

GR Property Management LLC

**Consolidated Financial
Statements for 2022**

Contents

Independent Auditors' Report	3
Consolidated Statement of Financial Position	5
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	6
Consolidated Statement of Changes in Equity	7
Consolidated Statement of Cash Flows	8
Notes to the Consolidated Financial Statements	9



KPMG Georgia LLC
5th Floor GMT Plaza
Mtatsminda District, Liberty Square N4 (plot 66/4)
0105 Tbilisi, Georgia
IN 404437695
Telephone +995 322 93 5713
Internet www.kpmg.ge

Independent Auditors' Report

To the Owner of GR Property Management LLC

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of GR Property Management LLC (the "Company") and its subsidiary GR Borjomi-Bakuriani LLC (the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2022, the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes, comprising significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2022, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with IFRS Standards, as issued by the International Accounting Standards Board (IFRS Standards).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements* section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (*IESBA Code*) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Georgia and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Statement of Management Report

Management is responsible for the Management Report. Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the Management Report.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the Management Report and, in doing so, consider whether the Management Report is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

We do not express any form of assurance conclusion on the Management Report. We have read the Management Report and based on the work we have performed, we conclude that the Management Report:

- is consistent with the consolidated financial statements and does not contain material misstatement;
- contains the information that is required by and is compliant with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRS standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.



In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditors' report is:

Natia Tevzadze

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditors' report is:

Natia Tevzadze



KPMG Georgia LLC
2 October 2023



GR Property Management LLC
Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2022

'000 GEL	Note	31 December 2022	31 December 2021
Assets			
Property and equipment	6	4,663	16,595
Investment property	7	41,810	37,312
Non-current assets		46,473	53,907
Receivables from shareholder	9 (b)	57	1,539
Rent receivable	11(b)(ii)	987	307
Other assets		273	99
Cash and cash equivalents	8	34,553	5,773
Current assets		35,870	7,718
Total assets		82,343	61,625
Equity	9		
Charter capital		150,292	139,634
Non-cash owner contribution reserve		(1,249)	(3,149)
Accumulated losses		(67,556)	(75,422)
Total equity		81,487	61,063
Liabilities			
Other payables		236	248
Advances received from customers		620	314
Current liabilities		856	562
Total liabilities		856	562
Total equity and liabilities		82,343	61,625

GR Property Management LLC
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for 2022

'000 GEL	Note	2022	2021
Rental income		1,541	1,362
Operating costs	5	(2,660)	(2,424)
Employee benefits expense		(1,543)	(1,439)
Gain on disposal of property and equipment		7,637	332
Impairment losses on rent receivables	11(b)(ii)	-	(147)
Reversal of impairment loss on property and equipment		-	2,237
Depreciation		(299)	(417)
Other income, net		345	207
Results from operating activities		5,021	(289)
Interest income		2,844	589
Net foreign exchange gain/(loss)		1	(7)
Net finance income		2,845	582
Profit before income tax		7,866	293
Income tax		-	-
Profit and total comprehensive income for the year		7,866	293

These consolidated financial statements were approved by management on 2 October 2023 and were signed on its behalf by:

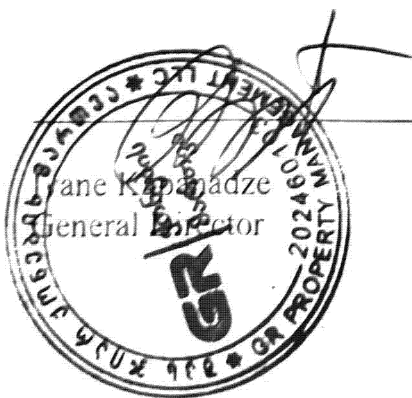
Ivane Kapanadze
General Director

Sofio Ioseliani
Chief Accountant

GR Property Management LLC
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for 2022

'000 GEL	Note	2022	2021
Rental income		1,541	1,362
Operating costs	5	(2,660)	(2,424)
Employee benefits expense		(1,543)	(1,439)
Gain on disposal of property and equipment		7,637	332
Impairment losses on rent receivables	11(b)(ii)	-	(147)
Reversal of impairment loss on property and equipment		-	2,237
Depreciation		(299)	(417)
Other income, net		345	207
Results from operating activities		5,021	(289)
Interest income		2,844	589
Net foreign exchange gain/(loss)		1	(7)
Net finance income		2,845	582
Profit before income tax		7,866	293
Income tax		-	-
Profit and total comprehensive income for the year		7,866	293

These consolidated financial statements were approved by management on 2 October 2023 and were signed on its behalf by:



S. Loseliani

Sofio loseliani
Chief Accountant

'000 GEL	Charter capital	Non-cash owner contribution reserve	Accumulated losses	Total equity
Balance at 1 January 2021	139,080	(3,149)	(75,715)	60,216
Total comprehensive income for the year				
Profit for the year			293	293
Transactions with owners, recorded directly in equity				
Reduction of charter capital	(640)	-	-	(640)
Non-cash contributions from the Parent (Note 9(b))	1,194	-	-	1,194
Total transactions with owners, recorded directly in equity	554	-	-	554
Balance at 31 December 2021	139,634	(3,149)	(75,422)	61,063
Balance at 1 January 2022	139,634	(3,149)	(75,422)	61,063
Total comprehensive income for the year				
Profit for the year	-	-	7,866	7,866
Transactions with owners, recorded directly in equity				
Reduction of charter capital	(2,154)	1,900	-	(254)
Non-cash contributions from the Parent (Note 9(b))	12,812	-	-	12,812
Total transactions with owners, recorded directly in equity	10,658	1,900	-	12,558
Balance at 31 December 2022	150,292	(1,249)	(67,556)	81,487

GR Property Management LLC
Consolidated Statement of Cash Flows for 2022

'000 GEL	Note	2022	2021
Cash flows from operating activities			
Profit before income tax		7,866	293
<i>Adjustments for:</i>			
Net finance income		(2,845)	(582)
Impairment loss on rent receivables		-	147
Depreciation		299	417
Gain on disposal of property and equipment		(7,637)	(332)
Write off of property and equipment		224	363
Reversal of Impairment on property and equipment		-	(2,237)
		(2,093)	(1,931)
<i>Changes in:</i>			
Rent receivable		(720)	(225)
Other assets		(174)	(20)
Other payables		(109)	207
Advances received from customers		306	84
Net cash used in operating activities		(2,790)	(1,885)
Cash flows from investing activities			
Proceeds from sale of property and equipment and investment property		28,832	1,238
Interest received		2,844	589
Placement of term deposits		-	5,000
Acquisition of property and equipment and investment property		(105)	(747)
Net cash from investing activities		31,571	6,080
Net increase in cash and cash equivalents		28,781	4,195
Cash and cash equivalents at 1 January		5,773	1,571
Effect of exchange rate fluctuation on cash and cash equivalents		(1)	7
Cash and cash equivalents at 31 December	8	34,553	5,773

The consolidated statement of cash flows is to be read in conjunction with the notes to, and forming part of, the consolidated financial statements set out on pages 9 to 29.

1. Reporting entity

(a) Georgian business environment

The Group's operations are primarily located in Georgia. Consequently, the Group is exposed to the economic and financial markets of Georgia, which display characteristics of an emerging market. The legal, tax and regulatory frameworks continue development, but are subject to varying interpretations and frequent changes which together with other legal and fiscal impediments contribute to the challenges faced by entities operating in Georgia. The COVID-19 coronavirus pandemic has further increased uncertainty in the business environment.

In February 2022, because of the military conflict between the Russian Federation and Ukraine, a number of countries imposed sanctions against the Russian Federation. The conflict affects not only the economic activity of two countries but the global economy as well. As a result of sanctions, commodity and food prices have risen in many countries around the world, the established links between supply of resources have been disrupted, inflation also affects the prices, and analysts also forecast economic implications for the global industry.

Global factors resulted in 11.9% inflation rate for 2022 in Georgia. However, despite the high inflation Georgian economy grew by 10% in 2022 based on preliminary information. The real GDP growth is mainly driven by the increased export, tourism revenues and acceleration of remittances related to the inflow of migrants/tourists. Georgian Lari got jitters as the war in Ukraine broke, but it appreciated against the USD on balance by 12.53 % in 2022. Sources: www.geostat.ge; www.nbg.gov.ge.

The consolidated financial statements reflect management's assessment of the impact of the Georgian business environment on the operations and the financial position of the Group. The future business environment may differ from management's assessment.

(b) Organisation and operations

The consolidated financial statements include the financial statements of GR Property Management LLC (the "Company") and its wholly owned subsidiary, GR Borjomi-Bakuriani LLC (together referred to as the "Group" and individually as the "Group entities"). The Company and its subsidiary are limited liability companies as defined under the Law of Georgia on Entrepreneurs and are incorporated and domiciled in Georgia, on 15 July 2009 and 6 April 2010, respectively. The identification numbers of the Company and its subsidiary are 202460103 and 426109052, respectively.

The Company's registered office is 15 Queen Tamar Avenue, Tbilisi 0112, Georgia.

The Company's principal activity is the ownership of transportation facilities, rail track infrastructure and railway stations, with related land plots, for its further lease, or disposal.

GR Borjomi-Bakuriani LLC is providing passenger transportation services to tourists and local residents, between the destinations of Borjomi and Bakuriani.

The Group is wholly owned by JSC Georgian Railway (the "Parent"), which is a wholly state-owned company. The ultimate controlling party of the Group is the Government of Georgia. Related party transactions are disclosed in Note 13.

2. Basis of accounting

Statement of compliance

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS Standards").

3. Functional and presentation currency

The national currency of Georgia is the Georgian Lari (“GEL”), which is the Group’s functional currency and the currency in which these consolidated financial statements are presented.

All financial information presented in GEL has been rounded to the nearest thousand, except when otherwise indicated.

4. Use of estimates and judgments

The preparation of consolidated financial statements in conformity with IFRS Standards requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from those estimates.

Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognised in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.

Information about critical judgments in applying accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognised in the consolidated financial statements is included in Note 9 (b) – non-cash owner contribution reserve.

There is no information about assumptions and estimation uncertainties that have a significant risk of resulting in a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year.

Measurement of fair values

A number of the Group’s accounting policies and disclosures require the determination of fair values for financial assets and liabilities. The fair values have been determined for measurement and disclosure purposes.

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data as far as possible. Fair values are categorised into different levels in a fair value hierarchy based on the inputs used in the valuation techniques as follows:

- *Level 1*: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- *Level 2*: inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- *Level 3*: inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

If the inputs used to measure the fair value of an asset or a liability might be categorised in different levels of the fair value hierarchy, then the fair value measurement is categorised in its entirety in the same level of the fair value hierarchy as the lowest level input that is significant to the entire measurement.

Further information about the assumptions made in measuring fair values are included in the following notes:

- Note 9 (b) –non-cash owner contribution reserve;
- Note 11(a) – fair value of financial assets and liabilities.

