

სს „თბილისი ცენტრალი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	1
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	2
კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება.....	3
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	4

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია.....	5
2. მომზადების საფუძველი.....	5
3. ფუნქციონირებადი საწარმო	6
4. ახალი და შეცვლილი ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) გამოყენება	6
5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	8
6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები.....	21
7. მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	22
8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	22
9. ფინანსური დანახარჯები.....	23
10. საკუთარი კაპიტალი.....	23
11. საინვესტიციო ქონება	23
12. სავაჭრო მოთხოვნები	24
13. აქტივის გამოყენების უფლება.....	26
14. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები.....	26
15. ნასესხები სახსრები.....	27
16. სუბორდინირებული სესხები	27
17. საიჯარო ვალდებულებები	28
18. ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში	29
19. ფინანსური რისკის მართვა	30
20. პირობითი ვალდებულებები	33
21. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები.....	34

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „თბილისი ცენტრალის“ აქციონერსა და ხელმძღვანელობას

დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩავატარეთ სს „თბილისი ცენტრალის“ („კომპანია“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისგან და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, 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

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის – „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ – ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის შესაბამისად (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) (ბესსს-ის კოდექსი) და შესრულებული გვაქვს ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

კომპანიის წლიურ ანგარიშში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია წლიურ ანგარიშში, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებას და ჩვენ არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე გამოცემულ ჩვენს დასკვნაში.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან, ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, ვალდებულები ვართ, გავაცხადოთ ეს ფაქტი. აღნიშნულთან დაკავშირებით გასაცხადებელი არაფერი გვაქვს.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას 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 არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ გონივრული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. გონივრული 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 მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

- ▶ ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას;
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე;
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული საადრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული საადრიცხვო შეფასებების გონივრულობას და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- ▶ დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის – ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო;
- ▶ ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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.

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად მომზადებული ანგარიში

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

- ▶ კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული იმავე ფინანსური წლის ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა ფინანსური ანგარიშგება, შესაბამისობაშია ფინანსურ ანგარიშგებასთან; და
- ▶ მმართველობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია აკმაყოფილებს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლისა და შესაბამისი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებს.



რუსლან ხოროშვილი (SARAS-A-615243)

შპს „იუაის“ სახელით

2023 წლის 5 სექტემბერი

თბილისი, საქართველო

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
ამონაგები იჯარიდან		11,043	7,702
შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან		2,413	1,818
მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	7	(1,636)	(1,609)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		11,820	7,911
ამონაგები საკვები პროდუქტების რეალიზაციიდან		922	431
საკვები პროდუქტის რეალიზაციაზე გაწეული ხარჯები		(321)	(155)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(4,492)	(4,315)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული შემოსულობა/(ზარალი)	11	(8,581)	5,312
გაუფასურების ზარალის და პირდაპირი ჩამოწერების ამოღება/(რეზერვი)	12	522	(405)
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(521)	(77)
სხვა შემოსავალი		14	309
საოპერაციო მოგება		(637)	9,011
საკუროს სხვაობით განპირობებული შემოსულობა, წმინდა სუბორდინირებული სესხების მოდიფიცირებით		9,727	4,950
განპირობებული შემოსულობა	16	1,520	–
ფინანსური დანახარჯები	9	(4,571)	(5,341)
მოგება დაბეგვრამდე		6,039	8,620
მოგების გადასახადის ხარჯი		–	(44)
წლის წმინდა მოგება		6,039	8,576
სხვა სრული შემოსავალი		–	–
წლის სრული შემოსავალი		6,039	8,576

ხელმოწერილი და ნებადართულია გამოსაცემად ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 5 სექტემბერს:

გენერალური დირექტორი
ლევან ყარალაშვილი

ფინანსური დირექტორი
ნათია ქადაგიშვილი

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
ამონაგები იჯარიდან		11,043	7,702
შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან		2,413	1,818
მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	7	(1,636)	(1,609)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		11,820	7,911
ამონაგები საკვები პროდუქტების რეალიზაციიდან		922	431
საკვები პროდუქტის რეალიზაციაზე გაწეული ხარჯები		(321)	(155)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(4,492)	(4,315)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული შემოსულობა/(ზარალი)	11	(8,581)	5,312
გაუფასურების ზარალის და პირდაპირი ჩამოწერების ამოღება/(რეზერვი)	12	522	(405)
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(521)	(77)
სხვა შემოსავალი		14	309
საოპერაციო მოგება		(637)	9,011
საკუროსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობა, წმინდა სუბორდინირებული სესხების მოდიფიცირებით განპირობებული შემოსულობა	16	9,727	4,950
ფინანსური დანახარჯები	9	1,520	–
მოგება დაბეგვრამდე		6,039	8,620
მოგების გადასახადის ხარჯი		(4,571)	(5,341)
წლის წმინდა მოგება		6,039	8,576
სხვა სრული შემოსავალი		–	–
წლის სრული შემოსავალი		6,039	8,576

ხელმოწერილი და ნებადართულია გამოსაცემად ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით 2023 წლის 5 სექტემბერს:

გენერალური დირექტორი
ლევან ყარალაშვილიფინანსური დირექტორი
ნათია ქადაგიშვილი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2022	2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	11	59,836	68,418
აღჭურვილობა და ავტოსატრანსპორტო საშუალებები		467	332
აქტივის გამოყენების უფლება	13	5,580	5,402
არამატერიალური აქტივები		1	4
		65,884	74,156
მოკლევადიანი აქტივები			
გადახდილი ავანსები		928	221
მარაგები		100	7
მოთხოვნები	12	3,221	3,610
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	14	1,694	1,654
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	15	1,351	1,549
სხვა მოკლევადიანი აქტივები		11	11
		7,305	7,052
სულ აქტივები		73,189	81,208
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი	10	3,765	3,765
დამატებით შეტანილი კაპიტალი	10	5,371	5,371
დაგროვილი ზარალი		(9,078)	(15,117)
		58	(5,981)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	16,436	24,200
სუბორდინირებული სესხები	17	26,307	26,813
საიჯარო ვალდებულებები	17	14,743	16,365
		57,486	67,378
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	4,621	5,055
სუბორდინირებული სესხები	16	–	3,264
საიჯარო ვალდებულებები	17	10,413	10,777
სავაჭრო ვალდებულებები		228	300
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები		383	415
		15,645	19,811
სულ ვალდებულებები		73,131	87,189
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		73,189	81,208

5-34 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით შეტანილი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,765	5,371	(23,693)	(14,557)
წლის სრული შემოსავალი	–	–	8,576	8,576
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,765	5,371	(15,117)	(5,981)
წლის სრული შემოსავალი	–	–	6,039	6,039
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,765	5,371	(9,078)	58

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	31 დეკემბერი, 2022 წ.	31 დეკემბერი, 2021 წ.
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
მოგება დაბეგვრამდე		6,119	8,620
<i>არაფულადი კორექტირებები დასაბეგრი მოგების წმინდა ფულად ნაკადებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით</i>			
ფინანსური დანახარჯები	9	4,571	5,341
სუბორდინირებული სესხების მოდიფიცირებით განპირობებული (შემოსულობა)	19	(1,520)	–
საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული (შემოსულობა)/ზარალი	11	8,582	(5,312)
საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობა, წმინდა		(9,727)	(4,950)
სავაჭრო მოთხოვნების რეზერვი	12	(529)	405
ცვეთა და ამორტიზაცია	8	317	404
საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტიდან მიღებული შემოსავალი		–	(194)
საიჯარო ქირის დათმობა		–	(47)
<i>საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები</i>			
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		859	774
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მოკლევადიან აქტივებში		(800)	115
ცვლილება სავაჭრო სხვა ვალდებულებებში		(104)	23
		7,768	5,179
<i>გადახდილი მოგების გადასახადი</i>		(80)	(16)
გადახდილი პროცენტი	16	(1,290)	(1,680)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		6,398	3,483
საინვესტიციო საქმიანობა			
ავტომობილებისა და აღჭურვილობის შეძენა		(281)	(34)
საინვესტიციო ქონების ხელახლა განვითარების ხარჯები	11	–	(218)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(281)	(252)
ფინანსური საქმიანობა			
ნასესხები სახსრების დაფარვა	16	(4,714)	(4,882)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	18	(920)	(445)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(5,634)	5,327
წმინდა ცვლილება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		483	(2,096)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(443)	(331)
ნადდი ფული 1 იანვრის მდგომარეობით		1,654	4,081
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით		1,694	1,654

5-34 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

სს „თბილისი ცენტრალი“ (შემდგომში „ჯგუფი“), საიდენტიფიკაციო კოდით 205129653, არის 2006 წლის 23 თებერვალს თბილისში, საქართველოში, დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. ჯგუფის იურიდიული მისამართია სადგურის მოედანი #05/107, თბილისი, საქართველო. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობის ადგილი არის სადგურის მოედანი 2, თბილისი, საქართველო.

2006 წლის 15 მაისს ჯგუფმა გააფორმა 49-წლიანი იჯარა თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობაზე. ჯგუფმა აღნიშნული შენობა იჯარით აიღო მისი სავაჭრო ცენტრად გარდაქმნის მიზნით. ჯგუფმა უძრავი ქონება გარდაქმნა სავაჭრო ცენტრად, რომელიც 2010 წლის 21 მაისს გაიხსნა და დღემდე მოქმედია.

2012 წლის 13 ივლისს, ჯგუფთან დაკავშირებულმა მხარემ, შპს „რივერსაიდ პლაზამ“, მოიპოვა საკუთრების უფლება თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობაზე. ამ თარიღიდან, ჯგუფი ქირაობს შენობას შპს „რივერსაიდ პლაზასგან“.

