენეჯმენტის ამჟამინდელი მოლოდინებისგან.

ჯგუფის ხელმძღვანელობა აღარ ელის ლარის შემდგომ გამყარებას აშშ დოლართან და ევროსთან მიმართებით. თუმცა, უკრაინაში მიმდინარე კონფლიქტმა შეიძლება გამოიწვიოს კიდევ უფრო მეტი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

უცხოური ვალუტის შემოღინება ქვეყანაში, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

ეს ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს ზემოაღნიშნულის პოტენციურ მომავალ გავლენას ჯგუფის ოპერაციებზე.

2 შედგენის საფუძველი

2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე

წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასსს) მიერ გამოქვეყნებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

2.2 მომზადების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა დარიცხვის მეთოდსა და ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით, გარდა საინვესტიციო ქონებისა და შპს "ერგე დეველოპმენტზე" გაცემული სასესხო ინსტრუმენტისა, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით ფასდება.

2.3 საოპერაციო და ანგარიშგების ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც არის ჯგუფის საოპერაციო ვალუტა, რადგან იგი ყველაზე საუკეთესოდ ასახავს ჯგუფის ოპერაციებისა და სამოქმედო გარემოში მიმდინარე ეკონომიკური მოვლენების შინაარსს.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში. ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათას ლარამდე, გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა.

2.4 შეფასების და მოსაზრებების გამოყენება

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად მომზადებისათვის, ხელმძღვანელობამ გააკეთა მთელი რიგი შეფასებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისათვის, აგრეთვე საანგარიშგებო პერიოდის შესაბამის შემოსავლებსა და ხარჯებზე. კონკრეტული სფეროები, სადაც მნიშვნელოვანი შეფასებები და მსჯელობები გამოყენებული, ან სადაც მენეჯმენტის მიერ გამოყენებული დაშვებები და სააღრიცხვო შეფასებები მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, განხილულია შენიშვნა 16-ში.

2.5 ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება

ჯგუფმა მიმდინარე წელს გამოიყენა ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტირების საერთაშორისო კომიტეტის მიერ გამოშვებული ყველა ის ახალი ან გადახდილი სტანდარტი და ინტერპრეტაცია, რომელიც გამოსაყენებლად სავალდებულოა 2022 წლის 1 იანვარს დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისათვის და შეესაბამება ჯგუფის ოპერაციებს.

ამ ცვლილებების არსი და გავლენა მოცემულია ქვემოთ:

ახალი და გადახდილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ეფექტურია 2022 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული პერიოდებისათვის.

ქვემოთ მოცემულია 2022 წელს განხორციელებული ახალი სტანდარტები და შესწორებები, რომლებსაც ზეგავლენა არ მოუხდენიათ ჯგუფის ყოველწლიურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე:

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

სტანდარტი	სტანდარტის სათაური ან ინტერპრეტაცია
ფასს 3	კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებები (ცვლილებები ფასს 3-ში)
ბასს 16	შემოსავლები მიზნობრივ გამოყენებამდე (ცვლილებები ბასს 16-ში)
ბასს 37	წამგებიანია კონტრაქტი – კონტრაქტის შესრულების ფასი (ცვლილებები ბასს 37-ში)
ფასს 1, ფასს 9, ბასს 41, ფასს 16	ფასს 2018-2021 ყოველწლიური გაუმჯობესება (ცვლილებები ფასს 1, ფასს 9, ბასს 41, ფასს 16)

სტანდარტები, ცვლილებები და ინტერპრეტაციები არსებულ სტანდარტებზე, რომლებიც ჯერ არ არის ეფექტური და ჯერ არ მიუღია ჯგუფს:

ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღისთვის, ბასს-ის მიერ, გამოქვეყნებული იყო გარკვეული ახალი სტანდარტები, არსებული სტანდარტების შესწორებები და ინტერპრეტაციები, მაგრამ ჯერჯერობით ისინი არ არის ეფექტური და ჯგუფს ისინი ჯერ არ მიუღია.

ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ ყველა შესაბამისი განცხადება მიიღება ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკაში პირველივე პერიოდისათვის, რომელიც იწყება გამოცხადების ძალაში შესვლის თარიღიდან ან მას შემდეგ.

ხელმძღვანელობა არ ელის მნიშვნელოვან გავლენას კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არსებული სტანდარტებიდან და შესწორებებიდან,

ისინი წარმოდგენილია ქვემოთ:

სტანდარტი	სტანდარტის სათაური ან ინტერპრეტაცია	ძალაშია საანგარიშგებო პერიოდის დაწყებისას ან მის შემდეგ
ფასს 17	სადაზღვევო კონტრაქტები	1 იანვარი 2023
ფასს 12	გადავადებული გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია ერთი ტრანზაქციით წარმოშობილ აქტივებსა და ვალდებულებებზე (ცვლილებები ბასს 12-ში)	1 იანვარი 2023
ფასს 17	ფასს 17-ისა და ფასს 9-ის პირველადი გამოყენება – შედარებითი ინფორმაცია (ცვლილებები ფასს 17-ში)	1 იანვარი 2023
ბასს 8	სააღრიცხვო შეფასების განმარტება (ცვლილება ბასს 8-ში)	1 იანვარი 2023
ბასს 1	სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტება (ცვლილება ბასს 1-სა და პრაქტიკული ანგარიში 2-ში)	1 იანვარი 2023
ბასს 1	ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე და გრძელვადიან ვალდებულებებად (ცვლილება ბასს 1-ში)	1 იანვარი 2024
ბასს 16	საიჯარო ვალდებულებები გაყიდვა უუიჯაროს პირობით (ცვლილება ფასს 16-ში)	1 იანვარი 2024
ბასს 1	გრძელვადიანი ვალდებულებები მუხდუდებით/კოვენანტებით (ცვლილება ბასს 1-ში)	1 იანვარი 2024

2.6 შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

	2022 საკუთრება %	2021 საკუთრება %	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი
შპს რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი	84.7%	84.7%	Georgia	23.06.2008
შპს რაკინ ეგრიქალჩა დეველოპმენტი	100.0%	100.0%	Georgia	11.09.2007

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

3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები

3.1 კონსოლიდაციის საფუძვლები

ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების კონსოლიდაცია მშობელი კომპანიის და მისი ყველა შვილობილი კომპანიისთვის მზადდება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ყველა შვილობილი კომპანიის საანგარიშგებო თარიღია 31 დეკემბერი.

შიდა ჯგუფური ბალანსები და ოპერაციები, და ნებისმიერი არარეალიზებული მოგება ან ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება შიდაჯგუფური ტრანზაქციებიდან ელიმინირებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას. კონსოლიდაციისას, როდესაც შიდა ჯგუფური გაყიდვიდან მიღებული არარეალიზებული ზარალი ელიმინირდება, შესაბამისი ძირითადი აქტივი ასევე მოწმდება გაუფასურებაზე. ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი თანხები, რომელიც ეკუთვნის შვილობილ კომპანიებს კორექტირდება საჭიროებისამებრ ჯგუფის მიერ გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკებთან შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად.

წლის განმავლობაში შეძენილი ან გასხვისებული შვილობილი კომპანიების მოგება ან ზარალი და სხვა მთლიანი შემოსავალი შეტანილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესაბამისად შეძენის თარიღიდან გასვლის თარიღამდე.

შვილობილი კომპანიების მთლიან სრულ შემოსავალს ან ზარალს ჯგუფი ანაწილებს მშობელი კომპანიის მფლობელებსა და არაკონტროლებელი წილის მფლობელებზე საკუთრებაში არსებული წილების შესაბამისად.

(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.

3.2 უცხოური ვალუტა

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების მიზნებისათვის, საანგარიშგებო ვალუტისაგან (ლარი) განსხვავებულ, უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები გადაიყვანება ტრანზაქციის განხორციელების დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით. ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი მუხლები გადაანგარიშებულია ამავე თარიღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსით, რომელიც 2022 წლის 31 დეკემბრის 1 ამერიკული დოლარისათვის შეადგენს 2.7020 ლარს და ერთი ევროსთვის შეადგენს 2.8844 ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერი: ერთი ამერიკული დოლარი 3.0976 ლარი, ერთი ევრო 3.5040 ლარი). არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება წლის ბოლო კურსით არ ხდება და ისინი ბალანსში წარდგენილია ისტორიული ღირებულებით (ლარში გადაყვანილია ოპერაციის განხორციელების დღის კურსით),

გარდა რეალური ღირებულებით წარდგენილი არაფულადი მუხლებისა, რომლებიც ლარში გადაყვანილია მათი რეალური ღირებულების შეფასების დღის შესაბამისი კურსით.

საკურსო სხვაობით გამოწვეული სხვაობები ფულადი მუხლებისთვის ასახულია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

რეალური ღირებულებით აღრიცხული არაფულადი მუხლების ხელახალი გადაფასების შედეგად წარმოქმნილი სავალუტო სხვაობები შედის პერიოდის მოგება-ზარალში.

3.3 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 წარმოიქმნება 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.

3.4 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები წარდგენილია დაგროვილი ცვეთითა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შემცირებული თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასს, საიმპორტო გადასახადებს, სხვა არადაბრუნებად გადასახადებსა და შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ სხვა ხარჯებს. როცა ძირითადი საშუალება შედგება რამოდენიმე არსებითი კომპონენტისაგან, რომლებსაც სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, მაშინ ასეთი კომპონენტები აღირიცხებიან ცალკე-ცალკე ძირითად საშუალებებად.

აქტივის გაყიდვიდან ან ჩამოწერიდან მიღებული მოგება ან ზარალი, რომელიც წარმოადგენს სხვაობას მიღებული ანაზღაურების ღირებულებასა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის, აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ცალკე ერთეულად აღრიცხული ძირითადი საშუალების კომპონენტის ჩანაცვლებასთან დაკავშირებული ხარჯები კაპიტალიზირდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულების შესაბამისად, რომელიც ჩამოწერილ იქნა. სხვა დანახარჯები კაპიტალიზირდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის აქტივის რემონტის დანახარჯები, აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში მისი გაწვევითანავე.

ცვეთის დარიცხვა ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თითოეული აქტივის სასიცოცხლო პერიოდის განმავლობაში. ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც აქტივი მზადაა გამოსაყენებლად.

ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები გადაიხედება თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის და საჭიროებისამებრ კორექტირდება.