5. Operating costs

'000 GEL	2022	2021
Taxes, other than on income	916	907
Security costs	286	285
Utility costs	231	120
Rental costs	147	231
Repair and maintenance	101	35
Audit costs	80	90
Other	899	756
	2,660	2,424

6. Property and equipment

'000 GEL	Land and buildings	Transportation facilities	Others	Total
Cost				
Balance at 1 January 2021	10,870	4,501	13,984	29,355
Additions	-	8	1,736	1,744
Disposals	-	-	(495)	(495)
At 31 December 2021	10,870	4,509	15,225	30,604
Balance at 1 January 2022	10,870	4,509	15,225	30,604
Additions	-	-	9,631	9,631
Disposals/write-offs	-	-	(22,885)	(22,885)
At 31 December 2022	10,870	4,509	1,971	17,350
Accumulated depreciation				
Balance at 1 January 2021	10,180	1,907	3,899	15,986
Depreciation charge	3	183	74	260
Reversal of impairment loss	-	-	(2,237)	(2,237)
At 31 December 2021	10,183	2,090	1,736	14,009
Balance at 1 January 2022	10,183	2,090	1,736	14,009
Depreciation charge	-	100	34	134
Disposals	-	-	(1,456)	(1,456)
At 31 December 2022	10,183	2,190	314	12,687
Net book value				
Balance at 1 January 2021	690	2,594	10,085	13,369
Balance at 31 December 2021	687	2,419	13,489	16,595
Balance at 31 December 2022	687	2,319	1,657	4,663

Land and building and transportation facilities above represent the property of GR Borjomi-Bakuriani LLC, used in the provision of passenger transportation services (see Note 1(b)).

As at 31 December 2022 and 31 December 2021 management believes that the carrying amount of property and equipment approximates its recoverable amount.

(a) Fair value of the non-cash contributions

JSC Georgian Railway makes non-cash contributions in the Company's charter capital. Additions to property and equipment in 2022 include receipt of non-cash assets of GEL 9,356 thousand, which has been contributed by the Parent to the charter capital of the Company during 2022 (2021: GEL 1,025 thousand non-cash contributions during 2018 and 2017, which were actually received in 2021). See note 9 (b).

Management believes, that the carrying value of the assets transferred by the Parent to the ownership of the Group during 2022 and 2021 approximates to the fair value at the date of transfer.

7. Investment property

'000 GEL	<u>Land and buildings</u>
Cost	
Balance at 1 January 2021	40,774
Additions	19,865
Disposals	(793)
At 31 December 2021	59,846
Balance at 1 January 2022	59,846
Additions	4,703
Disposals	(40)
At 31 December 2022	64,509
Accumulated depreciation	
Balance at 1 January 2021	22,382
Depreciation charge	157
Disposal	(5)
Balance at 31 December 2021	22,534
Balance at 1 January 2022	22,534
Depreciation charge	165
Disposal	-
Balance at 31 December 2022	22,699
Net book value	
Balance at 1 January 2021	18,392
Balance at 31 December 2021	37,312
Balance at 31 December 2022	41,810

Investment property comprises land plots with the attached buildings (railway stations). Railway stations, leased out mainly to the Parent, contain easily cancellable terms, with an annual fixed rental price.

(a) Fair value of the non-cash contributions

Additions to investment property during 2022 represent the non-cash contributions by the Parent company at fair value of GEL 4,703 thousand (2021: GEL 19,837 thousand). Management believes, that the carrying value of the assets transferred by the Parent to the ownership of the Group during 2022 and 2021 approximates to the fair value at the date of transfer (See note 9 (b)).

(b) Fair value of investment property

Management estimates that the fair value of investment property at 31 December 2022 and 2021 approximates its carrying amount. The fair value of land and buildings was determined based on market prices in the recent transactions or announced asking prices of similar properties in the similar location and physical condition.

The fair value is categorized into Level 3 of the fair value hierarchy, because of significant unobservable inputs to the valuation technique used.

8. Cash and cash equivalents

'000 GEL	<u>31 December 2022</u>	<u>31 December 2021</u>
Cash at bank	34,553	5,773
Cash and cash equivalents in the consolidated statement of financial position and in the consolidated statement of cash flows	<u>34,553</u>	<u>5,773</u>

The Group's exposure to currency and credit risks are disclosed in Note 11.

9. Equity

(a) Charter capital

Charter capital represents the nominal amount of capital in the founding documentation of the Group.

(b) Non-cash owner contribution reserve

The difference between the nominal amount of charter capital for non-cash assets contributed by the owner and the fair value of the contributed assets is recognized in the non-cash owner contribution reserve.

The fair value of non-cash contributions is determined at the date of shareholder's decision and respective receivables from shareholders is recognized. Subsequently, when the non-cash items are received by the Group, receivable from shareholders is derecognized and respective Property and Equipment or Investment Property is recognized.

Additions to charter capital during 2022 include the non-cash contributions by the Parent company at nominal value of GEL 12,812 thousand (2021: GEL 1,194 thousand).

The fair value of non-cash contributions of GEL 12,812 thousand in 2022 was recognized as an addition to investment property and property and equipment as those assets were received in 2022 (2021: GEL 1,042 thousand) and GEL 1,247 thousand additions to investment property and property and equipment represents non-cash contributions during 2021 and previous years (2021: GEL 19,819 thousand) (See note 7 (a) and note 6 (a)).

Non-cash items which are contributed to the charter capital of the Group based on the shareholder's decision, but not received yet at 31 December 2023 are classified as receivables from shareholders.

The fair value of non-cash contributions were determined based on announced asking prices of similar assets in the similar location or physical condition. The fair value estimate is categorized into Level 3 of the fair value hierarchy, because of significant unobservable adjustments used in the valuation methods. The significant unobservable inputs related to the difference in the characteristics of the properties, such as location and physical conditions. In 2022, major part of the contributions related to used wagons, which were valued using the scrap prices on market at the contribution dates.

Distribution from the charter capital of GEL 2,154 thousand (2021: GEL 640 thousand) represents derecognition of previously recognized receivables from shareholder due to the decision made by the management board of Parent company not to transfer certain non-cash contributions to the Group. In 2022, out of total distribution from charter capital of GEL 2,154 thousand, GEL 1,900 thousand represents previously recognized unpaid capital.

(c) Dividends

The owners of charter capital are entitled to receive dividends as declared from time to time and are entitled to the number of votes corresponding to the percentage of ownership in the Group at meetings of the Group. No dividends were declared and paid during 2022 (2021: nil).

10. Capital management

The Group has no formal policy for capital management but management seeks to maintain a sufficient capital base for meeting the Group's operational and strategic needs, and to maintain confidence of market participants. This is achieved with efficient cash management and constant monitoring of the Group's revenue and profit.

There were no changes in the Group's approach to capital management during the year. Neither the Company nor its subsidiary are subject to externally imposed capital requirements.

11. Fair values and risk management

(a) Fair value of financial assets and liabilities

The estimates of fair value are intended to approximate the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. However given the uncertainties and the use of subjective judgment, the fair value should not be interpreted as being realizable in an immediate sale of the assets or transfer of liabilities.

Management believes that the fair value of the Group's financial assets and financial liabilities approximates their carrying amounts due to short maturities of most of the aforementioned instruments.

(b) Financial risk management

The Group has exposure to the following risks from its use of financial instruments:

- credit risk;
- liquidity risk;
- market risk; and
- Interest rate risk.

(i) Risk management framework

The Board of Directors of the Parent has overall responsibility for the establishment and oversight of the Group's risk management framework.

The Group's risk management policies are established to identify and analyse the risks faced by the Group, to set appropriate risk limits and controls, and to monitor risks and adherence to limits. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Group's activities. The Group, through its training and management standards and procedures, aims to develop a disciplined and constructive control environment in which all employees understand their roles and obligations.

The Board of Directors of the Parent oversees how management monitors compliance with the

Group's risk management procedures and reviews the adequacy of the risk management framework in relation to the risks faced by the Group.

(ii) Credit risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Group if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations, and arises principally from the Group's term deposits, cash and cash equivalents and rent receivable.

Exposure to credit risk

The table below shows the maximum exposure to credit risk for the components of the consolidated statement of financial position:

'000 GEL	Carrying amount	
	31 December 2022	31 December 2021
Cash and cash equivalents	34,553	5,773
Rent receivable	987	307
	35,540	6,080

Rent receivable

The Group's exposure to credit risk is influenced mainly by the individual characteristics of each customer. However, management also considers the factors that may influence the credit risk of the Group's customer base, including the default risk of the industry and country, in which customers operate, particularly in the currently deteriorating economic circumstances.

During 2022, approximately 46% (2021: 45%) of the Group's rental income is attributable to the transactions with the Group's Parent company.

The Group's rent receivable consists of receivables from Georgian companies, providing transportation ticket sale or other services to individuals. Credit risk related to these receivables is managed through the monthly monitoring of receivable balances and requiring immediate repayment of a debt when the balance approaches specific limits set for each individual counterparty.

In monitoring customer credit risk, customers are grouped according to their credit characteristics, including aging profile, maturity and existence of previous financial difficulties.

No collateral in respect of rent receivable is generally required.

The Group establishes an allowance for impairment that represents its estimate of expected credit losses in respect of rent receivables.

Expected credit loss

The following table provides information about the exposure to credit risk and ECLs for rent receivables for customers as at 31 December 2022:

'000 GEL	31 December 2022	31 December 2022	31 December 2022
	Not credit-impaired	Credit-impaired	Total
Customer Credit risk grade			
Low risk	140	780	920
High risk	-	2,581	2,581
Total gross carrying amount	140	3,361	3,501
Loss allowance	-	(2,514)	(2,514)
	140	847	987

The following table provides information about the exposure to credit risk and ECLs for trade receivables for customers as at 31 December 2021:

'000 GEL	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2021</u>	<u>31 December 2021</u>
	Not credit- impaired	Credit- impaired	Total
Customer Credit risk grade			
Low risk	39	248	287
High risk	-	2,534	2,534
Total gross carrying amount	39	2,782	2,821
Loss allowance		(2,514)	(2,514)
	39	268	307

The movement in the allowance for impairment in respect of rent receivables during the year was as follows:

'000 GEL	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Balance at beginning of the year	2,514	2,367
Increase during the year	-	147
Balance at end of the year	2,514	2,514

The allowance account in respect of rent receivables is used to record impairment losses unless the Group is satisfied that no recovery of the amount owing is possible; at that point the amount is considered irrecoverable and is written off against the financial asset directly.

Cash and cash equivalents and term deposits

The Group 's cash and cash equivalents of GEL 34,553 thousand as at 31 December 2022 (31 December 2021: GEL 5,773 thousand) represents its maximum credit exposure on these assets. The cash and cash equivalents are held with Georgian banks, which are rated BB (long-term rating) and B (short-term rating), based on rating agency Fitch ratings. All balances are neither overdue nor impaired and categorized under Stage 1. The Group does not expect any counterparty to fail to meet its obligations.

(iii) *Liquidity risk*

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset. The Group's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group's reputation.

The Group ensures that it has sufficient cash on demand to meet expected operational expenses for the period of three months, including the servicing of financial obligation. This excludes the potential impact of extreme circumstances that cannot reasonably be predicted, such as natural disasters and pandemic.

The Group uses maturity tables in managing its liquidity risk. All of the Group's financial liabilities are contractually due to be settled during the six month period after the reporting date. Management estimates that the timing of cash outflows from financial liabilities does not exceed one year.

(iv) *Market risk*

Market risk is the risk that changes in market prices, such as foreign exchange rates, interest rates and

equity prices will affect the Group's income or the value of its holdings of financial instruments. The objective of market risk management is to manage and control market risk exposures within acceptable parameters, while optimising the return.

Currency risk

As at 31 December 2022 and 31 December 2021, the Group does not have a material exposure to foreign currency risk.

(v) *Interest rate risk*

Changes in interest rates impact primarily cash and cash equivalents and term deposits by changing either their fair value (fixed rate) or their future cash flows (variable rate). Management does not have a formal policy of determining how much of the Group's exposure should be to fixed or variable rates. However, at the time of placement of demand or term deposits, management uses its judgment to decide whether it believes that a fixed or variable rate would be more favourable to the Group over the expected period until maturity.