სს „თბილისი ცენტრალს“ ჰყავს შვილობილი საწარმო, შპს „ცენტრალ რითეილი“, რომლის 100%-იანი წილის მფლობელიცაა. შვილობილი საწარმოს საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა კაფეს მართვა, რომელიც თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობაში მდებარეობს. სს „თბილისი ცენტრალი“, თავის შვილობილ საწარმოსთან ერთად, შეადგენს კომპანიების ჯგუფს.

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის 100%-ის პირდაპირი მფლობელია GRDC B.V. („მშობელი საწარმო“), რომლის 100%-ს ფლობს GRDC Holding BV („საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე“). ორივე კომპანია ნიდერლანდებშია დაფუძნებული.

თითოეულ აქციონერთაგან არცერთი არ ფლობს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარის მფლობელობაში არსებული ჯგუფის აქციების 20%-ზე მეტს.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება ჯერ არ დამტკიცებულია აქციონერების მიერ. მფლობელებს უფლება აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებაში ცვლილებები შეიტანონ მისი გამოშვების შემდეგ.

2. მომზადების საფუძველი

ჯგუფის წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასსს) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

ჯგუფის წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის მეთოდით, გარდა საინვესტიციო ქონების და ფინანსური ინსტრუმენტებისა, რომლებიც შეფასებულია გადაფასებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით, რაც განმარტებულია ქვემოთ, სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვაში.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ათას ლარში და დამრგვალებულია ათასამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სხვა რამეა მითითებული.

უკრაინაში ომის გავლენა

2022 წლის თებერვალში უკრაინაში ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვნად გაუფასურდა, ასევე დაეცა რუსეთში ფასიანი ქაღალდების ღირებულება. იგივე შეეხო სხვა ბაზრებზე რეგისტრირებული რუსული კომპანიების ფასიან ქაღალდებსაც. სიტუაცია ჯერ კიდევ იცვლება, მაგრამ ჰუმანიტარული კრიზისი უკვე დამდგარია და უკრაინამ, რუსეთმა და დანარჩენმა მსოფლიომ უკვე განიცადეს უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი. უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომს მნიშვნელოვანი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. ვინაიდან ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, რთულია კომპანიის საქმიანობაზე მისი გავლენის სარწმუნოდ შეფასება, რადგან გაურკვეველია ეკონომიკაზე მისი გავლენის მასშტაბი. კომპანიის ხელმძღვანელობა შექმნილ ვითარებაში ეკონომიკურ სიტუაციას თვალს ადევნებს.

(ათას ლარში)

3. ფუნქციონირებადი საწარმო

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მოკლევადიანი ვალდებულებები მის მოკლევადიან აქტივებს 8,507 ლარით აღემატებოდა (2021 წლის 31 დეკემბერი: 12,782 ლარი). 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული 10,413 ლარის ვალდებულებებია ვადაგადაცილებული (2021 წლის 31 დეკემბერი: 10,777 ლარი).

ეს საკითხები მიანიშნებს ისეთ პირობებზე, რომლებმაც შეიძლება ექვეყნებში დააყენოს კომპანიის ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენის უნარი.

ხელმძღვანელობა მიზანშეწონილად მიიჩნევს ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე. ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების ადეკვატურობის შეფასებისას, ჯგუფი მხედველობაში იღებს შემდეგ ფაქტორებს:

- ▶ მთლიანი მოკლევადიანი ვალდებულებებიდან 10,413 ლარი წარმოადგენს საიჯარო ვალდებულებას მშობელი საწარმოს მიერ კონტროლირებული საწარმოს მიმართ. ჯგუფმა ოფიციალური პირობა მიიღო მშობელი საწარმოსგან, რომ ის არ აპირებს მოითხოვოს ამ თანხის დაფარვა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღიდან სულ მცირე ერთი წლის განმავლობაში, თუ აღნიშნული გადახდა საფრთხეს შეუქმნის ჯგუფის ფინანსურ სტაბილურობას.
გარდა ამისა, მფლობელი საწარმო იღებს ვალდებულებას, საჭიროების შემთხვევაში, დაეხმაროს ჯგუფს საოპერაციო საქმიანობის წარმართვასა და ვალდებულებების დაფარვის თვალსაზრისით დამატებითი დაფინანსების უზრუნველყოფის გზით.
- ▶ კოვიდ-19-ის პანდემიამ უარყოფითად იმოქმედა ჯგუფის საქმიანობაზე 2020 წელს და მისი გავლენა 2021 წელსაც გაგრძელდა. თუმცა 2021 წელს სიტუაცია გამოსწორდა და 2022 წელს დადებითი ტენდენცია შენარჩუნდა. ჯგუფმა შეძლო 2022 წლის სრული დატვირთვით დახურვა, რაც 2023 წელსაც გაგრძელდა. ამის შედეგად, ჯგუფმა 2022 წელს შემოსავლების დადებითი ტენდენცია აჩვენა.

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

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე, რაც გულისხმობს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეული საქმიანობის პროცესში. ამ გადაწყვეტილების მიღებისას ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, ამჟამინდელი მიზნები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსურ რესურსებზე წვდომა, და გააანალიზა ფინანსურ ბაზრებზე არსებული ვითარების გავლენა ჯგუფის საქმიანობაზე. ყველა ეს განცხადება ეყრდნობა არსებულ მოლოდინებსა და პროგნოზებს. ხელმძღვანელობის კონტროლს არ ექვემდებარება ბევრი რისკი და გაურკვეველობა, რის გამოც შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს ანგარიშგების თარიღით გაკეთებული განცხადებებისგან. დღეისათვის ყველა ოპერაცია ეყრდნობა იმ დაშვებას, რომ ბიზნესსაქმიანობა გაგრძელდება.

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

2022 წელს შემდეგი ახალი შესწორებები და ინტერპრეტაციები ამოქმედდა, მაგრამ ისინი გავლენას არ ახდენს ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- ▶ „კონცეპტუალური საფუძვლების მითითება“ – შესწორებები ფასს (IFRS) 3-ში
- ▶ ძირითადი საშუალებები: „შემოსულობა მიზნობრივ გამოყენებამდე“ – ცვლილებები ბასს (IAS) 16-ში
- ▶ „წაგებიანი ხელშეკრულებები – ხელშეკრულების შესრულების ხარჯები“ – შესწორებები ბასს (IAS) 37-ში
- ▶ ფასს (IFRS) 1 „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“ – შეიღობილი საწარმო, როგორც საწარმო, რომელიც პირველად იყენებს ფასს-ს
- ▶ ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ – ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტისთვის „10 პროცენტის“ ტესტში მოყვანილი საკომისიოები
- ▶ ბასს (IAS) 41 - „სოფლის მეურნეობა“ - გადასახადით დაბეგვრა სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას.

(ათას ლარში)

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

ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე გამოქვეყნდა გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდისთვის ჯერ არ შესულა ძალაში და რომლებიც ჯგუფს ნაადრევად არ მიუღია. ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული:

- ▶ ფასს (IFRS) 17: „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“,
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 1-ში: „ვალდებულებების მოკლევადიანად და გრძელვადიანად კლასიფიცირება“,
- ▶ „სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება“ – ბასს 8-ის შესწორებები,
- ▶ სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნები – შესწორებები ბასს 1-სა და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკულ რეკომენდაციაში.
- ▶ ერთი გარიგებიდან წარმოდგარ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი – ცვლილებები ბასს 12-ში

ეს ახალი სტანდარტები, სავარაუდოდ, არ მოახდენენ არსებით გავლენას ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება – ბასს 8-ის შესწორებები

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

სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნები – შესწორებები ბასს 1-სა და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკულ რეკომენდაციაში

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

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

(ათას ლარში)

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

ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული (გაგრძელება)

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

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

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

ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის და გამოიყენება უკუქცევითი ძალით (რეტროსპექტიულად). ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ ცვლილებების შესაძლო გავლენას მიმდინარე პრაქტიკაზე.

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა აღწერილია ქვემოთ.

(ა) სამუშაო ვალუტები და უცხოური ვალუტის გადაყვანა

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

გარიგებები და ნაშთები

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

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

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

სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 2.7020 და 3.0976 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებით.

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ბ) ამონაგების აღიარება

ჯგუფის ამონაგების ძირითადი წყაროებია: იჯარიდან შემოსავალი და მოიჯარეებისთვის გაწეული მომსახურებიდან შემოსავალი.

ამონაგები იჯარიდან

ჯგუფი ამონაგებს იღებს საოპერაციო იჯარაში მეიჯარედ მონაწილეობიდან. საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე და, თავისი საოპერაციო ხასიათის გამო, კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აისახება ამონაგების ნაწილში. საოპერაციო იჯარის პირობებზე მოლაპარაკებისას და ხელშეკრულების გაფორმებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯების აღიარება ხდება ხარჯის სახით იჯარის ვადაზე იმავე წესით, როგორც საიჯარო შემოსავლისა.

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

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

2022 წლის განმავლობაში ფუნქციონირებს ჯგუფის სავაჭრო ცენტრი, რომლის დატვირთვის მაჩვენებელი 97%-ია (2021 წ.: 97%). ჯგუფმა 2022 წლისა და 2021 წლის განმავლობაში, შესაბამისად, მიიღო 11,135 ლარისა და 7,702 ლარის საიჯარო ამონაგები.

შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან და მოიჯარეებისგან ამოღებადი ხარჯები

საინვესტიციო ქონების შემთხვევაში, რომლის ფლობის მიზანიც იჯარიდან შემოსავლის მიღებაა, ჯგუფი საიჯარო ხელშეკრულებას აფორმებს, როგორც მეიჯარე, რომელიც წარმოადგენს საოპერაციო იჯარას ფასს 16-ის მიხედვით. ეს ხელშეკრულებები შეიცავს მოიჯარეებისთვის (ანუ, კლიენტებისთვის) გარკვეული მომსახურებების გაწევას, მათ შორის ადმინისტრაციული მომსახურებისაც, როგორცაა დასაფუთავება, დაცვა-უსაფრთხოება და სხვა. ჯგუფი გაწეული მომსახურებისთვის კლიენტებს ფიქსირებულ გადასახადს უწესებს. ამგვარი მომსახურებებიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადაზე. შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან და სხვა მსგავსი შემოსულობა აისახება შესაბამისი თვითღირებულებების მთლიან ოდენობაში ამონაგების ნაწილში იმდენად, რამდენადაც ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ჯგუფი ამ შემთხვევაში მოქმედებს როგორც მარწმუნებელი.

ჯგუფმა განსაზღვრა, რომ ეს მომსახურებები შეადგენს მკაფიო არასაიჯარო კომპონენტებს (კონსოლიდირებულად გადატანილი აქტივების გამოყენების უფლებიდან საიჯარო აქტივებში) და ექცევა ფასს 15-ის მოქმედების არეალში. ჯგუფი ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდილ თანხას ანაწილებს იჯარის და ამონაგების (არასაიჯარო) კონსოლიდირებულ კომპონენტებზე შედარებითი ინდივიდუალური გასაყიდი ფასის საფუძველზე.

რაც შეეხება ამონაგების კომპონენტს, ეს მომსახურებები წარმოადგენს მთელ რიგ ყოველდღიურ მომსახურებას, რომლებიც ინდივიდუალურად გაიწევა დროთა განმავლობაში, რადგან მოიჯარეები ჯგუფისგან ერთდროულად მიიღებენ და მოიხმარენ სარგებელს. ჯგუფი მომსახურების გაწევის სტატუსის შესაფასებლად მიმართავს დროის გასული პერიოდის მეთოდს. ამ მომსახურებების ღირებულებას მოიჯარეები იხდიან ერთი კვადრატული მეტრის ფიქსირებული ქირის სახით. ცვლადი ანაზღაურება უკავშირდება მხოლოდ არასაიჯარო კომპონენტს და ნაწილდება მომსახურების თითოეულ, მკაფიოდ გამოიჯნულ, პერიოდზე (მაგ. თითოეულ დღეზე), როდესაც დააკმაყოფილებს ცვლადი საზღაურის განაწილებიდან გამონაკლისად ჩათვლის კრიტერიუმებს.

ჯგუფი მოიჯარეებს გარკვეულ მომსახურებებს მესამე მხარეების დახმარებით უწევს. ჯგუფმა დაასკვნა, რომ ამ მომსახურებებთან დაკავშირებით მარწმუნებლად გამოდის, ვინაიდან აკონტროლებს კონკრეტულ მომსახურებებს მომხმარებლისთვის მათ გადაცემამდე. შესაბამისად, ჯგუფი ამონაგებს ბრუტოს საფუძველზე აღრიცხავს.

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ბ) ამონაგების აღიარება (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო ნაშთები

სავაჭრო მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები წარმოადგენს ჯგუფის უფლებას უპირობო საზღაურის თანხაზე (ანუ მხოლოდ დროის გასვლაა აუცილებელი საზღაურის გადახდის თარიღის დადგომამდე). სავაჭრო მოთხოვნები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია „სავაჭრო მოთხოვნების“ მუხლში (მე-12 შენიშვნა).

(გ) გადასახადები

მიმდინარე მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში. მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც იანგარიშება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამისი განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. ჯგუფის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული საგადასახადო ვალდებულება საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

დამატებული ღირებულების გადასახადი

ამონაგების, ხარჯებისა და აქტივების აღიარება ხდება დამატებული ღირებულების გადასახადის თანხის გამოკლებით, გარდა იმ შემთხვევებისა:

- (ა) თუ აქტივების ან მომსახურების შესყიდვაზე დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადი არ ექვემდებარება საგადასახადო ორგანოსგან დაბრუნებას, დამატებითი ღირებულების გადასახადის აღიარება მოხდება აქტივის შესყიდვაზე გაწეულ დანახარჯებში ან ხარჯის მუხლში, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე;
- (ბ) მოთხოვნები და ვალდებულებები, რომლებიც მოიცავს დამატებული ღირებულების გადასახადს.

საგადასახადო ორგანოსგან მიღებული ან მისთვის გადასახდელი დამატებითი ღირებულების გადასახადის წმინდა თანხა ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების წინასწარ გადახდილი გადასახადების ან სხვა საგადასახადო დავალიანების მუხლში.

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**(გ) გადასახადები (გაგრძელება)***განუსაზღვრელი საგადასახადო სტატუსი*

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

საგადასახადო აქტივების და ვალდებულებების ნეტო წარმოდგენა

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

(დ) მოკლევადიანად და გრძელვადიანად კლასიფიკაცია

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

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

ყველა დანარჩენი აქტივი გრძელვადიანია.

ვალდებულება მოკლევადიანია, როდესაც:

- (ა) მოსალოდნელია მისი დაფარვა ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის განმავლობაში;
- (ბ) ფლობის ძირითადი მიზანია ვაჭრობა;
- (გ) დასაფარია საანგარიშგებო პერიოდიდან თორმეტი თვის განმავლობაში; ან
- (დ) საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ვალდებულების დაფარვის მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადების უპირობო უფლება არ არსებობს.

ყველა დანარჩენ ვალდებულებას ჯგუფი გრძელვადიანის კატეგორიას მიაკუთვნებს.

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ე) იჯარა

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

საწყისი აღიარება და შეფასება

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

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

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

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

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

აქტივის გამოყენების უფლება

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

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

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

საიჯარო ვალდებულებები

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

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ე) იჯარა (გაგრძელება)

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

შემდგომი შეფასება

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

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

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

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

მოკლევადიანი იჯარები და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა

ჯგუფი იყენებს მოკლევადიანი იჯარის აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს თავისი მანქანა-დანადგარების და აღჭურვილობის მოკლევადიანი იჯარებისთვის (ანუ იმ იჯარების შემთხვევაში, რომელთა ვადა, მაქსიმუმ, 12 თვეა იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების თარიღიდან და არ შეიცავს შესყიდვის უფლებას). იგი ასევე იყენებს დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარის აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს დაბალი ღირებულების მქონედ მიჩნეული საოფისე აღჭურვილობის იჯარის შემთხვევაში. მოკლევადიან იჯარებზე და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებზე საიჯარო გადახდების აღიარება ხდება ხარჯად წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

ჯგუფი, როგორც მეიჯარე

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

(ვ) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება, ძირითადად, მოიცავს საოფისე ფართებს, ავტოსადგომებს და სავაჭრო ობიექტებს, რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ ან ჯგუფის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში გაყიდვის მიზნით, არამედ მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება და კაპიტალის ღირებულების ზრდა. ეს შენობები არსებითად იჯარით არის გადაცემული მოიჯარეებისთვის და არ არის გამიზნული გასაყიდად ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი გარიგების დანახარჯებსაც მოიცავს. გარიგების დანახარჯები შეიცავს ქონების გადაცემისთვის გადასახადს და იურიდიული მომსახურების გასამრჯელოს. საბალანსო ღირებულებაში შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როცა ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები. მასში არ შედის საინვესტიციო ქონების ყოველდღიური ტექნიკური მომსახურების ხარჯი.

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ვ) საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საწყისი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, რომელიც ასახავს ანგარიშგების თარიღისთვის არსებულ საბაზრო პირობებს. საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში შესული ცვლილებებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც ეს შემოსულობა თუ ზარალი წარმოიშვა, შესაბამისი საგადასახადო ეფექტის ჩათვლით.

ფინანსური იჯარასთან დაკავშირებით მოლაპარაკებების მიმდინარეობისას და იჯარის გაფორმების პროცესში ჯგუფის მიერ გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები ემატება საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებას, თუ აღნიშნული ზრდის საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებას. სხვა შემთხვევაში, ყველა მსგავსი ხარჯი გაწერილია ხარჯებში, როგორც წლის შემოსულობის ან ზარალის შეფასების კონსოლიდირებული კომპონენტი.

საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება მათი გასხვისების დროს ან როდესაც საინვესტიციო ქონების ექსპლუატაციიდან საბოლოოდ ხდება ამოღება და მოსალოდნელი არ არის მათი გასხვისებით სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება. აქტივის წმინდა გასვლის ამონაგებსა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობის აღიარება ხდება აღიარების შეწყვეტის პერიოდის მოგებაში ან ზარალში. საინვესტიციო ქონების აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებულ შემოსულობაში ან ზარალში შესაყვანი ანაზღაურების თანხის დადგენა ხდება გარიგების ფასის განსაზღვრის შესახებ ფასს 15-ის მოთხოვნების მიხედვით.

მოიჯარისთვის ფინანსური იჯარით გადაცემული ქონების ნაწილი კლასიფიცირდება და აღირიცხება საინვესტიციო ქონების სახით მხოლოდ და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ქონება სხვაგვარადაც აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების კლასიფიკაციის მოთხოვნებს და მოიჯარე აქტივის აღიარებისთვის სამართლიან ღირებულებას იყენებს. ფინანსური იჯარით გადაცემული ქონების ნაწილი თავდაპირველად აღიარდება ქონების სამართლიან ღირებულებასა და მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დისკონტირებულ ღირებულებას შორის უმცირესით. სამომავლო ხელახლა განვითარების ხარჯები კაპიტალიზდება, როგორც საინვესტიციო ქონების თვითღირებულების ნაწილი. საწყისი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონება, მათ შორის ცვლადი საიჯარო გადახდები, რომლებიც მოსალოდნელია, რომ დასაფარი იქნება, აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით მათი საბაზრო ღირებულების საფუძველზე. საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც ეს შემოსულობა თუ ზარალი წარმოიშვა.