აქტივების სასიცოცხლო პერიოდები ჯგუფების მიხედვით შემდეგნაირია:

მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობები	- 12 წელი
ავჯი და ოფისის აღჭურვილობა	- 5 წელი
სატრანსპორტო საშუალებები	- 5 წელი
სხვა	- 5 წელი

იმის გამო, რომ მიწისთვის სასრული სასარგებლო ვადის განსაზღვრა შეუძლებელია, შესაბამისი საბალანსო ღირებულების ცვეთა არ ხდება.

3.5 არამატერიალური აქტივები

ჯგუფის მიერ შეძენილი არამატერიალური აქტივები, რომელთაც აქვთ განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადა, წარმოდგენილია თვითღირებულებით, რომელსაც გამოკლებული აქვს დაგროვილი ამორტიზაცია და გაუფასურების ზარალი.

განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ცვეთის დარიცხვა ხდება მოგება/(ზარალი)-ს ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, რომლის სასარგებლო მომსახურების ვადა განისაზღვრება 7 წლით.

3.6 ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება

აქტივები, რომლებსაც აქვთ განუსაზღვრელი სასარგებლო ვადა, არ ექვემდებარება ამორტიზაციას და ყოველწლიურად შემოწმდება გაუფასურებაზე. აქტივები, რომლებიც ექვემდებარება ამორტიზაციას, გადაიხდება გაუფასურებაზე, როდესაც მოვლენები ან გარემოებების ცვლილება მიუთითებს იმაზე, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარებულია იმ თანხით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას.

ანაზღაურებადი თანხა არის უდიდესი წმინდა გასაყიდი ფასისა და გამოყენების ღირებულებას შორის. თუ აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასებულია მის საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლებად, აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება მცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. გაუფასურების ზარალი აღიარებულია ხარჯად დაუყოვნებლივ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შესაბამისი აქტივი არ არის აღრიცხული გადაფასებული ოდენობით, ამ შემთხვევაში გაუფასურების ზარალი განიხილება, როგორც გადაფასების შემცირება.

როცა გაუფასურების ზარალის ანუღირება ხდება, აქტივის საბალანსო ღირებულება იზრდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე, მაგრამ ისე, რომ გაზრდილი საბალანსო ღირებულება არ აჭარბებდეს საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განსაზღვრული იქნებოდა წინა პერიოდის გაუფასურების არარსებობის შემთხვევაში. გაუფასურების ანუღირება დაუყოვნებლივ აღიარდება შემოსავალში, თუ ეს აქტივი არ აღირიცხება გადაფასებული ღირებულებით, რა შემთხვევაშიც ნებისმიერი გაუფასურების ზარალის ანუღირება განისაზღვრება როგორც გადაფასების ზრდა.

3.7 მარაგები

სასაქონლო მატერიალური მარაგები არის აქტივები რომლებიც განკუთვნილია მომხმარებელზე გასაყიდად, წარმოების პროცესში გამოსაყენებლად ან მომხმარებლისთვის მომსახურების გასაწევად. სასაქონლო მატერიალური მარაგები ასევე მოიცავს სათადარიგო ნაწილებს, სარეზერვო ტექნიკასა და მომსახურების გასაწევ ტექნიკას თუ ისინი არ შეესაბამებიან ძირითადი საშუალებების განმარტებას. სასაქონლო მატერიალური მარაგები წარმოდგენილია თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით.

3.8 ფინანსური ინსტრუმენტები

ადიარება და თავდაპირველი შეფასება

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

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 შეძენასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. სავაჭრო მოთხოვნა მნიშვნელოვანი საფინანსო კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება გარიგების ფასით.

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა ხდება ფინანსური აქტივიდან ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებების ვადის ამოწურვისას, ან როდესაც ფინანსური აქტივი და არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი გადაცემულია.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა ხდება, როდესაც ისინი სრულდება, იხსნება, გაუქმდება ან იწურება.

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 მიზანაც 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 მიზანაც 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, 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 შეძენის თარიღიდან. მათი სამართლიანი ღირებულების ცვლილების რისკი არა-არსებითია.

ჯგუფის ფინანსური აქტივები დაყოფილი კატეგორიების მიხედვით მოცემულია შენიშვნაში 18.2.

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 სავაჭრო 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.

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები დაყოფილი კატეგორიების მიხედვით მოცემულია შენიშვნაში 18.2.

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 ღირებულებებით, 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 აღიარება-შეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და ახალ მოდიფიცირებულ პირობებთან ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თუ მოდიფიცირება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას, ჯგუფი იყენებს ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც 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 ვალის განმავლობაში.

ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების 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 ფულად ნაკადებზე უფლებებს, გარიგებაში რომელშიც ფინანსური აქტივის ფლობის თითქმის ყველა რისკი და ანაზღაურება არის გადაცემული, ან როდესაც ჯგუფი არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ რისკებს და ანაზღაურებებს და ჯგუფი არ ინარჩუნებს ფინანსურ აქტივზე 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.

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.

გაუფასურება

არაწარმოებული ფინანსური 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.

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 შემთხვევებისაგან (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 გაუფასურები 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.

3.9 ნაღდი ფული და მისი ექვივალენტები

ნაღდი ფული და საბანკო ნაშთები მოიცავს ნაღდ ფულს ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე.

3.10 იჯარები

ხელშეკრულების დადებისას ჯგუფი აფასებს არის თუ არა ხელშეკრულება იჯარა. ხელშეკრულება არის ან შეიცავს იჯარას, თუ ხელშეკრულება იძლევა უფლებას გააკონტროლოს იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ანაზღაურების სანაცვლოდ. იმის შესაფასებლად, გადმოსცემს თუ არა ხელშეკრულება იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას, ჯგუფი იყენებს იჯარის განმარტებას ფასს 16-ში.

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 აზორციელებს 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.

3.11 კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განისაზღვრება წესდებით. კაპიტალში ცვლილებები (მათ შორის ცვლილებები საწესდებო კაპიტალში, საკუთრებაში და ა.შ.) ხორციელდება მხოლოდ მესაკუთრების გადაწყვეტილების საფუძველზე. საწესდებო კაპიტალი აღიარებულია კაპიტალში იმ რაოდენობით, რამდენადაც იგი რეალურად შეიტანეს დამფუძნებლებმა.

დამატებითი გადახდილი კაპიტალი

დამატებითი გადახდილი კაპიტალის ზრდა წარმოიქმნება დაკავშირებული მხარეებისგან საბაზრო პირობებით უფრო ხელსაყრელი კრედიტების მიღების შედეგად.

დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების სამართლიანი ღირებულება საბაზრო განაკვეთზე დაბალი საპროცენტო განაკვეთით განისაზღვრება მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, დისკონტირებული საბაზრო განაკვეთის გამოყენებით. სხვაობა აღიარებულია უშუალოდ კაპიტალში.

დაგროვილი მოგება/(ზარალი)

დაგროვილი მოგება/ზარალი შეიცავს მიმდინარე და წინა პერიოდების გაუნაწილებელ მოგებას ან აკუმულირებულ ზარალს.

ღივიღენდები

ღივიღენდები ვალდებულებად აღიარდება იმ პერიოდში, რომელშიც გამოცხადდება.

3.12 შემოსავალი

შემოსავალი ძირითადად წარმოიქმნება საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან და სავაჭრო ცენტრებში საერთო სივრცესთან დაკავშირებული მომსახურებით, მათ შორის დასუფთავების, უსაფრთხოებისა და ღერეფნების გათბობით.

იმისათვის, რომ შემოსავალი იქნეს აღიარებული კომპანიამ უნდა შეასრულოს ხუთ-საფეხურიანი პროცესი:

1. მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიკაცია
2. შესასრულებელი ვალდებულებების იდენტიფიკაცია
3. გარიგების ფასის განსაზღვრა
4. გარიგების ფასის განაწილება შესასრულებელ ვალდებულებაზე
5. შემოსავლის აღიარება, როდესაც ნაკისრი ვალდებულება შესრულდება.

შემოსავლების აღიარება ხდება იმ დროს ან დროის განმავლობაში, როდესაც (ან როგორც) კომპანია დააკმაყოფილებს შესასრულებელ ვალდებულებას დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემით.

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.

მომსახურების საფასური

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

3.13 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 აღისკონტირებს 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.

3.14 მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს.

მიმდინარე გადასახადი არის მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება დასაბეგრ წლიურ შემოსავალზე, ანგარიშგების თარიღისთვის ან მანამდე არსებული საპროცენტო განაკვეთით და გასული წლის საგადასახადო ვალდებულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი კორექტირებით.

საქართველოში მოქმედი დაბეგრის მოდელი, რომელიც მოქმედებს 2017 წლის 1 იანვრიდან („მოგების გადასახადის ესტონური მოდელი“) გულისხმობს კორპორატიული გადასახადის ნულოვან განაკვეთს გაუნაწილებელ მოგებაზე და 15%-იან კორპორატიულ გადასახადის განაკვეთს განაწილებულ მოგებაზე. შედეგად, 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიები იხდიან კორპორაციულ სამშემოსავლო გადასახადს მოგების განაწილებაზე (მოგება, რომელიც ნაწილდება აქციონერებზე დივიდენდების სახით) და ცალკეულ ტრანზაქციებზე, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს შემოსავლის არაპირდაპირ განაწილებად (სარგებელი, საჩუქრები, გადახდები, ხარჯები, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან და ა.შ.).

მოგების გადასახადი, რომელიც წარმოიშობა მოგების დივიდენდების სახით განაწილებისას ხარჯად აღიარდება დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად დივიდენდების ფაქტობრივი გადახდის თარიღისა. ამ შემთხვევაში მოგების განაწილება იბეგრება 15/85 პროპორციით.

2017 წელს და შემდგომში გადახდილი ნებისმიერი დივიდენდის გადასახადის გადახდისათვის, 2016 წლამდე დაგროვილი მოგებიდან, საგადასახადო კრედიტი ხელმისაწვდომია წინა მოდელის მიხედვით გაუნაწილებელ მოგებაზე გადახდილი კორპორატიული სამშემოსავლო გადასახადისთვის.

