

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

2017 წლის
კონსოლიდირებული
ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	6
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	8
ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	9
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10



შპს „KPMG Georgia“

ჯი ემ თი პლაზა

მე-5 სართული, თავისუფლების მოედანი №4

თბილისი, საქართველო 0105

ტელეფონი: +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ პარტნიორებს

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას ამავე თარიღებით დასრულებული წლისთვის, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვასა და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ განმარტებით შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობას.

დასკვნის საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ხსენებული სტანდარტების საფუძველზე ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში „აუდიტორთა პასუხისმგებლობები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად და აგრეთვე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საქართველოში აუდიტთან დაკავშირებული ეთიკის ნორმების თანახმად, ჩვენ ვართ ჯგუფისგან დამოუკიდებლები და ასევე ვართ შესაბამისობაში IESBA კოდექსის სხვა ეთიკურ პასუხისმგებლობებთან. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ აუდიტის მსვლელობისას ჩვენ მიერ მოპოვებული მტკიცებულებები წარმოადგენს აუდიტორული დასკვნისთვის საკმარის და მართებულ საფუძველს.

ხელმძღვანელობის ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს „ხელმძღვანელობის ანგარიშზე“. ჩვენი დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს ხელმძღვანელობის ანგარიშს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს ხელმძღვანელობის ანგარიშის გაცნობას და განსაზღვრას, შეესაბამება თუ არა ხელმძღვანელობის ანგარიში კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მიღებულ ცოდნას ყველა არსებით ასპექტში, ან რაიმე სახით არის თუ არა ხსენებული დოკუმენტი არსებითად დამახინჯებული.

ჩვენ არანაირი ფორმით არ გავცემთ ხელმძღვანელობის ანგარიშთან დაკავშირებულ დასკვნას. ჩვენ გავცევით ხელმძღვანელობის ანგარიშს და შესრულებული სამუშაოს თანახმად, ჩვენ სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით დავასკვნით, სხვა ინფორმაცია

- შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც მოთხოვნილია და შეესაბამება „საქართველოს კანონის ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“.

ხელმძღვანელობის და მმართველობაზე უფლებამოსილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად მომზადებასა და კეთილსინდისიერად წარდგენაზე და ისეთი შიდა კონტროლის სისტემის შექმნაზე, რომელიც, მათი თვალსაზრისით, უზრუნველყოფს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებულ არსებით უზუსტობებს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს ჯგუფის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ და მოახდინოს მსგავსი შეფასების წარდგენა მანამ, სანამ ხელმძღვანელობას არ გაუჩნდება სურვილი მოახდინოს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან შეწყვიტოს მუშაობა, ან არ ექნება რაიმე სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა ზემოთ განსაზღვრული მოქმედებებისა.

მმართველობაზე უფლებამოსილი პირები პასუხს აგებენ ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია მივიღოთ გონივრული რწმუნება შეიცავს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეცდომის ან თაღლითობის შედეგად გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გავცეთ აუდიტორთა დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. გონივრული რწმუნება არის რწმუნებულების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის შეძლებს არსებითი უზუსტობების გამოვლენას. თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად წარმოშობილი უზუსტობები შესაძლებელია მოიაზრებოდნენ არსებითად, თუ ცალკე ან ერთობლივად შეუძლიათ გავლენა იქონიონ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ასს-ს შესაბამისად, აუდიტის მსვლელობისას, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ამასთან ჩვენ:

- ვახდენთ კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მართებულია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების არ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას.

- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა ჯგუფის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს ჯგუფის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან, თუ შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნა არაა დეკლარირებული იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა, შესაძლოა გავლენა იქონიოს ჯგუფის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.
- მოვიპოვეთ საკმარისი შესაბამისი რწმუნებულებას საწარმოების ფინანსურ ინფორმაციასთან და სამეწარმეო საქმიანობასთან დაკავშირებით, იმ მიზნით, რათა გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენი პასუხისმგებლობაა აუდიტის სათანადოდ წარმართვა, ზედამხედველობა და მიმოხილვა. მხოლოდ ჩვენ გაგვაჩნია პასუხისმგებლობა აუდიტის დასკვნის გაცემასთან დაკავშირებით.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებს გავუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული მსჯელობების შესახებ, მათ შორის ჩვენს მიერ აუდიტის პროცესში აღმოჩენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

პარტნიორი აუდიტისა, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა გაიცა, არის:

ირინა გევორგიანი

- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა ჯგუფის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს ჯგუფის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან, თუ შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნა არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა, შესაძლოა გავლენა იქონიოს ჯგუფის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.
- მოვიპოვებთ საკმარის შესაბამის რწმუნებულებას საწარმოების ფინანსურ ინფორმაციასთან და სამეწარმეო საქმიანობასთან დაკავშირებით, იმ მიზნით, რათა გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენი პასუხისმგებლობაა აუდიტის სათანადოდ წარმართვა, ზედამხედველობა და მიმოხილვა. მხოლოდ ჩვენ გაგვაჩნია პასუხისმგებლობა აუდიტის დასკვნის გაცემასთან დაკავშირებით.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებს გავუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული მსჯელობების შესახებ, მათ შორის ჩვენს მიერ აუდიტის პროცესში აღმოჩენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

პარტნიორი აუდიტისა, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა გაიცა, არის:

ირინა გევორგიანი



შპს „KPMG Georgia“
11 აპრილი, 2019 წელი

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

'000 ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2017 წელი	31 დეკემბერი 2016 წელი
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	7	16,206	13,373
საინვესტიციო ქონება	8	14,615	14,084
გრძელვადიანი აქტივები		30,821	27,457
მოთხოვნები აქციონერის მიმართ	12	3,912	4,069
საიჯარო მოთხოვნა	12	1,404	946
სხვა აქტივები		102	196
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	9	4,325	1,680
მიმდინარე აქტივები		9,743	6,891
სულ აქტივები		40,564	34,348
კაპიტალი	10		
საწესდებო კაპიტალი		123,011	112,670
პარტნიორის არაფულადი შენატანის რეზერვი		(4,714)	-
გადაუხდელი კაპიტალი		(1,900)	(1,900)
დაგროვილი ზარალი		(79,003)	(78,855)
სულ კაპიტალი		37,394	31,915
ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		109	1,263
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები		3,061	1,170
მიმდინარე ვალდებულებები		3,170	2,433
სულ ვალდებულებები		3,170	2,433
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		40,564	34,348

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნეს განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია 10-31 გვერდებზე.

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

2017 წლის მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

’000 ლარი	შენიშვნა	2017	2016
საიჯარო შემოსავალი		1,561	1,485
საოპერაციო ხარჯები	5	(2,176)	(2,015)
დაქირავებულ პირთა სარგებლის ხარჯი		(1,021)	(943)
მოგება/(ზარალი) ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		1,117	(494)
ცვეთა და გაუფასურება		(327)	(437)
სხვა შემოსავალი		532	246
სხვა ხარჯი		-	(137)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(314)	(2,295)
საპროცენტო შემოსავალი		167	11
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა (გასავალი)/შემოსავალი		(1)	5
წმინდა ფინანსური შემოსავალი		166	16
ზარალი დაბეგვრამდე		(148)	(2,279)
მოგების გადასახადის ხარჯი	6	-	(552)
ზარალი და მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(148)	(2,831)

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2019 წლის 11 აპრილს და მისი სახელით დოკუმენტს ხელს აწერენ:

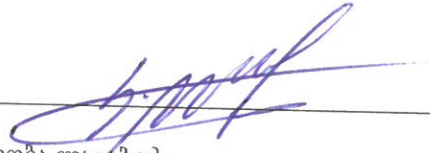
კობა ლაცაბიძე
გენერალური დირექტორი

სოფიო იოსელიანი
უფროსი ბუღალტერი

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნეს განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია 10-31 გვერდებზე.

'000 ლარი	შენიშვნა	2017	2016
საიჯარო შემოსავალი		1,561	1,485
საოპერაციო ხარჯები	5	(2,176)	(2,015)
დაქირავებულ პირთა სარგებლის ხარჯი		(1,021)	(943)
მოგება/(ზარალი) ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		1,117	(494)
ცვეთა და გაუფასურება		(327)	(437)
სხვა შემოსავალი		532	246
სხვა ხარჯი		-	(137)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		(314)	(2,295)
საპროცენტო შემოსავალი		167	11
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა (გასავალი)/შემოსავალი		(1)	5
წმინდა ფინანსური შემოსავალი		166	16
ზარალი დაბეგვრამდე		(148)	(2,279)
მოგების გადასახადის ხარჯი	6	-	(552)
ზარალი და მთლიანი სრული ზარალი წლის განმავლობაში		(148)	(2,831)

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2019 წლის 11 აპრილს და მისი სახელით დოკუმენტს ხელს აწერენ:


კობა ლაცაბიძე
გენერალური დირექტორი


სოფიო იოსელიანი
უფროსი ბუღალტერი

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნეს განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია 10-31 გვერდებზე.