საინვესტიციო ქონების მუხლში გადატანა (ან ამ მუხლიდან გადმოტანა) ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც აღნიშნული ქონების ექსპლუატაციაში გარკვეული ცვლილება აღინიშნება. საინვესტიციო ქონებიდან მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების ანგარიშზე ქონების გადატანის შემთხვევაში შემდგომი აღრიცხვისთვის დასაშვები ღირებულება არის სამართლიანი ღირებულება სარგებლობაში მომხდარი ცვლილების თარიღისთვის. თუ მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება იქცევა საინვესტიციო ქონებად, ჯგუფი ასეთ ქონებას აღრიცხავს ძირითადი საშუალებების აღრიცხვის პოლიტიკის შესაბამისად სარგებლობაში ცვლილების მოხდენის თარიღამდე.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შეფასების საფუძველზე, რომელსაც ატარებს აკრედიტებული გარე დამოუკიდებელი შემფასებელი შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მეთოდით. აკრედიტებულ გარე დამოუკიდებელს შემფასებელს უნდა ჰქონდეს აღიარებული და რელევანტური პროფესიული კვალიფიკაციები და მსგავსი კატეგორიის და ადგილმდებარეობის მქონე ქონებების შეფასების გამოცდილება უახლოეს წარსულში. საინვესტიციო ქონების ხელახალი შეფასება დამოუკიდებელმა შემფასებელმა ბოლოს ჩაატარა 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

გამომუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება ამონაგების ნაწილში.

(ათას ლარში)

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

ავტომობილები და აღჭურვილობა აღრიცხულია თვითღირებულებით, საიდანაც გამოკლებულია დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების შედეგად მიღებული დაგროვილი ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი ღირებულება წარმოადგენს შესყიდვის ფასს, რომელიც მოიცავს შესყიდვის გადასახადს, რომელიც დაბრუნებას არ ექვემდებარება და აქტივის ექსპლუატაციისთვის ვარგის მდგომარეობამდე მოსაყვანად და დანიშნულების ადგილამდე მიტანასთან დაკავშირებულ პირდაპირ ხარჯებს. ამ თანხაში შედის ძირითადი საშუალების ნაწილის ჩანაცვლების ღირებულება, ამ ხარჯის დადგომისას, თუ აღიარების კრიტერიუმები დაცულია. ძირითადი საშუალებების ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ გაწეული დანახარჯები, როგორცაა შეკეთებისა და ტექნიკური მომსახურების ხარჯები, ჩვეულებრივ აისახება იმ პერიოდის კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, რომელშიც ეს ხარჯები გაიწია. აღჭურვილობისა და ავტომობილების საბალანსო ღირებულების გადახედვა ხდება გადაფასებასთან მიმართებით, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულების აღდგენა შესაძლოა ვერ მოხერხდეს.

აღჭურვილობასა და ავტომობილებზე ცვეთის დარიცხვისთვის კომპანია იყენებს ცვეთის დარიცხვის წრფივ მეთოდს. სასარგებლო მომსახურების სავარაუდო ვადა, ნარჩენი ღირებულება და ცვეთის დარიცხვის მეთოდები გადაიხედება ყოველწლიურად და ნებისმიერი შეტანილი ცვლილების ეფექტი აღირიცხება პერსპექტიულად. სასარგებლო მომსახურების სავარაუდო ვადა:

ძირითადი საშუალებების კატეგორიები**წელი**

აღჭურვილობა და ავტოსატრანსპორტო საშუალებები

5

თავდაპირველად აღიარებული აღჭურვილობის და ავტომობილების ერთეულის და მისი ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაწილის აღიარება წყდება მისი გასხვისების დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აღჭურვილობის და ავტომობილების ერთეულის გასხვისების ან ექსპლუატაციიდან ამოღების შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც აქტივის გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავალსა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და მისი აღიარება ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში აქტივის აღიარების შეწყვეტისას.

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

(თ) არაფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

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

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(თ) არაფინანსური აქტივების გაუფასურება (გაგრძელება)

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

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

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

(ი) ანარიცხები

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

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

(კ) ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი ხელშეკრულება, რომელიც ერთი საწარმოსთვის წარმოშობს ფინანსურ აქტივს, ხოლო მეორისთვის – ფინანსურ ვალდებულებას ან წილობრივ ინსტრუმენტს.

ფინანსური აქტივები

საწყისი აღიარება და შეფასება

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

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**(კ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია მათი საწყისი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და ჯგუფის ბიზნესმოდელზე, რომლითაც ის ამ ფინანსურ აქტივებს მართავს. სავაჭრო მოთხოვნების გამოვლენით, რომლებიც არ შეიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომა გამოიყენა, ჯგუფი ფინანსურ აქტივს თავდაპირველად აღიარებს მისი სამართლიანი ღირებულებით და, თუ ფინანსური აქტივი არ არის აღიარებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, მას უმატებს გარიგების დანახარჯებს. სავაჭრო მოთხოვნები, რომლებიც არ შეიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს ან რომლისთვისაც ჯგუფმა პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომა გამოიყენა, ფასდება გარიგების ფასით ფასს 15-ის „ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ შესაბამისად.

იმისათვის, რომ მოხდეს ფინანსური აქტივის კლასიფიცირება და შეფასდეს ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, იგი უნდა წარმოქმნიდეს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს“ დაუფარავ ძირითად თანხაზე. ამ შეფასებას ეწოდება მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების ტესტირება და სრულდება ინსტრუმენტის დონეზე.

ჯგუფის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნესმოდელი ეხება იმას, თუ როგორ მართავს თავის ფინანსურ აქტივებს ფულადი ნაკადების მისაღებად. ბიზნესმოდელი განსაზღვრავს, მიიღება თუ არა ფულადი ნაკადები სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების, ფინანსური აქტივების გაყიდვის ან ორივეს შედეგად.

ფინანსური აქტივების ყოველგვარი ყიდვა-გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში აღიარებულია გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც ჯგუფმა აქტივის შესყიდვის ან გაყიდვის ვალდებულება იკისრა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ყიდვა-გაყიდვა ნიშნავს ფინანსური აქტივების ისეთ ყიდვა-გაყიდვას, რაც მოითხოვს აქტივების გადაცემას კანონმდებლობით ან საბაზრო პრაქტიკით განსაზღვრულ ვადაში.

შემდგომი შეფასება

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციით (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, აღიარების შეწყვეტისას კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციის გარეშე (წილობრივი ინსტრუმენტები);
- ▶ ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები)

ეს კატეგორია ჯგუფისთვის ყველაზე აქტუალურია. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს თუ ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა დაკმაყოფილებულია:

- ▶ ფინანსური აქტივი ამ ბიზნესმოდელის მიხედვით მფლობელობაშია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების მიზნით; და
- ▶ ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებისთვის წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილზე დარიცხული პროცენტის გადახდას.

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

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(კ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

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

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

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

საწყისი აღიარება და შემდგომი შეფასება

საწყისი აღიარებისას ფინანსური ვალდებულებები ნაწილდება შემდეგ კატეგორიებში: სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები, მოგებასა და ზარალში ასახვით, სესხები და ნასესხები სახსრები, ვალდებულებები ან წარმოებული ვალდებულებები, რომლებიც განკუთვნილია ჰეჯირების ინსტრუმენტებად ეფექტური ჰეჯირების განხორციელების დროს.

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(კ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ყველა ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხდება სამართლიანი ღირებულებით და, სესხებისა და ნასესხები სახსრების და ვალდებულებების შემთხვევაში, აკლდება მათთან უშუალოდ დაკავშირებული გარიგების დანახარჯები.

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

შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შეფასება დამოკიდებულია მათ კლასიფიკაციაზე:

სესხები და ნასესხები სახსრები

ეს კატეგორია ჯგუფისთვის ყველაზე აქტუალურია. საწყისი აღიარების შემდეგ ნასესხები სახსრების შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ამორტიზებული ღირებულება გამოიანგარიშება შესყიდვის ყოველგვარი დისკონტის ან პრემიის, აგრეთვე იმ საზღაურის თუ დანახარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით დარიცხული ცვეთა აისახება კონსოლიდირებულ მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ფინანსური დანახარჯების სახით. ეს კატეგორია, როგორც წესი, ნასესხები სახსრებზე ვრცელდება.

ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებები – ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებები არის ჯგუფის მიერ გაფორმებული ისეთი ხელშეკრულებები, რომლებიც ბანკს ავალდებულებს გარკვეული შენატანების განხორციელებას, რომ აუნაზღაუროს გარანტიის მფლობელს ზარალი, რომელიც მან განიცადა კონკრეტული მოვალის მიერ სავალო ინსტრუმენტის პირობების თანახმად გადახდის დაგვიანების გამო. ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებები, რომლებიც შესაბამისი სასესხო ხელშეკრულებების განუყოფელი ნაწილია, თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ვალდებულების სახით, რომელიც შემდეგ კორექტირდება გარანტიის გაცემისთვის პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯების მიხედვით. ამის შემდეგ ვალდებულება ფასდება საანგარიშგებო თარიღისთვის მიმდინარე ვალდებულების დასაფარად საჭირო ხარჯის ყველაზე ზუსტ პროგნოზსა და დაგროვილი ამორტიზაციით შემცირებულ აღიარებულ თანხას შორის უდიდესით.

