

ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა შპს რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი

31 დეკემბერი 2022



სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	8
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10
მმართველობის ანგარიშგება	42

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

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

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“-ს დამფუძნებლებს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტის“-ის („კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისაგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, უტყუარად და სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

მმართველობის ანგარიშგება

კომპანიის ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების წარდგენაზე. მმართველობის ანგარიშგება მოიცავს ინფორმაციას კომპანიის საქმიანობის შესახებ, რისკების ანალიზის, სამომავლო გეგმების და სხვა ინფორმაციას ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მიხედვით.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მდგომარეობს იმაში, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ მმართველობის ანგარიშგებას და განვიხილოთ, არის თუ არა მმართველობის ანგარიშგება არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია და წარვადგინოთ შესაბამისი ანგარიში.

ამასთან, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოგვეთხოვება მოსაზრების გამოთქმა იმის თაობაზე, „მმართველობის ანგარიშგების“ გარკვეული ნაწილები შესაბამისა თუ არა შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და აგრეთვე იმის

დადგენა, „მმართველობის ანგარიშგება“ შეიცავს თუ არა ინფორმაციას რომელიც მოითხოვება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით:

- „მმართველობის ანგარიშგებაში“ იმ ფინანსური წლის შესახებ მოცემული ინფორმაცია, რომლის ფინანსური ანგარიშგებაც წარმოდგენილია, მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად;
- „მმართველობის ანგარიშგება“ მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შესაბამისობაშია შესაბამის მარეგულირებელ ნორმებთან.

ხელმძღვანელობისა და დირექტორთა საბჭოს პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არ აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული 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 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 შესაფერისი შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ არსებული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

- დასკვნა გამოგვქვს 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 კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება 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 კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- განვიხილავთ ფინანსური ანგარიშგების სტრუქტურას და შინაარსს, განმარტებით შენიშვნებს და ვადგენთ, თუ რამდენად სამართლიანად არის ასახული მასში ტრანზაქციები და მოვლენები.

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

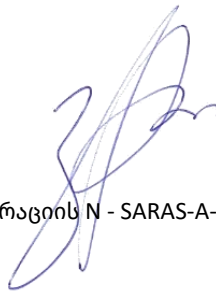
ვახტანგ ცაბაძე

მმართველი პარტნიორი

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

თბილისი, საქართველო

15 აგვისტო 2023 წელი



ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ათასი ლარი

	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	4	125,347	142,269
ძირითადი საშუალებები		1,873	2,399
არამატერიალური აქტივები		354	227
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები		39	39
		127,613	144,934
მოკლევადიანი აქტივები			
საგადასახადო აქტივები		329	525
მარაგები		908	849
გაცემული სესხები		1,544	1,709
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5	2,922	3,048
ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	6	36,380	28,191
		42,083	34,322
სულ აქტივები		169,696	179,256
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი და რეზერვები	7		
საწესდებო კაპიტალი		160,120	160,120
დამატებით გადახდილი კაპიტალი		39,009	39,009
აკუმულირებული მოგება/(ზარალი)		(312,381)	(327,548)
სულ კაპიტალი		(113,252)	(128,419)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	8	149,342	135,087
		149,342	135,087
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	8	129,610	168,700
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	9	3,996	3,888
		133,606	172,588
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		169,696	179,256

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2023 წლის 15 აგვისტოს:

რამან გარგ

დირექტორი

ბენოი ჯონსონ კურიენ

დირექტორი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (10-40 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება

ათასი ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
შემოსავალი	10	25,450	21,271
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	4	(531)	19,976
საოპერაციო ხარჯები	11	(12,203)	(12,027)
სხვა ხარჯები (წმინდა)		526	(110)
სავაჭრო მოთხოვნებთან და გაცემულ სესხებთან დაკავშირებული წმინდა გაუფასურების აღდგენა	19	269	929
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		13,511	30,039
ფინანსური შემოსავალი	12	284	316
ფინანსური ხარჯები	12	(17,643)	(18,815)
მოგება საკურსო სხვაობიდან	13	19,015	7,239
მოგება დაბეგვრამდე		15,167	18,779
მოგების გადასახადის ხარჯი/(ანაზღაურება)		-	-
წლის მთლიანი სრული მოგება/(ზარალი)		15,167	18,779

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (10-40 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

ათასი ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	აკუმულირებული მოგება/(ზარალი)	სულ
1 იანვარი 2021	160,120	39,009	(346,327)	(147,198)
წლის მოგება/(ზარალი)			18,779	18,779
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	-	18,779	18,779
31 დეკემბერი 2021	160,120	39,009	(327,548)	(128,419)
წლის მოგება/(ზარალი)	-	-	15,167	15,167
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	-	15,167	15,167
31 დეკემბერი 2022	160,120	39,009	(312,381)	(113,252)

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (10-40 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

ათასი ლარი

	2022 წლის 31 შენიშვნა	2021 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
წლის მოგება		15,167	18,779
კორექტირებები:			
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	4	531	(19,976)
ცვეთა და ამორტიზაცია	11	641	692
სავაჭრო მოთხოვნებთან და გაცემულ სესხებთან დაკავშირებული წმინდა გაუფასურების (აღდგენა)/ზარალი	19(ი)	(269)	(929)
წმინდა ფინანსური ხარჯები	12	17,359	18,499
მოგება/(ზარალი) საკურსო სხვაობიდან, ნეტი	13	(19,015)	(7,239)
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე		14,414	9,826
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		195	1,669
ცვლილება საგადასახადო აქტივებში		196	(74)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		94	691
ცვლილება მარაგებში		(59)	(169)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრები		14,840	11,943
გადახდილი პროცენტები		-	-
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		14,840	11,943
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
საინვესტიციო ქონების შეძენა	4	(1,778)	(89)
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(264)	(126)
ძირითადი საშუალებების გასვლა		22	8
მიმდინარე ანგარიშებზე მიღებული პროცენტი		284	316
სესხების გაცემა		(199)	(141)
წმინდა ფული საინვესტიციო საქმიანობიდან		(1,935)	(32)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
წმინდა ფული საფინანსო საქმიანობიდან		-	-
ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა/(შემცირება)		12,905	11,911
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებზე		28,191	17,591
ფულადი სახსრები წლის დასაწყისში		(4,716)	(1,311)
ფულადი სახსრები და წლის ბოლოს		36,380	28,191

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (10-40 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია

შპს „რაკინი აფთაუნ დეველოპმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) წარმოადგენს მეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც დაფუძნდა საქართველოში 2008 წლის 23 ივნისს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოს საგადასახადო ორგანოების მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით: 204557014. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია: დავით აღმაშენებლის ხეივანი #213, თბილისი, საქართველო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცალო ვაჭრობის და დასასვენებელი კომერციული ფართების უზრუნველყოფა თბილისი მოლის სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში, რომელიც თბილისში, დიდმის ტერიტორიაზეა განთავსებული.

კომპანიის მესაკუთრეები არიან შემდეგი საწარმოები: შპს „რაკინი დეველოპმენტი“ (84.7%) და ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინი დეველოპმენტი“ (15.3%). კომპანია ძირითადად საბოლოო მშობელი კომპანიის „ღია სააქციო საზოგადოება რაკინი დეველოპმენტის“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) მართვის ქვეშ მყოფ ჯგუფში შემავალი საწარმოებიდან (შემდგომში „ჯგუფი“) ფინანსდება. შედეგად, კომპანია ეკონომიკურად დამოკიდებულია საბოლოო მშობელ კომპანიაზე. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია 23-ე შენიშვნაში;

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 შემოდინება 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 კომპანიის ოპერაციებზე შეიძლება განსხვავდებოდეს მენეჯმენტის ამჟამინდელი მოლოდინებისგან.

კომპანიის ხელმძღვანელობა აღარ ელის ლარის შემდგომ გამყარებას აშშ დოლართან და ევროსთან მიმართებით. თუმცა, უკრაინაში მიმდინარე კონფლიქტმა შეიძლება გამოიწვიოს კიდევ უფრო მეტი უცხოური ვალუტის შემოდინება ქვეყანაში, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

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

2 შედგენის საფუძველი

2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე

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

2.2 მომზადების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა დარიცხვის მეთოდსა და ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით, გარდა საინვესტიციო ქონებისა, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით ფასდება.

2.3 საოპერაციო და ანგარიშგების ვალუტა

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

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში. ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათას ლარამდე.