აღნიშნული ცვლილების გამო, არ წარმოიქმნება დროებითი სხვაობები ჯგუფის აქტივებსა და ვალდებულებებში ფინანსური და საგადასახადო ბაზის საფუძველზე. შესაბამისად გადავადებული საგადასახო აქტივი და ვალდებულება, როგორც განსაზღვრულია ბასს 12 მოგებიდან გადასახადებით არ წარმოიქმნება 2017 წლის 1 იანვრიდან.

3.15 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

დაქირავებულ პირთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები, რომელთა გადახდა მთლიანად ხდება იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვეში, რომლის განმავლობაშიც დაქირავებული პირები გასწევნ შესაბამის მომსახურებას, მოიცავს:

- ხელფასებს, ანაზღაურებებსა და პრემიებს;
- წლიურ ფასიან შვებულებებსა და ბიულეტენის ანაზღაურებებს;

თუ დაქირავებულმა პირმა რომელიმე საადრიცხო პერიოდში საწარმოს გაუწია მომსახურება, დაქირავებული პირის მოკლევადიანი გასამრჯელოების არადისკონტირებული ოდენობა, რომელიც გადასახდელია ამ მომსახურებისთვის, საწარმომ უნდა აღიაროს:

- როგორც ვალდებულება (დარიცხული ხარჯი) ნებისმიერი, უკვე გადახდილი თანხის გამოკლების შემდეგ. თუ უკვე გადახდილი თანხა აღემატება გასამრჯელოს არადისკონტირებულ ღირებულებას, ნამეტი თანხა უნდა აღიარდეს აქტივად (წინასწარ გაწეულ ხარჯად) იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც წინასწარგადახდა უზრუნველყოფს მომავალში გადასახდელების შემცირებას ან ფულადი სახსრების უკან დაბრუნებას.
- როგორც ხარჯი, თუკი მისი ოდენობა არ არის ჩართული აქტივის თვითღირებულებაში.

პრემიები

გადასახდელი პრემიების მოსალოდნელი ხარჯი აღიარდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, თუ წარსული მოვლენის შედეგად ჯგუფს აქვს ზემოაღნიშნული გასამრჯელოების გადახდის მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება და შესაძლებელია ვალდებულების საიმედოდ შეფასება.

მიმდინარე ვალდებულება მხოლოდ მაშინ არსებობს, როდესაც ჯგუფს არა აქვს სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა იმისა, რომ გადაიხადოს ეს გასამრჯელოები.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

4 საინვესტიციო ქონება

ათასი ლარი	მიწის ნაკვეთები	სავაჭრო ცენტრი	სულ
სამართლიანი ღირებულება			
1 იანვარი 2021	24,674	108,861	133,535
შესყიდვები	-	89	89
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	(1,405)	(7,016)	(8,421)
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	1,040	19,001	20,041
31 დეკემბერი 2021	24,309	120,935	145,244
შესყიდვები	-	1,778	1,778
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	(3,107)	(15,505)	(18,612)
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	22,759	(22,817)	(58)
31 დეკემბერი 2022	43,961	84,391	128,352

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს 84,391 ათასი ლარის ღირებულების მქონე სავაჭრო ცენტრს (თბილისი მოლი) დიდმის ტერიტორიაზე (თბილისი) (2021 წლის 31 დეკემბერი: 120,935 ათასი ლარი), 40,484 ათასი ლარის ღირებულების მქონე მიმდებარე მიწის ნაკვეთებით (2021 წლის 31 დეკემბერი: 20,840 ათასი ლარი). 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიწის ნაკვეთების ნარჩენი ნაშთი, 3,113 ათასი ლარის ოდენობით (2021 წლის 31 დეკემბერი: 3,469 ათასი ლარი), წარმოადგენდა თბილისში (საქართველო), დიდმის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებს.

2017 წელს, ჯგუფმა ტაბახმელაში, ვარძიასა და დიდომში მდებარე რამდენიმე მიწის ნაკვეთი მესამე პირებს მიჰყიდა. მხარეებს შორის ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, დიდმის და ტაბახმელას მიწის ნაკვეთების გაყიდვასთან დაკავშირებული მოთხოვნები 23,994 ათასი ლარის ოდენობით (2021 წლის 31 დეკემბერი: 27,507 ათასი ლარი) იქნა გადატანილი მესამე მხარეებიდან დაკავშირებულ მხარეზე, იმგვარად, რომ ზემოაღნიშნული მოთხოვნა, 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, იყო დაკავშირებული მხარის მიმართ (იხილეთ შენიშვნა 23).

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.

(ა) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა გარე დამოუკიდებელი შემფასებლის „კოლიერსი“-ს მიერ, (წინა პერიოდში „ბიდიო“), რომელსაც აქვს შესაბამისი აღიარებული პროფესიული კვალიფიკაცია და მიმდინარე გამოცდილება შესაფასებელი ქონების ადგილმდებარეობასა და კატეგორიაში.

მიწების შეფასება განხორციელდა საბაზრო შედარების მიდგომის საფუძველზე, რომელიც დაფუძნებულია მსგავსი ფასების და ადგილმდებარეობის მქონე მიწებზე.

სავაჭრო ცენტრის შეფასება ჩატარდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით. შეფასების მოდელი ითვალისწინებს წმინდა ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას, რომელიც ქონებიდან წარმოიშვება, მოსალოდნელი იჯარის ზრდის განაკვეთის, ფართობის 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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

მოსალოდნელია, ან გაუქმებულია 2022 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 89%-ზე, მესამე წლის დასრულებიდან და შემდგომ წლებში;
- პოტენციური მთლიანი საშუალო წლიური საიჯარო განაკვეთი ფასდება, საშუალოდ 13.6 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 13.1%-ის ოდენობით; და
- ტერმინალური ღირებულება იქნა განსაზღვრული ხუთწლიანი პერიოდის ბოლოს. ტერმინალური ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებულ იქნა ტერმინალური ზრდის განაკვეთი 2.22%-ის ოდენობით.

მნიშვნელოვან დაშვებებთან დაკავშირებული მაჩვენებლები წარმოდგენს 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 10,268 ათასი ლარით შეამცირებდა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებას;
- საპროგნოზო შემოსავლის 10%-იანი შემცირება 17,023 ათასი ლარით შეამცირებდა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებას.

2022 და 2021 წლებში, თითოეულ ზემოაღნიშნულ მნიშვნელოვან არადაკვირვებად არაემპირიულ ამოსავალ მონაცემთან დაკავშირებული კორექტირებები 5%-იდან 10%-მდე დიპაზონში მერყეობდა. შეფასებაში გამოყენებული კორექტირებული საბაზრო ფასების 5%-იანი ცვლილება სამართლიანი ღირებულების შეფასებას დაახლოებით 1,416 ათასი ლარით შეცვლიდა (2021: 1,215 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 მე-9(დ) შენიშვნაში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

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

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
შპს "მთაწმინდის პარკზე" გაცემული სესხი	38,918	38,918
მშობელ კომპანიაზე გაცემულ სესხი	-	40,847
შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკზე“ გაცემული სესხი	1,115	1,115
	40,033	80,880
გაუფასურების რეზერვი	(40,033)	(40,033)
ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული სასესხო მოთხოვნა	-	40,847
შპს "ერგე დეველოპმენტი"-ზე გაცემული სესხი - სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული	5,098	5,281

(ა) ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული გაცემული სესხები

2023 წლის 23 იანვარს შპს „რაკინ დეველოპმენტსა“ და საბოლოო მაკონტროლებელ მხარეს, ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტს“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) შორის, ხელი მოეწერა ურთიერთგადაფარვის შეთანხმებას, რომელიც ძალაში შევიდა 2022 წლის 30 ნოემბერს.

აღნიშნული ხელშეკრულებით, შპს „რაკინ დეველოპმენტის“, (საქართველო) მიერ გაცემული სესხი მშობელ კომპანია, ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტზე“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები), რომლის ძირი და პროცენტი 2022 წლის 30 ნოემბრის მდგომარეობით შეადგენს შესაბამისად 5,505 ათას აშშ დოლარს (14,947 ათასი ლარი) და 8,321 ათას აშშ დოლარს (22,593 ათასი ლარი) გადაიფარა ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტისგან“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) მიღებული სესხით.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაცემული სესხის ნაშთი ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტზე“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) არის ნული.

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 გადაეცემა 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).

2022 და 2021 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, 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, წმინდა საბალანსო ღირებულებები ნულამდე იქნა შემცირებული.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკმა“ და ჯგუფმა, 2010 წლის 1 დეკემბრის, სასესიო 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 „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 სასესიო 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 ძირი 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 19(ბ)-ე შენიშვნაში.

6 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან (შენიშვნა 23)	23,994	27,507
მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ (შენიშვნა 23)	5,984	5,984
სავაჭრო მოთხოვნები	2,247	2,473
სხვა მოთხოვნები	712	577
	<u>32,937</u>	<u>36,541</u>

სავაჭრო მოთხოვნების წმინდა საბალანსო ღირებულება მიჩნეულია დაახლოებით სამართლიან ღირებულებად.

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ მოიცავს გადაუხდელ საწესდებო კაპიტალს, დაფარვის ვადით 2015 წლის 31 დეკემბერი.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

შენიშვნა 19 (ბ) მოიცავს საკრედიტო რისკებთან დაკავშირებულ ინფორმაციას და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ანალიზს. როგორც მიმდინარე, ასევე შესაძარისი პერიოდის გაუფასურების რეზერვებისთვის გამოიყენება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელი ფასს 9-ის შესაბამისად.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ვალუტების მიხედვით იხილეთ შენიშვნა 19 (ა) -ში.

7 ნაღდი ფული და ფული საბანკო ანგარიშებზე

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მიმდინარე ანგარიში	36,427	28,212

ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია მე-19(ა) შენიშვნაში

8 კაპიტალი და რეზერვები

8.1 საწესდებო კაპიტალი

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გადახდილი საწესდებო კაპიტალი	176,079	176,079
გადაუხდილი საწესდებო კაპიტალი	5,984	5,984
	182,063	182,063

დისკონტირების ნაშთი გადაუხდელობა საწესდებო კაპიტალზე 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის იყო 10,271 ათასი ლარი (2021: 10,271 ათასი ლარი).

8.2 არამაკონტროლებელი წილი

შემდეგ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის თითოეულ შვილობილ კომპანიასთან დაკავშირებული ინფორმაცია, რომელსაც აქვს არსებითი არამაკონტროლებელი წილი, ნებისმიერ შიდა ჯგუფურ ელიმინაციამდე.