As at 31 December 2022 and 31 December 2021, cash and cash equivalents represent fixed interest-bearing financial instruments.

Fair value sensitivity analysis for fixed rate instruments

The Group does not account for any fixed-rate financial instruments as fair value through profit or loss or as available-for-sale. Therefore, a change in interest rates at the reporting date would not have an effect in profit or loss or in equity.

12. Contingencies and commitments

(a) *Taxation contingencies*

The taxation system in Georgia is relatively new and is characterised by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are sometimes unclear, contradictory and subject to varying interpretation. In the event of a breach of tax legislation, no liabilities for additional taxes, fines or penalties may be imposed by the tax authorities after three years have passed since the end of the year in which the breach occurred.

These circumstances may create tax risks in Georgia that are more significant than in other countries. Management believes that it has provided adequately for tax liabilities based on its interpretations of applicable Georgian tax legislation, official pronouncements and court decisions. However, the interpretations of the relevant authorities could differ and the effect on these consolidated financial statements, if the authorities were successful in enforcing their interpretations, could be significant.

(b) *Litigation*

In the ordinary course of business, the Group is subject to legal actions, litigations and complaints. Management believes that the ultimate liability, if any, arising from such actions or complaints will not have a material adverse effect on the financial condition or the results of future operations.

(c) *Insurance*

The insurance industry in Georgia is in a developing state and many forms of insurance protection common in other parts of the world are not yet generally available. The Group does not have full coverage for its property and equipment and investment property, business interruption, or third party

liability in respect of property or environmental damage arising from accidents relating to the Group's operations. Until the Group obtains adequate insurance coverage, there is a risk that the loss or destruction of certain assets could have a material adverse effect on the Group's operations and financial position.

13. Related parties

(a) Parent and ultimate controlling party

The immediate parent of the Group is JSC Georgian Railway. The ultimate controlling party of the Company is the Government of Georgia.

JSC Georgian Railway produce consolidated financial statements, which are publicly available through the website of Service for Accounting, Reporting and Auditing Supervision.

(b) Transactions with key management personnel

(i) Key management remuneration

Key management received the following remuneration during the year, which is included in employee benefits expenses:

'000 GEL	2022	2021
Salaries and bonuses	<u>181</u>	<u>174</u>

(c) Other related party transactions

(i) Transactions with the Government

The Group transacts in its daily operations with a number of entities that are either controlled, jointly controlled or under significant influence of the Government of Georgia. The Group has opted to apply the exemption in IAS 24 *Related Party Disclosures* that allows the presentation of reduced related party disclosures regarding transactions with government-related entities.

The Group's other related party transactions are disclosed below.

(ii) Related party transactions

'000 GEL	Transaction value 2022	Transaction value 2021	Outstanding balance 31 December 2022	Outstanding balance 31 December 2021
Rental income				
Parent Company	<u>705</u>	<u>645</u>	<u>61</u>	<u>66</u>

Rental income represents income generated from renting out of various stations to the Parent.

Management estimates that the aggregate amounts of the related balances with other Government-related entities are not significant.

Non-cash capital contributions from the Parent company is disclosed in note 9 (b).

14. Basis of measurement

The consolidated financial statements are prepared on the historical cost basis.

15. Significant accounting policies

The accounting policies set out below have been applied consistently to all periods presented in these consolidated financial statements and have been applied consistently by the Group entities

A number of new or amended standards and interpretations are effective from 1 January 2022 but they do not have a material effect on the Group's consolidated financial statements.

(a) Basis of consolidation

(i) Subsidiaries

Subsidiaries are entities controlled by the Group. The Group controls an entity when it is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. The consolidated financial statements of subsidiaries are included in the consolidated financial statements from the date that control commences until the date that control ceases. The accounting policies of subsidiaries have been changed when necessary to align them with the policies adopted by the Group.

(ii) Transaction elimination on consolidation

Intra-group balances and transactions, and any unrealised income and expenses arising from intra-group transactions, are eliminated.

(b) Revenue

(i) Rental income

Rental income from investment property is recognised in profit or loss on a straight-line basis over the term of the lease. Lease incentives granted are recognised as an integral part of the total rental income, over the term of the lease.

(c) Finance income and costs

The Group's finance income and finance costs include:

- interest income on deposits;
- the foreign currency gain or loss on financial assets and financial liabilities;

Interest income is recognised using the effective interest method.

The 'effective interest rate' is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument to:

- the gross carrying amount of the financial asset; or
- the amortised cost of the financial liability.

In calculating interest income and expenses, the effective interest rate is applied to the gross carrying amount of the asset (when the asset is not credit-impaired) or to the amortised cost of the liability. However, for financial assets that have become credit-impaired subsequent to initial recognition, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the amortised cost of the financial asset. If the asset is no longer credit-impaired, then the calculation of interest income reverts

to the gross basis.

Foreign currency gains and losses are reported on a net basis as either finance income or finance cost depending on whether foreign currency movements are in a net gain or net loss position.

(d) Foreign currency transactions

Transactions in foreign currencies are translated to the respective functional currencies of Group entities at exchange rates at the dates of the transactions.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the reporting date are retranslated to the functional currency at the exchange rate at that date. The foreign currency gain or loss on monetary items is the difference between amortised cost in the functional currency at the beginning of the period, adjusted for effective interest and payments during the period, and the amortised cost in foreign currency translated at the exchange rate at the end of the reporting period.

Non-monetary items in a foreign currency that are measured based on historical cost are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

Foreign currency differences arising in retranslation are recognised in profit or loss.

(e) Income tax

Income tax expense comprises current and deferred tax. It is recognised in profit or loss except to the extent that it relates to a business combination, or items recognised directly in equity or in other comprehensive income.

(i) Current tax

Current tax comprises the expected tax payable or receivable on the taxable income or loss for the year, using tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date, and any adjustment to tax payable in respect of previous years. Current tax payable also includes any tax liability arising from dividends.

On 13 May 2016 the Parliament of Georgia passed the bill on corporate income tax reform (also known as the Estonian model of corporate taxation), which mainly moves the moment of taxation from when taxable profits are earned to when they are distributed. The law has entered into force in 2016 and is effective for tax periods starting after 1 January 2017 for all entities except for financial institutions (such as banks, insurance companies, microfinance organizations, pawnshops), for which the law should have become effective from 1 January 2023. In 2022 the Government of Georgia has approved the changes to the current corporate tax model in Georgia for financial institutions, applicable from 2023. According to the amendments to the legislation, the part of financial institutions commercial banks will no longer switch to the Estonian tax model.

The new system of corporate income taxation does not imply exemption from Corporate Income Tax (CIT), rather CIT taxation is shifted from the moment of earning the profits to the moment of their distribution; i.e. the main tax object is distributed earnings. The Tax Code of Georgia defines Distributed Earnings (DE) to mean profit distributed to shareholders as a dividend. However some other transactions are also considered as DE, for example non-arm's length cross-border transactions with related parties and/or with persons exempted from tax are also considered as DE for CIT purposes.

The corporate income tax arising from the payment of dividends is accounted for as an expense in the period when dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid. The amount of tax payable on a dividend distribution is calculated as 15/85 of the

amount of the net distribution.

Set off the tax payable on dividends declared and paid is available for the corporate income tax paid on the undistributed earnings in the years 2008-2016, if those earnings are distributed in 2017 or further years.

The Tax Code of Georgia provides for charging corporate income tax on certain transactions not related to the entity's economic activities, free of charge supplies and representative expenses over the allowed limit. The Group considers the taxation of such transaction as outside of the scope of IAS 12 *Income Taxes* and accounts for the tax on such items as taxes other than on income.

(f) Property and equipment

(i) Recognition and measurement

Items of property and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bringing the asset to a working condition for their intended use, the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located, and capitalised borrowing costs.

When parts of an item of property and equipment have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of property and equipment.

(ii) Subsequent costs

Subsequent expenditure is capitalised only if it is probable that the future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Group.

The costs of the day-to-day servicing of property and equipment are recognised in profit or loss as incurred.

(iii) Depreciation

Items of property and equipment are depreciated from the date that they are installed and are ready for use, or in respect of internally constructed assets, from the date that the asset is completed and ready for use. Depreciation is based on the cost of an asset less its residual value.

Depreciation is recognised in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of each part of an item of property and equipment, since this most closely reflects the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in the asset.

The estimated average useful lives of significant items of property and equipment for the current and comparative periods are as follows:

– buildings	10-50 years;
– rail track infrastructure	10-25 years;
– transportation facilities and others	6-15 years.

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed at each financial year end and adjusted if appropriate.

(iv) Gain/(loss) on disposal

The gain or loss arising from the derecognition of an item of property and equipment is included in profit or loss when the item is derecognized. Gains are not classified as revenue.

(g) Investment property

Investment properties are properties which are held either to earn rental income or for capital appreciation, or for both. These include properties with currently undetermined future use.

Items of investment property are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Investment properties are measured initially at cost, including transaction costs. The carrying amount includes the cost of replacing part of an existing investment property at the time that cost is incurred if the recognition criteria are met, and excludes the costs of day-to-day servicing of an investment property. Subsequent to initial recognition, investment properties are stated at cost less accumulated depreciation and any impairment. Land is not depreciated.

The estimated useful life of items of investment property are the same as for the property and equipment (Note 15 (f) (iii)). Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The gain or loss arising from the derecognition of an item of investment property is included in profit or loss when the item is derecognized. Gains are not classified as revenue.

Transfers are made to investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation or commencement of an operating lease to another party. Transfers are made from investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale.

(h) Financial instruments

(i) Recognition and initial measurement

Rent receivable are initially recognised when they are originated. All other financial assets and financial liabilities are initially recognised when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

A financial asset (unless it is a rent receivable without a significant financing component) or financial liability is initially measured at fair value plus, for an item not at FVTPL, transaction costs that are directly attributable to its acquisition or issue. A rent receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price.

(ii) Classification and subsequent measurement

Financial assets

On initial recognition, a financial asset is classified as measured at: amortised cost; FVOCI – debt investment; FVOCI – equity investment; or FVTPL.

Financial assets are not reclassified subsequent to their initial recognition unless the Group changes its business model for managing financial assets, in which case all affected financial assets are reclassified on the first day of the first reporting period following the change in the business model.

A financial asset is measured at amortised cost if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is to hold assets to collect contractual cash flows; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

A debt investment is measured at FVOCI if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

On initial recognition of an equity investment that is not held for trading, the Group may irrevocably elect to present subsequent changes in the investment's fair value in OCI. This election is made on an investment-by-investment basis.

All financial assets not classified as measured at amortised cost or FVOCI as described above are measured at FVTPL.

Financial assets – Business model assessment

The Group makes an assessment of the objective of the business model in which a financial asset is held at a portfolio level because this best reflects the way the business is managed and information is provided to management. The information considered includes:

- the stated policies and objectives for the portfolio and the operation of those policies in practice. These include whether management's strategy focuses on earning contractual interest income, maintaining a particular interest rate profile, matching the duration of the financial assets to the duration of any related liabilities or expected cash outflows or realising cash flows through the sale of the assets;
- the risks that affect the performance of the business model (and the financial assets held within that business model) and how those risks are managed;
- the frequency, volume and timing of sales of financial assets in prior periods, the reasons for such sales and expectations about future sales activity.

Transfers of financial assets to third parties in transactions that do not qualify for derecognition are not considered sales for this purpose, consistent with the Group's continuing recognition of the assets.

Financial assets that are held for trading or are managed and whose performance is evaluated on a fair value basis are measured at FVTPL.