აღიარების შეწყვეტა

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

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

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა

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

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(კ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

სხვა ინსტრუმენტების, ძირითადად იმ წარმოებული ინსტრუმენტების, რომლებზეც არასაბირჟო გარიგებები დგება, ურთიერთგადაფარვა და წმინდა სახით გაცხადება ხდება მაშინ, როდესაც, გარდა იმისა, რომ არსებობს აღიარებული თანხების ურთიერთგადაფარვის კანონმდებლობით მინიჭებული უპირობო უფლება სამომავლო მოვლენებისგან დამოუკიდებლად, ჯგუფი ასევე აპირებს ურთიერთგაქვითვას ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ შემთხვევაში:

- ▶ ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში
- ▶ დეფოლტის შემთხვევა;
- ▶ ჯგუფის და/ან მისი კონტრაჰენტების გადახდისუნარიანობის ან გაკოტრების შემთხვევა

(ლ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი ფინანსურ ინსტრუმენტებს, მაგალითად, წარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებსა და საინვესტიციო ქონებას აფასებს სამართლიანი ღირებულებით ბალანსის ყოველი თარიღისთვის.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ნებაყოფლობითი ოპერაციის პირობებში შეფასების თარიღისთვის. სამართლიანი ღირებულების შეფასება იმ დაშვებას ეყრდნობა, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგება შედგება:

- (ა) აქტივის ან ვალდებულების ძირითად ბაზარზე, ან
- (ბ) ძირითადი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში, აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე.

მთავარი, ან ყველაზე ხელსაყრელი ბაზარი ჯგუფისთვის ხელმისაწვდომი უნდა იყოს შეფასების თარიღისთვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხორციელდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ბაზრის მონაწილეები აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას იმოქმედებენ თავიანთი ეკონომიკური ინტერესების მაქსიმალური გათვალისწინებით. ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება წარმოდგენილია მე-19 შენიშვნაში.

ჯგუფი ირჩევს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც შესაფერისია არსებული გარემოებებისთვის და რომელთა გამოყენებითაც სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად საკმარისი მონაცემები მოიძევა, რომლებიც მაქსიმალურად იყენებს ემპირიულ მონაცემებს და მინიმალურად – არაემპირიულ მონაცემებს.

ყველა აქტივი და ვალდებულება, რომელთა სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია ან წარმოდგენილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, დაჯგუფებულია სამართლიანი ღირებულების ქვემოთ მოცემული იერარქიის მიხედვით, ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის საფუძველზე, რომელიც მნიშვნელოვანია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის:

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

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

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

(ათას ლარში)

5. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

(მ) ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

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

(ნ) საკუთარი კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები კლასიფიცირებულია საკუთარ კაპიტალად. ახალი აქციების გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული დამატებითი დანახარჯები კაპიტალში ნაჩვენებია, როგორც გამოქვითვები შემოსულობიდან, გადასახადის გათვალისწინებით. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე მეტი ნებისმიერი სამართლიანი ღირებულების მქონე მიღებული საფასური აღირიცხება, როგორც საემისიო შემოსავალი საკუთარ კაპიტალში.

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

6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობის მხრიდან მოითხოვს გარკვეულ გადაწყვეტილებებს, შეფასებებსა და დაშვებებს, რაც გავლენას ახდენს ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ამონაგების, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობაზე და ასევე პირობითი ვალდებულებების გაცხადებაზე საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის. ამ დაშვებებისა და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

შეფასებები და დაშვებები

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

(i) მოთხოვნების გაუფასურება

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

ხელმძღვანელობის შეფასებით, 248 ლარის (2021 წ.: 777 ლარი) მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი ყველაზე ზუსტად ასახავს მოთხოვნებისთვის შექმნილ შესაძლო რეზერვს (მე-12 შენიშვნა).

უკვე გაუფასურებული მოთხოვნების ჩამოწერებმა 2022 წლის განმავლობაში 248 ლარი შეადგინა (2021 წ.: 155 ლარი).

(ათას ლარში)

6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)**შეფასებები და დაშვებები (გაგრძელება)***(ii) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება*

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ჯგუფი აფასებს თავის საინვესტიციო ქონებას იმისათვის, რომ საბალანსო ღირებულება არსებითად არ განსხვავდებოდეს იმ ღირებულებისგან, რომელიც განისაზღვრებოდა სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის.

შეფასების მეთოდოლოგია დაეყრდნო დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელს. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებების შესაფასებლად ჯგუფმა დაიქირავა სათანადო პროფესიული კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი შემფასებლები.

შემფასებლები იყენებენ თავიანთ საბაზრო ცოდნასა და პროფესიულ განსჯას და არ ეყრდნობიან მხოლოდ წარსული ოპერაციების შედარებად მონაცემებს. უძრავი ქონების ბაზარი საქართველოში არ არის კარგად განვითარებული. შესაბამისად, საინვესტიციო ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასებისას განუსაზღვრელობების ხარისხი აქ უფრო მაღალია, ვიდრე უფრო აქტიურ ბაზრებზე. უძრავი ქონების ბაზრებზე ლიკვიდურობის ნაკლებობა ასევე მიუთითებს, რომ ქონების გასხვისების სურვილის შემთხვევაში შესაძლებელია რთული აღმოჩნდეს საინვესტიციო ქონების წარმატებით რეალიზაცია მოკლე ვადაში.

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

(iii) იჯარა – ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთის შეფასება

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

7. მომსახურების საკომისიოს ხარჯი

	2022	2021
სარემონტო, ტექნიკური მომსახურების და კომუნალური ხარჯები	1,428	1,329
ქონების დაზღვევის ხარჯები	50	52
სხვა ხარჯები	158	228
სულ მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	1,636	1,609

8. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2022	2021
პერსონალზე გაწეული ხარჯი	2,404	2,403
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	669	787
ცვეთა და ამორტიზაცია	317	404
პროფესიული საზღაური	204	108
მარკეტინგის ხარჯი	160	38
სხვა ხარჯები	738	575
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	4,492	4,315

ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტში ჯგუფის აუდიტორისთვის გადახდილი საზღაური 95 ლარს შეადგენს (დღგ-ის გარეშე) (2021 წ.: 108 ლარი).

(ათას ლარში)

9. ფინანსური დანახარჯები

	2022	2021
სასესხო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი (მე-15, მე-16 შენიშვნები)	2,888	3,417
საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტი (მე-17 შენიშვნა)	1,683	1,924
სულ ფინანსური დანახარჯები	4,571	5,341

10. საკუთარი კაპიტალი

ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის 3,765 ლარს შეადგენს.

დამატებით შეტანილი კაპიტალი მთლიანად წარმოადგენს სხვაობას მშობელი საწარმოსგან მიღებული, და 2019 წელს რესტრუქტურული, სუბორდინირებული სესხის საწყისი აღიარებისას მის სამართლიან ღირებულებასა და ნომინალურ ღირებულებას შორის (მე-16 შენიშვნა).

11. საინვესტიციო ქონება

	31 დეკემბერი, 2022 წ.	31 დეკემბერი, 2021 წ.
ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილი		
თბილისის რკინიგზის სადგური	59,836	68,418
საინვესტიციო ქონება, სულ	59,836	68,418
	31 დეკემბერი, 2022 წ.	31 დეკემბერი, 2021 წ.
ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილის საბაზრო ღირებულება, განსაზღვრული გარე შემფასებლის მიერ	51,138	58,418
დამატებული: კონსოლიდირებულად აღიარებული საიჯარო ვალდებულება	8,698	9,990
ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილის სამართლიანი ღირებულება ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის	59,836	68,418

საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2022 წლის 31 დეკემბრითა და 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლების განმავლობაში:

	ქონების იჯარით გადაცემული ნაწილი
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	62,888
სამართლიანი ღირებულების ზრდა	5,312
ხელახალ განვითარებაზე გაწეული დანახარჯები	218
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	68,418
სამართლიანი ღირებულების შემცირება	(8,582)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	59,836

(ათას ლარში)

11. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სამართლიანი ღირებულება აშშ დოლარში 18,926 ათასი აშშ დოლარია (2021 წლის 31 დეკემბერი: 22,087 ათასი აშშ დოლარი).

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობა გამოყენებულია საქართველოს კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხის უზრუნველსაყოფად (მე-17 შენიშვნა).

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

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ნებაყოფლობითი ოპერაციის პირობებში. ქონების იჯარით გადაცემული ნაწილის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, ხოლო ბოლო შეფასების თარიღი 2022 წლის 31 დეკემბერი იყო. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს 13-ის პრინციპებს.

2022 წლის 31 დეკემბრისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეზე მიკუთვნებადი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გამოყენებული შეფასების მეთოდი და ამოსავალი მონაცემები ასეთია:

<i>ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილი</i>		<i>შეფასების მეთოდი</i>	<i>ფართობი, კვ.მ.</i>	<i>დისკონტირების განაკვეთი</i>	<i>1 კვ.მ.-ის იჯარის სავარაუდო თვიური ფასი (აშშ დოლარი)</i>
31 დეკემბერი, 2022 წ.	თბილისის რკინიგზის სადგური	დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი	25,645	13.50%	13.7
31 დეკემბერი, 2021 წ.	თბილისის რკინიგზის სადგური	დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი	23,819	12.59%	13.5

აღნიშნული ამოსავალი მონაცემების გონივრულად მოსალოდნელ ცვლილებებთან დაკავშირებული მგრძნობელობა ასეთია: გამოყენებულ საბაზრო იჯარაში 5%-იანი ცვლილება გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების 4,477 ლარის ცვლილებას (2021 წ.: 4,487 ლარი), ხოლო 1%-იანი ცვლილება დისკონტირების განაკვეთში 4,441 ლარით შეცვლიდა სამართლიან ღირებულებას (2021 წ.: 4,642 ლარი).