ათასი ლარი	შპს „რაკინი აფთაუნ დეველოპმენტი“	
	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
არამაკონტროლებელი წილის პროცენტულობა	15.30%	15.30%
გრძელვადიანი აქტივები	127,613	144,934
მოკლევადიანი აქტივები	42,083	34,322
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(149,342)	(135,087)
მოკლევადიანი ვალდებულებები	(133,606)	(172,588)
წმინდა ვალდებულებები	(113,252)	(128,419)
არამაკონტროლებელი წილის საბალანსო ღირებულება	(17,323)	(19,644)
შემოსავალი	25,450	21,271
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში		
კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი	12,846	15,906
არამაკონტროლებელი წილი	2,321	2,873
სულ	15,167	18,779
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) ფულადი ნაკადები	14,840	11,943
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები	(1,935)	(32)
ფულადი სახსრების წმინდა მატება/(კლება)	12,905	11,911

8.3 დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ჯგუფის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად, რომელიც მომზადებულია ფასს-ების შესაბამისად. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა აღრიცხა 300,471 ათასი ლარის ოდენობით დაგროვილი ზარალები (2021 წლის 31 დეკემბერი: 331,500 ათასი ლარის ოდენობით დაგროვილი ზარალები).

8.4 დამატებით გადახდილი კაპიტალი

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

2022 წელს, ჯგუფსა და მშობელ კომპანიას, ღია სააქციო საზოგადოება "რაკინი დეველოპმენტს" შორის გაფორმებული ურთიერთგადაფარვის ხელშეკრულების თანახმად, დამატებით გადახდილი კაპიტალი, რომელიც ადრე წარმოიშვა ღია სააქციო საზოგადოება "რაკინი დეველოპმენტიდან უზრუნველყოფილ სესხებზე დარიცხული პროცენტის ვადამდე ადრე დაფარვის შედეგად, შემცირდა 9,195 ათასი ლარის ოდენობით სესხის მოდიფიკაციის გამო აღიარებული დავალიანების პროცენტით. როგორც მხარეებმა განსაზღვრეს და შეთანხმდნენ, რომ ურთიერთგადაფარვის ხელშეკრულების თანახმად, ჯგუფის არსებული საპროცენტო ვალდებულებები ღია სააქციო საზოგადოება "რაკინი დეველოპმენტის" მიმართ თავდაპირველად სრულად უნდა ყოფილიყო გადაფარული შპს „რაკინი დეველოპმენტის“ (საქართველო) არსებული სესხის პროცენტით, ხოლო ღია სააქციო საზოგადოება "რაკინი დეველოპმენტის" დარჩენილი პროცენტები სრულად უნდა ჩამოეწერათ 2022 წლის 30 ნოემბრისთვის. გარდა ამისა, მხარეები ასევე შეთანხმდნენ, რომ სესხის ძირი 22,410 ათასი ლარი უნდა გადაკონვერტირებულიყო აქციებად. შედეგად, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაბალპროცენტიანი სესხებით წარმოქმნილი დამატებით გადახდილი კაპიტალის ნაშთი შეადგენს 43,998 ათას ლარს. (2021: 30,783 ათასი ლარი.). გთხოვთ ასევე იხილეთ შენიშვნა 9.

9 სესხები და კრედიტები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ათასი ლარი		
<i>გრძელვადიან ვალდებულებები</i>		
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	149,342	174,433
	<u>149,342</u>	<u>174,433</u>
<i>მოკლევადიან ვალდებულებები</i>		
არაუზრუნველყოფილი სესხი იმავე დონის შვილობილისგან	6,542	5,938
უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	35,880	66,855
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	93,730	130,763
არაუზრუნველყოფილი სესხი სხვა დაკავშირებული მხარეებისგან	471	8,432
	<u>136,623</u>	<u>211,988</u>
სულ სესხები და კრედიტები	<u>285,965</u>	<u>386,421</u>

2022 წლის 30 ნოემბრის მდგომარეობით, შპს „რაკინი დეველოპმენტმა“ და ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინი დეველოპმენტმა“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები)(მშობელი კომპანია) გააფორმეს ხელშეკრულება, რომლის მიზანია სესხის ხელშეკრულებით არსებული ძირის და პროცენტის ურთიერთგადაფარვა, დარჩენილი თანხის გადაკონვერტირება შპს „რაკინი დეველოპმენტის“ (საქართველო) აქციებად, რომელიც ეკუთვნის ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინი დეველოპმენტს“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) და შპს რაკინი დეველოპმენტის“ და ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინი დეველოპმენტის“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) სესხის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ძირის და პროცენტის ჩამოწერა.

აღნიშნული ხელშეკრულებით ურთიერთგადაფარა და ჩამოიწერა შემდეგი ნაშთები:

მიღებული სესხები და კრედიტები:

- ა) 2007 წლის 14 აგვისტოს 20,000,000 აშშ დოლარის ვადიანი სესხის ხელშეკრულება ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტსა“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები), როგორც გამსესხებელი და შპს „რაკინ დეველოპმენტს“, (საქართველო), შორის, როგორც მსესხებელი, რომლის ძირითადი თანხა ძალაში შესვლის თარიღისთვის არის 617,867 აშშ დოლარი;
- ბ) 2017 წლის 25 ოქტომბრით დათარიღებული 1,199,975 აშშ დოლარის ვადიანი სესხის ხელშეკრულება ღია სააქციო საზოგადოება რაკინ დეველოპმენტის (არაბთა გაერთიანებული საამიროები), როგორც გამსესხებელსა და შპს რაკინ დეველოპმენტის (საქართველო), როგორც მსესხებელს შორის, რომლის ძირითადი თანხა ძალაში შესვლის თარიღისთვის არის 1,199,975 აშშ დოლარი; და
- გ) ძირითადი თანხა ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღისთვის არის 11,940,290 აშშ დოლარი, „დსს რაკინ დეველოპმენტის (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) არსებული სასესხო ხელშეკრულებების“ პროცენტებთან ერთად;
- დ) არსებული სასესხო ხელშეკრულების პროცენტი ნიშნავს ღია სააქციო საზოგადოება რაკინ დეველოპმენტის (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) სასესხო ხელშეკრულებების მოქმედების თარიღამდე დარიცხული პროცენტის საერთო ოდენობას, რომელიც შეადგენს 14,488,994 აშშ დოლარს.

გაცემული სესხების ძირითადი თანხა:

- ე) შპს „რაკინ დეველოპმენტის“, (საქართველო) სასესხო ხელშეკრულება გულისხმობს 5,504,611 აშშ დოლარის ოდენობის ვადიანი სესხის ხელშეკრულებას, დათარიღებული 2011 წლის 18 იანვრით შპს „რაკინ დეველოპმენტსა, (საქართველო) როგორც გამსესხებელსა და ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტს“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები), როგორც მსესხებელს შორის.

გაცემულ სესხებზე დარიცხული პროცენტი:

- ვ) შპს „რაკინ დეველოპმენტის“, (საქართველო) სასესხო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პროცენტი გულისხმობს შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ ამ გაქვითვის ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღამდე დარიცხულ პროცენტს, რომელიც შეადგენს 8,320,559 აშშ დოლარს.

დაუფარავი თანხა:

- ზ) ნიშნავს 8,253,521 აშშ დოლარის ტოლ თანხას, რაც არის (ა) არსებული დსს რაკინ დეველოპმენტის (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) სასესხო ხელშეკრულებების საფუძველზე ძირითადი თანხების დაუფარავი ნაწილი (დათვლილი აშშ დოლარში).
- თ) 13,758,132 აშშ დოლარს გამოკლებული (ბ) არსებული შპს რაკინ დეველოპმენტის (საქართველო) სასესხო ხელშეკრულებით გადასახდელი ძირითადი თანხა (5,504,611 აშშ დოლარი).

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

ა) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

ათასი ლარი		ნომინალური საპროცენტო ვალუტა	განაკვეთი %	წელი	31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2021	
					ნომინალური დირებულება	საბალანსო დირებულება	ნომინალური დირებულება	საბალანსო დირებულება
უზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	5%	2026		199,389	185,222	269,481	241,288
არაუზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	16%	მოთხოვ ნამდე		-	-	21,690	21,690
არაუზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	LIBOR+ 3.5%	მოთხოვ ნამდე		93,730	93,730	109,073	109,073
სესხები სხვა დაკავშირებული მხარეებისგან	აშშ დოლარი	16%	მოთხოვ ამდე		471	471	8,432	8,432
არაუზრუნველყოფილი სესხები იმავე დონის შვილობილი საწარმოსგან	ლარი	18.8%	მოთხოვ ნამდე		6,542	6,542	5,938	5,938
					<u>300,132</u>	<u>285,965</u>	<u>414,615</u>	<u>386,421</u>

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

ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

ათასი ლარი	1 იანვარი 2022	ფულადი ნაკადების შემოდინება	საპროცენტო ხარჯი	ძირის და პროცენტის გაქვითვა	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	საპროცენტო ხარჯების ჩამოწერა	უცხოური სავალუტო შემოსულობა	31 დეკემბერი 2022
ნასესხები სახსრები	386,421	-	20,347	(37,540)	(13,215)	(16,749)	(53,299)	285,965

ათასი ლარი	1 იანვარი 2021	ფულადი ნაკადების შემოდინება	საპროცენტო ხარჯი	ძირის და პროცენტის გაქვითვა	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	საპროცენტო ხარჯების ჩამოწერა	უცხოური სავალუტო შემოსულობა	31 დეკემბერი 2021
ნასესხები სახსრები	383,699	-	24,281	-	-	-	(21,559)	386,421

ბ) გამოყენებული საკრედიტო ხაზები

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს ჰქონდა წვდომა საკრედიტო ხაზზე მშობელი კომპანიისგან, 36.1 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით (2021 წლის 31 დეკემბერი: 36.1 მილიონი აშშ დოლარი), რომელსაც ვადა ეწურება 4 წელში.

გ) სესხებისა და კრედიტების სამართლიანი ღირებულება

თავდაპირველი აღიარებისას, ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ მშობელი კომპანიისგან მიღებული უზრუნველყოფილი სესხების 5%-იანი სახელმწიკრულებო საპროცენტო განაკვეთი საბაზრო

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

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, 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, მშობელი კომპანიისგან ჯგუფის მიერ მიღებული სესხების და კრედიტების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული, მსგავსი ინსტრუმენტების შესახებ ინფორმაციის საფუძველზე.