2.4 შეფასების და მოსაზრებების გამოყენება

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

2.5 ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება

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

ამ ცვლილებების არსი და გავლენა განხილულია ქვემოთ.

ახალი და გადახედილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ეფექტურია 2022 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული პერიოდისათვის

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

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 კომპანიას

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

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

ხელმძღვანელობა არ ელის მნიშვნელოვან გავლენას 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 უკუიჯარის პირობით (ცვლილება ფასს 16-ში)	1 იანვარი 2024
ბასს 1	გრძელვადიანი ვალდებულებები მუხლდევებით/კოვენანტებით (ცვლილება ბასს 1-ში)	1 იანვარი 2024

3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები

3.1 უცხოური ვალუტა

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

ტრანზაქციები უცხოურ ვალუტაში საანგარიშგებო ვალუტაში (ლარი) 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 გამოცხადებული კურსით, რომელიც 2022 წლის 31 დეკემბერს ერთი ამერიკული დოლარისთვის შეადგენს 2.7020 ლარს და ერთი ევრო შეადგენს 2.8844 ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერი: ერთი ამერიკული დოლარი 3.0976 ლარი და ერთი ევრო 3.5040 ლარი). არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება წლის ბოლოს კურსით არ ხდება და ისინი ბალანსში წარდგენილია ისტორიული ღირებულებით (ლარში გადაყვანილია ტრანზაქციის განხორციელების დღის კურსით), გარდა სამართლიანი ღირებულებით წარდგენილი არაფულადი მუხლებისა, რომლებიც ლარში გადაყვანილია მათი სამართლიანი ღირებულების შეფასების დღის შესაბამისი კურსით. საკურსო სხვაობით გამოწვეული სხვაობები ასახულია პერიოდის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

3.2 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 მშენებარე ქონებას, რომელიც დასრულების შემდეგ გახდება საინვესტიციო ქონება.

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 წარმოიშობა 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.

3.3 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. აქტივების სასიცოცხლო პერიოდები ჯგუფების მიხედვით შემდგენილია:

მანქანა-დანადგარები	- 12 წელი
ავეჯი და ოფისის აღჭურვილობა	- 5 წელი
ტრანსპორტი	- 5 წელი
სხვა	- 5 წელი

იმის გამო, რომ მიწისთვის სასრული მომსახურების ვადის განსაზღვრა შეუძლებელია, მისი საბალანსო ღირებულების ცვეთა არ ხდება.

3.4 არამატერიალური აქტივები

კომპანიის 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/ზარალზე წრფივი მეთდის გამოყენებით. სასარგებლო მომსახურების ვადა განისაზღვრება 7 წლით.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების აღიარება და აღიარების შეწყვეტა

კომპანია 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 აღიარდება, მას შემდეგ, რაც კომპანია ხდება ფინანსური ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო პირობების მონაწილე. 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 მას შემდეგ, რაც ამოიწურება ფინანსური სარგებლის მიღების სახელშეკრულებო უფლება, ან როდესაც ფინანსური აქტივი და მასთან დაკავშირებული რისკის მნიშვნელოვანი წილი გადადის სხვა მხარეზე.

ფინანსური ვალდებულების აღიარება წყდება, როდესაც ის შესრულდება, ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება დაიფარება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა.

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 კომპანია არ შეცვლის ფინანსური აქტივების აღრიცხვის ბიზნეს მოდელს, რა შემთხვევაშიც ყველა ჩართული ფინანსური აქტივი რეკლასიფიცირებულია ბიზნეს მოდელის ცვლილების შემდგომ პირველი საანგარიშგებო პერიოდის პირველივე დღეს. ფინანსური აქტივი აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

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

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

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

წილობრივ ინსტრუმენტებში ინვესტიციების, რომლებიც არ არის გამიზნული ვაჭრობისთვის, თავდაპირველი აღიარებისას „კომპანიას“ 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, კომპანიას შეუქცევადი არჩევანის უფლება აქვს, ფინანსური აქტივი, რომელიც სხვაგვარად აკმაყოფილებს ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასების კრიტერიუმებს, შეაფასოს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით თუ ამგვარი კლასიფიკაცია მთლიანად აღმოფხვრის, ამ მნიშვნელოვნად ამცირებს სააღრიცხვო შეუსაბამობებს, რომლებიც სხვაგვარად წარმოიშვებოდა.

კომპანიის ფინანსური აქტივები მოიცავს სასესხო მოთხოვნებს, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს და ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს და არის კლასიფიცირებული ამორტიზებული 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.

კომპანიის ფინანსური აქტივები კატეგორიების მიხედვით მოცემულია შენიშვნაში 18.2-ში.

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

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

სხვა ფინანსური ვალდებულებები შესაბამისად აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და სავალუტო ამონაგები და ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ამონაგები ან ზარალი ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. კომპანია აფასებს მის ყველა ფინანსურ ვალდებულებას ამორტიზირებული ღირებულებით.

კომპანია აფასებს ყველა თავის ფინანსურ ვალდებულებას ამორტიზებული ღირებულებით.

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები კატეგორიების მიხედვით მოცემულია შენიშვნაში 18.2-ში.

ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირება

ფინანსური აქტივები

თუ ფინანსური აქტივის პირობები იცვლება, კომპანიამ უნდა შეაფასოს არსებითად იცვლება თუ არა შეცვლილი აქტივისგან წარმომდგომი ფულადი ნაკადები. თუ ფულად ნაკადებში არსებითი ცვლილებაა (ეგრეთ წოდებული „მნიშვნელოვანი ცვლილება“), მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმომდგომი ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შემთხვევაში, თავდაპირველი ფინანსური აქტივის აღიარება წყდება და ახალი ფინანსური აქტივი აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით.

კომპანია ახორციელებს მოცემული ცვლილების არსებითობის რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას, ანუ არსებითად განსხვავდება თუ არა საწყისი ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადები შეცვლილი ან ჩანაცვლებული ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადებისგან. კომპანია აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით, მოცემული თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. თუ ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავდება, მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმომდგომი ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შეფასების გაკეთების დროს კომპანია ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის დროს გამოყენებული პრინციპების ანალოგიური პრინციპებით ხელმძღვანელობს. კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილებები გირაოში ან სხვა სასესხო პირობებში;
- ცვლილება ფინანსური აქტივის პირობებში, რომლებიც წვევს SPPI კრიტერიუმთან შეუსაბამობას (ანუ კონვერტაციის ფუნქციის დამატება).

თუ შეცვლილი აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, აღირიცხული ამორტიზირებული ღირებულებით, არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ ცვლილების შედეგად ფინანსური აქტივის აღიარება არ წყდება. ამ შემთხვევაში, კომპანია ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღირიცხავს როგორც მოგებისა ან ზარალის კორექტირებას მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა ითვლება როგორც შეცვლილი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საფასური აკორექტირებს შეცვლილი ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებას და არის ამორტიზირებული შეცვლილი ფინანსური აქტივის დარჩენილი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსურ ვალდებულებების აღიარებას როდესაც იცვლება მისი პირობები და არსებითად განსხვავდება შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებებისგან მიღებული ფულადი ნაკადები. ამ შემთხვევაში, ახალი შეცვლილ პირობებზე დაფუძნებული ფინანსური ვალდებულება აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. სხვაობა აღიარებაშეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და ახალ შეცვლილპირობებიან ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თუ ცვლილება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტას კომპანია იყენებს ფინანსური აქტივის სრული საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას კომპანია 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, მაგალითად ბანკის მიერ განხორციელებული ცვლილებები ფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთში სებ-ს მიერ განხორციელებული საკვანძო განაკვეთების ცვლილების გამო, თუ სასესხო ხელშეკრულება აძლევს ბანკს ამის საშუალებას და კომპანიას აქვს საშუალება მიიღოს შეცვლილი განაკვეთი ან დაფაროს სესხი მისი ნომინალური ღირებულებით ჯარიმის გადახდის გარეშე. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, კომპანია ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

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

- ფინანსური ვალდებულების ვალუტის ცვლილება;
- ცვლილებები გირაოში ან სხვა სასესხო 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 ღირებულებებისგან. თუ ვალის ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების ცვლილება მიჩნეულია ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საფასური აღიარებულია ვალის განულებიდან მიღებულ მოგებასა ან ზარალში. თუ გაცვლა ან ცვლილება არ არის მიჩნეული ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საფასური აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზირებულია შეცვლილი ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

კომპანია დებს გარიგებებს, რომლითაც ის გადასცემს მისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებულ აქტივებს, მაგრამ ინარჩუნებს გადაცემულ აქტივებთან დაკავშირებულ ყველა ან არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. ასეთ შემთხვევებში, გადაცემული აქტივის აღიარება არ წყდება.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როდესაც მისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები სრულდება, უქმდება ან ვადა გასდის. კომპანია 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 არაფულადი აქტივების გადაცემის და ნაკისრი ვალდებულებების ჩათვლით) აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ როდესაც კომპანიას აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგაქვითოს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება. კომპანიას ამჟამად აქვს ურთიერთგადაფარვის იურიდიულად აღსრულებადი უფლება, რომელიც არ არის დამოკიდებული მომავალ მოვლენაზე და აღსრულებადია როგორც საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას ასევე კომპანიის და მისი ყველა კონტრაქტის დეფოლტის, გადახდისუუნარობის ან გაკოტრების შემთხვევაში.