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“
2017 წლის კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

'000 ლარი	საწესდებო კაპიტალი	არაფულადი შენატანის პარტნიორის რეზერვი	გადაუხდელი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვარს	109,474	-	(1,900)	(76,024)	31,550
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში					
წლის ზარალი	-	-	-	(2,831)	(2,831)
პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან					
ფულადი შენატანები მშობელი კომპანიისგან	1,448	-	-	-	1,448
არაფულადი შენატანები მშობელი კომპანიისგან (შენიშვნა 7 და 8)	1,748	-	-	-	1,748
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან	3,196	-	-	-	3,196
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბერს	112,670	-	(1,900)	(78,855)	31,915

'000 ლარი	საწესდებო კაპიტალი	არაფულადი შენატანის პარტნიორის რეზერვი	გადაუხდელი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	112,670	-	(1,900)	(78,855)	31,915
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში					
წლის ზარალი	-	-	-	(148)	(148)
პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან					
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(268)	-	-	-	(268)
არაფულადი შენატანები მშობელი კომპანიისგან (შენიშვნა 7 და 8)	10,609	(4,714)	-	-	5,895
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან	10,341	(4,714)	-	-	5,627
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	123,011	(4,714)	(1,900)	(79,003)	37,394

კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნეს განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია 10-31 გვერდებზე.

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“
2017 წლის ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	2017	2016
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
ზარალი დაბეგვრამდე		(148)	(2,279)
კორექტირებები:			
წმინდა ფინანსური შემოსავალი		(166)	(16)
ცვეთა და ამორტიზაცია		327	437
სხვა არაფულადი შემოსავალი		(308)	-
(მოგება)/ზარალი ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		(1,117)	494
		(1,412)	(1,364)
ზრდა ან კლება:			
საიჯარო მოთხოვნების		(678)	(330)
სხვა აქტივების		92	(88)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების		(1,154)	208
კლიენტებისგან მიღებული ავანსების		1,946	1,064
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		1,206	(510)
საპროცენტო შემოსავლის მიღებამდე		167	11
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		167	11
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(1,039)	(499)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების შეძენა		-	(207)
ამონაგები ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		3,683	2,186
საინვესტიციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		3,683	1,979
წმინდა ზრდა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		2,644	1,480
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		1,680	195
ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე გაცვლითი კურსის მერყეობის გავლენა		1	5
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	9	4,325	1,680

ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნეს განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია 10-31 გვერდებზე.

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(ა) საქართველოს ბიზნეს გარემო

ჯგუფის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი იყენებენ განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოადგენს. 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 მართვა“-ს („კომპანია“) და მისი სრულად ფლობილი შვილობილი კომპანიის - შპს „ბორჯომი-ბაკურიანის რკინიგზა“ (ერთად მოხსენიებული „ჯგუფი“ და ცალკე „ჯგუფის საწარმოები“) ფინანსურ ანგარიშგებას. კომპანია და მისი შვილობილი კომპანიები შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებებს წარმოადგენს, 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 მისამართია: თამარ მეფის გამზირი №15, თბილისი 0112, საქართველო.

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

შპს „ბორჯომი ბაკურიანის რკინიგზა“ ეწევა მგზავრთა ტრანსპორტირების მომსახურებებს ტურისტებისა და ადგილობრივი მაცხოვრებლებისთვის, ბორჯომიდან ბაკურიანამდე.

ჯგუფს მთლიანად ფლობს სს „საქართველოს რკინიგზა“ (შემდგომში „მშობელი კომპანია“), რომელსაც, თავის მხრივ, ფლობს სს „საპარტნიორო ფონდი“, სრულად სახელმწიფოს მფლობელობაში არსებული ჯგუფი. ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა საქართველოს მთავრობა. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია მე-14 შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

შესაბამისობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს-ები) სრულ შესაბამისობაში. წინამდებარე ანგარიშგება წარმოადგენს ჯგუფის პირველ სრულყოფილ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს-ები) სრულ შესაბამისობაში.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნულ ვალუტას ლარი წარმოადგენს, რომელიც ჯგუფის სამუშაო და ასევე ის ვალუტაა, რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება.

ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე, თუ სხვაგვარად არ იქნება მითითებული.

4. შეფასებების და მსჯელობების გამოყენება

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

სააღრიცხვო შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგად გამოწვეული ცვლილებები, აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გადახედვა და ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზედაც მათ ექნებათ გავლენა.

ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკაში გამოყენებული კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომელთაც აქვთ ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, აღწერილია შენიშვნაში 8(b) - არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება.

ინფორმაცია იმ დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებული გაურკვევლობების შესახებ, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში არსებითი ცვლილების მნიშვნელოვანი რისკის წინაშე დგანან, მოცემულია შენიშვნებში 7(a) და 8(a) – ჯგუფის ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების გაუფასურება.

სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

ჯგუფის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და ინფორმაცია საჭიროებს ფინანსური და არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას. სამართლიანი ღირებულებები განისაზღვრა განმარტებითი შენიშვნების და შეფასების მიზნით.

სამართლიანი ღირებულება დაჯგუფებულია სხვადასხვა დონეების მიხედვით, სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში იმ მონაცემების საფუძველზე, რომლებიც გამოყენებულია შეფასების მეთოდოლოგიაში შემდეგი სახით.

- *დონე 1:* კოტირებული საბაზრო ფასი (დაუკორექტირებელი) აქტიურ ბაზარზე მსგავსი აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის.
- *დონე 2:* შემავალი მონაცემები გარდა იმისა, რაც შესულია პირველ დონეში და რომლებიც ხელმისაწვდომია აქტივისა და ვალდებულებისთვის, როგორც პირდაპირ (მაგ. ფასები), ასევე ირიბად (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).
- *დონე 3:* მონაცემები აქტივისა და ვალდებულებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არადაკვირვებადი მონაცემები).

იმ შემთხვევაში, როდესაც აქტივისა ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული მონაცემების დაჯგუფება შესაძლოა სამართლიანი ღირებულების სხვადასხვა დონეებში, მაშინ სამართლიანი ღირებულების შეფასების დაჯგუფება ხდება მთლიანობაში, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეში, რომელშიც ყველაზე დაბალი დონის მონაცემებია, რაც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გაკეთებული დაშვებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია შენიშვნაში 8(ბ) - არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება, შენიშვნაში 8(გ) - საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება და შენიშვნაში 12(a) - ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2017	2016
გადასახადები, მოგების გადასახადის გამოკლებით	943	941
საიჯარო ხარჯი	263	245
უსაფრთხოების ხარჯი	262	265
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	245	220
სხვა	463	344
	2,176	2,015

6. მოგების გადასახადის ხარჯი

ჯგუფისთვის მოქმედ საგადასახადო განაკვეთს წარმოადგენს მოგების გადასახადის 15%-იანი განაკვეთი.

'000 ლარი	2017	2016
ცვლილება აღიარებულ დაქვითვას დაქვემდებარებულ დროებით სხვაობებში (საგადასახადო კანონმდებლობის ცვლილებების შედეგად)	-	(552)
	-	(552)

მოქმედი საგადასახადო განაკვეთის შეჯერება:

	2017		2016	
	'000 ლარი	%	'000 ლარი	%
ზარალი დაბეგვრამდე	(148)	100	(2,279)	15
გადასახადი ჯგუფის შიდა საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით	-	-	(342)	15
სხვაობა შემოსავლის და ხარჯების საგადასახადო და ფასს ბაზებს შორის	-	-	342	(15)
ცვლილება აღიარებულ დაქვითვას დაქვემდებარებულ დროებით სხვაობებში (საგადასახადო კანონმდებლობის ცვლილებების შედეგად)	-	-	(552)	(24)
	-	-	(552)	(24)

ადრე აღიარებული გადავადებული საგადასახადო აქტივების დაბრუნება 552 ლარის ოდენობით უკავშირდება საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში განხორციელებულ ცვლილებებს. კერძოდ, 2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი განაწილების თარიღამდე.

კანონი ძალაშია 2017 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული საგადასახადო პერიოდებისთვის. იმის გათვალისწინებით, რომ ცვლილება საქართველოს საგადასახადო კოდექსში ძალაში ანგარიშგების წარდგენის თარიღამდე შევიდა, ჯგუფმა ცვლილების სრული ეფექტის აღიარება განახორციელა ადრე აღიარებული გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებების ჩამოწერით მიმდინარე პერიოდის მოგება ან ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

7. ძირითადი საშუალებები

'000 ლარი	მიწა და შენობა- ნაგებობები	სატრანსპორტო საშუალებები	სხვები	სულ
თვითღირებულება				
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვარს	10,828	1,792	17,015	29,635
შესყიდვები	-	707	1,390	2,097
გაყიდვები	-	-	(1,947)	(1,947)
2016 წლის 31 დეკემბერს	10,828	2,499	16,458	29,785
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	10,828	2,499	16,458	29,785
შესყიდვები	-	25	5,442	5,467
გაყიდვები	-	-	(2,621)	(2,621)
2017 წლის 31 დეკემბერს	10,828	2,524	19,279	32,631
დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი				
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვარს	10,180	1,372	4,828	16,380
ცვეთის დარიცხვა	-	145	177	322
გაყიდვები	-	-	(290)	(290)
2016 წლის 31 დეკემბერს	10,180	1,517	4,715	16,412
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	10,180	1,517	4,715	16,412
ცვეთის დარიცხვა	-	122	56	178
გაყიდვები	-	-	(115)	(115)
2017 წლის 31 დეკემბერს	10,180	1,639	4,656	16,475
წმინდა ნომინალური ღირებულება				
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვარს	648	420	12,187	13,255
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბერს	648	982	11,743	13,373
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	648	884	14,673	16,206