დ) უზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, სესხები მშობელი კომპანიისგან უზრუნველყოფილი იყო საინვესტიციო ქონებით და ძირითადი საშუალებებით, 128,352 ათასი ლარის (31 დეკემბერი 2021: 145,244 ათასი ლარი) და 1,899 ათასი ლარის (31 დეკემბერი 2021: 2,432 ათასი ლარი) ოდენობით, შესაბამისად.

ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია მე-19(ა) შენიშვნაში.

10 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ვალდებულებები მესაკუთრის მიმართ*	17,938	17,938
სავაჭრო ვალდებულებები	1,663	1,992
მიღებული ავანსები	2,789	2,435
	<u>22,390</u>	<u>22,365</u>

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

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებული სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარება განხილულია 19(ა) შენიშვნაში.

11 შემოსავალი

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
საიჯარო შემოსავალი		
საიჯარო შემოსავალი მოიჯარეებისგან	21,410	17,560
სხვა საიჯარო შემოსავალი	204	227
	<u>21,614</u>	<u>17,787</u>
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან		
მომსახურების საფასური	3,836	3,484
	<u>25,450</u>	<u>21,271</u>

(ა) 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 (2021: 8 აშშ დოლარი თითო კვადრატულ მეტრზე).

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

(ბ) 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 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, 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის, მოიჯარეებისგან შეგროვებული 3,542 ათას ლარის ოდენობით კომუნალური მოსაკრებლები (2021: 2,471 ათასი ლარი) და შესაბამისი, 3,542 ათასი ლარის ოდენობით საოპერაციო ხარჯები (2021: 2,471 ათასი ლარი), ნეტო საფუძველზე არის წარმოდგენილი.

12 საოპერაციო ხარჯები

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	3,457	3,870
ხელფასები და გასამრჯელოები	3,256	3,225
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	1,927	1,257
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	1,046	1,294
მარკეტინგის ხარჯები	763	503
ცვთისა და ამორტიზაციის დარიცხვები	641	697
ქონების დაზღვევა	427	483
სხვა	876	847
	<u>12,393</u>	<u>12,176</u>

13 ფინანსური შემოსავლები და ხარჯები

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
საპროცენტო შემოსავალი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის მიხედვით	2,067	2,477
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი - სამართლიანი ღირებულების წმინდა ცვლილება	-	650
სულ ფინანსური შემოსავალი	<u>2,067</u>	<u>3,127</u>
საპროცენტო ხარჯი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის მიხედვით	(20,347)	(24,281)
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი - სამართლიანი ღირებულების წმინდა ცვლილება	(48)	-
სულ ფინანსური ხარჯები	<u>(20,395)</u>	<u>(24,281)</u>
წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯი)	<u>(18,328)</u>	<u>(21,154)</u>

14 მოგება/(ზარალი) საკურსო სხვაობიდან

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
წმინდა მოგება საკურსო სხვაობებიდან	94,293	58,778
წმინდა ზარალი საკურსო სხვაობებიდან	(73,349)	(51,184)
	20,944	7,594

საკურსო სხვაობით განპირობებულ წმინდა მოგება/(ზარალი)-ში შეტანილია უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი საინვესტიციო ქონებაზე (იხ. შენიშვნა 4).

15 შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო თარიღის შემდგომ, არ ყოფილა ისეთი მნიშვნელოვანი მოვლენა რომელიც მოახდენდა გავლენას ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

16 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული დაშვებები და შეფასებები

დაშვებები და მსჯელობები არის მუდმივად შეფასების პროცესში და დაფუძნებულია ისტორიულ გამოცდილებაზე. ამასთან, გათვალისწინებულია სხვა ფაქტორებიც, როგორებიც არის მომავლის მოვლენები და მოლოდინები, რაც სარწმუნოა რომ მიესადაგება აღნიშნულ გარემოებებს.

16.1 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული შეფასებები

ჯგუფი შეფასებებს აკეთებს სამომავლო ფაქტორების გათვალისწინებით. მიღებული ბუღალტრული შეფასებები, განმარტების თანახმად, შესაძლოა არ დაემთხვეს რეალურ შედეგს. შეფასებები, რომლებიც შეიცავს მნიშვნელოვან რისკს სამომავლოდ აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების კორექტირების საჭიროებისა, განხილულია ქვემოთ.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა

ხელმძღვანელობამ შეაფასა ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა. თვლის, რომ ძირითადი საშუალებების სავარაუდო სასარგებლო ვადა არსებითად არ განსხვავდება ამ აქტივების ეკონომიკური ვადისგან. თუ ძირითადი საშუალებების რეალური სასარგებლო ვადა განსხვავდება შეფასებულისგან, ფინანსური ანგარიშგება შეიძლება არსებითად განსხვავებული იყოს.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ხელმძღვანელობა იყენებს შეფასების ტექნიკას ფინანსური ინსტრუმენტებისა (სადაც აქტიური ბაზრის კოტები არ არის ხელმისაწვდომი) და არაფინანსური აქტივების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად. ეს გულისხმობს შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას, რომლებიც შეესაბამება იმას, თუ როგორ აფასებენ ბაზრის მონაწილეები ინსტრუმენტს. მენეჯმენტი შეძლებისდაგვარად ემყარება თავის ვარაუდებს დაკვირვებად მონაცემებზე, თუმცა მსგავსი მონაცემები ყოველთვის ხელმისაწვდომი არ არის. ამ შემთხვევაში მენეჯმენტი იყენებს ხელმისაწვდომ საუკეთესო ინფორმაციას. სავარაუდო სამართლიანი ღირებულებები შეიძლება განსხვავდებოდეს ფაქტობრივი ღირებულებებისგან, რომელიც მიიღწევა ანგარიშგების თარიღისთვის ხელმისაწვდომ ტრანზაქციაში (იხ. შენიშვნა 20).

ინფორმაცია დაშვებებისა და შეფასების შესახებ, რომლებსაც აქვთ მნიშვნელოვანი რისკი, გამოიწვიოს არსებითი კორექტირება მომდევნო ფინანსურ წელს, შედის შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 4 (ა) - საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების შეფასება;
- შენიშვნა 5 (ბ) სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი;
- შენიშვნა 9 (გ) – სესხები და კრედიტები;
- შენიშვნა 20 – ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები.

16.2 სააღრიცხვო პოლიტიკასთან დაკავშირებული კრიტიკული შეფასებები

მენეჯმენტის მიერ მიღებული კრიტიკული შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას, რომლებსაც აქვთ ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, მოცემულია ქვემოთ მოცემულ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 17 - დამოკიდებულება მშობელ კომპანიაზე
- შენიშვნა 4- საინვესტიციო ქონება.

17 ფუნქციონირებადი საწარმო

მიუხედავად იმისა, რომ 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის წმინდა მოკლევადიანი ვალდებულებები იყო 88,405 ათასი ლარი (2021: 127,359 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 მიაწინებს 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 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის 279,423 ათას ლარს შეადგენდა (2021: 380,483 ათასი ლარი) და შეტანილი იყო სესხებსა და კრედიტებში, და რომ პერიოდის განმავლობაში დამატებით ფინანსურ დახმარებას გაუწევს ჯგუფს (იხილეთ ასევე შენიშვნა 9). "ღია სააქციო საზოგადოება რაკინ 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 იმდებებს 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.

18 ფინანსური ინსტრუმენტები

18.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის დეტალები და განხორციელების მეთოდები, მათ შორის აღიარების კრიტერიუმები და არსი, რომლის საფუძველზეც ხდება შემოსავლის თუ ხარჯის აღიარება, ფინანსური აქტივის და ვალდებულების კლასების შესაბამისად, წარმოდგენილია შენიშვნა 3.8-ში.

18.2 ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები

ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები კატეგორიების მიხედვით წარმოდგენილია ცხრილში შემდეგნაირად:

ფინანსური აქტივები

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ამორტიზებული ღირებულება		
გაცემული სესხები	-	40,847
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში		
ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი	5,098	5,281
მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან	23,994	27,507
მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ	5,984	5,984
სავაჭრო მოთხოვნები ¹	2,247	2,473
ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	36,427	28,212
სულ ფინანსური აქტივები	73,750	110,304

¹ ეს თანხები წარმოადგენს მხოლოდ იმ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსურ აქტივებს.

ფინანსური ვალდებულებები

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ამორტიზებული ღირებულება		
გრძელვადიანი სესხები და კრედიტები	149,342	174,433
მოკლევადიანი სესხები და კრედიტები	136,623	211,988
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	22,390	22,365
სულ ფინანსური ვალდებულებები	308,355	408,786

19 ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფი ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებულ სხვადასხვა რისკებს ექვემდებარება. ძირითადი რისკების ტიპებია საბაზრო, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკი.

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

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

ფინანსური რისკის ფაქტორები

ა) საბაზრო რისკი

ჯგუფს აქვს საბაზრო რისკი ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად და ძირითადად მისი რისკები დაკავშირებულია სავალუტო რისკთან, რომელიც გამომდინარეობს მისი საოპერაციო და საინვესტიციო საქმიანობიდან. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკებზე დამოკიდებულების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის პროცესში.

უცხოური ვალუტის რისკი

ვალუტის კურსებზე შემოქმედება წარმოიქმნება ჯგუფის უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ნაშთებიდან, რომლებიც ძირითადად აშშ დოლარშია დენომინირებული.

ჯგუფის სავალუტო რისკი, უპირველეს ყოვლისა, უკავშირდება მის სესხებსა და კრედიტებს აშშ დოლარში და სავაჭრო მოთხოვნებს, რომლებიც ასევე დენომინირებული არიან აშშ დოლარში. სესხებზე პროცენტი დენომინირებულია სესხის აღების ვალუტაში.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც ჯგუფს საკუთარ რისკს უქმნიან, განხილულია ქვემოთ. წარმოდგენილი თანხები რომელიც ეცნობათ ხელმძღვანელობას გადაყვანილია ლარებში წლის ბოლოს არსებული ოფიციალური კურსით:

აშშ დოლარში დენომინირებული

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფინანსური აქტივები		
გაცემული სესხები	-	40,847
მოთხოვნა მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან	23,994	27,507
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,205	2,246
ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	36,322	28,093
	<u>62,521</u>	<u>98,693</u>
ფინანსური ვალდებულებები		
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(81)	(98)
სესხები და კრედიტები	(281,687)	(380,483)
	<u>(281,768)</u>	<u>(380,581)</u>
წმინდა პოზიცია	<u>(219,247)</u>	<u>(281,888)</u>

შემდეგი ცხრილი ასახავს ჯგუფის მგრძნობელობას ქართული ლარის 10% (2021: 10%) ზრდის და კლების გავლენას აშშ დოლარის მიმართ. აღნიშნული 10% (2021: 10%) წარმოადგენს მენეჯმენტის შეფასებას უცხოური ვალუტის კურსის შესაძლო ცვლილების შესახებ. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ფულად ერთეულებს და ახდენს წლის ბოლოს მათ კორექტირებას 10%-იანი (2021: 10%) განაკვეთით.