გაუფასურება

არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

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

კომპანია 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, კომპანია ითვალისწინებს გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას რომელიც შესაბამისია და ხელმისაწვდომი დამატებითი ხარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე. ეს მოიცავს როგორც ხარისხობრივ ისე რაოდენობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, კომპანიის წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, ინფორმირებული საკრედიტო შეფასების და წინდახედულობის პრინციპის გათვალისწინებით.

კომპანია ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკის ზრდას მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, როდესაც მას 30 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება აქვს.

კომპანია ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ როდესაც:

- არ არის სავარაუდო რომ მსესხებელი სრულად დაფარავს თავის საკრედიტო ვალდებულებებს კომპანიის მიმართ, კომპანიის მიერ სესხის უზრუნველყოფის რეალიზაციის გარეშე (ესეთის არსებობის შემთხვევაში); ან
- ფინანსურ აქტივი 90 დღეზე მეტია 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 ნაწილი, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას საანგარიშო თარიღის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევების შედეგად (ან უფრო მოკლე პერიოდში თუ ინსტრუმენტის მოსალოდნელი სასიცოცხლო ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის აღბათობაზე დაფუძნებული სავარაუდო საკრედიტო ზარალი. საკრედიტო ზარალი აღირიცხება ყველა ფულადი დანაკლისის მიმდინარე ღირებულებით (ანუ სხვაობა ორგანიზაციიდან ხელშეკრულების მიხედვით მიღებულ ფულად ნაკადებსა და მოსალოდნელ მისაღებ ფულად ნაკადებს შორის). მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

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

მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით მოიცავს შემდეგ დაკვირვებად მონაცემებს:

- ემიტენტის ან მსესხებლის მნიშვნელოვანი ფინანსური სირთულეები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად დეფოლტი ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- კომპანიის მიერ სესხის ან წინასწარ გადახდილი თანხების რესტრუქტურისა იმ პირობებით, რომლებსაც კომპანია სხვა შემთხვევებში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებლის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაცია; ან
- ფინანსური სირთულეების გამო ფასიანი ქაღალდების აქტიური ბაზრის გაქრობა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ასახვა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

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

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება, როდესაც კომპანიას არ გააჩნია ფინანსური აქტივის მთლიანად ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერილი თანხებიდან კომპანია არ ელოდება მნიშვნელოვან აღდგენას. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება მაინც გახდეს სააღსრულებლო საქმიანობის საგანი იმისათვის, რომ მოვიდეს კომპანიის თანხების ამოღების პროცედურებთან შესაბამისობაში.

3.8 ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე

ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე მოიცავს ნაღდ ფულს სალაროში და ფულს საბანკო ანგარიშებზე.

3.9 იჯარები

ხელშეკრულების დადებისას კომპანია 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, კომპანია იყენებს იჯარის განმარტებას ფასს 16-ში.

ეს პოლიტიკა ვრცელდება 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დადებულ კონტრაქტებზე.

როგორც მოიჯარე

კომპანია არცერთ კონტრაქტში არ არის წარმოდგენილი, როგორც მოიჯარე, სამაგიეროდ, ის აქირავებს სავაჭრო ფართებს (საინვესტიციო ქონება - შენიშვნა 4 კლიენტებზე მისი ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში). ამის გამო, კომპანიამ გააანალიზა IFRS 16-ის გავლენა „მოიჯარის“ პერსპექტივიდან.

როგორც მემკვიდრე

საიჯარო კომპონენტის შემცველი ხელშეკრულების დადებისას ან მისი ცვლილებისას, კომპანია, ხელშეკრულებაში მოცემულ ანაზღაურებას თითოეულ საიჯარო კომპონენტზე ანაწილებს მათი შესაბამისი დამოუკიდებელი ფასების მიხედვით როდესაც კომპანია მემკვიდრეს სახით მოქმედებს, ის იჯარის დაწყებისას განსაზღვრავს იჯარა ფინანსურ იჯარას წარმოადგენს თუ საოპერაციო იჯარას.

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

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

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

კომპანია იჯარით გასცემს თავის საინვესტიციო ქონებას (შენიშვნა 4). კომპანიამ ეს იჯარები დააკლასიფიცირა, როგორც საოპერაციო იჯარა (შენიშვნა 14).

კომპანიამ გამოიყენა IFRS 15 შემოსავალი მომხმარებლებთან დადებული კონტრაქტებიდან, რათა ხელშეკრულებაში ანაზღაურება გამოეყო თითოეული საიჯარო და არასაიჯარო კომპონენტზე.

3.10 კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განსაზღვრულია კომპანიის წესდებით. ცვლილებები კომპანიის წესდებაში (მათ შორის საწესდებო კაპიტალში, საკუთრებაში და ა.შ) ხორციელდება კომპანიის აქციონერების მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარებულია საწესდებო კაპიტალად კომპანიის კაპიტალში იმ რაოდენობით, რამდენადაც იგი რეალურად შეიტანა აქციონერებმა კომპანიაში.

დამატებით გადახდილი კაპიტალი

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

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

დაგროვილი მოგება/(ზარალი)

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

ღივიდენდები

ღივიდენდები ვალდებულებად აღიარდება იმ პერიოდში, რომელშიც გამოცხადდება.

3.11 შემოსავალი

შემოსავალი ძირითადად წარმოიქმნება საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან და სავაჭრო ცენტრთან დაკავშირებული მომსახურებიდან, მათ შორის დასუფთავების, დაცვისა და დერეფნების გათბობიდან.

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

საინვესტიციო ქონების იჯარით მიღებული შემოსავალი აღიარებულია როგორც შემოსავალი წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

გაცემული იჯარის წახალისება აღიარებულია, როგორც მთლიანი იჯარის შემოსავლის განუყოფელი ნაწილი იჯარის ვადის განმავლობაში.

მომსახურების საფასური

მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი აღიარებულია დროთა განმავლობაში მომსახურების გაწევისას. აღიარებული შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით. შემოსავალი აღიარებულია მოიჯარეებზე დარიცხული დამატებული ღირებულების გადასახადის გარეშე.

3.12 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო ხარჯი;
- საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე.

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარებულია ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

„ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი“ არის ის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ამცირებს სავარაუდო სამომავლო ფულადი გადახდებს ან შემოსვლებს ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის განმავლობაში:

- ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება; ან
- ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულება.

საპროცენტო შემოსავლისა და ხარჯის გაანგარიშებისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი გამოიყენება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე (როდესაც აქტივი არ არის გაუფასურებული) ან ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებაზე.

თუმცა, ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც კრედიტით გაუფასურდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ფინანსური აქტივის ამორტიზებულ ღირებულებაზე. თუ აქტივი აღარ არის კრედიტით გაუფასურებული, მაშინ საპროცენტო შემოსავლის გაანგარიშება ბრუნდება მთლიან საფუძველზე.

3.13 მოგების გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი არის მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება/(ჩათვლა) 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 საშემოსავლო 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 საშემოსავლო გადასახადისთვის.

აღნიშნული ცვლილების გამო, არ წარმოიქმნება დროებითი სხვაობები კომპანიის 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.

3.14 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

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

- (a) ხელფასებს, ანაზღაურებებსა და პრემიებს;
- (b) წლიურ ფასიან შვებულებებსა და ბიულეტენის ანაზღაურებებს;

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

- (a) 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 გადასახდელის შემცირებას ან ფულადი სახსრების უკან დაბრუნებას.
- (b) როგორც ხარჯი, თუკი მისი ოდენობა არ არის ჩართული აქტივის თვითღირებულებაში.