2016 წლის 1 იანვარს, ჯგუფის ფასს-ებზე გადასვლის თარიღში ძირითადი საშუალებების თვითღირებულება განისაზღვრა საბალანსო ღირებულებაზე მიმართებით, რომელიც შესული იყო მშობელი კომპანიის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

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

კატეგორია „სხვა“ მოიცავს ტრანსპორტირების მარტივ საშუალებებს, სარკინიგზო ინფრასტრუქტურას და სხვა აქტივებს, რომლებსაც ფლობს შპს „ჯიარ ქონების მართვა“.

(ა) ჯგუფის ძირითადი საშუალებების გაუფასურება

მგზავრების ტრანსპორტირების მომსახურებების გაწევისთვის გამოყენებული ჯგუფის ძირითადი საშუალებები წარმოადგენს ფულადი ნაკადების წარმომქმნელ ერთ ერთეულს (CGU) (იხილეთ შენიშვნები 1(ბ) და 7). სხვა ძირითადი საშუალებები მიიჩნევა ცალკე აქტივებად გაუფასურების შემოწმების მიზნით.

2016 წლის 1 იანვარს, ხელმძღვანელობამ მოახდინა ჯგუფის ფულადი ნაკადის წარმომქმნელი ერთეულის გაუფასურების ინდიკატორის იდენტიფიცირება, რაც განპირობებული იყო იმით, რომ მგზავრთა ტრანსპორტირების მომსახურებები არ ახდენდნენ საკმარისი ფულადი ნაკადების გენერირებას, როგორც ამას თავდაპირველად მოელოდა ჯგუფის ხელმძღვანელობა.

2016 წლის 1 იანვარს, ხელმძღვანელობამ მოახდინა ჯგუფის სხვა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების შესაძლებლობის ინდიკატორის იდენტიფიცირება, იმ მიზეზით, რომ მათი საბალანსო ღირებულება შესაძლოა მათ ანაზღაურებად ღირებულებაზე ნაკლები ყოფილიყო.

ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრა მის გამოყენების ღირებულებაზე დაყრდნობით, თუმცა არ მომხადარა მისი შემცირება სარეალიზაციო ღირებულებას გამოკლებული გაყიდვის ხარჯების თანხაზე დაბლა.

სხვა ძირითადი საშუალებების ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრა მათ გასაყიდ ღირებულებაზე სარეალიზაციო ღირებულების გამოკლების საფუძველზე.

ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება 9,262 ათასი ლარის ოდენობით უფრო მაღალი მაჩვენებლით განისაზღვრა, ვიდრე მისი ანაზღაურებადი ღირებულება 1,068 ათასი ლარის ოდენობით და, შესაბამისად, გაუფასურების ზარალი 8,194 ათასი ლარის ოდენობით აღიარდა დაგროვილ ზარალში 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

სხვა ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება 14,395 ათასი ლარის ოდენობით უფრო მაღალი მაჩვენებლით განისაზღვრა, ვისი მისი ანაზღაურებადი ღირებულება 12,187 ათასი ლარის ოდენობით და, შესაბამისად, 2,208 ათასი ლარის გაუფასურების ზარალი აღიარდა დაგროვილ ზარალში 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

გამოყენების ღირებულება:

გამოყენების ღირებულება შეფასდა მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომლის წარმოშობაც მოსალოდნელი იყო ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულიდან, დაბეგვრამდე დისკონტირების 16%-იანი განაკვეთის და ტერმინალური პერიოდის გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც განისაზღვრა მიახლოებითი გრძელვადიანი ეკონომიკური ზრდის პროგნოზის სახით საქართველოსთვის და იმ რეგიონისთვის, რომელზეც ჯგუფის ოპერაციები მოქმედებს.

გასაყიდ ღირებულებას გამოკლებული სარეალიზაციო ღირებულება:

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია შეფასების ტექნიკა, რომელიც გამოიყენება ჯგუფის ძირითადი საშუალებების გასაყიდ ღირებულებაზე სარეალიზაციო ღირებულების გამოკლების შესაფასებლად, ასევე გამოყენებული მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი შემავალი მონაცემები.