12. სავაჭრო მოთხოვნები

	<i>31 დეკემბერი, 2022 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2021 წ.</i>
ქირასთან და მოიჯარეების მომსახურებასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	2,306	2,448
სამომავლო საიჯარო მოთხოვნები	1,163	1,939
გამოკლებული: მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(248)	(777)
სავაჭრო მოთხოვნები, წმინდა	3,221	3,610

ქირასთან და მოიჯარეების მომსახურებასთან დაკავშირებული მოთხოვნების ანგარიშფაქტურები გამოიწერება ყოველი თვის ბოლოს, დავალიანებას პროცენტი არ ერიცხება და, როგორც წესი, 30 დღეში უნდა დაიფაროს. დაუფარავ სავაჭრო მოთხოვნებს პროცენტი არ ერიცხება.

(ათას ლარში)

12. სავაჭრო მოთხოვნები (გაგრძელება)

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

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

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

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

სავაჭრო მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის მოძრაობა ასეთი იყო:

	2022	2021
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი წლის დასაწყისში	777	527
ჩამოწერები წლის განმავლობაში	–	(155)
წლის დანარიცხი/(გაუქმება)	(529)	405
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი წლის ბოლოს	248	777

ქვემოთ წარმოდგენილია ინფორმაცია ჯგუფის მოთხოვნების საკრედიტო რისკის შესახებ ანარიცხების მატრიცის გამოყენებით:

31 დეკემბერი, 2022 წ.	არც ვადაგადაცი- ლებული და არც გაუფასუ- რებული	ვადაგადაცილებული დღეები				სულ
		<30 დღე	31-60 დღე	61-90 დღე	>90 დღე	
საბალანსო						
ღირებულება	2,541	317	263	69	279	3,469
მოსალოდნელი						
ზარალის დონე	0%	0%	0%	100%	64%	
არსებობის მანძილზე						
მოსალოდნელი						
საკრედიტო ზარალი	–	–	–	(69)	(179)	(248)
წმინდა ოდენობა	2,541	317	263	–	100	3,221

(ათას ლარში)

12. სავაჭრო მოთხოვნები (გაგრძელება)

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

13. აქტივის გამოყენების უფლება

ჯგუფს აქვს ავტოსადგომისთვის განკუთვნილი მიწის ნაკვეთები და კომერციული ფართები, რომელსაც თავის საქმიანობაში იყენებს. ოჯარების დიდ ნაწილს 35 წლიდან 37 წლამდე ვადა აქვს.

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

	ავტოსადგომის და კომერციული ფართები
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,268
ცვეთის ხარჯი	(229)
საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა	(220)
მოდიფიკაციის გავლენა	1,583
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5,402
ცვეთის ხარჯი	(171)
მოდიფიკაციის გავლენა	349
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5,580

14. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი, 2022 წ.	31 დეკემბერი, 2021 წ.
ნაღდი ფული	–	1
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	1,694	1,653
სულ	1,694	1,654

ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკებში შედგება რეზიდენტ ბანკებში გახსნილი მიმდინარე და სადეპოზიტო ანგარიშებისგან. მიმდინარე ანგარიშებზე დარიცხულმა საპროცენტო შემოსავალმა ნული ლარი შეადგინა (2021 წ.: ნული ლარი).

(ათას ლარში)

15. ნასესხები სახსრები

	ვადა	ვალუტა	31 დეკემბერი, 2022 წ.	31 დეკემბერი, 2021 წ.
საბანკო სესხები				
ქართული კომერციული ბანკის სესხი 1	მარტი, 2027 წ.	აშშ დოლარი	9,901	13,741
	სექტემბერი, 2027			
ქართული კომერციული ბანკის სესხი 2	წ.	აშშ დოლარი	10,109	13,519
ქართული კომერციული ბანკის სესხი 3	აპრილი, 2024 წ.	ევრო	1,047	1,995
სულ			21,057	29,255
ნასესხები სახსრების გრძელვადიანი ნაწილი			16,436	24,200
ნასესხები სახსრების მოკლევადიანი ნაწილი			4,621	5,055
სულ			21,057	29,255

2022 წლის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს დაგირავებული ჰქონდა თავისი წილი რკინიგზის სადგურის გრძელვადიანი იჯარით გადაცემულ შენობაში (მე-17 შენიშვნა) ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხი 1-ის და სესხი 2-ის უზრუნველსაყოფად.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს განთავსებული აქვს შეზღუდული წვდომის დეპოზიტი 1,351 ლარის ოდენობით სესხი 1-ისა და სესხი 2-ისთვის (2021 წ.: 1,549 ლარი).

2022 წლის განმავლობაში ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულმა საპროცენტო ხარჯმა სულ 1,290 ლარი შეადგინა (2021 წ.: 1,678 ლარი).

16. სუბორდინირებული სესხები

	ვადა	31 დეკემბერი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.
გაცემული სესხები:			
„GRDC BV“ - სესხი 1	იანვარი, 2025 წ.	17,821	20,201
„GRDC BV“ - სესხი 2	იანვარი, 2025 წ.	4,134	4,740
„GRDC BV“ - სესხი 3	იანვარი, 2025 წ.	1,648	1,872
„GRDC BV“ - სესხი 4	აგვისტო, 2025 წ.	2,704	3,264
სულ სუბორდინირებული სესხები		26,307	30,077
სუბორდინირებული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი		26,307	26,813
სუბორდინირებული სესხების მოკლევადიანი ნაწილი		—	3,264
სულ		26,307	30,077

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

2022 წლის 22 აგვისტოს „GRDC BV“-ის სესხების ვადა გაგრძელდა 2025 წლის იანვრამდე. მოდიფიცირებით განპირობებული შემოსულობა, 1,520 ლარის ოდენობით, წარმოდგენილია მე-17 შენიშვნაში.

2022 წლის განმავლობაში სუბორდინირებულ სესხებთან დაკავშირებულმა საპროცენტო ხარჯმა სულ 1,598 ლარი შეადგინა (2021 წ.: 1,739 ლარი).

(ათას ლარში)

17. საიჯარო ვალდებულებები

ქვემოთ წარმოდგენილია იჯარის ვალდებულებები მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მიხედვით 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	იჯარით გადაცემული საინვესტიციო ქონება	იჯარით გადაცემული ავტოსადგომის და კომერციული ფართები	იჯარით გადაცემული აღჭურვილობა და სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
მინიმალური საიჯარო გადასახდელები				
ვადაგადაცილებული იჯარის ვალდებულებები	10,357	–	–	10,357
ერთი წლის განმავლობაში	1,175	396	38	1,609
მინიმუმ ერთი და მაქსიმუმ ხუთი წლის შემდეგ	4,425	1,827	129	6,381
5 წელზე მეტი	32,472	12,758	903	46,133
სულ მინიმალური საიჯარო გადასახდელები	48,429	14,981	1,070	64,480
დისკონტირება დღევანდელ თარიღამდე	(29,374)	(9,129)	(821)	(39,324)
მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულება	19,055	5,852	249	25,156

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

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

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

(ათას ლარში)

17. საიჯარო ვალდებულებები (გაგრძელება)

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

	2022	2021
1 იანვრის მდგომარეობით	27,142	26,502
შემოსავალი საიჯარო ქირის დათმობიდან	–	(47)
დღგ ვადაგადაცილებულ საიჯარო ვალდებულებაზე (ა)	131	258
საპროცენტო ხარჯი	1,938	1,924
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	(1,040)	(703)
მოდიფიკაციის გავლენა	349	1,583
საიჯარო ვალდებულებების შეწყვეტა	–	(470)
საკურსო სხვაობით განპირობებული ზარალი/(შემოსულობა)	(3,364)	(1,905)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	25,156	27,142

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

	2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
საიჯარო ვალდებულებების გრძელვადიანი ნაწილი	14,743	16,365
საიჯარო ვალდებულებების მოკლევადიანი ნაწილი	10,413	10,777
31 დეკემბრის მდგომარეობით	25,156	27,142

ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილი აღირიცხება საინვესტიციო ქონებს სახით იმდენად, რამდენადაც იგი აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას. საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად, წლიური საიჯარო გადასახადის თანხა 435 ათას აშშ დოლარს შეადგენდა (დღგ-ის გარეშე). საიჯარო გადასახადების დისკონტირებისთვის გამოყენებულია ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთი წლიური 14%-ის ოდენობით.

იჯარით გადაცემული პარკინგის და კომერციულ ფართები, ფასს 16-ის მიხედვით, აღირიცხულია, როგორც აქტივის გამოყენების უფლება, ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთი ამ საიჯარო გადახდებზე 11,73% და 8%-ია, შესაბამისად.

18. ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	31 დეკემბერი, 2021 წ.	საპროცენტო ხარჯი	მოდიფი- ციებით განპირო- ბებული შემოსულობა	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ძირითადი თანხის დაფარვა	პროცენტის გადახდა	31 დეკემბერი, 2022 წ.
2022							
ნასესხები სახსრები	29,255	1,290	–	(3,490)	(4,717)	(1,290)	21,048
სუბორდინირებული სესხები	30,077	1,598	(1,520)	(3,839)	–	–	26,316
სულ ფინანსური ვალდებულებები	59,332	2,888	(1,520)	(7,329)	(4,717)	(1,290)	47,364

(ათას ლარში)

18. ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი, 2020 წ.	საპროცენტო ხარჯი	მოდიფი- ციებით განპირო- ბებული შემოსულობა	სავალუტო კურსის მოძრაობა	ძირითადი თანხის დაფარვა	პროცენტის გადახდა	31 დეკემბერი, 2021 წ.
2021 წ.							
ნასესხები სახსრები	36,192	1,678	–	(2,053)	(4,882)	(1,680)	29,255
სუბორდინირებული სესხები	29,983	1,739	–	(1,645)	–	–	30,077
სულ ფინანსური ვალდებულებები	66,175	3,417	–	(3,698)	(4,882)	(1,680)	59,332

19. ფინანსური რისკის მართვა

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

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

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

(ა) საკრედიტო რისკი

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

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

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური მოცულობა საანგარიშგებო თარიღისთვის შეადგენს მოთხოვნების საბალანსო ღირებულებას 3,221 ლარის ოდენობით (2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 3,610 ლარი), ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს 1,508 ლარის ოდენობით (2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 1,627 ლარი) და შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს 1,694 ლარის ოდენობით (2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 1,654 ლარი).