პრემიები

გადასახდელი პრემიების მოსალოდნელი ხარჯი აღიარდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, თუ წარსული მოვლენის შედეგად კომპანიას აქვს ზემოაღნიშნული გასამრჯელოების გადახდის მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული ვალდებულება და შესაძლებელია ვალდებულების საიმედოდ შეფასება. მიმდინარე ვალდებულება მხოლოდ მაშინ არსებობს, როდესაც საწარმოს არა აქვს სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა იმისა, რომ გადაიხადოს ეს გასამრჯელოები.

4 საინვესტიციო ქონება

ათასი ლარი	მიწის ნაკვეთები	სავაჭრო ცენტრი	სულ
სამართლიანი ღირებულება			
1 იანვარი 2021	21,072	109,353	130,425
შესყიდვები	-	89	89
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	(1,206)	(7,015)	(8,221)
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	976	19,000	19,976
31 დეკემბერი 2021	20,842	121,427	142,269
შესყიდვები	-	1,778	1,778
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	(2,664)	(15,505)	(18,169)
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	22,286	(22,817)	(531)
31 დეკემბერი 2022	40,464	84,883	125,347

კომპანიის საინვესტიციო ქონება შედგება სავაჭრო ცენტრისგან (თბილისი მოლი) თბილისი, დილომში და ასევე მიწის ნაკვეთებისგან.

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

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

(ა) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა გარე დამოუკიდებელი შემფასებლის „კოლიერსის“ მიერ, (წინა პერიოდში „ბილიო“), რომელსაც აქვს შესაბამისი აღიარებული პროფესიონალური კვალიფიკაცია და მიმდინარე გამოცდილება შესაფასებელი ქონების ადგილმდებარეობასა და კატეგორიაში.

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

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

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების განახლებული პროგნოზი, იმ საიჯარო ხელშეკრულებების გათვალისწინებით, რომლებიც ხელმოწერილია ან რომელთა ხელმოწერა მოსალოდნელია 2022 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ უმოკლეს პერიოდში და ასევე ხელშეკრულებები, რომელთა გაუქმება მოსალოდნელია 2022 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ უმოკლეს პერიოდში.

თბილისი მოლის სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრაში გამოყენებულია შემდეგი მნიშვნელოვანი დაშვებები:

- ფულადი ნაკადები დაგეგმილია წარსული გამოცდილების, ფაქტური საოპერაციო შედეგების და კომპანიის 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 წარმოადგენს საცალო ბიზნესში მომავალი ტენდენციების ხელმძღვანელობისეულ შეფასებას და ისინი ეფუძნება როგორც გარე, ისე შიდა წყაროებს.

ზემოთ მოყვანილი დაშვებები მგრძნობიარეა შემდეგი მიმართულებებით:

- დისკონტირების განაკვეთის 1%-იანი ზრდა 10,268 ათასი ლარით შეამცირებდა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებას;
- საპროგნოზო შემოსავლის 10%-იანი კლება 17,023 ათასი ლარით შეამცირებდა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებას.

ზემოაღნიშნული თითოეული მნიშვნელოვანი არაეშპირიული შენატანთან დაკავშირებული კორექტირება მერყეობდა 5%-დან 10%-მდე 2022 და 2021 წლებში. შეფასებისას გამოყენებული საბაზრო ფასების 5%-იანი ცვლილება შეცვლიდა სამართლიანი ღირებულების შეფასებას დაახლოებით 1,243 ათასი ლარით (2021 წ. 1,042 ათასი ლარი).

სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, შეფასების მეთოდებში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაეშპირიული კორექტირებებისგამო.

(ბ) უზრუნველყოფა

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, სესხი მშობელი კომპანიისგან უზრუნველყოფილი იყო საინვესტიციო ქონებით და ძირითადი საშუალებებით, 125,347 ათასი ლარის (31 დეკემბერი 2021: 142,269 ათასი ლარი) და 1,873 ათასი ლარის (31 დეკემბერი 2021: 2,399 ათასი ლარი) ოდენობით, შესაბამისად.

5 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ათასი ლარი

	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო მოთხოვნები	2,256	2,473
სხვა მოთხოვნები	666	575
	<u>2,922</u>	<u>3,048</u>

სავაჭრო მოთხოვნების წმინდა საბალანსო ღირებულება მიჩნეულია დაახლოებით სამართლიან ღირებულებად.

შენიშვნა 19 (ბ) მოიცავს საკრედიტო რისკებთან დაკავშირებულ ინფორმაციას და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ანალიზს. როგორც მიმდინარე, ასევე შედარებითი გაუფასურების დროს გამოიყენება ფასს 9.

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

6 ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე

ათასი ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
მიმდინარე ანგარიში	36,380	28,191

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

7 კაპიტალი

7.1 საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში. 2022 წლის 31 დეკემბრის, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენდა 160,120 ათას ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერი: 160,120 ათასი ლარი).

7.2 დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით, კომპანიის ფასს-ების შესაბამისად მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის დაგროვილი ზარალი შეადგენს 312,381 ათას ლარს (2021 წლის 31 დეკემბერი: 327,548 ათასი ლარის ოდენობით დაგროვილი ზარალი).

7.3 დამატებით გადახდილი კაპიტალი

2020 წელს, დამატებით გადახდილი კაპიტალის შემცირება გამოწვეული იყო საბოლოო მშობელი კომპანიისგან (დსს "რაკინი დეველოპმენტი") მიღებული უზრუნველყოფილი სესხის ამორტიზებული ღირებულების გადაფასებით, რომელიც გამოწვეული იყო დაგროვილი პროცენტის ნაადრევი დაფარვით, რამაც მოდიფიცირებით განპირობებული ზარალი გამოიწვია.

8 სესხები და კრედიტები

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხები საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	149,342	135,087
	149,342	135,087
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	93,730	103,698
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	35,880	65,002
	129,610	168,700
სულ	278,952	303,787

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	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი %	დაფარვის წელი	31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2021	
				ნომინალური დირიგება	საბალანსო დირიგება	ნომინალური დირიგება	საბალანსო დირიგება
უზრუნველყოფილი სესხები საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	5%	2026	199,389	185,222	219,046	200,089
არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	Libor +3.5%	მოთხო ვნამდე	93,730	93,730	103,698	103,698
				<u>293,119</u>	<u>278,952</u>	<u>322,744</u>	<u>303,787</u>

უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან უზრუნველყოფილია კომპანიის ყველა მოძრავი და უძრავი აქტივით.

ვალდებულებების მოძრაობის შეჯამება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

ათასი ლარი	1 იანვარი 2022	ფულადი ნაკადები	საპროცენტო ხარჯი	ფულადი ნაკადების გადინება (პროცენტი)	დამატებით გადახდილი კაპიტალის გაუქმება	საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა	31 დეკემბერი 2022
ნასესხები სახსრები	303,787	-	17,643	-	-	(42,478)	278,952

ათასი ლარი	1 იანვარი 2021	ფულადი ნაკადები	საპროცენტო ხარჯი	ფულადი ნაკადების გადინება (პროცენტი)	დამატებით გადახდილი კაპიტალის გაუქმება	საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა	31 დეკემბერი 2021
ნასესხები სახსრები	302,190	-	18,815	-	-	(17,218)	303,787

ბ) გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზები

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიას ჰქონდა 36.1 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან (2021 წლის 31 დეკემბერი: 36.1 მილიონი აშშ დოლარი), რომლის გამოყენების ვადა არის 4 წელი.

გ) სესხები და კრედიტების სამართლიანი ღირებულება

თავდაპირველი აღიარებისას, ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ საბოლოო მშობელი კომპანიისგან 5%-იანი სახელმშეკრულებო განაკვეთით მიღებული უზრუნველყოფილი სესხის სახელმშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთი წარმოშობის თარიღისთვის საბაზრო განაკვეთზე ნაკლები იყო და ინსტრუმენტები თავდაპირველი აღიარებისას სამართლიანი ღირებულებით შეაფასა, მსგავსი ინსტრუმენტების პროცენტის მომავალი გადახდების და ძირი თანხის დაფარვების საბაზრო განაკვეთებით დისკონტირების გზით, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას მერყეობდა 9.07%-დან 13.94%-მდე.