Financial liabilities – Classification, subsequent measurement and gains or losses

Financial liabilities are classified as measured at amortised cost or FVTPL. A financial liability is classified as at FVTPL if it is classified as held-for-trading, it is a derivative or it is designated as such on initial recognition. Financial liabilities at FVTPL are measured at fair value and net gains or losses, including any interest expense, are recognised in profit or loss. Other financial liabilities are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method. Interest expense and foreign exchange gains and losses are recognised in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is also recognised in profit or loss.

(iii) Modification of financial assets and financial liabilities

Financial assets

If the terms of a financial asset are modified, the Group evaluates whether the cash flows of the modified asset are substantially different. If the cash flows are substantially different (referred to as ‘substantial modification’), then the contractual rights to cash flows from the original financial asset are deemed to have expired. In this case, the original financial asset is derecognised and a new financial asset is recognised at fair value.

The Group performs a quantitative and qualitative evaluation of whether the modification is substantial, i.e. whether the cash flows of the original financial asset and the modified or replaced financial asset are substantially different. The Group assesses whether the modification is substantial based on quantitative and qualitative factors in the following order: qualitative factors, quantitative factors, combined effect of qualitative and quantitative factors. If the cash flows are substantially different, then the contractual rights to cash flows from the original financial asset deemed to have expired. In making this evaluation the Group analogizes to the guidance on the derecognition of financial liabilities.

The Group concludes that the modification is substantial as a result of the following qualitative factors:

- change the currency of the financial asset;
- change in collateral or other credit enhancement.

If the cash flows of the modified asset carried at amortised cost are not substantially different, then the modification does not result in derecognition of the financial asset. In this case, the Group recalculates the gross carrying amount of the financial asset and recognises the amount arising from adjusting the gross carrying amount as a modification gain or loss in profit or loss. The gross carrying amount of the financial asset is recalculated as the present value of the renegotiated or modified contractual cash flows that are discounted at the financial asset’s original effective interest rate. Any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the modified financial asset and are amortised over the remaining term of the modified financial asset.

Financial liabilities

The Group derecognises a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different. In this case, a new financial liability based on the modified terms is recognised at fair value. The difference between the carrying amount of the financial liability extinguished and the new financial liability with modified terms is recognised in profit or loss.

If a modification (or exchange) does not result in the derecognition of the financial liability the Group applies accounting policy consistent with the requirements for adjusting the gross carrying amount of a financial asset when a modification does not result in the derecognition of the financial asset, i.e. the Group recognises any adjustment to the amortised cost of the financial liability arising from such a modification (or exchange) in profit or loss at the date of the modification (or exchange).

Changes in cash flows on existing financial liabilities are not considered as modification, if they result from existing contractual terms. The Group treats the modification of an interest rate to a current market rate using the guidance on floating-rate financial instruments. This means that the effective interest rate is adjusted prospectively.

Group performs a quantitative and qualitative evaluation of whether the modification is substantial considering qualitative factors, quantitative factors and combined effect of qualitative and quantitative factors. The Group concludes that the modification is substantial as a result of the following qualitative factors:

- change the currency of the financial liability;
- change in collateral or other credit enhancement;
- inclusion of conversion option;
- change in the subordination of the financial liability.

For the quantitative assessment the terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective interest rate, is at least 10 per cent different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If an exchange of debt instruments or modification of terms is accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred are recognised as part of the gain or loss on the extinguishment. If the exchange or modification is not accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the liability and are amortised over the remaining term of the modified liability.

(iv) Derecognition

Financial assets

The Group derecognises a financial asset when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire, or it transfers the rights to receive the contractual cash flows in a transaction in which substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred or in which the Group neither transfers nor retains substantially all of the risks and rewards of ownership and it does not retain control of the financial asset.

The Group enters into transactions whereby it transfers assets recognised in its consolidated statement of financial position, but retains either all or substantially all of the risks and rewards of the transferred assets. In these cases, the transferred assets are not derecognised.

Financial liabilities

The Group derecognises a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled, or expire. The Group also derecognises a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different, in which case a new financial liability based on the modified terms is recognised at fair value.

On derecognition of a financial liability, the difference between the carrying amount extinguished and the consideration paid (including any non-cash assets transferred or liabilities assumed) is recognised in profit or loss.

(v) Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Group currently has a legally enforceable right to set off the amounts and it intends either to settle them on a net basis or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

(i) Charter capital

Charter capital is classified as equity.

(j) Non-cash owner contribution reserve and non-cash distributions

The difference between the nominal amount of charter capital for non-cash assets contributed by the owner and the fair value of the contributed assets is recognized in the non-cash owner contribution reserve.

Non-cash distributions are recognized at the carrying amount of the assets distributed. Non-cash distributions of the Group are out of scope of IFRIC 17 *Distributions of Non-cash Assets to Owners* since the ultimate controlling party controls the assets before and after the distribution.

(k) Impairment

(i) Non-derivative financial assets

Financial instruments

The Group recognises loss allowances for ECLs on:

- Financial assets measured at amortised cost;

The Group measures loss allowances at an amount equal to lifetime ECLs, except for the following, which are measured at 12-month ECLs:

- bank balances and term deposits

for which credit risk (i.e. the risk of default occurring over the expected life of the financial instrument) have not increased significantly since initial recognition.

Loss allowances for rent receivables are always measured at an amount equal to lifetime ECLs.

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Group considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Group's historical experience and informed credit assessment and including forward-looking information.

The Group assumes that the credit risk on a financial asset has increased significantly if it is more than 30 days past due.

The Group considers a financial asset to be in default when:

- the borrower is unlikely to pay its credit obligations to the Group in full, without recourse by the Group to actions such as realising security (if any is held); or
- the financial asset is more than 90 days past due.

Lifetime ECLs are the ECLs that result from all possible default events over the expected life of a financial instrument.

12-month ECLs are the portion of ECLs that result from default events that are possible within the 12 months after the reporting date (or a shorter period if the expected life of the instrument is less than 12 months).

The maximum period considered when estimating ECLs is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.

Measurement of ECLs

ECLs are a probability-weighted estimate of credit losses. Credit losses are measured as the present value of all cash shortfalls (i.e. the difference between the cash flows due to the entity in accordance with the contract and the cash flows that the Group expects to receive).

ECLs are discounted at the effective interest rate of the financial asset.

Credit-impaired financial assets

At each reporting date, the Group assesses whether financial assets carried at amortised cost are credit-impaired. A financial asset is 'credit-impaired' when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial asset have occurred.

Evidence that a financial asset is credit-impaired includes the following observable data:

- significant financial difficulty of the borrower or issuer;
- a breach of contract such as a default or being more than 90 days past due;
- the restructuring of a loan or advance by the Group on terms that the Group would not consider otherwise;
- it is probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganisation; or
- the disappearance of an active market for a security because of financial difficulties.

Presentation of allowance for ECL in the consolidated statement of financial position

Loss allowances for financial assets measured at amortised cost are deducted from the gross carrying amount of the assets.

Write-off

The gross carrying amount of a financial asset is written off when the Group has no reasonable expectations of recovering a financial asset in its entirety or a portion thereof. For individual customers, the Group has a policy of writing off the gross carrying amount when the financial asset is 180 days past due based on historical experience of recoveries of similar assets. For corporate customers, the Group individually makes an assessment with respect to the timing and amount of write-off based on whether there is a reasonable expectation of recovery. The Group expects no significant recovery from the amount written off. However, financial assets that are written off could still be subject to enforcement activities in order to comply with the Group's procedures for recovery of amounts due.

(I) Non-financial assets

The carrying amounts of the Group's non-financial assets, other than inventories are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, then the asset's recoverable amount is estimated.

For the purpose of impairment testing, assets that cannot be tested individually are grouped together into the smallest group of assets that generates cash inflows from continuing use that are largely independent of the cash inflows of other assets or CGU.

The Group's corporate assets do not generate separate cash inflows and are utilised by more than one CGU. Corporate assets are allocated to CGUs on a reasonable and consistent basis and tested for impairment as part of the testing of the CGU to which the corporate asset is allocated.

The recoverable amount of an asset or CGU is the greater of its value in use and its fair value less costs to sell. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset or CGU.

An impairment loss is recognised if the carrying amount of an asset or its related cash-generating unit (CGU) exceeds its estimated recoverable amount.

Impairment losses are recognised in profit or loss. Impairment losses recognised in respect of CGUs

are allocated first to reduce the carrying amount of any goodwill allocated to the CGU (group of CGUs), and then to reduce the carrying amounts of the other assets in the CGU (group of CGUs) on a pro rata basis.

Impairment losses recognised in prior periods are assessed at each reporting date for any indications that the loss has decreased or no longer exists. An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount. An impairment loss is reversed only to the extent that the asset's carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortisation, if no impairment loss had been recognised.

(m) Employee benefits

Short-term employee benefit obligations are measured on an undiscounted basis and are expensed as the related service is provided.

A liability is recognised for the amount expected to be paid under short-term cash bonus or profit-sharing plans if the Group has a present legal or constructive obligation to pay this amount as a result of past service provided by the employee, and the obligation can be estimated reliably.

(n) Leases

At inception of a contract, the Group assesses whether a contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group uses the definition of a lease in IFRS 16.

(i) As a lessee

The Group does not have significant lease agreements where it acts as a lessee as at 31 December 2022 and 2021. The Group has elected not to recognise right-of-use assets and lease liabilities for short-term leases. The Group recognises the lease payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term.

(ii) As a lessor

At inception or on modification of a contract that contains a lease component, the Group allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices.

When the Group acts as a lessor, it determines at lease inception whether each lease is a finance lease or an operating lease.

To classify each lease, the Group makes an overall assessment of whether the lease transfers substantially all of the risks and rewards incidental to ownership of the underlying asset. If this is the case, then the lease is a finance lease; if not, then it is an operating lease. As part of this assessment, the Group considers certain indicators such as whether the lease is for the major part of the economic life of the asset.

If an arrangement contains lease and non-lease components, then the Group applies IFRS 15 to allocate the consideration in the contract.

The Group applies the derecognition and impairment requirements in IFRS 9 to the net investment in the lease. The Group further regularly reviews estimated unguaranteed residual values used in calculating the gross investment in the lease.

16. New standards and interpretations not yet adopted

A number of new standards are effective for annual periods beginning after 1 January 2022 and earlier application is permitted; however, the Group has not early adopted the new or amended standards in preparing these consolidated financial statements.

The following amended standards and interpretations are not expected to have a significant impact on the Group's consolidated financial statements.