(ათას ლარში)

19. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**(ა) საკრედიტო რისკი (გაგრძელება)**

საიჯარო მოთხოვნები

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

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰყავდა ხუთი კლიენტი (2021 წ.: ხუთი), რომლებზეც მთლიანი მოთხოვნების და დაუფარავი სახელშეკრულებო აქტივების დაახლოებით 59% მოდიოდა (2021 წ.: 47%).

(ბ) სავალუტო რისკი

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

ჯგუფის სავალუტო რისკი ასეთია:

	აშშ დოლარში გამოხატული	
	31 დეკემბერი, 2022 წ.	31 დეკემბერი, 2021 წ.
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	752	479
ნასესხები სახსრები	(20,010)	(27,260)
სუბორდინირებული სესხები	(26,307)	(30,077)
საიჯარო ვალდებულებები	(23,713)	(26,082)
ნეტო პოზიცია	(69,278)	(82,940)

	ევროში გამოხატული	
	31 დეკემბერი, 2022 წ.	31 დეკემბერი, 2021 წ.
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	421	729
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	1,351	1,549
ნასესხები სახსრები	(1,047)	(1,995)
ნეტო პოზიცია	725	283

ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში მოცემულია ჯგუფის დასაბეგრი მოგების მგრძნობელობა სავალუტო კურსების სავარაუდო მერყეობის მიმართ საანგარიშგებო თარიღისთვის, როცა ყველა დანარჩენი ცვლადი მუდმივია (ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებების გამო):

	სავალუტო კურსის პროცენტული ცვლილება	გავლენა მოგებასა და ზარალზე
31 დეკემბერი, 2022 წ.		
აშშ დოლარი	19%	(13,107)
აშშ დოლარი	(-19%)	13,107
ევრო	23%	164
ევრო	(-23%)	(164)

(ათას ლარში)

19. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**(ბ) სავალუტო რისკი (გაგრძელება)**

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

(გ) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ საწარმოს შეექმნება სირთულეები და ვერ შეძლებს წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვას ნორმალურ ან სტრესულ ვითარებაში. ხელმძღვანელობა ყოველთვიურად აკვირდება მიმდინარე პროგნოზებს ჯგუფის ფულად ნაკადებთან დაკავშირებით. ჯგუფის მიზანია, შეინარჩუნოს სტაბილური ფინანსური რესურსების ბაზა, რომელიც ძირითადად ნასესხები სახსრებისგან შედგება, და აქციონერისგან კრედიტის სახით მიღებული ჯეროვანი დაფინანსების წყალობით დროულად დაფაროს ვალდებულებები თავისი სტრატეგიული გეგმების შესაბამისად.

ცხრილში შეჯამებულია 2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური ვალდებულებები ხელშეკრულების თანახმად არადისკონტირებული დაფარვის ვალდებულებების მიხედვით. უფრო დაწვრილებით ჯგუფის ლიკვიდურობის საკითხები და ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული დაშვებები განხილულია მე-3 შენიშვნაში.

ფინანსური ვალდებულებები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ნასესხები სახსრები	1,393	4,179	20,645	2,982	29,199
სუბორდინირებული სესხები	–	–	29,631	–	29,631
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	222	–	–	–	222
ფინანსური იჯარის ვალდებულებები	10,169	1,433	5,853	46,996	64,451
სულ	11,784	5,612	56,129	49,978	123,503

ფინანსური ვალდებულებები

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

(ათას ლარში)

19. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**(დ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება**

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

	აუდიარებული			აუდიარებული		
	საბალანსო ღირებულება 2022 წ.	სამართლიანი ღირებულება, 2022 წ.	შემოსულობა/(ზარალი), 2022 წ.	საბალანსო ღირებულება, 2021 წ.	სამართლიანი ღირებულება, 2021 წ.	შემოსულობა/(ზარალი), 2021 წ.
ფინანსური ვალდებულებები						
სუბორდინირებული						
სესხები	26,313	25,407	906	30,077	29,092	985
ნასესხები სახსრები	21,043	20,263	780	29,255	28,307	948
საიჯარო ვალდებულებები	25,157	30,593	(5,436)	27,142	35,793	(8,651)
არარეალიზებული სამართლიანი ღირებულების მთლიანი აუდიარებული ცვლილება			(3,750)			(6,718)

ყველა ის ფინანსური აქტივი და ვალდებულება, რომელთა სამართლიანი ღირებულებაც შეფასებული ან გაცხადებულია, მესამე დონის იერარქიას არის მიკუთვნებული, გარდა ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტებისა, რომლებიც პირველ დონეს მიეკუთვნებიან.

(ე) კაპიტალთან დაკავშირებული რისკის მართვა

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

20. პირობითი ვალდებულებები**საგადასახადო პირობითი ვალდებულებები**

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

საგადასახადო დავა, 848 ლარის მთლიანი ოდენობით, რომელიც უკავშირდება 2013 წლის განმავლობაში ჩატარებულ საგადასახადო შემოწმებას, 2021 წელს გადაწყდა საქართველოს შემოსავლების სამსახურის სასარგებლოდ. ამ გადაწყვეტილებას გავლენა არ აქვს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ვინაიდან ჯგუფმა წინა წლებში უკვე აღიარა ამ შემოწმებასთან დაკავშირებული საგადასახადო ხარჯები.

(ათას ლარში)

20. პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები – ჯგუფი, როგორც მეიჯარე

	31 დეკემბერი, 2022 წ.	31 დეკემბერი, 2021 წ.
1 წლამდე ვადით	11,792	10,954
1-დან 5 წლამდე ვადით	18,135	19,199
5 წელზე მეტი ვადით	2,155	915
სულ	32,082	31,068

21. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები

1-ელ შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია ჯგუფის სტრუქტურის შესახებ, მათ შორის დეტალები შვილობილი საწარმოებისა და ჰოლდინგური ჯგუფის შესახებ.

დაკავშირებული მხარეები არიან მფლობელები, აფილირებული პირები და საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული, ასევე ჯგუფისა და უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელ პირებს დაქვემდებარებული საწარმოები.

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

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

	მშობელი საწარმო	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სულ
ნაშთები			
მოთხოვნები	–	–	12
სუბორდინირებული სესხი (მე-16 შენიშვნა)	(26,307)	–	(26,307)
საიჯარო ვალდებულებები (მე-17 შენიშვნა)	–	(19,055)	(19,055)
ოპერაციები			
ფინანსური დანახარჯები (მე-18 შენიშვნა)	(78)	(1,231)	(1,309)
ამონაგები იჯარიდან	–	–	91
საიჯარო გადახდები	–	(578)	(578)
შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან	–	–	36

	მშობელი საწარმო	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	სულ
ნაშთები			
მოთხოვნები	–	–	6
სუბორდინირებული სესხი (მე-16 შენიშვნა)	(30,077)	–	(30,077)
საიჯარო ვალდებულებები (17-ე შენიშვნა)	–	(20,705)	(20,705)
ოპერაციები			
ფინანსური დანახარჯები (მე-16 შენიშვნა)	(1,739)	(1,380)	(3,166)
ამონაგები იჯარიდან	–	–	42
შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან	–	–	32

2022 წლისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება, წარმოდგენილი დასაქმებულთა მოკლევადიანი გასამრჯელოების სახით, შეადგენდა 496 ლარს და 812 ლარს, შესაბამისი თანმიმდევრობით.

სს თბილისი ცენტრალი
კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბერი

1. საქმიანობის მიმოხილვა

სს „თბილისი ცენტრალი“ („კომპანია“) საქართველოს ბაზარზე ოპერირებს 2006 წლიდან. 2022 წლის მდგომარეობით მისი წლიური შემოსავალი 13,456 ათასი ლარია. სავაჭრო ცენტრში დასაქმებულია 123 თანამშრომელი. 2014 წლიდან 2022 წლამდე ყოველწლიურად შეინიშნება შემოსავლის ზრდის ტენდენცია.

2006 წლიდან დღემდე სავაჭრო ცენტრმა ბაზრის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, შეცვალა საქმიანობის მიმართულება და პოლიტიკა.

კომპანიის მენეჯმენტის მიერ შემუშავებული განვითარების გეგმით, სავაჭრო ცენტრის ძირითადი მიმართულება საყოფაცხოვრებო ტექნიკით ვაჭრობაა. დღეის მდგომარეობით ცენტრში ფუნქციონირებს ტექნიკის თითქმის ყველა მაღაზია, რაც წარმოდგენილია საქართველოს ბაზარზე, ოქროსა და ვერცხლის ბაზრობა, ტანსაცმლის მაღაზია, 1,700 კვ.მ ზე ფუნქციონირებს სასტუმრო. 2020 წლიდან სავაჭრო ცენტრი მომხმარებელს სთავაზობს საოფისე ფართებსაც და 2022 წელსაც აქტიურად იღება დღის წესრიგში ამ მიმართულებით განვითარება.

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

2022 წლის მდგომარეობით ცენტრში არსებული სავაჭრო ფართი თითქმის მთლიანად ათვისებულია.