ქართული ლარი რომ გამყარებულიყო აშშ დოლართან მიმართებაში 10% ით (2021: 10%), მაშინ ამას ექნებოდა შემდეგი გავლენა:

ათასი ლარი	აშშ დოლარის გავლენა	
	2022	2021
მოგება/(ზარალი)	<u>(21,925)</u>	<u>(28,189)</u>

სავალუტო კურსების სხვაობების გამოვლინებები წლის განმავლობაში დამოკიდებულია უცხოურ ვალუტაში განხორციელებულ ოპერაციებთან. მიუხედავად ამისა, მიჩნეულია, რომ შემოთ აღნიშნული ანალიზი წარმოადგენს ჯგუფის სავალუტო რისკის პოზიციას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

ჯგუფი ექვემდებარება საპროცენტო განაკვეთის რისკს, რადგან ის სესხულობს სახსრებს როგორც ფიქსირებული, ასევე ცვლადი განაკვეთებით. ამ რისკს ჯგუფი მართავს ფიქსირებულ და მცოცავ სავალუტო კურსებს შორის შესაბამისი ნაზავის შენარჩუნებით.

შემდეგი ცხრილი აერთიანებს საშუალო სახელშეკრულებო და ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთების:

ათასი ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური აქტივები	5,098	46,128
ფინანსური ვალდებულებები	(192,235)	(277,348)
	(187,137)	(231,220)
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	(93,730)	(109,073)

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 5,098 ათას ლარს შეადგენდა (2021: 5,281 ათასი ლარი).

საპროცენტო განაკვეთების 100 საბაზისო პუნქტით ზრდა 51 ათასი ლარით შეამცირებდა აღრიცხულ მოგებას (2021: 53 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 დამშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ, უცხოური ვალუტის კურსები, უცვლელი დარჩება.

ათასი ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	100 საბაზისო პუნქტით ზრდა	100 საბაზისო პუნქტით შემცირება
2022		
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	(937)	937
2021		
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	(1,091)	1,091

ბ) საკრედიტო რისკი

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

საკრედიტო რისკის მართვა ხდება კომპანიის მიზნებისთვის, ჯგუფის საკრედიტო რისკის მართვის პოლიტიკისა და პროცედურების მიხედვით.

საკრედიტო რისკის მართვა საბანკო ანგარიშებზე არსებულ ფულთან მიმართებაში ხდება საბანკო დეპოზიტების დივერსიფიკაციის გზით, მხოლოდ მნიშვნელოვანი რეპუტაციის მქონე ფინანსურ ინსტიტუტებში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

(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 12% (2021 წელს: 19%) უკავშირდება სავაჭრო ოპერაციებს ერთ კლიენტთან.

კლიენტის საკრედიტო რისკის მონიტორინგის პროცესში, კლიენტები ჯგუფებიდან 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.

გაუფასურების ზარალები

სავაჭრო მოთხოვნების ვადიანობა საანგარიშგებო თარიღისთვის იყო შემდეგი:

31 დეკემბერი 2022

ათასი	მთლიანი საბალანსო		
	დირებულება	გაუფასურება	წმინდა
0-90 დღემდე ვადაგადაცილება	1,617	(73)	1,544
90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	1,346	(643)	703
	<u>2,963</u>	<u>(716)</u>	<u>2,247</u>

31 დეკემბერი 2021

ათასი ლარი	მთლიანი საბალანსო		
	დირებულება	გაუფასურება	წმინდა
0-90 დღემდე ვადაგადაცილება	1,619	(262)	1,357
90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	2,029	(913)	1,116
	<u>3,648</u>	<u>(1,175)</u>	<u>2,473</u>

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.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

ვადაგადაცილებული ნაშთები განაწილებულ იქნა 0-30 დღიდან 360+ დღემდე კატეგორიებში და გამოყენებულ იქნა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთები - 2%-დან 100%-მდე. 365+ 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:

ზემოთ აღნიშნულ საფუძველზე, 2022 წლის 31 დეკემბრისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ერთობლივად შეფასებული კლიენტების ნაშთების სავაჭრო მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი განისაზღვრა შემდეგნაირად:

31 დეკემბერი 2022

ათასი ლარი	საშუალო შეწონილი ზარალი განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი
0-30 დღემდე	2%	1,384	(28)
31-60 დღემდე	10%	91	(9)
61-90 დღემდე	30%	9	(3)
91-180 დღემდე	50%	2	(1)
180-365 დღემდე	70%	44	(32)
1 წელზე მეტი	100%	387	(387)
		1,917	(460)

31 დეკემბერი 2021

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

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 აღბათობა, 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 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

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

31 დეკემბერი 2022	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
ათასი ლარი			
მოკლევადიანი (ვადაგადაცილების გარეშე)	-	-	-
ვადაგადაცილებული	1,046	(256)	790
	<u>1,046</u>	<u>(256)</u>	<u>790</u>

31 დეკემბერი 2021	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
ათასი ლარი			
მოკლევადიანი (ვადაგადაცილების გარეშე)	-	-	-
ვადაგადაცილებული	1,374	(317)	1,057
	<u>1,374</u>	<u>(317)</u>	<u>1,057</u>

ჯგუფმა 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 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 აღბათობა 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 7.37%-ის ოდენობით გამოყენებულ იქნა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დისკონტირებისას, რათა გათვალისწინებულ იყოს ფულის დროითი ღირებულება.

გაუფასურების რეზერვის მოძრაობა სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2021	
	ჯგუფური	ინდივიდუალური	ჯგუფური	ინდივიდუალური
ნაშთი 1 იანვარს	(858)	(317)	(1,962)	(294)
გაუფასურების დარიცხვა	-	-	-	(23)
გაუფასურების ანარიცხის ანაზღაურება	398	61	1,104	-
ნაშთი 31 დეკემბრის	<u>(460)</u>	<u>(256)</u>	<u>(858)</u>	<u>(317)</u>

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

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის გაცემული სესხები შეადგენს ნულ ლარს, ხოლო სასესხო მოთხოვნები შპს ერგე დეველოპმენტზე – 5,098 ათასი ლარს-რომელიც ასახულია სამართლიანი ღირებულების გავლით მოგება/(ზარალში) (FVTPL). (2021 წლის 31 დეკემბერი: 40,808 ათასი ლარი და სასესხო მოთხოვნა შპს ერგე დეველოპმენტზე – 5,281 ათასი ლარი, (FVTPL)). სავაჭრო მოთხოვნები 23,994 ათასი ლარის მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან (2021 წლის 31 დეკემბერი: 27,507

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

ათასი ლარი) და დედა კომპანიისგან 5,984 ათასი ლარის სავაჭრო მოთხოვნა (2021 წლის 31 დეკემბერი: 5,984 ათასი ლარი).

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 17,938 ათასი ლარის ოდენობით ვალდებულება მშობელი კომპანიის მიმართ (2021 წლის 31 დეკემბერი: 17,938 ათასი ლარი) და 285,965 ათასი ლარის ოდენობით სესხები და კრედიტები (2021 წლის 31 დეკემბერი: 386,421 ათასი ლარი). ზემოაღნიშნული მოთხოვნები და ვალდებულებები მიეკუთვნება ან მშობელ კომპანიას ან რას ალ ხაიმას (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) კონტროლის ქვეშ მყოფ სხვა საწარმოებს - იხილეთ შენიშვნა 23.

ჯგუფის ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 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 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის.

ბ) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ „ჯგუფი“ სირთულეებს შეხვდება იმ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში, რომლებიც დაკმაყოფილებულია ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივების 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. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს ჰქონდა წვდომა გამოუყენებელ საკრედიტო ხაზებზე მშობელი კომპანიისგან 36.1 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით (2021 წლის 31 დეკემბერი: 36.1 მილიონი აშშ დოლარი), რომელსაც ვადა 4 წელიწადში გასდის - იხილეთ ასევე შენიშვნა 9(ბ).

2022

ათასი	საბალანსო ლირებულე ბა	სახელმწიკრ ულეობ ფულადი ნაკადები	მოთხოვ ნამდე	12 თვეზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	185,222	211,517	-	-	81,809	129,708	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	93,730	93,730	93,730	-	-	-	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი სხვა დაკავშირებულ მხარისგან	471	471	471	-	-	-	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი იმავე დონის შვილობილისგან	6,542	6,542	6,542	-	-	-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები მშობელი კომპანიის მიმართ	19,601	19,601	19,601	-	-	-	-
	<u>305,566</u>	<u>331,861</u>	<u>120,344</u>	<u>-</u>	<u>81,809</u>	<u>129,708</u>	<u>-</u>

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

2021

ათასი	საბალანსო ღირებულება	სახელმწიკრ ულუბო ფულადი ნაკადები	მოთხოვ ნამდე	12 თვეზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	241,288	298,209	-	71,515	51,891	174,802	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	130,764	130,764	130,764	-	-	-	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი სხვა დაკავშირებული მხარისგან	8,432	8,432	8,432	-	-	-	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი იმავე დონის შვილობილისგან სააჭრო და სხვა ვალდებულებები მშობელი კომპანიის მიმართ	5,938	5,938	5,938	-	-	-	-
	19,930	19,930	19,930	-	-	-	-
	<u>406,352</u>	<u>463,273</u>	<u>165,064</u>	<u>71,515</u>	<u>51,891</u>	<u>174,802</u>	<u>-</u>

შენიშვნა 9(ბ)-ში აღწერილის შესაბამისად, 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან კლასიფიცირებულია მოთხოვნამდე კატეგორიაში და ზემოთ მოცემულ ლიკვიდურობის ცხრილში სესხის ნაშთი წარმოდგენილია მისი ნომინალური ღირებულებით.