- *Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendments to IAS 1).*
- *Disclosure of Accounting Policies (Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2).*
- *Definition of Accounting Estimate (Amendments to IAS 8).*

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

2022 წლის კონსოლიდირებული
ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

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



შპს "KPMG Georgia"

მე-5 სართული, GMT პლაზა

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

თბილისი, საქართველო 0105

IN 404437695

ტელეფონი +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ აქციონერს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის შპს "ბორჯომი-ბაკურიანის რკინიგზის" (შემდგომში "ჯგუფი") კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე თანდართული შენიშვნებისგან, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულად ნაკადებს იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბაზისზე გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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

მმართველობითი ანგარიში

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

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

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

- შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს და რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ვიღებთ საკმარის და შესაბამის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის შიგნით არსებული საწარმოების ან ბიზნეს საქმიანობების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ მოსაზრების გამოხატვის მიზნით. ჩვენ პასუხისმგებელნი ვართ ჯგუფის აუდიტის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. ჩვენ ერთპიროვნულად ვაგებთ პასუხს ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია:

ნათია თევზაძე

შპს "KPMG Georgia"

2 ოქტომბერი 2023 წელი

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავეგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძველად ჯგუფის ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ვიღებთ საკმარის და შესაბამის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის შიგნით არსებული საწარმოების ან ბიზნეს საკმიანობების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ მოსაზრების გამოხატვის მიზნით. ჩვენ პასუხისმგებელნი ვართ ჯგუფის აუდიტის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და ჩატარებაზე. ჩვენ ერთპიროვნულად ვაგებთ პასუხს ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია:

ნათია თევზაძე

ნათია

შპს "KPMG Georgia"

2 ოქტომბერი 2023 წელი



შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

'000 ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	6	4,663	16,595
საინვესტიციო ქონება	7	41,810	37,312
გრძელვადიანი აქტივები		46,473	53,907
მოთხოვნები აქციონერის მიმართ	9 (b)	57	1,539
საიჯარო მოთხოვნები	11(b)(ii)	987	307
სხვა აქტივები		273	99
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	8	34,553	5,773
მოკლევადიანი აქტივები		35,870	7,718
სულ აქტივები		82,343	61,625
კაპიტალი	9		
საწესდებო კაპიტალი		150,292	139,634
მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი		(1,249)	(3,149)
დაგროვილი ზარალები		(67,556)	(75,422)
სულ კაპიტალი		81,487	61,063
ვალდებულებები			
სხვა ვალდებულებები		236	248
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები		620	314
მოკლევადიანი ვალდებულებები		856	562
სულ ვალდებულებები		856	562
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		82,343	61,625

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

'000 ლარი	შენიშვნა	2022	2021
საიჯარო შემოსავალი		1,541	1,362
საოპერაციო ხარჯები	5	(2,660)	(2,424)
დასაქმებულთა გასამრჯელოების ხარჯი		(1,543)	(1,439)
ძირითადი საშუალებების გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა		7,637	332
გაუფასურების ზარალები საიჯარო მოთხოვნებზე	11(b)(ii)	-	(147)
გაუფასურების ზარალის აღდგენა		-	2,237
ძირითად საშუალებებზე		-	2,237
ცვეთა		(299)	(417)
სხვა შემოსავალი, წმინდა		345	207
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		5,021	(289)
საპროცენტო შემოსავალი		2,844	589
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა /(ზარალი)		1	(7)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი		2,845	582
მოგება, მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		7,866	293
მოგების გადასახადი		-	-
მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		7,866	293

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 2 ოქტომბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

ივანე კაპანაძე
გენერალური დირექტორი

სოფიო იოსელიანი
მთავარი ბუღალტერი

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-34 გვერდებზე.

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

2022 წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

‘000 ლარი	შენიშვნა	2022	2021
საიჯარო შემოსავალი		1,541	1,362
საოპერაციო ხარჯები	5	(2,660)	(2,424)
დასაქმებულია გასამრჯელოების ხარჯი		(1,543)	(1,439)
ძირითადი საშუალებების გასცლასთან დაკავშირებული შემოსულობა		7,637	332
გაუფასურების ზარალები საიჯარო მოთხოვნებზე	11(b)(ii)	-	(147)
გაუფასურების ზარალის აღდგენა		-	2,237
ძირითად საშუალებებზე		-	2,237
ცვლია		(299)	(417)
სხვა შემოსავალი, წმინდა		345	207
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		5,021	(289)
საპროცენტო შემოსავალი		2,844	589
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა (ზარალი)		1	(7)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი		2,845	582
მოგება, მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		7,866	293
მოგების გადასახადი		-	-
მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი		7,866	293
წლის განმავლობაში		7,866	293

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 2 ოქტომბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:



სოფიო იოსელიანი

სოფიო იოსელიანი
მთავარი ბუღალტერი

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-34 გვერდებზე.

'000 ლარი	საწესდებო კაპიტალი	მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი	დაგროვილი ზარალები	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს მთლიანი სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	139,080	(3,149)	(75,715)	60,216
წლის მოგება			293	293
პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან				
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(640)	-	-	(640)
არაფულადი შენატანები მშობელი კომპანიის მხრიდან (შენიშვნა 9(b))	1,194	-	-	1,194
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან	554	-	-	554
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	139,634	(3,149)	(75,422)	61,063
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს მთლიანი სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	139,634	(3,149)	(75,422)	61,063
წლის მოგება	-	-	7,866	7,866
პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან				
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(2,154)	1,900	-	(254)
არაფულადი შენატანები მშობელი კომპანიის მხრიდან (შენიშვნა 9(b))	12,812	-	-	12,812
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან	10,658	1,900	-	12,558
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	150,292	(1,249)	(67,556)	81,487

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

'000 ლარი	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით			
დაბეგვრამდე		7,866	293
<i>კორექტირებები:</i>			
წმინდა ფინანსური შემოსავალი		(2,845)	(582)
გაუფასურების ზარალი საიჯარო მოთხოვნებზე		-	147
ცვეთა		299	417
ძირითადი საშუალებების გასვლასთან			
დაკავშირებული შემოსულობა		(7,637)	(332)
ძირითადი საშუალებების ჩამოწრა		224	363
გაუფასურების აღდგენა ძირითად საშუალებებზე		-	(2,237)
		(2,093)	(1,931)
<i>ცვლილებები:</i>			
საიჯარო მოთხოვნებში		(720)	(225)
სხვა აქტივებში		(174)	(20)
სხვა ვალდებულებებში		(109)	207
მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებში		306	84
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა			
ფულადი სახსრები		(2,790)	(1,885)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო			
ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობები		28,832	1,238
მიღებული პროცენტი		2,844	589
ვადიანი ანაზრების განთავსება		-	5,000
ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო			
ქონების შეძენა		(105)	(747)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა			
ფულადი სახსრები/(საინვესტიციო საქმიანობაში			
გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)		31,571	6,080
წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ			
ეკვივალენტებში		28,781	4,195
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1			
იანვარს		5,773	1,571
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად			
სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(1)	7
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31			
დეკემბერს	8	34,553	5,773

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-34 გვერდებზე.

1. ანგარიშვალდებული საწარმო

(ა) საქართველოს ბიზნეს გარემო

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

2022 წლის თებერვალში, რუსეთის ფედერაციასა და უკრაინას შორის შეიარაღებული კონფლიქტის გამო, რიგმა ქვეყნებმა დააწესეს სანქციები რუსეთის ფედერაციის წინააღმდეგ. კონფლიქტი გავლენას ახდენს არა მხოლოდ ორი ქვეყნის ეკონომიკურ საქმიანობაზე, არამედ გლობალურ ეკონომიკაზეც. სანქციების შედეგად, მსოფლიოს მრავალ ქვეყანაში გაიზარდა ფასები საყოფაცხოვრებო საქონელსა და სურსათზე, დაირღვა არსებული კავშირები რესურსების მიწოდებას შორის, ინფლაცია ასევე მოქმედებს ფასებზე და ანალიტიკოსები ასევე პროგნოზირებენ ეკონომიკურ გავლენას გლობალურ ინდუსტრიაზე.

2022 წელს, გლობალურმა ფაქტორებმა საქართველოში 11,9%-იანი ინფლაციის მაჩვენებელი განაპირობა. თუმცა, მიუხედავად მაღალი ინფლაციისა, წინასწარი ინფორმაციის მიხედვით, საქართველოს ეკონომიკა 2022 წელს 10%-ით გაიზარდა. მშპ-ს რეალური ზრდა ძირითადად განპირობებულია გაზრდილი ექსპორტით, ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლებით და ფულადი გზავნილების დაჩქარებით, რაც დაკავშირებულია მიგრანტების/ტურისტების შემოდიანებასთან. უკრაინაში ომის დაწყების შემდეგ ქართული ლარის კურსი მერყევი იყო, მაგრამ 2022 წელს ის დოლართან მიმართებაში 12,53%-ით გამყარდა. წყაროები: www.geostat.ge; www.nbg.gov.ge.

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

(ბ) ორგანიზაცია და ოპერაციები

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

კომპანიის რეგისტრირებული ოფისი მდებარეობს თამარ მეფის გამზირზე N15, თბილისი 0112, საქართველო.

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

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

ჯგუფს მთლიანად ფლობს სს „საქართველოს რკინიგზა“ (შემდგომში „მშობელი კომპანია“), რომელიც თავის მხრივ მთლიანად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული კომპანიაა. ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა საქართველოს მთავრობა. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია მე-13 შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

შესაბამისობა

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

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

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

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

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

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

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

ინფორმაცია იმ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებასთან დაკავშირებული კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომლებსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში აღიარებულ თანხებზე, განსაზღვრულია შენიშვნაში 9 (b) - მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი.

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

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

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

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

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

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

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

- შენიშვნა 9 (b) - მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი;
- შენიშვნა 11(a) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. საოპერაციო ხარჯები

’000 ლარი	2022	2021
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	916	907
უსაფრთხოების ხარჯები	286	285
კომუნალური ხარჯები	231	120
საიჯარო ხარჯები	147	231
რემონტი და ტექნიკური მხარდაჭერა	101	35
აუდიტის ხარჯები	80	90
სხვა	899	756
	2,660	2,424

6. ძირითადი საშუალებები

'000 ლარი	მიწა და შენობა- ნაგებობები	სატრანსპორტო საშუალებები	სხვა	სულ
თვითღირებულება				
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	10,870	4,501	13,984	29,355
შესყიდვები	-	8	1,736	1,744
გასვლები	-	-	(495)	(495)
2021 წლის 31 დეკემბერს	10,870	4,509	15,225	30,604
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	10,870	4,509	15,225	30,604
შესყიდვები	-	-	9,631	9,631
გასვლები / ჩამოწერები	-	-	(22,885)	(22,885)
2022 წლის 31 დეკემბერს	10,870	4,509	1,971	17,350
დაგროვილი ცვეთა				
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	10,180	1,907	3,899	15,986
ცვეთის დარიცხვა	3	183	74	260
გაუფასურების ზარალის აღდგენა	-	-	(2,237)	(2,237)
2021 წლის 31 დეკემბერს	10,183	2,090	1,736	14,009
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	10,183	2,090	1,736	14,009
ცვეთის დარიცხვა	-	100	34	134
გასვლები	-	-	(1,456)	(1,456)
2022 წლის 31 დეკემბერს	10,183	2,190	314	12,687
წმინდა საბალანსო ღირებულება				
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	690	2,594	10,085	13,369
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	687	2,419	13,489	16,595
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	687	2,319	1,657	4,663

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

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება მათ ანაზღაურებად ღირებულებას არის მიახლოებული.

(a) არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება

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

2022 წელს, დამატებები ძირითად საშუალებებზე მოიცავს მშობელი კომპანიის მიერ კომპანიის საწესდებო კაპიტალში 2022 წლის განმავლობაში განხორციელებულ 9,356 ათასი ლარის ოდენობით არაფულადი აქტივების შენატანებს (2021: 1,025 ათასი ლარის ოდენობით არაფულადი შენატანები 2018 და 2017 წლების განმავლობაში, რომლებიც ფაქტობრივად მიღებული იყო 2021 წელს). იხილეთ შენიშვნა 9 (b).

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მშობელი კომპანიის მიერ ჯგუფის საკუთრებაში გადაცემული აქტივების საბალანსო ღირებულება 2022 და 2021 წლების განმავლობაში გადაცემის თარიღისთვის არსებულ სამართლიან ღირებულებას უახლოვდება.