2. კომპანიის სამომავლო მიზნები და ამოცანები

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

სს „თბილისი ცენტრალი“ უახლოესი ხუთი წლის განმავლობაში გეგმავს გააფართოვოს დღეს არსებული გასაქირავებელი კომერციული ფართი. არსებული პროექტების ფარგლებში ტექნიკურად მოეწყობა და მომსახურების კუთხით გაიმართება ახალი ტერიტორიები, რომლის დატვირთვის ძირითადი მიმართულება იქნება ტანსაცმელი და აქსესუარები, ასევე, მომხმარებლის მზარდი რაოდენობიდან და მოთხოვნებიდან გამომდინარე რკინიგზის ტერიტორიასთან დამაკავშირებელ მონაკვეთზე მოეწყო შემნახველი საკნები, მგზავრთა კვებისა და მოცდისათვის შესაბამისი ადგილები. კომპანიას დაგეგმილი აქვს ბორჯომის სადგურის რეაბილიტაცია და იქ სავაჭრო ფართების მოწყობა.

3. ბაზრისა და მომსახურების კვლევებში მონაწილეობა

სს „თბილისი ცენტრალი“ მუდმივად იღებს მონაწილეობას სავაჭრო ცენტრების ბაზრის მიმართულებით ჩატარებულ კვლევებში, კომპანია მუდმივად ასაჯაროებს ცენტრში მიმდინარე მოვლენების შესახებ ინფორმაციას მედია საშუალებებით.

(ათას ლარში)

4. ინფორმაცია შვილობილი კომპანიების შესახებ

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

5. დამატებითი განმარტებები ფინანსურ ანგარიშგებაში არსებულ ფინანსურ მაჩვენებლებზე

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები ათას ლარებში:

		2021	2020
1	შემოსავალი იჯარიდან და მომსახურებიდან	13,456	9,951
2	წლის მოგება	6,039	8,576
3	მოგების მარჟა	45%	86%

2022 წელს მოგების შემცირება ძირითადად გამოწვეული იყო საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული ზარალით რომელმაც 2022 წელს 8,592 ლარი შეადგინა (2021 წ: მოგება - 5,312 ლარი).

2022 წლის განმავლობაში „ჯგუფმა“ მიიღო წინასწარ დაგეგმილი შემოსავალი და ასევე ხარჯვით ნაწილში გადაცდომა არ ყოფილა.

ძირითადი არა-ფინანსური მაჩვენებლები:

		2022	2021	2010	განმარტება
1	გასაყიდი პროდუქტების პორტფელი	4	4	4	იჯარა და იჯარასთან დაკავშირებული სერვისები, რეკლამირება, პარკინგი
2	თანამშრომელთა რაოდენობა	123	116	116	
3	განმეორებითი მომხმარებლების რაოდენობა	70	70	70	

6. ინფორმაცია სააქციო კაპიტალში ცვლილების შესახებ

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

(ათას ლარში)

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

- ▶ სს „თბილისი ცენტრალი“ 2022 წლის მდგომარეობით წარმოადგენს ერთ-ერთ უმსხვილეს სავაჭრო ცენტრს, კომპანიას ჰყავს უცხოელი ინვესტორები, რაც კომპანიის ფინანსურ მდგრადობას უზრუნველყოფს.
- ▶ სს „თბილისი ცენტრალის“ მომხმარებელი არის, როგორც საქართველოს მოქალაქე, ასევე უცხოელი სტუმრები. მისი განლაგება საქართველოს რკინიგზის ტერიტორიაზე უზრუნველყოფს მომხმარებლის მრავალფეროვნებას. თბილისი ცენტრალი აკმაყოფილებს, როგორც საშუალო ასევე მაღალი დონის მომხმარებლის მოთხოვნებს.
- ▶ კომპანიის მენეჯმენტი უზრუნველყოფს სავაჭრო ცენტრის გარე და შიდა ტერიტორიების დასუფთავებას. წინასწარ გაწერილი გეგმის მიხედვით, ყოველწლიურად ხდება გარე პერიმეტრზე დამცავი ჯებირებისა და ტერიტორიების დასუფთავება შემოღობვა. ზემოაღნიშნულს მენეჯმენტი ახორციელებს კომპანიის კუთვნილი ტექნიკური და დასუფთავების სამსახურების დახმარებით.
- ▶ სს „თბილისი ცენტრალში“ დასაქმებულია 123 თანამშრომელი. უნდა აღინიშნოს, რომ თბილისი ცენტრალის დასუფთავების სამსახურის თანამშრომელთა გარკვეული ნაწილი წარმოადგენს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებს. კომპანიას შექმნილი აქვს მათი საზოგადოებასთან ადაპტაციისთვის აუცილებელი ყველა პირობა.
- ▶ „ჯგუფის“ მენეჯმენტი მუდმივად იღებს მონაწილეობას სავაჭრო ცენტრებთან დაკავშირებული ბაზრის კვლევაში. საქმიანობის სფეროდან გამომდინარე, კომპანიის თანამშრომლები მონაწილეობას იღებენ სხვადასხვა ტრენინგებსა და სემინარებში, ასევე კომპანია აფინანსებს კვალიფიკაციის ამაღლების კურსებს.
- ▶ სს „თბილისი ცენტრალი“ სავაჭრო ცენტრების ბაზრის ერთ ერთი უმსხვილესი მონაწილეა.
- ▶ „ჯგუფი“ კარგად აცნობიერებს თავის სოციალურ და გარემოსდაცვით პასუხისმგებლობას. „ჯგუფი“ მუდმივად ატარებს ღონისძიებებს თავისი საქმიანობიდან წარმოშობილი გარემოზე პოტენციური მავნე ზემოქმედების თავიდან ასაცილებლად, როგორცაა მაგალითად, სავაჭრო ცენტრისა და მიმდებარე ტერიტორიის დასუფთავება.

8. საბაზრო და ფინანსური რისკები

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

(ათას ლარში)

8. საბაზრო და ფინანსური რისკები (გაგრძელება)

სს „თბილისი ცენტრალის“ მენეჯმენტი მუდმივად სწავლობს საბაზრო ფინანსურ და პოლიტიკურ რისკებს, რომელიც კავშირშია სავაჭრო ცენტრის საქმიანობასთან, და ატარებს შესაბამის ღონისძიებებს, კერძოდ:

- ▶ მუდმივ კომუნიკაციაშია მოიჯარებთან და ფლობს ინფორმაციას მათი უახლოესი მიზნების შესახებ სავაჭრო ცენტრში ოპერირებასთან დაკავშირებით.
- ▶ მუდმივად ფლობს ინფორმაციას ბაზარზე არსებული პოტენციური მოიჯარეების შესახებ.
- ▶ სწავლობს სხვა სავაჭრო ცენტრებში ამა თუ იმ კომპანიების ოპერირების ვადებს.
- ▶ მუდმივად თვლის ფინანსურ რისკს, კონტრაქტის ვადაზე ადრე დარღვევის შემთხვევაში.
- ▶ ითვალისწინებს ყველა გარემო ფაქტორს პოტენციურ მოიჯარესთან ხელშეკრულების გაფორმების პროცესში.
- ▶ თვალყურს ადევნებს სავალუტო კურსის ცვლილებებს.
- ▶ მენეჯმენტი მუდმივად აკონტროლებს სავაჭრო მოთხოვნების ამოღების კოეფიციენტს.
- ▶ ყოველთვიურად ახდენს ვალდებულებების გადახდების მონიტორინგს.
- ▶ იცავს კანონით გათვალისწინებულ ყველა მოთხოვნას უსაფრთხოების, ტერიტორიის დაცვის და სანიტარული მიმართულებით.
- ▶ ახორციელებს მის სარგებლობაში არსებული ქონების დაზღვევას.

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

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

გენერალური დირექტორი
ლევან ყარალაშვილი

4 სექტემბერი 2023 წ.

(ათას ლარში)

8. საბაზრო და ფინანსური რისკები (გაგრძელება)

სს „თბილისი ცენტრალის“ მენეჯმენტი მუდმივად სწავლობს საბაზრო ფინანსურ და პოლიტიკურ რისკებს, რომელიც კავშირშია სავაჭრო ცენტრის საქმიანობასთან, და ატარებს შესაბამის ღონისძიებებს, კერძოდ:

- მუდმივ კომუნიკაციაშია მოიჯარებთან და ფლობს ინფორმაციას მათი უახლოესი მიზნების შესახებ სავაჭრო ცენტრში ოპერირებასთან დაკავშირებით.
- მუდმივად ფლობს ინფორმაციას ბაზარზე არსებული პოტენციური მოიჯარეების შესახებ.
- სწავლობს სხვა სავაჭრო ცენტრებში ამა თუ იმ კომპანიების ოპერირების ვადებს.
- მუდმივად თვლის ფინანსურ რისკს, კონტრაქტის ვადაზე ადრე დარღვევის შემთხვევაში.
- ითვალისწინებს ყველა გარემო ფაქტორს პოტენციურ მოიჯარესთან ხელშეკრულების გაფორმების პროცესში.
- თვალყურს ადევნებს სავალუტო კურსის ცვლილებებს.
- მენეჯმენტი მუდმივად აკონტროლებს სავაჭრო მოთხოვნების ამოღების კოეფიციენტს.
- ყოველთვიურად ახდენს ვალდებულებების გადახდების მონიტორინგს.
- იცავს კანონით გათვალისწინებულ ყველა მოთხოვნას უსაფრთხოების, ტერიტორიის დაცვის და სანიტარული მიმართულებით.
- ახორციელებს მის სარგებლობაში არსებული ქონების დაზღვევას.

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

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

გენერალური დირექტორი
ლევან ყარალაშვილი



4 სექტემბერი 2023 წ.