20 სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

ჯგუფი ახდენს იმ აქტივების და ვალდებულებების ანალიზს, რომელიც თავდაპირველი აღიარების შემდგომ წადგენილია სამართლიანი ღირებულებით და ჯგუფდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის 1 დან 3 დონემდე. სამართლიანი ღირებულების იერარქიული დონეები განმარტებულია ქვემოთ:

- 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.

ჯგუფის მთელი რიგი საადრიცხო პოლიტიკა მოითხოვს სამართლიანი ღირებულებების შეფასებას, როგორც ფინანსური, ასევე არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის.

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

- საინვესტიციო ქონება; შენიშვნა 4.
- სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი; შენიშვნა 5

- სესხები და კრედიტები; შენიშვნა 9.

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

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

ჯგუფმა განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანს წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს 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.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული.

21 კაპიტალის მართვა

ჯგუფს არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს კაპიტალის შესაბამისი ბაზის უზრუნველყოფას ჯგუფის საოპერაციო და სტრატეგიულ საჭიროებებთან დაკავშირებული მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად, და ასევე ბაზრის მონაწილეების ნდობის შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით, ჯგუფის შემოსავლებისა და მოგების მუდმივი მონიტორინგის გზით, და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით რომლებიც ძირითადად ფინანსდება კომპანიის მესაკუთრეებისგან, სესხის და/ან კაპიტალის დაფინანსების გზით.

ჯგუფის ვალის კაპიტალთან თანაფარდობის კოეფიციენტი 31 დეკემბერს იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
წმინდა ვალი		
სულ ვალდებულებები	308,355	408,786
გამოკლებული: ნაღდი ფული და ფული საბანკო ანგარიშზე	(36,427)	(28,212)
	271,928	380,574
კორექტირებული კაპიტალი		
სულ კაპიტალი	(102,005)	(148,569)
წმინდა ვალის კაპიტალთან თანაფარდობა	(2.67)	(2.56)

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

22 გაუთვალისწინებელი გარემოებები

22.1 გადასახადები

მენეჯმენტს სჯერა, რომ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციის საფუძველზე საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურად არის განსაზღვრული. თუმცა, შესაბამის ორგანოებს შესაძლოა ჰქონდეთ განსხვავებული ინტერპრეტაციები და ეფექტი შეიძლება იყოს მნიშვნელოვანი.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

23 დაკავშირებული მხარეები

ჯგუფის დაკავშირებულ მხარეებს წარმოადგენენ მშობელი კომპანია, შვილობილები და ჯგუფის ხელმძღვანელობა.

23.1 საკონტროლო ურთიერთობები

ჯგუფის პირდაპირი და საბოლოო მშობელი კომპანია არის ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინი დეველოპმენტი“. ჯგუფს საბოლოოდ აკონტროლებს რას ალ ხაიმას მთავრობა (არაბთა გაერთიანებული საამიროები).

23.2 ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

საანგარიშგებო წლის განმავლობაში ჯგუფს დაკავშირებულ მხარეებთან ჰქონდა შემდეგი ტრანზაქციები და ნაშთები.

(i) სესხები

ათასი ლარი	ტრანზაქციები		დაუფარავი ნაშთები	
	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
<i>მიღებული სესხები:</i>				
მშობელი კომპანია	-	-	278,952	372,051
სხვა დაკავშირებული მხარე	-	-	471	8,432
იმავე დონის შვილობილი კომპანია*	-	-	6,542	5,938
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>285,965</u>	<u>386,421</u>
<i>სესხთან დაკავშირებული საპროცენტო ხარჯები:</i>				
მშობელი კომპანია	20,347	24,281	-	-
<i>გაცემული სესხები:</i>				
მშობელი კომპანია	-	-	-	40,847

2022 წლის განმავლობაში, 1,919 ათასი ლარის ოდენობით საპროცენტო შემოსავალი იქნა აღიარებული დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებიდან (2021: 2,297 ათასი ლარი)

*სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების წმინდა ცვლილება 184 ათასი ლარის ოდენობით აღიარდა 2022 წლის განმავლობაში (2021: 651 ათასი ლარის ოდენობით).

(ii) სხვა მოთხოვნები და ვალდებულებები

ათასი ლარი	ტრანზაქციები		დაუფარავი ნაშთები	
	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
<i>იმავე დონის შვილობილი საწარმო:</i>				
მოთხოვნები მიწის გაყიდვიდან (შენიშვნა 6)	-	-	23,994	27,507
<i>მშობელი კომპანია:</i>				
მოთხოვნა გადაუხდელი საწესდებო კაპიტალისთვის (შენიშვნა 8)	-	-	5,984	5,984
<i>მესაკუთრე:</i>				
ვალდებულებები მესაკუთრის მიმართ (შენიშვნა 10)	-	-	17,938	17,938

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

23.3 ტრანზაქციები ხელმძღვანელობასთან და ოჯახის წევრებთან

ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია ხელფასების და გასამრჯელოების კატეგორიაში (იხილეთ შენიშვნა 12).

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ხელფასები და ბონუსები	633	601



a fresh approach to development

შპს რაკიინ დეველოპმენტი
კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში – 2022

სარჩევი

	გვერდი
შესავალი	3
სტრატეგიული განვითარების გეგმა	3
ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა	5
საკადრო პოლიტიკა	6
ბრძოლა კორუფციის წინააღმდეგ	8

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

შესავალი

შპს რაკიინ დეველოპმენტი დაარსდა 2006 წლის 28 სექტემბერს. კომპანია მთლიანად (100%) ეკუთვნის ტსს რაკიინ დეველოპმენტს (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) 2022 წლის 31 დეკემბრისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

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

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

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს რაკიინ დეველოპმენტი ფლობს ორ მიწის ნაკვეთს თბილისში. 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 რაკიინ დეველოპმენტის ძირითადი შვილობილი კომპანიაა შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“, რომელმაც ფუნქციონირება დაიწყო 2012 წლის 6 აპრილს. სავაჭრო ცენტრი „თბილისის მოლის“ მთლიანი შენობის ფართობია 206,783 კვ.მ. ჯგუფის მთლიანი გასაქირავებელი ფართი შეადგენს 59,434 კვადრატულ მეტრს, აქედან 50,044 ათასი კვადრატული მეტრი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უკვე დაკავებულია. სავაჭრო ცენტრი ოთხ სართულიანია და მოიცავს 121 მაღაზიას, 92 ჯიხურს და 33 სასაწყობო ფართს, კაფეებს, 2000 ადგილიან ავტოსადგომს. ამასთან, 1,559 კვ.მ-ს იკავებს კვების ობიექტები, 14,296 მ² ჰიპერმარკეტს. სხვა გასართობი მოიცავს რამდენიმე-ეკრანიან კინოთეატრს და კონტაქტურ ზოოპარკს ზედა სართულებზე. „თბილისის მოლს“ ასევე აქვს მრავალდონიანი უფასო ავტოსადგომი, რომელიც ოთხ მიწისქვეშა სართულზეა განთავსებული.

სტრატეგიული განვითარების გეგმა

ამჟამად შპს რაკიინ დეველოპმენტის ძირითადი საქმიანობაა შვილობილი კომპანიის საკუთრებაში არსებული სავაჭრო ცენტრის „თბილისის მოლი“-ის მართვა. ჯგუფი აქტიურად მონაწილეობს შვილობილი კომპანიის ეკონომიკური საქმიანობის სტრატეგიულ განვითარებაში. ძირითადი შვილობილი კომპანიის ბიზნეს სტრატეგია მოცემულია ქვემოთ:

2022 წლის ბოლოს, ხელმძღვანელობის მიზანი იყო თბილისის მოლის იჯარით გაცემული ფართის 47,609 კვადრატულ მეტრამდე გაზრდა. საიჯარო დეპარტამენტი აქტიურად მუშაობს არსებული ოპერატორებისთვის მოწინავე ბრენდების მაღაზიების დამატებაზე, რაც გაზრდის ახალ მომხმარებელთა სეგმენტის ინტერესს. წინა წლების მსგავსად, დიდი ყურადღება დაეთმოა მოიჯარეების/ ბრენდების მიქსის გაუმჯობესებას.

თბილისის მოლს ერთ-ერთი წამყვანი პოზიცია უკავია ბაზარზე. ამ სფეროში რამდენიმე კონკურენტი კომპანიაა, მაგალითად: ისთ ფოინთი, გალერეა თბილისი, ჰუალინგ ჯგუფი, სითი მოლი და თბილისი ცენტრალი.

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

ხელმძღვანელობა მიზნად ისახავს თბილისის 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

2022 წლის განმავლობაში, წინა წელთან შედარებით, საგრძნობლად გაიზარდა თბილისი მოლის ოპერირების უფექტურობის განმსაზღვრელი პარამეტრები, როგორიცაა გაყიდვები კვადრატულ მეტრზე და მოიჯარეების მიერ დაკავებული მთლიანი ფართი.

2022 წლის განმავლობაში მოიჯარეების მიერ დაკავებული ფართი 47,3 ათასიდან 50,0 ათას კვ.მ გახდა. 2021 წელთან შედარებით 2022 წელს თბილისი მოლის მაღაზიების გაყიდვები 21%-ით გაიზარდა, რაც გულისხმობს 245 მილიონი ლარიდან 309 მილიონ ლარამდე ზრდას. 2022 წელს თბილისი მოლში ვიზიტორთა რაოდენობა აღდგა და 2021 წელთან შედარებით გაუმჯობესდა 6,0 მილიონიდან 6,5 მილიონამდე.