7. საინვესტიციო ქონება

'000 ლარი	მიწა და შენობა- ნაგებობები
თვითღირებულება	
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	40,774
შესყიდვები	19,865
გასვლები	(793)
2021 წლის 31 დეკემბერს	59,846
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	59,846
შესყიდვები	4,703
გასვლები	(40)
2022 წლის 31 დეკემბერს	64,509
დაგროვილი ცვეთა	
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	22,382
ცვეთის დარიცხვა	157
გასვლები	(5)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	22,534
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	22,534
ცვეთის დარიცხვა	165
გასვლები	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	22,699
წმინდა საბალანსო ღირებულება	
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	18,392
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	37,312
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	41,810

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

(a) არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება

2022 წლის განმავლობაში, დამატებები საინვესტიციო ქონებაზე მოიცავს 4,703 ათასი ლარის სამართლიანი ღირებულების მქონე (2021: 19,837 ათასი ლარი) არაფულად შენატანებს მშობელი კომპანიის მხრიდან. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ მშობელი კომპანიის მიერ ჯგუფის საკუთრებაში გადაცემული აქტივების საბალანსო ღირებულება 2022 და 2021 წლების განმავლობაში გადაცემის თარიღისთვის არსებულ სამართლიან ღირებულებას არის მიახლოებული (იხ. შენიშვნა 9(b)).

(b) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება

ხელმძღვანელობის შეფასებით, 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება მიახლოებულია მის საბალანსო ღირებულებასთან.

მიწისა და შენობა-ნაგებობების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავსი ქონებების (მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში) უკანასკნელ გარიგებებში არსებულ საბაზრო ფასებზე ან გამოცხადებულ მოთხოვნილ ფასებზე დაყრდნობით.

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

8. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფულადი სახსრები ბანკში	34,553	5,773
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და კონსოლიდირებულ ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში	34,553	5,773

ჯგუფის დაქვემდებარება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე წარმოდგენილია შენიშვნაში 11.

9. კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას ჯგუფის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში.

(b) მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი

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

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

2022 წლის განმავლობაში, დამატებები საწესდებო კაპიტალზე მოიცავს 12,812 ათასი ლარის ნომინალური ღირებულების მქონე (2021: 1,194 ათასი ლარი) არაფულად შენატანებს მშობელი კომპანიის მიერ.

2022 წელს, 12,812 ათასი ლარის ოდენობით არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება იქნა აღიარებული, როგორც დამატება საინვესტიციო ქონებაზე და ძირითად საშუალებებზე, რადგან აღნიშნული აქტივები მიღებულ იქნა 2022 წელს (2021: 1,042 ათასი ლარი). დარჩენილი 1,247 ათასი ლარის ოდენობით დამატებები საინვესტიციო ქონებაზე და ძირითად საშუალებებზე 2021 და წინა წლებში განხორციელებულ არაფულად შენატანებს წარმოადგენს (2021: 19,819 ათასი ლარი) (იხილეთ შენიშვნა 7 (a) და შენიშვნა 6 (a)).

არაფულადი მუხლები, რომლებიც შეტანილია ჯგუფის საწესდებო კაპიტალში აქციონერთა გადაწყვეტილების საფუძველზე, მაგრამ ჯერ არ ყოფილა მიღებული 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, კლასიფიცირებულია, როგორც მოთხოვნები აქციონერების მიმართ.

არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა მოხდა მსგავსი აქტივების (მსგავს ადგილმდებარეობაზე ან მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში) გამოცხადებულ მოთხოვნილ

ფასებზე დაყრდნობით. სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, შეფასების მეთოდებში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული კორექტირებების გამო. მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს მიწის მახასიათებლებში, როგორც არის ადგილმდებარეობა და ფიზიკური პირობები. 2022 წელს, შენატანების ძირითადი ნაწილი გამოყენებულ ვაგონებს უკავშირდებოდა, რომლებიც შეფასდა ბაზარზე არსებული ჯართის ფასების გამოყენებით, შენატანის განხორციელების თარიღებისთვის.

2,154 ათასი ლარის ოდენობით განაწილება საწესდებო კაპიტალიდან (2021: 640 ათასი ლარი) წარმოადგენს ადრე აღიარებული აქციონერების მიმართ არსებული მოთხოვნების აღიარების შეწყვეტას მშობელი კომპანიის მმართველი საბჭოს გადაწყვეტილების მიხედვით, რომ არ გადასცეს აღნიშნული არაფულადი შენატანები ჯგუფს. 2022 წელს, საწესდებო კაპიტალის 2,154 ათასი ლარის ოდენობით მთლიანი განაწილებიდან, 1,900 ათასი ლარი ადრე აღიარებულ გადაუხდელ კაპიტალს წარმოადგენს.

(c) დივიდენდები

საწესდებო კაპიტალის მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და ისინი უფლებამოსილი არიან ჯგუფის კრებებზე ისარგებლონ მათ საკუთრებაში არსებული წილის შესაბამისი ხმის უფლებით. 2022 წელს, დივიდენდები არ ყოფილა გამოცხადებული და გადახდილი (2021: ნული).

10. კაპიტალის მართვა

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

წლის განმავლობაში ადგილი არ ჰქონია კაპიტალის მართვაში „ჯგუფის“ მიდგომის ცვლილებას. არც კომპანია და არც მისი შვილობილი კომპანიები არ ექვემდებარებიან გარედან დაწესებულ კაპიტალთან დაკავშირებულ მოთხოვნებს.

11. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

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

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

(ბ) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობის გამო ჯგუფი შემდეგ რისკებს გასწევს:

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

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

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

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

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

(ii) საკრედიტო რისკი

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

საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარება

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

'000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	34,553	5,773
საიჯარო მოთხოვნები	987	307
	35,540	6,080

საიჯარო მოთხოვნები

ჯგუფის საკრედიტო რისკი ძირითადად განპირობებულია თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. თუმცა, ხელმძღვანელობა ასევე ითვალისწინებს ფაქტორებს

რომლებმაც შეიძლება გავლენა იქონიონ ჯგუფის კლიენტთა ბაზის საკრედიტო რისკზე, მათ შორის იმ ინდუსტრიის და ქვეყნის დეფოლტის რისკს, რომელშიც ფუნქციონირებენ მომხმარებლები, კერძოდ კი ამჟამად გაუარესებულ ეკონომიკურ პირობებში.

2022 წლის განმავლობაში, ჯგუფის საიჯარო შემოსავლის დაახლოებით 46% (2021: 45%) მიკუთვნება ჯგუფის მშობელ კომპანიასთან განხორციელებულ ოპერაციებზე.

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

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

როგორც წესი, საიჯარო მოთხოვნებთან მიმართებაში უზრუნველყოფა არ მოითხოვება.

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

შემდეგი ცხრილი მოიცავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებისა და მომხმარებლების მიმართ საიჯარო მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2022
	არ არის		
	საკრედიტო	საკრედიტო	
	რისკით	რისკით	
მომხმარებლის საკრედიტო რისკის ხარისხი	გაუფასურებული	გაუფასურებული	სულ
დაბალი რისკი	140	780	920
მაღალი რისკი	-	2,581	2,581
სულ მთლიანი საბალანსო ღირებულება	140	3,361	3,501
ზარალის რეზერვი	-	(2,514)	(2,514)
	140	847	987

შემდეგი ცხრილი მოიცავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებისა და მომხმარებლების მიმართ საიჯარო მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ, 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის:

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

მოდრაობა გაუფასურების რეზერვში საიჯარო მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

’000 ლარი	2022	2021
ნაშთი წლის დასაწყისში	2,514	2,367
ზრდა წლის განმავლობაში	-	147
ნაშთი წლის ბოლოს	2,514	2,514

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

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და ვადიანი ანაზრები

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის 34,553 ათასი ლარის ოდენობით ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები (31 დეკემბერი 2021: 5,773 ათასი ლარი) წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო დაქვემდებარებას ამ აქტივებზე. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები განთავსებულია ქართულ ბანკებში, რომელთაც Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული აქვთ შეფასებები BB (გრძელვადიანი რეიტინგი) და B (მოკლევადიანი რეიტინგი). არცერთი ნაშთი არ არის არც ვადაგადაცილებული არც გაუფასურებული და კლასიფიცირებულია 1-ელ დონეზე. ჯგუფი არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაქტის ვერ შეძლებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

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

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

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

(iv) საბაზრო რისკი

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

სავალუტო რისკი

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი არ ექვემდებარება უცხოური ვალუტის რისკს.

(v) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება პირველ რიგში მოქმედებს ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე და ვადიან ანაზღაურებზე მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებული განაკვეთი) ან მათი მომავალი ფულადი ნაკადების (ცვლადი განაკვეთი) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის დასადგენად, თუ ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებებიდან რამდენი უნდა იყოს ფიქსირებული და რამდენი ცვლადი საპროცენტო განაკვეთით. თუმცა ახალი მოთხოვნის ან ვადიანი ანაზღაურების განთავსებისას, ხელმძღვანელობა იყენებს საკუთარ მსჯელობას იმის გადასაწყვეტად ფიქსირებული განაკვეთი უფრო ხელსაყრელი იქნება ჯგუფისთვის თუ ცვლადი, მოსალოდნელი პერიოდის განმავლობაში, დაფარვის ვადამდე.

2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტებს წარმოადგენენ.

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

ჯგუფი არ აღრიცხავს ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტს სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ან როგორც გასაყიდად გამიზნულს. შესაბამისად, საანგარიშგებო თარიღისთვის, საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება ვერანაირ გავლენას ვერ მოახდენდა მოგებაზე ან ზარალზე ან კაპიტალზე.

12. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

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

ეს ვითარება ქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით უფრო საგრძნობია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია მოქმედი საგადასახადო კოდექსის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისა. თუმცა, საგადასახადო ორგანოების მიერ აღნიშნული კანონების ინტერპრეტირება შეიძლება განსხვავდებოდეს ჯგუფისეული ინტერპრეტაციისაგან და მათ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიონ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, თუ საგადასახადო ორგანო შესძლებს საკუთარი ინტერპრეტაციის არგუმენტირებას.

(b) სასამართლო დავა

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

(c) დაზღვევა

სადაზღვევო ინდუსტრია საქართველოში განვითარების პროცესშია და მსოფლიოს სხვა ნაწილებში მოქმედი სადაზღვევო დაცვის მრავალი ფორმა ჯერ ხელმისაწვდომი არ არის. ჯგუფს არ აქვს სრული სადაზღვევო ანაზღაურება მისი ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონებისთვის, საქმიანობის შეწყვეტისთვის ან მესამე პირის ვალდებულებებისთვის ქონების ან გარემოს დაზიანებასთან მიმართებაში, რომელიც წარმოიშვება ჯგუფის საქმიანობასთან დაკავშირებული უბედური შემთხვევებიდან. სანამ არ მოხდება ჯგუფის სათანადოდ დაზღვევა, იარსებებს რისკი იმისა, რომ კონკრეტული აქტივების დაკარგვა ან დაზიანება არსებით უარყოფით გავლენას იქონიებს ჯგუფის საოპერაციო და ფინანსურ მდგომარეობაზე.

13. დაკავშირებული მხარეები**(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე**

კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანია არის სს „საქართველოს რკინიგზა“. კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა საქართველოს მთავრობა.

სს „საქართველოს რკინიგზა“ ამზადებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც საჯაროდ ხელმისაწვდომია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის ვებგვერდის მეშვეობით.