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მშობელი კომპანიისგან მიღებული სესხების რეალური ღირებულება მიახლოებითია მათი საბალანსო ღირებულების, მსგავსი ინსტრუმენტებისთვის ხელმისაწვდომი ინფორმაციის საფუძველზე.

დ) უზრუნველყოფილი სესხები მშობელი კომპანიისგან

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი კომპანიისგან სესხები უზრუნველყოფილი იყო საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებებით, ჯამურად 125,347 ათასი ლარის ოდენობით (2021 წლის 31 დეკემბერი: 142,269 ათასი ლარი) და 1,873 ათასი ლარი (2021 წლის 31 დეკემბერი: 2,399 ათასი ლარი), შესაბამისად.

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

9 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო ვალდებულებები	1,592	1,841
მიღებული ავანსები	2,404	2,047
	3,996	3,888

კომპანიის უცხოური გაცვლითი კურსის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია მე-19(ა) შენიშვნაში.

10 შემოსავალი

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

ა) მომსახურების საფასური

კომპანია უზრუნველყოფს სავაჭრო ცენტრში საერთო სივრცესთან დაკავშირებულ მომსახურებას მოიჯარეებისთვის, რაც მოიცავს ღირებულების გაწმენდას, უსაფრთხოების უზრუნველყოფას და გათბობას. აღნიშნული მომსახურებისთვის მოიჯარეების უმეტესობა იხდის ფიქსირებულ ყოველთვიურ გადასახადს 8 აშშ დოლარის ოდენობით, მის მიერ დაქირავებულ თითო კვადრატულ მეტრზე (2021: 8 აშშ დოლარი თითო კვადრატულ მეტრზე).

ბ) კომუნალური ხარჯები

კომპანია ფასნამატიანი საკომისიოს გარეშე აწვდის კომუნალურ მომსახურებას როგორცაა ელექტროენერგია, წყალი, დასუფთავების მომსახურება და „HVAC“ მომსახურება (გათბობა, ვენტილაცია და ჰაერის კონდიციონირება) მის მოიჯარეებს.

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

- კომპანია არ იღებს მომსახურებაზე უფლებებს ზემოაღნიშნული მომსახურების მოიჯარეებზე გადაცემამდე;
- კომპანია ვერ ცვლის მომსახურების პროვაიდერების მიერ დაწესებულ გაყიდვის ფასებს.

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

11 საოპერაციო ხარჯები

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
კომუნალური და კომუნიკაციის 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 ხარჯები	641	692
ქონების დაზღვევა	427	483
სხვა	686	703
	<u>12,203</u>	<u>12,027</u>

12 ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
საპროცენტო შემოსავალი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით მიმდინარე ანგარიშებზე	148	180
საპროცენტო შემოსავალი ფინანსურ აქტივებზე შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით	136	136
სულ საპროცენტო შემოსავალი	<u>284</u>	<u>316</u>
საპროცენტო ხარჯები ფინანსურ ვალდებულებებზე შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით	(17,643)	(18,815)
სულ საპროცენტო ხარჯები	<u>(17,643)</u>	<u>(18,815)</u>
წმინდა ფინანსური შემოსავალი/(ხარჯები)	<u>(17,359)</u>	<u>(18,499)</u>

13 საკურსო სხვაობებით განპირობებული წმინდა შემოსულობა

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
წმინდა მოგება საკურსო სხვაობებიდან	70,811	43,053
წმინდა ზარალი საკურსო სხვაობებიდან	(51,796)	(35,814)
	<u>19,015</u>	<u>7,239</u>

14 საოპერაციო იჯარები

კომპანია იჯარით გასცემს მის საინვესტიციო ქონებას (იხ. შენიშვნა 4). კომპანიამ აღნიშნული იჯარები საოპერაციო იჯარების სახით დააკლასიფიცირა, რადგან ისინი არ გადასცემენ აქტივების ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. 2022 წლის განმავლობაში, კომპანიის მიერ აღიარებული საიჯარო შემოსავალი შეადგენდა 21,410 ათას ლარს და 3,836 ათას ლარს . (2021: 17,560 ათასი ლარი და 3,484 ათასი ლარი). შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფიქსირებული საიჯარო გადახდების დაფარვის ვადის ანალიზი, სადაც წარმოდგენილია საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ მისაღები არადისკონტირებული საიჯარო გადახდები.

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
1 წელზე ნაკლები	33,852	38,478
1-დან 5-წლამდე	81,428	81,656
5 წელზე მეტი	20,126	31,958
	<u>135,406</u>	<u>152,092</u>

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

კომპანია 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

მენეჯმენტი 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 ღირებულებისგან, 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 8 (გ) – სესხები და კრედიტები;
- შენიშვნა 20(ა) – ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები.

16.2 კრიტიკული მსჯელობები საადრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების

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

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

17 ფუნქციონირებადი საწარმო

მიუხედავად 91,419 ათასი ლარის (2021: 138,266 ათასი ლარი) ოდენობით წმინდა მოკლევადიანი ვალდებულებებისა 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებით, რომელიც ხელმძღვანელობას მიაჩნია შესაბამისი, შემდეგი მიზეზების გამო:

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

აღნიშნული პროგნოზები დამოკიდებულია დაშვებაზე, რომ "ღია სააქციო საზოგადოება რაკიინ დეველოპმენტი" ამჟამად ჯგუფისადმი მართებული თანხების დაფარვას არ მოითხოვს, რაც 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის 278,952 ათას ლარს შეადგენდა (2021: 303,787 ათასი ლარი) და შეტანილი იყო სესხებსა და კრედიტებში, და რომ პერიოდის განმავლობაში დამატებით ფინანსურ დახმარებას გაუწევს კომპანიას. "ღია სააქციო საზოგადოება რაკიინ დეველოპმენტმა" გამოთქვა განზრახვა გააგრძელოს მსგავსი დაფინანსების უზრუნველყოფა კომპანიის საჭიროების მიხედვით, და რომ ის არ აპირებს ბალანსის თარიღისთვის დასაფარი ოდენობების დაფარვის მოთხოვნას, პროგნოზების მიერ მოცული პერიოდისთვის. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელიც იმედებს ჯგუფის სხვა საწარმოების ფინანსურ მხარდაჭერაზე ამყარებს, ხელმძღვანელობა აცნობიერებს, რომ ვერ იქნება დარწმუნებული იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის არ ყოფილა მიზეზი, რომ მათ სხვაგვარად ეფიქრათ.

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

18 ფინანსური ინსტრუმენტები

18.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მიღებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკისა და მეთოდების დეტალები, მათ შორის აღიარების კრიტერიუმები და შემოსავლებისა და ხარჯების აღიარების საფუძველი, ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების თითოეული კლასის მიმართ წარმოდგენილია შენიშვნაში 3.7.

18.2 ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები

ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები თითოეულ კატეგორიაში შემდეგია:

ფინანსური აქტივები

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ამორტიზებული ღირებულება		
გაცემული სესხები	1,544	1,709
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ¹	2,256	2,473
ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე	36,380	28,191
	40,180	32,373

¹ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში წარმოდგენილია მხოლოდ ის ბალანსები, რომელიც წარმოადგენს ფინანსურ აქტივებს.

ფინანსური ვალდებულებები

ათასი ლარი

ამორტიზებული ღირებულება

გრძელვადიანი სესხები და კრედიტები

მოკლევადიანი სესხები და კრედიტები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

31 დეკემბერი
2022

31 დეკემბერი
2021

149,342

135,087

129,610

168,700

3,996

3,888

282,948

307,675

19 ფინანსური რისკის მართვა

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

კომპანიის ხელმძღვანელობას აკისრია მთლიანი პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობაზე.

კომპანიის 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 კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. სასწავლო და მართვის სტანდარტების და პროცედურების გამოყენებით კომპანიის მიზანს წარმოადგენს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნა, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

კომპანიის მესაკუთრეები ზედამხედველობას უწევენ თუ როგორ ახდენს ხელმძღვანელობა კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკებთან და პროცედურებთან შესაბამისობის მონიტორინგს და განიხილავს რისკების მართვის სტრუქტურის ადეკვატურობას, კომპანიის წინაშე მდგარ რისკებთან მიმართებაში.

ფინანსური რისკის ფაქტორები

ა) საბაზრო რისკი

კომპანიას 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 კომპანიას უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ნაშთებიდან, რომლებიც ძირითადად აშშ დოლარშია დენომინირებული.