ძირითადი საშუალებები	შეფასების ტექნიკა
მიწა და შენობა-ნაგებობები	მიწის და შენობა-ნაგებობების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მიმდინარე ოპერაციებში ბაზრის ფასების ან მსგავს ადგილმდებარეობაზე მსგავსი და ფიზიკური პირობების მქონე ქონების გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასების საფუძველზე. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი შემავალი მონაცემები, რომლებიც მიწის და შენობა-ნაგებობების მახასიათებლებში წარმოდგენილ სხვაობებს უკავშირდება, როგორც არის ზომა, ადგილმდებარეობა, ქონებაზე წედომა და მოლაპარაკებებისას მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისაც ჯგუფი იყენებს 0-დან 20%-მდე ცვლილებას დაკვირვებად მოთხოვნილ ფასებზე.
სატრანსპორტო საშუალებები და სხვა	სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა ჯარტის მოსალოდნელი საბაზრო ფასის და ლიანდაგების, ვაგონებისა და ლოკომოტივების მოსალოდნელი წონის საფუძველზე.

გონივრულ ცვლილებას ზემოთ მოცემულ შეფასებები არსებითი გავლენა ექნება წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

2017 წლის და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება მის ანაზღაურებად ღირებულებასთანაა მიახლოებული.

სამართლიანი ღირებულება აღიარებულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეში, დაკვირვებადი შემავალი მონაცემების მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი ცვლილებების გამო.

(ა) არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება

2017 წლის განმავლობაში შესყიდვები მოიცავს 10,181 ათასი ლარის ნომინალური ღირებულების არაფულად შენატანებს მშობელი კომპანიის მიერ. არაფულადი შენატანების საბალანსო ღირებულება აჭარბებს მათ სამართლიანი ღირებულებას, 5,467 ათას ლარს. სხვაობა არაფულადი შენატანების სამართლიან ღირებულებას და მათ საბალანსო ღირებულებას (4,714 ათასი ლარი) აღიარებულია პარტნიორის არაფულადი შენატანის რეზერვში 2017 წელს. კაპიტალში შეტანილი არაფულადი აქტივების ნომინალური ღირებულება 1,748 ათასი ლარი შეადგენს მათ სამართლიან ღირებულებას (იხილეთ შენიშვნა 8 (ბ) და 10 (ბ)).

8. საინვესტიციო ქონება

'000 ლარი	მიწა და შენობა-ნაგებობები
თვითღირებულება	
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვარს	36,558
შესყიდვები	555
გაყიდვები	(1,048)
2016 წლის 31 დეკემბერს	36,065
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	36,065
შესყიდვები	537
გაყიდვები	(116)
2017 წლის 31 დეკემბერს	36,487
დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი	
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვარს	21,891
ცვეთის დარიცხვა	115
გაყიდვა	(25)
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბერს	21,981
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	21,891
ცვეთის დარიცხვა	149
გაყიდვა	-
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	22,130
წმინდა ნომინალური ღირებულება	
ნაშთი 2016 წლის 1 იანვარს	14,667
ნაშთი 2016 წლის 31 დეკემბერს	14,084
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	14,615

საინვესტიციო ქონების თვითღირებულება 2016 წლის 1 იანვარს (ჯგუფის ფასს-ებზე გადასვლის თარიღი) განისაზღვრა მშობელი კომპანიის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესულ საბალანსო ღირებულებაზე მიმართებით.

საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწის ნაკვეთებს მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებთან (რკინიგზის სადგურები) ერთად. რკინიგზის სადგურები, რომლებიც მოიჯარეებზეა გაცემული, მოიცავს მარტივად გაუქმებად პირობებს, ყოველწლიური ფიქსირებული საიჯარო ღირებულებით.

2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი მიწასა და შენობა-ნაგებობებზე 18,247 ათასი ლარის ოდენობით წარმოიშვა შემდეგი მიზეზით:

(ა) ჯგუფის საინვესტიციო ქონების გაუფასურება

2016 წლის 1 იანვარს ხელმძღვანელობამ მოახდინა ინდიკატორის იდენტიფიცირება, რომლის თანახმადაც, ჯგუფის საინვესტიციო ქონება არ გამოიმუშავებდა ხელმძღვანელობის მიერ წინასწარ განსაზღვრულ ფულად ნაკადებს. საინვესტიციო ქონების ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრა მის სამართლიან ღირებულებაზე მისი სარეალიზაციო ღირებულების გამოკლებით. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება 32,914 ათასი ლარის ოდენობით უფრო მაღალი მაჩვენებლით განისაზღვრა, ვიდრე მისი ანაზღაურებადი ღირებულება 14,667 ათასი ლარის ოდენობით და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი 18,247 ათასი ლარის ოდენობით აღიარდა დაგროვილ ზარალში 2016 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია შეფასების ტექნიკა, რომელიც გამოიყენება ჯგუფის საინვესტიციო ქონების გასაყიდ ღირებულებაზე სარეალიზაციო ღირებულების გამოკლების შესაფასებლად, ასევე გამოყენებული მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი შემავალი მონაცემები:

საინვესტიციო ქონება	შეფასების ტექნიკა
მიწის ნაკვეთები	მიწის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მიმდინარე ოპერაციებში ბაზრის ფასების ან მსგავს ადგილმდებარეობაზე მსგავსი და ფიზიკური პირობების მქონე ქონების გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასების საფუძველზე. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი შემავალი მონაცემები, რომლებიც მიწის და შენობა-ნაგებობების მახასიათებლებში წარმოდგენილ სხვაობებს უკავშირდება, როგორც არის ზომა, ადგილმდებარეობა, ქონებაზე წვდომა და მოლაპარაკებებისას მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისაც ჯგუფი იყენებს 0-დან 20%-მდე ცვლილებას დაკვირვებად მოთხოვნილ ფასებზე.
შენობა-ნაგებობები	შენობა-ნაგებობების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა საინვესტიციო ქონებაზე მიმდინარე საიჯარო შემოსავლის საფუძველზე, რომელიც იყოფა ქონების კაპიტალიზაციის 13%-იანი განაკვეთით, შესაბამისი მიწის სამართლიანი ღირებულების გამოკლებით.

ზემოთ წარმოდგენილ შეფასებებში გონივრულ ცვლილებას არ ექნება არსებითი გავლენა წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

2017 წლის 31 დეკემბრის და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობა მიჩნევს, რომ საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება მის ანაზღაურებად ღირებულებას არის მიახლოებული.

სამართლიანი ღირებულება აღიარებულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეში, დაკვირვებადი შემავალი მონაცემების მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი ცვლილებების გამო.

(ბ) არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება

საინვესტიციო ქონების შესყიდვები 2017 წლის განმავლობაში მოიცავს არაფულად შენატანებს მშობელი კომპანიის მიერ 428 ათასი ლარის ოდენობით (2016: ნული). არაფულადი შენატანების ნომინალური ღირებულება უტოლდება ამ აქტივების სამართლიან ღირებულებას.

შენატანები 2017 წლის განმავლობაში წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთებს.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ზემოთ განსაზღვრული შესყიდვების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისთვის გამოყენებული შეფასების ტექნიკა, ასევე გამოყენებული მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი შემავალი მონაცემები:

საინვესტიციო ქონება	შეფასების ტექნიკა
მიწის ნაკვეთები	მიწის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მიმდინარე ოპერაციებში ბაზრის ფასების ან მსგავს ადგილმდებარეობაზე მსგავსი და ფიზიკური პირობების მქონე ქონების გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასების საფუძველზე. მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი შემავალი მონაცემები, რომლებიც მიწის და შენობა-ნაგებობების მახასიათებლებში წარმოდგენილ სხვაობებს უკავშირდება, როგორც არის ზომა, ადგილმდებარეობა, ქონებაზე წვდომა და მოლაპარაკებებისას მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისაც ჯგუფი იყენებს 0-დან 20%-მდე ცვლილებას დაკვირვებად მოთხოვნილ ფასებზე.
სატრანსპორტო საშუალებები	სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა ჯართის მოსალოდნელი საბაზრო ფასის და ლიანდაგების, ვაგონებისა და ლოკომოტივების მოსალოდნელი წონის საფუძველზე.

სამართლიანი ღირებულება აღიარებულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეში, დაკვირვებადი შემავალი მონაცემების მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი ცვლილებების გამო.

(გ) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება

ხელმძღვანელობის აზრით, 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება მის საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული.

სამართლიანი ღირებულება აღიარებულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეში, დაკვირვებადი შემავალი მონაცემების მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი ცვლილებების გამო. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა იგივეა, რაც საინვესტიციო ქონების ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრაში გამოყენებული ტექნიკა.

9. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

’000 ლარი	31 დეკემბერი 2017 წელი	31 დეკემბერი 2016 წელი
ბანკში არსებული ნაშთები	4,325	1,680
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებასა და ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში	4,325	1,680

ჯგუფის დაქვემდებარება სავალუტო და საკრედიტო რისკის მიმართ წარმოდგენილია მე-12 შენიშვნაში.

10. კაპიტალი

(ა) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტაციაში განსაზღვრულ კაპიტალის ნომინალურ თანხას.