(b) ოპერაციები უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან**(i) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება**

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

'000 ლარი	2022	2021
ხელფასები და ბონუსები	181	174

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან**(i) ოპერაციები მთავრობასთან**

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

ჯგუფის სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ:

(ii) ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

'000 ლარი	ოპერაციის ღირებულება 2022	ოპერაციის ღირებულება 2021	დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერი 2022	დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერი 2021
საიჯარო შემოსავალი მშობელი კომპანია	705	645	61	66

საიჯარო შემოსავალი სხვადასხვა სადგურების მშობელ კომპანიაზე გაქირავებიდან მიღებულ შემოსავალს წარმოადგენს.

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

არაფულადი შენატანები მშობელი კომპანიის მხრიდან წარმოდგენილია შენიშვნაში 9 (b).

14. შეფასების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე.

15. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

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

რიგი ახალი ან კორექტირებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები შევიდა ძალაში 2022 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არ იქონიეს არსებითი გავლენა ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(a) კონსოლიდაციის საფუძველი

(i) შვილობილი კომპანიები

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

(ii) კონსოლიდაციისას ელიმინირებული ოპერაციები

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

(b) შემოსავალი

(i) საიჯარო შემოსავალი

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

(c) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

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

საპროცენტო შემოსავალი აღიარდება ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

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

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

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

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

(d) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

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

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

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით, კონვერტირებულია ოპერაციის თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(e) მოგების გადასახადი

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

(i) მიმდინარე გადასახადი

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

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც, ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2016 წელს და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა საფინანსო დაწესებულებებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში უნდა შესულიყო 2023 წლის 1 იანვრიდან. 2022 წელს საქართველოს მთავრობამ დაამტკიცა ცვლილებები საფინანსო დაწესებულებებისთვის მოქმედი მოგების გადასახადის მოდელში, რომელიც 2023 წლიდან მოქმედებს. კანონმდებლობაში შეტანილი ცვლილებების თანახმად, საფინანსო დაწესებულებების ნაწილი (კომერციული ბანკები) ესტონურ საგადასახადო მოდელზე აღარ გადავა.

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

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

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

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

(f) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

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

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

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

(ii) შემდგომი დანახარჯები

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

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

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზადმყოფ მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ხოლო საწარმოს შიდა ძალებით დამზადებული აქტივები - მათი სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან. ცვეთა ანგარიშდება აქტივის თვითღირებულებას გამოკლებული ნარჩენი ღირებულება.

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

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

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

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

(iv) გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა/(ზარალი)

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

(გ) საინვესტიციო ქონება

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

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

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

საინვესტიციო ქონების ერთეულების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადები იგივეა, რაც ძირითადი საშუალებებისთვის (შენიშვნა 15 (f) (iii)). საინვესტიციო ქონების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გაყიდვისთანავე ან როცა მისი გამოყენების შეწყვეტისას ან გაყიდვის შედეგად მომავალი ეკონომიკური სარგებელის მიღება მოსალოდნელი აღარ არის. საინვესტიციო ქონების ერთეულის აღიარების შეწყვეტისას წარმოშობილი შემოსულობა ან ზარალი შეტანილია მოგებაში ან ზარალში მაშინ როდესაც ერთეულის აღიარება წყდება. შემოსულობა არ კლასიფიცირდება შემოსავლის სახით.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ფინანსური აქტივები - ბიზნეს მოდელის შეფასება

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

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

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

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

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

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

(iii) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირება

ფინანსური აქტივები

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

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

ჯგუფი ასკვნის, რომ მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

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

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

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

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

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

(v) ურთიერთგადაფარვა

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

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(j) მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი და არაფულადი განაწილებები

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

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

(k) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები

ჯგუფი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის ზარალის რეზერვებს აღიარებს:

– ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე;

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

– საბანკო ნაშთები და ვადიანი ანაზრები

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

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

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

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

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ, როდესაც:

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

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის წარდგენა კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

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

ჩამოწერა

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

(I) არაფინანსური აქტივები

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

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

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

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

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

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

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

(m) დასაქმებულთა გასამრჯელოები

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

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

(n) იჯარები

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

(i) როგორც მოიჯარე

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს არ აქვს არსებითი საიჯარო ხელშეკრულებები, რომლებშიც ის მოქმედებს როგორც მოიჯარე. ჯგუფმა აირჩია არ აღიაროს აქტივები გამოყენების უფლებით და საიჯარო ვალდებულებები მოკლევადიანი იჯარებისთვის. ჯგუფი აღნიშნულ იჯარებთან დაკავშირებულ საიჯარო გადახდებს აღიარებს ხარჯის სახით წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის მანძილზე.

(ii) როგორც მეიჯარე

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

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

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

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

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

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

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები, რომლებიც 2022 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენება ნებადართულია); თუმცა ჯგუფს ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას.

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

- *ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანის ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის შესწორებები).*
- *სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (ბასს 1-ის და ფასს სტანდარტების პრაქტიკის დებულება 2-ის შესწორებები)*
- *სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (ბასს 8-ის შესწორებები).*

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში

სარჩევი

კომპანია დამისიმიზნები	3
კომპანიის ორგანიზაცი ულისტრუქტურა	3
უძრავ-მოძრავი ქონება და ქონების განკარგვის ფორმები	4
ქონების აღრიცხვის და განკარგვის პროცესის სტიმულირება	5
ინფრასტრუქტურული პროექტები	6
სასასწორე მეურნეობა	7
ბიზნეს გარემოს გაუმჯობესება	8
მიმდინარე და დაგეგმილი პროექტები	9
შპს „ჯიარბორჯომი-ბაკურიანი“	10
კომპანიის შესახებ	10
ინფრასტრუქტურის განვითარება	11
კონსოლიდირებული მონაცემები	12
საინვესტიციო ქონება	12
სხვა ქონება და აღჭურვილობა	12
შემოსავლები	13
ფინანსური რისკები	13
ფინანსური რისკების მართვა	14
საკრედიტო რისკი	14
ლიკვიდურობის რისკი	15

კომპანია და მისი მიზნები

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

კომპანია ახორციელებს აქტივების ეფექტურად მართვას, რაც მოიცავს:

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

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

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

კომპანიის პრიორიტეტები:

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

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

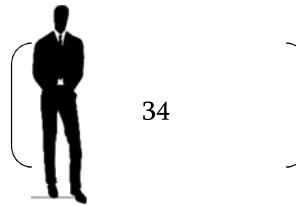
კომპანიის ორგანიზაციული სტრუქტურა

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

ბოლო სამი წლის განმავლობაში კადრების რაოდენობა 40-დან 50-მდე მერყეობს. 2022 წლის მდგომარეობით კომპანიაში დასაქმებულების რაოდენობა შეადგენს 45 თანამშრომელს.

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

გენდერული განაწილება:



ასაკობრივი ზღვარები:

ასაკი	<20	21-30	31-40	41-50	51-60	>60
რაოდენობა	-	2	8	13	14	8

უძრავ-მოძრავი ქონება და განკარგვის ფორმები

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

2022 წლის მონაცემებით სულ გამოცხადდა 44 ელექტრონული აუქციონი, ხოლო აქედან წარმატებით დასრულდა 27 აუქციონი. მათ შორის ქონების რეალიზაცია 8 და იჯარა 19. შემდგარი აუქციონების თანხამ 34 441 278 ლარი.

ქონების აღრიცხვის და განკარგვის პროცესის სტიმულირება

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

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

აღირიცხა კომპანიის ბალანსზე არსებული უძრავი ქონება და მოხდა მათი სისტემატიზაცია.

შეიქმნა უძრავი ქონების GIS მონაცემთა ბაზა.

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

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

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

მოვახდინოთ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციების სამართლებრივი რეგულირება.

რაც თავის მხრივ საშუალებას იძლევა საშუალებას იძლევა:

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

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

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

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

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

ამასთანავე, სარეალიზაციო ქონების გასხვისებიდან მიღებული ფაქტობრივი შემოსავალი ერთ კალენდარულ წელზე არ უნდა აღემატებოდეს 200 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.

ინფრასტრუქტურული პროექტები

აღდგენილ იქნა ღობე და თვითამონაყარი ნარგავებისგან გასუფთავდა ნგჩ 5-ის ტერიტორია;

შეკეთდა ვაგზალ ურეკის სახურავი;

შეკეთდა თელავის და გურჯაანის ვაგზლების სახურავები;

განხორციელდა ავარიული ვაგზალი გომის დემონტაჟი;

განხორციელდა ავარიულ მდგომარეობა მყოფი შინდარას დასაჯდომი ბაქნის დემონტაჟი;

განხორციელდა 2 ჩიხის: კარიერის და ისტის ჩიხის დემონტაჟი.

სასასწორო მეურნეობა

სასასწორო მეურნეობის მიერ გაწეული მომსახურების შედეგად მიღებულმა შემოსავალმა 2022 წელს შეადგინა დაახლოებით 129,182 ლარი (2021: 145,972 ლარი), რომელიც მოიცავს როგორც სს საქართველოს რკინიგზისთვის ასევე იურიდიული პირებისთვის გაწეულ მომსახურებას და საშუალებას იძლევა შენარჩუნდეს როგორც სამუშაო პერსონალი, ასევე სასასწორო ინფრასტრუქტურა.

მიმდინარეობს დაკალიბრების მომსახურეობის გაყიდვების შესახებ მარკეტინგული კვლევა ახალი კლიენტების მოძიების მიზნით.

ბიზნეს გარემოს გაუმჯობესება

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

- კვლევები

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

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

- გაყიდვები

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

განხორციელდა, 2021 წელს რეალიზაციის მიზნით დახარისხებული, სარკინიგზო მოძრავი შემადგენლობის რეალიზაცია, რაც მიღებულ შემოსავალთან ერთად ხარჯების დაზოგვას შეუწყობს ხელს.

მიმდინარე და დაგეგმილი პროექტები

დახარისხდა და მომზადდა სარეალიზაციოდ კომპანიის ბალანსზე რიცხული გამოუყენებელი (უვარგისი) მოძრავი ქონება, მარაგები. აღნიშნული ქონების რეალიზაციის შემდგომ კომპანია განთავისუფლდება არასაჭირო ქონებისგან და გამონთავისუფლდება სს „საქართველოს რკინიგზის“ შენობა-ნაგებობები, რაც შესაძლებლობას მისცემს კომპანიას მოახდინოს მათი რეალიზაცია ან იჯარით გადაცემა.

SWOT

ძლიერი მხარე

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

სუსტი მხარე

- ✓ ქონების რეალიზაციის ან იჯარით გაცემის ხანგრძლივობა
- ✓ უძრავი ქონების ბაზარზე დაბალი ცნობადობა

შესაძლებლობები

- ✓ აქტიური მარკეტინგული კამპანიის ჩატარება, კომპანიის ცნობადობის გაზრდის მიზნით
- ✓ უცხო პარტნიორების მოძიება და სხვადასხვა პროექტებში თანაინვესტირება
- ✓ არსებული უძრავი ქონების მოდერნიზაცია და მომხმარებლებისთვის მიმზიდველად ქცევა

საფრთხე

- ✓ მოძრავი ქონების დატაცების საფრთხე
- ✓ ქონების განკარგვის კუთხით სახელმწიფო რეგულაციების გამკაცრება
- ✓ სტიქიური მოვლენები, უძრავი ქონების დაზიანება
- ✓ პოლიტიკური არასტაბილურობა მეზობელ ქვეყნებში

შპს „ჯიარ ბორჯომი - ბაკურიანი“

კომპანიის შესახებ

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

ორგანიზაციული სტრუქტურა

კომპანიაში ამ ეტაპზე დასაქმებულთა რაოდენობა შეადგენს **74** თანამშრომელს.