კომპანიის 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 აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც კომპანიას საკურსო რისკს უქმნიან, განხილულია ქვემოთ. თანხები გადაყვანილია ლარებში წლის ბოლოს არსებული ოფიციალური კურსით:

აშშ დოლარი - დენომინირებული

ათასი ლარი

31 დეკემბერი
2022

31 დეკემბერი
2021

ფინანსური აქტივები

გაცემული სესხები

1,549

1,709

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

2,205

2,246

ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე

36,322

28,093

40,076

32,048

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

ფინანსური ვალდებულებები		
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(278,952)	(303,787)
სესხები და კრედიტები	(81)	-
	(279,033)	(303,787)
წმინდა პოზიცია	(238,957)	(271,739)

ცხრილი ასახავს დოლარის მიმართ ლარის 10% (2021: 10%) კლება/მატების გავლენას კომპანიაზე. აღნიშნული 10% (2021: 10%) არის მმართველობის მიერ შეფასებული სავარაუდო ცვლილება ლარისა და დოლარის გაცვლით კურსებში. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში დომინირებულ ვალუტას და ახდენს წლის ბოლოს მათ კორექტირებას 10%-იანი (2021: 10%) განაკვეთით.

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

ათასი ლარი	აშშ დოლარის გავლენა	
	2022	2021
მოგება/(ზარალი)	23,896	27,174

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

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

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

შემდეგი ცხრილი აერთიანებს საშუალო სახელმეკრულებო და ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთების:

ათასი ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური აქტივები	1,544	1,709
ფინანსური ვალდებულებები	(185,222)	(200,089)
	(183,678)	(198,380)
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	(93,730)	(103,698)

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

კომპანია არ აღრიცხავს ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტს სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით. შესაბამისად, ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის არ იმოქმედებდა მოგებაზე ან ზარალზე, ან კაპიტალზე.

ფულადი ნაკადების მგრძნობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

100 საბაზისო პუნქტიანი გონივრული შესაძლო ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის გაზრდიდა/(შემცირებდა) კაპიტალს და მოგებას ან ზარალს დაბეგვრამდე ქვემოთ წარმოდგენილი ოდენობებით. ანალიზი გაკეთდა იმ დამუშავების 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	(1,037)	1,037

ბ) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი ნიშნავს იმას, რომ კონტრაქტორი ვერ შეასრულებს კონტრაქტით გათვალისწინებულ ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შედეგადაც ის მიიღებს ფინანსურ ზარალს. კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს საკრედიტო რისკის ქვეშ ფინანსური აქტივების გავლენით, მათ შორის, ნაღდი ფულის, საბანკო ანგარიშებზე არსებული ფულისა და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ჩათვლით.

საკრედიტო რისკის მართვა ხდება კომპანიის მიზნებისთვის, კომპანიის 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 ინტიტუტებში.

ი) სავაჭრო მოთხოვნები

კომპანიის საკრედიტო რისკი ძირითადად განპირობებულია თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. გეოგრაფიულად საკრედიტო რისკი საქართველოშია კონცენტრირებული.

ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა საკრედიტო პოლიტიკა, რომლის თანახმადაც ყველა ახალი კლიენტის კრედიტუნარიანობა ინდივიდუალურად ფასდება კომპანიის სტანდარტული გადახდის და მიწოდების პირობების შეთავაზებამდე. კომპანიისეული შეფასება მოიცავს გარე რეიტინგებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და რიგ შემთხვევაში ბანკისგან ცნობებს. კომპანიის შემოსავლის დაახლოებით 12% (2021: წელს: 19%) უკავშირდება სავაჭრო ოპერაციებს ერთ კლიენტთან.

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

კომპანია სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში უზრუნველყოფის სახით იყენებს საგარანტიო დეპოზიტებს ძირითადად უკანასკნელი 2 თვისთვის.

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

გაუფასურების ზარალები

სავაჭრო მოთხოვნების ხანდაზმულობა საანგარიშგებო თარიღებისთვის იყო შემდეგი:

31 დეკემბერი 2022

ათასი ლარი

0-90 დღემდე ვადაგადაცილება
90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

1,626
1,346
2,972

გაუფასურება

(73)
(643)
(716)

წმინდა

1,553
703
2,256

31 დეკემბერი 2021

ათასი ლარი

0-90 დღემდე ვადაგადაცილება
90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

1,619
2,029
3,648

გაუფასურება

(262)
(913)
(1,175)

წმინდა

1,357
1,116
2,473

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ჯგუფური მიდგომა

კომპანია "სავაჭრო მოთხოვნები მომხმარებლების მიმართ" მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად იყენებს რეზერვების მატრიცას, რომელიც მოიცავს პატარა ნაშთების ძალიან დიდ ოდენობას. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდა „ნაკადის განაკვეთების“ მიდგომის გამოყენებით. „ნაკადის განაკვეთები“ გამოთვლილ იქნა 0-30 დღიდან 360 დღემდე ვადაგადაცილებულის კატეგორიისთვის და გამოყენებულ იქნა როგორც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთები - 2%-დან 100%-მდე. 360+ კატეგორიაზე მინიჭებულ იქნა 100%-იანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.

შემდეგი ცხრილი შეიცავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებასა და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს სავაჭრო მოთხოვნებისთვის ჯგუფურად შეფასებული კლიენტებისთვის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

31 დეკემბერი 2022 ათასი ლარი	მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
0-30 დღემდე ვადაგადაცილება	1,392	(28)	1,364
31-60 დღემდე ვადაგადაცილება	91	(9)	82
61-90 დღემდე ვადაგადაცილება	9	(3)	6
91-180 დღემდე ვადაგადაცილება	2	(1)	1
180-365 ვადაგადაცილება	45	(32)	13
1 წელზე მეტი	387	(387)	-
	<u>1,926</u>	<u>(460)</u>	<u>1,466</u>

31 დეკემბერი 2021 ათასი ლარი	მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
0-30 დღემდე ვადაგადაცილება	1,368	(183)	1,185
31-60 დღემდე ვადაგადაცილება	194	(50)	144
61-90 დღემდე ვადაგადაცილება	57	(29)	28
91-180 დღემდე ვადაგადაცილება	111	(61)	50
180-365 ვადაგადაცილება	61	(52)	9
1 წელზე მეტი	483	(483)	-
	<u>2,274</u>	<u>(858)</u>	<u>1,416</u>

ინდივიდუალური მიდგომა

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

კომპანია ანაწილებს თითოეულ საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებას საწარმოს დეფოლტ სტატუსის მიხედვით და გამოცდილებიდან მიღებული საკრედიტო განსჯის გამოყენებით. მოდელის მიხედვით გაკეთებული დაშვებები (შესაძლო ვარიანტების ალბათობა, თითოეული ვარიანტის რეალიზაციის ვადები, აღდგენის მოსალოდნელი ოდენობა და ა.შ.) ეფუძნება ექსპერტის მსჯელობას და კომპანიის ბიზნეს გაგებას. 100%-იანი დაქვემდებარება დეფოლტის შემთხვევაში განხილულია თითოეული შემთხვევისთვის, რადგან თითოეული კონტრაქტის დეფოლტირებულია 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

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

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

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

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

კომპანიამ 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 ალბათობა და არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი;
- მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად კომპანია მომხმარებელთა თითოეული ჯგუფისთვის ითვალისწინებს რამოდენიმე შესაძლო ვარიანტს, საკრედიტო ზარალის მოხდენის ვარიანტების ჩათვლით. მოცემული შეფასების დროს ის იყენებს კომპანიისთვის ხელმისაწვდომ ყველა გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას თითოეული მომხმარებლის მიმდინარე ფინანსურ გარემოებებთან დაკავშირებით; და
- ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი 7.37%-ის ოდენობით გამოყენებულ იქნა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დისკონტირებისას, რათა გათვალისწინებულ იყოს ფულის ღირებულება დროში.

გაუფასურების რეზერვის მოძრაობა სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში იყო შემდეგი:

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

(ii) გაცემული სესხები, მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან წარმოშობილი სავაჭრო მოთხოვნები და დებიტორული დავალიანება მშობელი კომპანიისგან

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაცემული სესხები 1,544 ათასი ლარის ოდენობით (2021 წლის 31 დეკემბერი: 1,709 ათასი ლარი) წარმოადგენს მშობელ კომპანიაზე გაცემულ სესხებს. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, სესხები იყო დეფოლტირებული, ხელშეკრულებაში მოცემული დეფოლტის განმარტების მიხედვით, შესაბამისად 100%-იანი დეფოლტის ალბათობა იქნა გამოყენებული.