SWOT ანალიზი

<u>STRENGTH- ძლიერი მხარეები</u> მაღალი საშუალო დღიური გამტარიანობა; ბრენდის მაღალი ცნობადობა; ყველაფერი ერთ სივრცეში; ექსკლუზიური მოჯარეები; უფასო მრავალსართულიანი ავტოსადგომი; ახალი სენსორულ კრანინი ნავიგაცია; ძლიერი მარკეტინგი; უამინდობისგან დაცული ტერიტორია;	<u>WEAKNESS- სუსტი მხარეები</u> სრულად არ არის დაკავებული III-ე და IV -ე სართულები; ახალი ბრენდული მაღაზიების ნაკლებობა; ქალაქის ცენტრიდან დაშორებული მდებარეობა; ქარიანი ტერიტორია, რაც ართულებს შენობის გარეთ ღონისძიებებისა და მარკეტინგული აქტივობების ჩატარებას.
<u>OPPORTUNITIES- შესაძლებლობები</u> მოლის მომავალი დაგეგმილი განვითარება, IV სართულის განვითარება; მარკეტინგული პროექტები (საინტერესო ღონისძიებები, ლოიალობის პროგრამა, განახლებული სასაჩუქრე ბარათები, კუპონების წიგნი და ა.შ.); ლატარეასა და ნავიგატორებში ინტეგრირებული ახალი მარკეტინგული პროგრამები; კვლევის შედეგად განახლებული მარკეტინგული გეგმა კლიენტების მოთხოვნების უკეთესად დაკმაყოფილების და ვიზიტორთა რაოდენობის გაზრდის მიზნით; სავაჭრო ცენტრის სავაჭრო, საკვებ და გასართობ ცენტრად ქცევა.	<u>THREATS- საფრთხეები</u> კონკურენტთა მზარდი რაოდენობა ეკონომიკური არასტაბილურობა (მშპ ერთ სულ მოსახლეზე); პოლიტიკური არასტაბილურობა; ონლაინ-მოპინგის ზრდა მთელ მსოფლიოში; ინფლაციის მაღალი დონე მსყიდველობით უნარიანობის კლება.

მიუხედავად ბაზარზე არსებული და განვითარებადი კონკურენტებისა (ისტ ფოინთი, გალერია და სხვ.) თბილისი მოლს ჰქონდა სტაბილური ზრდის ტემპი სხვადასხვა მარკეტინგული აქტივობების გამო, მაგ. ღონისძიებები, კონკურსები, რეკლამა, კომუნიკაცია, პროექტები და ა.შ.

აქტიური მარკეტინგული კამპანიის შედეგად მოსალოდნელია, რომ მნიშვნელოვნად გაიზრდება ვიზიტორთა რაოდენობა, შესაბამისად, გაზრდის საშუალო დანახარჯს თითო მომხმარებელზე სავაჭრო ცენტრში გატარებული საშუალო დროის განმავლობაში, ბრენდის ცნობადობის, მანქანით მოსული ვიზიტორების და ტურისტების რაოდენობის გაზრდა;

თბილისი მოლი ბაზარზე გამორჩეულ პოზიციას იკავებს. ამ სფეროში რამდენიმე კონკურენტი კომპანიაა, მაგალითად: ისთ ფოინთი, გალერეა თბილისი, ჰუალონგ 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:

ათასი ლარი	2022	2021	ცვლილება%
შემოსავალი	25,450	21,271	19%
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	(58)	20,041	-100%
საოპერაციო ხარჯები	(12,393)	(12,176)	2%
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი(ზარალი)	33,349	16,547	102%

საოპერაციო ხარჯები:

ათასი ლარი	2022	2021	ცვლილება%
ხელფასები და გასამრჯელოები	3,256	3,225	1%
კომუნალურები და კომუნიკაციის ხარჯები	3,457	3,870	-11%
მარკეტინგის ხარჯები	763	503	52%
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	1,927	1,257	53%
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	1,046	1,294	-19%
ცვთა და ამორტიზაცია	641	692	-7%
ქონების დაზღვევა	427	483	-12%
სხვა	876	852	3%
	12,393	12,176	

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 კონტრაპენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშობება კლიენტების მიმართ ჯგუფის მოთხოვნებისგან. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს წარმოადგენს. საანგარიშგებო თარიღისთვის საკრედიტო რისკზე მაქსიმალური დამოკიდებულება იყო შემდეგი:

საბალანსო ღირებულება, ათასი ლარი	2022	2021
გაცემული სესხები	-	40,847
ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით მოგება/ზარალში	5,098	5,281
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	23,994	27,507
სავაჭრო მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ	5,984	5,984
სავაჭრო მოთხოვნები	2,247	2,473
სხვა მოთხოვნები	712	577
ფულადი სახსრები და მისი ეკვივალენტები	36,427	28,212
სულ	74,462	110,881

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.

„ალჰოკეარის ჯგუფი“ თბილისი მოლის ერთ-ერთი უმსხვილესი მოიჯარეა, რომელიც 2022 წლის ბოლოს მდგომარეობით მოლში 24 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, რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. ჯგუფის მიდგომა ლიკვიდურობის მართვის მიმართ არის უზრუნველყოფის, რამდენადაც ეს შესაძლებელია, რომ მას ყოველთვის ჰქონდეს საკმარისი ლიკვიდობა თავისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად, როგორც ნორმალურ, ისე კრიზისულ პირობებში, 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, 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 საბოლოო მშობელი კომპანიისგან – ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტისგან“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები). ჯგუფმა მიიღო მხარდაჭერის წერილი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან, რომლის თანახმადაც, საბოლოო 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 თანახმადაც, მოთხოვნები ძირითადად აშშ დოლარშია დენომინირებული. სესხები და კრედიტები ასევე აშშ დოლარშია წარმოდგენილი. საანგარიშგებო პერიოდის მდგომარეობით, აშშ დოლარში დენომინირებული ვალდებულებები აჭარბებს აშშ დოლარში დენომინირებულ სავაჭრო მოთხოვნებს. შესაბამისად, ჯგუფი მგრძნობიარეა სავალუტო გაცვლითი კურსის მერყეობის მიმართ და, შესაბამისად, ეს რისკი მოქმედებს მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაზე.

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

ათასი ლარი	გამყარება	შესუსტება
31 დეკემბერი 2022		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	21,925	(21,925)
31 დეკემბერი 2021		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	28,189	(28,189)

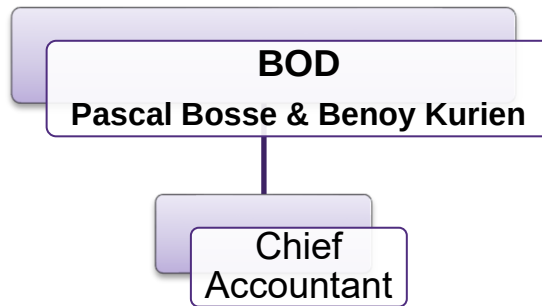
საკადრო პოლიტიკები

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. 2022 წლის ბოლოსთვის, ჯგუფში დასაქმებულია 35 ადამიანი, საიდანაც 47%-ი ქალია. ჯგუფის თანამშრომლები სრული განაკვეთით მუშაობენ და ჯგუფის მხრიდან სხვადასხვა სარგებლისა და მხარდაჭერის პაკეტებით სარგებლობენ (გარდა საქართველოს შრომის კოდექსით გათვალისწინებულისა), კერძოდ:

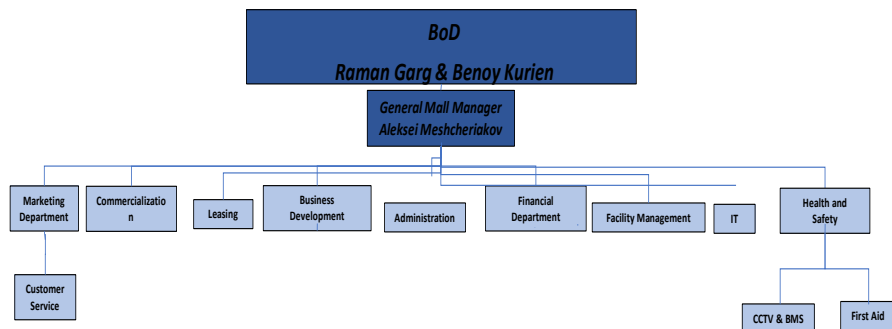
- თანამშრომლები სარგებლობენ ჯანმრთელობის დაზღვევით;
- ყველა თანამშრომელი სარგებლობს კორპორატიული სატელეფონო მომსახურებით;
- საჭიროებიდან და გონივრულობიდან გამომდინარე, ჯგუფმა შესაძლოა დააფინანსოს სასწავლო კურსები, სემინარები და ტრენინგები.

ჯგუფის ხელმძღვანელობა განსაკუთრებულ ყურადღებას აქცევს სავაჭრო ცენტრის სტუმრების და თანამშრომლების უსაფრთხოებას. თბილისი მოლის უსაფრთხოების სისტემა ეფექტურად მუშაობს 24/7-ზე, ვიდეომეთვალყურეობის სისტემასთან ერთად. უსაფრთხოების დეპარტამენტი ფუნქციონალურად მოიცავს პირველადი სამედიცინო დახმარების კაბინეტს, შიდა და გარე უსაფრთხოებას, ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემას და სახანძრო საგუმაგოს. წელიწადში ორჯერ, სახანძრო მოწყობილობების გამართულად მუშაობის შემოწმებასთან ერთად, სავაჭრო ცენტრში ტარდება სავაჭრო ცენტრის პერსონალის და ვიზიტორების ევაკუაციის სრულმასშტაბიანი ტრენინგები. სავაჭრო ცენტრი ყოველწლიურად მოწმდება საქართველოს სახელმწიფო სახანძრო უსაფრთხოების ინსპექციის მიერ. ჯანდაცვის, უსაფრთხოებისა და დაცვის დეპარტამენტი მუდმივად აუმჯობესებს უსაფრთხოების ზომებს, მარეგულირებელი უწყებების მოთხოვნებთან შესაბამისობის მიზნით. მოძრავი მანქანა-დანადგარები და ვერტიკალური მანქანები უსაფრთხო ფუნქციონირების ყოველწლიურ სერტიფიცირებას გადიან. მოქმედი სტანდარტების შესაბამისად, მოლი აღჭურვილია პირველადი ცეცხლმაქრი მოწყობილობებით. ტექნიკური დეპარტამენტის გეგმების მიხედვით, ყოველწლიურად ხდება მომატებული საფრთხის მომცველი აღჭურვილობის შემოწმება, სერტიფიცირება და მაღალ დონეზე მომსახურება.

მშობელი კომპანიის ორგანიზაციული სტრუქტურა:



შპს რაკინ დეველოპმენტის ორგანიზაციული სტრუქტურა:



კორუფციის წინააღმდეგ ბრძოლა

ჯგუფი არატოლერანტულია კორუფციული ქმედებების მიმართ. ჯგუფის ინტერესებიდან გამომდინარე კორუფცია სრულიად დაუშვებელია ნებისმიერი ფორმის მქონე, 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 იმიჯისათვის.

შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება გამოშვებულ და დამტკიცებულ იქნა 2023 წლის 8 აგვისტოს:

სახელი: ბენოი ჯონსონ ქურიენ
პოზიცია: დირექტორი

სახელი: გიორგი ნინუა
პოზიცია: მთავარი ბუღალტერი