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

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

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

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

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

კონსოლიდირებული მონაცემები

საინვესტიციო ქონება

არსებული აქტივების გამოყენებით, მიღებაზე. აქტივები:

ორიენტირებულია გრძელვადიანი შემოსავლების

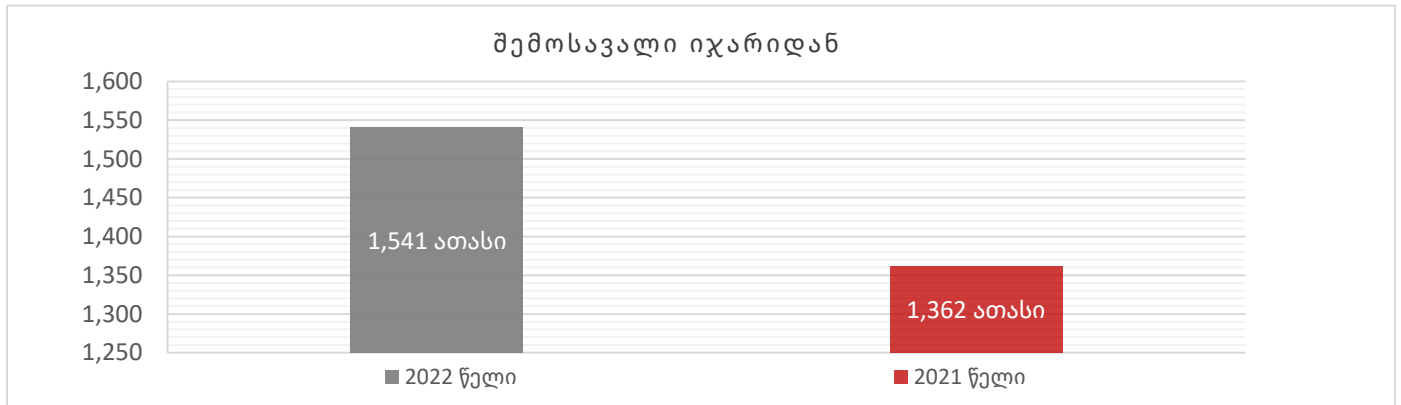
		ნარჩენი საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბერი 2022
1	უძრავი ქონება	10,580 ათასი
2	მიწის ნაკვეთები	31,230 ათასი
ჯამი		41,810 ათასი

სხვა ქონება და აღჭურვილობა

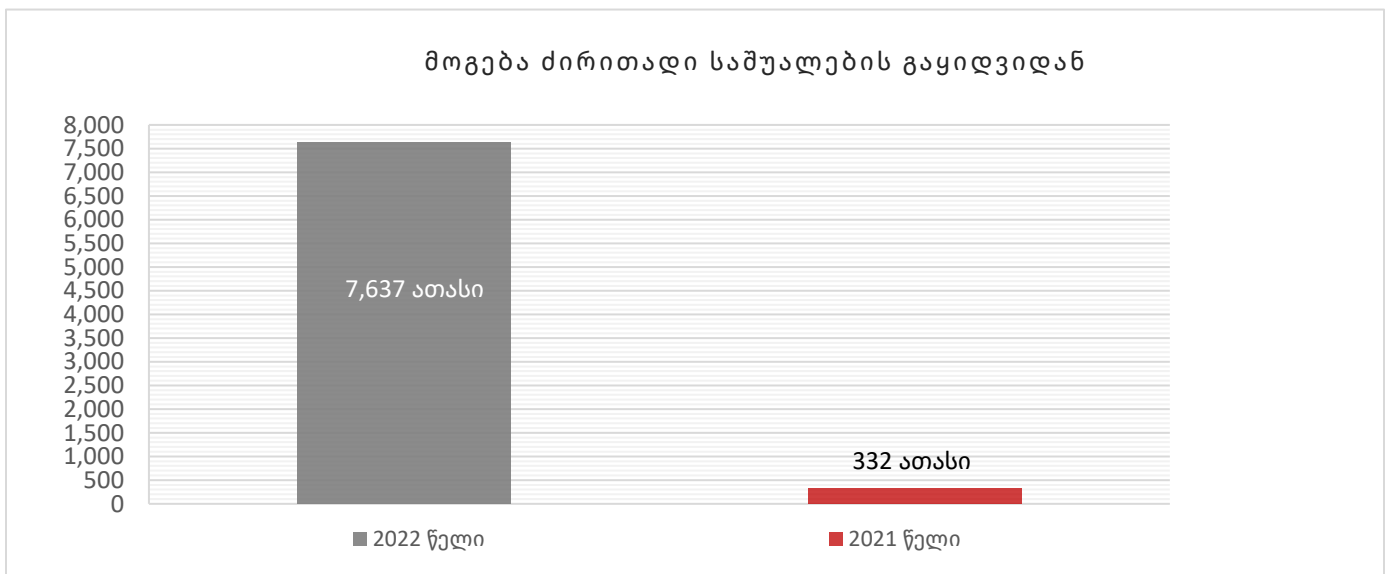
კომპანიის ბალანსზე ირიცხება სხვადასხვა ტიპის რკინიგზის მოძრავი შემადგენლობა (ელმავლები, სატვირთო და სამგზავრო ვაგონები). ასევე კომპანიის ბალანსზე ირიცხება მოძველებული ავტომობილები, მანქანა-დანადგარები და კავშირგაბმულობის საშუალებები. ამჟამად კომპანიაში მიმდინარეობს მოძრავი შემადგენლობის დახარისხება მისი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

მოძრავი შემადგენლობის ნარჩენი საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,319 ათასი
სხვაქონების დააღჭურვილობის ნარჩენი საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,344 ათასი

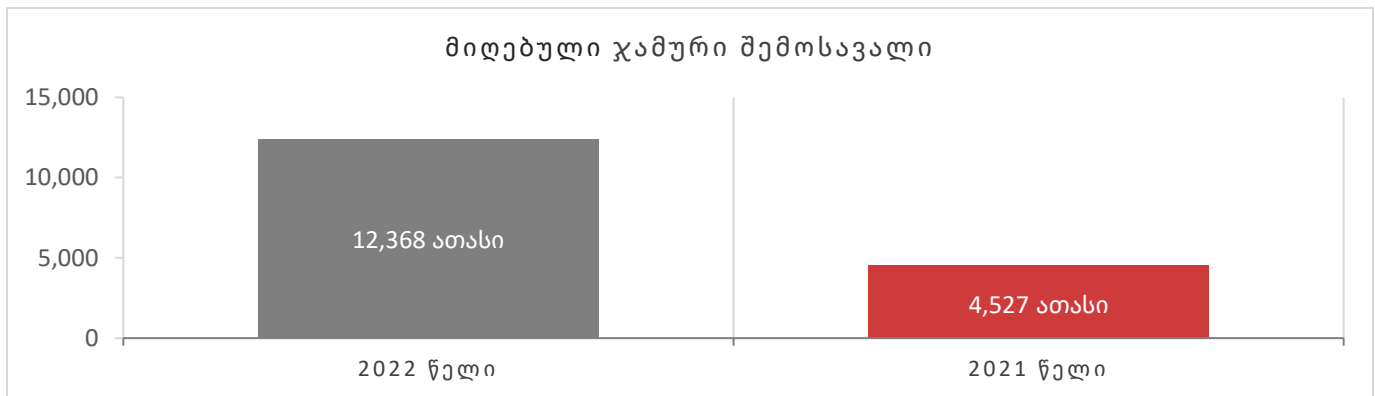
შემოსავლები



2022 წელს 2021 წელთან შედარებით, შემოსავალი იჯარიდან შემოსავალი გაიზარდა 13%-ით.



2022 წელს 2021 წელთან შედარებით, მოგება ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან გაიზარდა 2200%-ით.



2022 წელს 2021 წელთან შედარებით, მიღებული ჯამური შემოსავალი გაიზარდა 173%-ით.

- 2022 წელს ქონების რეალიზაციიდან მიღებულმა ფულადმა ნაკადებმა შეადგინა 28,832 ათასი ლარი.
- ჯგუფის საოპერაციო ხარჯებმა შეადგინა 3,586 ათასი ლარი, მათ შორის ქონების და მიწის გადასახადი 916 ათასი ლარი.

ფინანსური რისკები

ფინანსური რისკების მართვა

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

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

ჯგუფის შესაძლოა აღმოჩნდეს შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი;
- საბაზრო რისკი

საკრედიტო რისკი

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

ოპერაციების შემთხვევაში, რომელთა შედეგადაც წარმოიქმნება ფინანსური აქტივები.

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

მოთხოვნებთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკი იმართება მოთხოვნის ნაშთების ყოველთვიური მონიტორინგით და მოთხოვნით ვალის სასწრაფო დაფარვის შესახებ, როდესაც ნაშთი მიუახლოვდება ყველა ინდივიდუალური კონტრაქტისთვის განსაზღვრულ კონკრეტულ ზღვარს.

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

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

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

ჯგუფს, იქიდან გამომდინარე რომ ლიკვიდური აქტივები (საბანკო ანგარიშები და დეპოზიტები) გაცილებით აღემატება ვალდებულებებს, ლიკვიდურობის რისკი არ გააჩნია.

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

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

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

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

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს არ გააჩნია სესხები ან სხვა სახის ფინანსური ვალდებულებები, რომლებსაც ერიცხება პროცენტი. თუმცა განთავსებული დეპოზიტებიდან საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება იქონიოს შემოსავლებზე, მატების ან კლების კუთხით

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი ახსნა განმარტებები.

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

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანიის განვითარება დინამიურად და სტაბილურად მიმდინარეობს. მოსალოდნელია, რომ უახლოეს მომავალში ჯგუფი ჩვეულებრივ გარგძელებს მის საოპერაციო საქმიანობას ფულადი სახსრებისა და მათი ექვივალენტების მნიშვნელოვანი რეზერვების არსებობის, გარე ვალის არარსებობის და საჭიროების შემთხვევაში, მშობელი კომპანიის სს „საქართველოს რკინიგზის“ ფინანსურ რესურსებზე თავისუფალი წვდომის შედეგად.

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

2022 წლის 31 დეკემბრისათვის და ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის, მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცებულია კომპანიის დირექტორის მიერ, 2023 წლის 2 ოქტომბერს.

გენერალური დირექტორი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს არ გააჩნია სესხები ან სხვა სახის ფინანსური ვალდებულებები, რომლებსაც ერიცხება პროცენტი. თუმცა განთავსებულებული დეპოზიტებიდან საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება იქონიოს შემოსავლებზე, მატების ან კლების კუთხით

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი ახსნა განმარტებები.

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

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანიის განვითარება დინამიურად და სტაბილურად მიმდინარეობს. მოსალოდნელია, რომ უახლოეს მომავალში ჯგუფი ჩვეულებრივგაარგძელებს მის საოპერაციო საქმიანობას ფულადი სახსრებისა და მათი ექვივალენტების მნიშვნელოვანი რეზერვების არსებობის, გარე ვალის არარსებობის და საჭიროების შემთხვევაში, მშობელი კომპანიის სს „საქართველოს რკინიგზის“ ფინანსურ რესურსებზე თავისუფალი წვდომის შედეგად.

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

2022 წლის 31 დეკემბრისათვის და ამ თარიღით დასრულებული წლისათვის, მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცებულია კომპანიის დირექტორის მიერ, 2023 წლის 2 ოქტომბერს.

გენერალური დირექტორი