ბ) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ კომპანია სირთულეებს შეხვდება იმ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში, რომლებიც დაკმაყოფილებულია ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივების მიწოდების გზით. კომპანიის მიდგომა ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით მოიცავს, შეძლებისდაგვარად იმის უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდურობა მისი ვალდებულებების დროულად შესასრულებლად, როგორც

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის (წარმოდგენილია ათას ლარში)

ნორმალურ, ისე - სტრესულ ვითარებაში, მიუღებელი ზარალის გაწევის ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

ამ მიზნით, კომპანია აკეთებს მოკლევადიან პროგნოზებს ფულადი ნაკადებისთვის, მოსალოდნელი ფინანსური საჭიროებების საფუძველზე, რომელიც განისაზღვრება საოპერაციო საქმიანობების ხასიათით. როგორც წესი, ეს საჭიროებები განიხილება ყოველწლიურ და ყოველთვიურ საფუძველზე. ჩვეულებრივ, კომპანია უზრუნველყოფს, რომ მას ჰქონდეს სათანადო მოთხოვნამდე ფულადი სახსრები მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების დასაყრდენად 30-დღიანი პერიოდისთვის, ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ჩათვლით; ეს გამოირიცხავს ისეთი ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულ ფარგლებში წინასწარ განსაზღვრა შეუძლებელია, მაგალითად ბუნებრივი კატასტროფები. ამასთან, მშობელი კომპანია მზად არის ფინანსური მხარდაჭერა გაუწიოს კომპანიას იმ შემთხვევაში, თუ ის ფინანსური სირთულეების წინაშე დადგება. 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა წვდომა გამოუყენებელ საკრედიტო ხაზზე საბოლოო მშობელი კომპანიისგან 36,1 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, რომელსაც ვადა 4 წელიწადში გასდის (იხილეთ ასევე შენიშვნა 8(ბ)).

2022 ათასი ლარი	საბალანსო უძრავი ქონება	სახელმწიფო რეზერვები ფულადი ნაკადები	მოთხო ვნამდე	12 თვეზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი							
სესხები საბოლოო მშობელი							
კომპანიისგან	185,222	211,517	-	-	81,809	129,708	-
არაუზრუნველყოფილი							
სესხები საბოლოო მშობელი კომპანიისგან							
კომპანიისგან	93,730	93,730	93,730	-	-	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები							
	1,592	1,592	-	1,592	-	-	-
	<u>280,544</u>	<u>306,839</u>	<u>93,730</u>	<u>1,592</u>	<u>81,809</u>	<u>129,708</u>	<u>-</u>
2021							
ათასი ლარი	საბალანსო უძრავი ქონება	სახელმწიფო რეზერვები ფულადი ნაკადები	მოთხო ვნამდე	12 თვეზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი							
სესხები საბოლოო მშობელი							
კომპანიისგან	200,089	242,485	-	69,422	41,573	131,490	-
არაუზრუნველყოფილი							
სესხები საბოლოო მშობელი კომპანიისგან							
კომპანიისგან	103,698	103,698	103,698	-	-	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები							
	1,841	1,841	-	1,841	-	-	-
	<u>305,628</u>	<u>348,024</u>	<u>103,698</u>	<u>71,263</u>	<u>41,573</u>	<u>131,490</u>	<u>-</u>

როგორც 8(ა) შენიშვნაშია აღწერილი, 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან კლასიფიცირდა მოთხოვნამდე კატეგორიაში და ზემოთ მოცემულ ლიკვიდურობის ცხრილში სესხის ნაშთი იქნა წარმოდგენილი მისი ნომინალური ღირებულებით.

20 სამართლიანი ღირებულება

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

კომპანია 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.

კომპანიის მთელი რიგი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოითხოვს სამართლიანი ღირებულებების შეფასებას, როგორც ფინანსური, ასევე არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის.

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

- შენიშვნა 4 - საინვესტიციო ქონება
- შენიშვნა 8 - სესხები და კრედიტები;

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

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

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

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

21 კაპიტალის მართვა

კომპანიას არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს კაპიტალის შესაბამისი ბაზის უზრუნველყოფას კომპანიის საოპერაციო და სტრატეგიულ საჭიროებებთან დაკავშირებული მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად, და ასევე ბაზრის მონაწილეების ნდობის

შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით, კომპანიის შემოსავლებისა და მოგების მუდმივი მონიტორინგის გზით, და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით რომლებიც ძირითადად ფინანსდება კომპანიის მესაკუთრეებისგან, სესხის და/ან კაპიტალის დაფინანსების გზით.

კომპანიის ვალის კაპიტალთან თანაფარდობის კოეფიციენტი 31 დეკემბერს იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სულ ვალდებულებები	282,948	307,675
გამოკლებული: ნაღდი ფული და ფული საბანკო ანგარიშზე	(36,380)	(28,191)
წმინდა ვალი	246,568	279,484
სულ კაპიტალი	(113,252)	(128,419)
წმინდა ვალის კაპიტალთან თანაფარდობა	(2.18)	(2.18)

კომპანიის კაპიტალის მართვის მიდგომაში წლის განმავლობაში არ განხორციელებულა ცვლილებები. კომპანია არ ექვემდებარება გარედან დაწესებულ კაპიტალის 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.

23 დაკავშირებული მხარეები

კომპანიის დაკავშირებულ მხარეებს წარმოადგენენ მშობელი კომპანია, საერთო კონტროლ ქვეშ მყოფი კომპანიები და კომპანიის ხელმძღვანელობა.

23.1 საკონტროლო ურთიერთობები

კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანიაა დია სააქციო საზოგადოება „რაკიინ დეველოპმენტი“. კომპანიას საბოლოოდ აკონტროლებს რას ალ ხაიმას მთავრობა (არაბთა გაერთიანებული საამიროები).

23.2 ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

(i) სესხები

ათასი ლარი	ტრანზაქციები		დაუფარავი ნაშთი	
	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მიღებული სესხები:				
საბოლოო მშობელი კომპანია	-	-	(278,952)	(303,787)
		-	(278,952)	(303,787)
სესხებთან დაკავშირებული ხარჯები				
საბოლოო მშობელი კომპანია	(17,642)	(18,815)	-	-
	(17,642)	(18,815)		
გაცემული სესხები:				
საბოლოო მშობელი კომპანია	233	141	1,649	1,709
	233	141	1,649	1,709

23.3 ტრანზაქციები ხელმძღვანელობასთან და ოჯახის წევრებთან

ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია ხელფასების და გასამრჯელოების კატეგორიაში. იხილეთ შენიშვნა 11.

ათასი ლარი

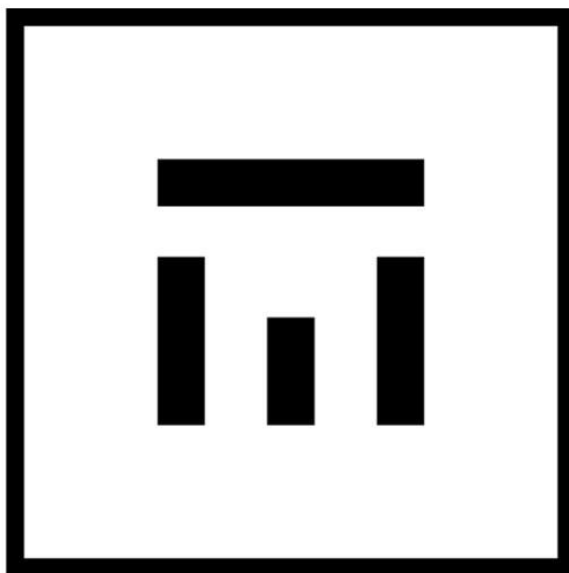
31 დეკემბერი
2022

31 დეკემბერი
2021

ხელფასები და ბონუსები

633

601



შპს რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი

მმართველობის ანგარიშგება - 2022

სარჩევი

	გვერდები
შესავალი	42
სტრატეგიული განვითარების გეგმა	42
ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა	43
საკადრო პოლიტიკები	44
ჯანდაცვის, უსაფრთხოების და დაცვის დეპარტამენტი	44
ობიექტის მართვა	45
ორგანიზაციული სტრუქტურა	45

მმართველობის ანგარიშგება

სუბიექტის ბიზნესის განვითარება, შედეგები და პოზიცია

კომპანია დაარსდა 2008 წლის 23 ივნისს. კომპანიის აქციონერები, 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არიან შპს "რაკინი დეველოპმენტი" (84,702%) და ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინი დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) (15,298%).

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცალო ვაჭრობის და დასასვენებელი კომერციული ფართების უზრუნველყოფა თბილისის მოლის სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში. დამატებითი საქმიანობა მოიცავს მოლში მღებარე, სხვა კომერციული ფართების და ჯიხურების გაქირავებას.

"თბილისი მოლმა" საქმიანობა 2012 წლის 6 აპრილს დაიწყო. სავაჭრო ცენტრის მთლიანი ფართობი 206,783 კვ.მ. კომპანიის მთლიანი საიჯარო ფართი 59,434 კვადრატულ მეტრს შეადგენს, საიდანაც 50,044 კვადრატული მეტრი, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, იჯარით არის გაცემული. სავაჭრო ცენტრი აშენებულია ოთხ სართულზე და 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის მოიცავს 121 მაღაზიას, 92 კიოსკს და 33 სათავსო სივრცეს. თბილისი მოლის სტუმრებს შეუძლიათ ისარგებლონ კაფეებით, 2,000-ადგილიანი უფასო, მრავალდონიანი ავტოსადგომით, ამასთან 1,559 კვ.მ. -ს იკავებს კვების ობიექტები, 14,296 კვ.მ. -ს ჰიპერმარკეტი კარფური. სხვა ფუნქციები მოიცავს რამდენიმე-ეკრანიან კინოთეატრს და კონტაქტურ ზოოპარკს მესამე სართულზე.

სტრატეგიული განვითარების გეგმა

2022 წლის ბოლოს, ხელმძღვანელობის მიზანი იყო თბილისი 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 დაეთმო მოიჯარეების/ ბრენდების მიქსის გაუმჯობესებას.

თბილისი 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, მიზნადგული ბიზნეს გარემოს შენარჩუნების და სტუმრების რაოდენობის ზრდის მიზნით.

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

მიღწევები

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

ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები:

ათასი ლარი	2022	2021	ცვლილება, %
შემოსავალი	25,450	21,271	20%
სხვა შემოსავალი, წმინდა	264	20,795	(99%)
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი(ზარალი)	15,167	18,779	(19%)

შენიშვნა: სხვა შემოსავლების (წმინდა) ძირითადი კომპონენტებია შემდეგი ერთეულები: საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება, საპროცენტო შემოსავალი დეპოზიტებიდან და სხვა მცირე ერთეულები. 2022 წელს, წინა წელთან შედარებით, საინვესტიციო ქონების ღირებულება 531 ათასი ლარით შემცირდა. (არ მოიცავს ვალუტის კურსის ცვლილების ეფექტს).

საოპერაციო ხარჯები

ათასი ლარი	2022	2021	ცვლილება, %
ხელფასები და გასამრჯელოები	3,256	3,225	1%
კომუნალურები და კომუნიკაციის ხარჯები	3,457	3,870	-11%
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	1,046	1,294	-19%
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	1,927	1,257	53%
მარკეტინგის ხარჯები	763	503	52%
ცვეთა და ამორტიზაცია	641	692	-7%
ქონების დაზღვევა	427	483	-12%
სხვა	685	703	-3%
სულ	12,203	12,027	1%

რისკების მართვა

საკრედიტო რისკი - საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაგენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშობა კლიენტების მიმართ კომპანიის მოთხოვნებისგან. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს წარმოადგენს. საანგარიშგებო თარიღისთვის საკრედიტო რისკზე მაქსიმალური დამოკიდებულება იყო შემდეგი:

ათასი ლარი	2022	2021
სავაჭრო მოთხოვნები	2,922	3,048

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

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

„აღჭოქეარის ჯგუფი“ თბილისის მოლის ერთ-ერთი უმსხვილესი მოიჯარეა, რომელიც 2022 წლის ბოლოს მდგომარეობით მოლში 24 ბრენდული მაღაზიით იყო წარმოდგენილი.

კომპანიამ 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 კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში, რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება.

ამ მიზნით, კომპანია აკეთებს მოკლევადიან პროგნოზებს ფულადი ნაკადებისთვის, სავარაუდო ფინანსური საჭიროებების საფუძველზე, რომელიც განისაზღვრება საოპერაციო საქმიანობების ხასიათით. როგორც წესი, ეს საჭიროებები განიხილება ყოველწლიურ და ყოველთვიურ საფუძველზე. ჩვეულებრივ, კომპანია 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 – შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ სესხები და კრედიტები მიღებულია საბოლოო მშობელი კომპანიისგან – ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტისგან“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები). კომპანიამ 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.

სავალუტო რისკი - კომპანიის სავალუტო რისკი შესაძლოა შეფასდეს ორი ძირითადი მიმართულებით: სავაჭრო მოთხოვნები და სესხები და კრედიტები. სესხები და კრედიტები ასევე აშშ დოლარშია წარმოდგენილი. საანგარიშგებო პერიოდის მდგომარეობით, აშშ დოლარში დენომინირებული ვალდებულებები აჭარბებს აშშ დოლარში დენომინირებულ სავაჭრო მოთხოვნებს. მაშასადამე, კომპანია მგრძნობიარეა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის მერყეობის მიმართ და შესაბამისად, ეს რისკი მნიშვნელოვნად მოქმედებს მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაზე.

საკადრო პოლიტიკები

კომპანია 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, კომპანიაში დასაქმებულია 34 ადამიანი, საიდანაც 47%-ი ქალია. კომპანიის თანამშრომლები სრული განაკვეთით მუშაობენ და კომპანიის 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, კომპანიამ შესაძლოა დააფინანსოს სასწავლო კურსები, სემინარები და ტრენინგები.

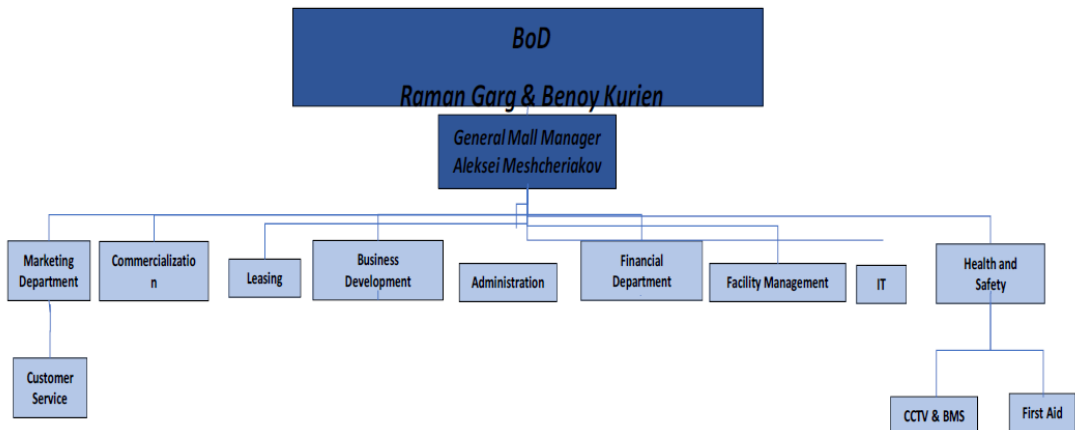
ჯანდაცვის, უსაფრთხოების და დაცვის დეპარტამენტი

კომპანიის 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 საგუშაგოს. 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.

ობიექტის მართვა

სავაჭრო ცენტრის ტექნიკური განყოფილება რეგულარულად ატარებს ობიექტის და საინჟინრო მოწყობილობების ტექნიკური შეკეთების სამუშაოებს. ყველა ელექტროსისტემა და აღჭურვილობა პერიოდულ ტესტირებას და შემოწმებას ექვემდებარება, იმის უზრუნველსაყოფად, რომ ისინი შესაბამისობაშია მოთხოვნილ სტანდარტებს და შესაბამის ტექნიკურ მახასიათებლებს. ტექნიკური ჯგუფი აქტიურად არის ჩართული კომუნალურ მომსახურებასთან დაკავშირებული ხარჯების შემცირების პროცესში.

შპს რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის ორგანიზაციული სტრუქტურა:



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

სახელი: რამან გარგ
პოზიცია: დირექტორი

სახელი: ბენოი ჯონსონ ქურიენ
პოზიცია: დირექტორი