(ბ) პარტნიორის არაფულადი შენატანის რეზერვი

პარტნიორის მიერ შეტანილი არაფულადი კაპიტალის საბალანსო ღირებულებას და სამართლიან ღირებულებას შორის სხვაობა წარმოდგენილია პარტნიორის არაფულადი შენატანის რეზერვში.

(გ) გადაუხდელი კაპიტალი

გადაუხდელი კაპიტალი წარმოადგენს სხვაობას თავდაპირველად განსაზღვრულ კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებასა (კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტაციაში აღრიცხული) და მშობელი კომპანიისგან კომპანიის მიერ მოსალოდნელ მისაღებ თანხას შორის.

(დ) დივიდენდები

საწესდებო კაპიტალის მფლობელები უფლებამოსილი არიან მიიღონ დროდადრო გამოცხადებული დივიდენდები და ასევე აქვთ ჯგუფში მათი წილის შესაბამისი რაოდენობით ხმის უფლება ჯგუფის კრებებზე.

11. კაპიტალის მართვა

ჯგუფს არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, თუმცა ხელმძღვანელობის მიზანია უზრუნველყოს ძლიერი კაპიტალის ბაზა ჯგუფის საოპერაციო და სტრატეგიული საჭიროებების დაკმაყოფილებისა და ბაზრის მონაწილეებს შორის ნდობის შენარჩუნების მიზნით. ეს მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვის და ჯგუფის შემოსავლების და მოგების მუდმივი მონიტორინგის გზით.

ჯგუფის არ ექვემდებარება გარედან დაკისრებულ კაპიტალურ მოთხოვნებს.

12. სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა

(ა) ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ჯგუფის ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას უახლოვდება, ამ ინსტრუმენტების უმეტესობის მოკლე დაფარვის ვადების ან მოთხოვნამდე თვისების გამო.

(ბ) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების მიზეზით, ჯგუფი დგას შემდეგი რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი, და
- საბაზრო რისკი.

(i) რისკების მართვის სტრუქტურა

სამეთვალყურეო საბჭოს აქვს სრული პასუხისმგებლობა ჯგუფის რისკების მართვის სტრუქტურის დანერგვასა და მიმოხილვაზე.

ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკები განისაზღვრება ჯგუფის წინაშე მდგარი რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზის მიზნით, რომლითაც დგინდება რისკების შესაბამისი ზღვრები და საკონტროლო მექანიზმები, ასევე ხორციელდება რისკების მონიტორინგი და ლიმიტების განსაზღვრა. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება, ბაზრის პირობებში და ჯგუფის საქმიანობებში განხორციელებული ცვლილებების ასახვის მიზნით. სატრენინგო და მართვის სტანდარტებისა და პროცედურების გამოყენებით, ჯგუფის მიზანია შეიმუშაოს კონტროლის დისციპლინირებული და კონსტრუქციული გარემო, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია-მოვალეობები.

ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭო ამოწმებს თუ რამდენად ახდენს ხელმძღვანელობა ჯგუფის რისკების მართვის პროცედურებთან შესაბამისობის კონტროლს და განიხილავს რისკების მართვის სტრუქტურის ადეკვატურობას ჯგუფის წინაშე მდგომ რისკებთან მიმართებაში.

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ჯგუფის ფინანსური დანაკარგის რისკი, როდესაც მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის მფლობელი მეორე მხარე ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია საკრედიტო რისკზე მაქსიმალური დაქვემდებარება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების კომპონენტებისთვის:

	საბალანსო ღირებულება	
	31 დეკემბერი 2017 წელი	31 დეკემბერი 2016 წელი
‘000 ლარი		
მოთხოვნები აქციონერის მიმართ („Standard & Poor’s“-ის მიერ მინიჭებული მოკლევადიანი ემიტენტის რეიტინგი B)	3,912	4,069
საიჯარო მოთხოვნა	1,404	946
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები („Standard & Poor’s“-ის მიერ მინიჭებული მოკლევადიანი ემიტენტის რეიტინგი B)	4,325	1,680
	9,641	6,695

საიჯარო მოთხოვნა

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

2017 წლის განმავლობაში, ჯგუფის საიჯარო შემოსავლის დაახლოებით 49% (2016: 55%) უკავშირდება ოპერაციებს ჯგუფის მშობელ კომპანიასთან.

ჯგუფის საიჯარო მოთხოვნები მოიცავს მოთხოვნებს საქართველოს კომპანიების მიმართ, რომლებიც ახორციელებენ მგზავრობის ბილეთების გაყიდვას ან სხვა მომსახურებას უწევენ ფიზიკურ პირებს. ამ მოთხოვნებთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკი იმართება მოთხოვნის ნაშთების ყოველთვიური მონიტორინგით და მოთხოვნით ვალის სასწრაფო დაფარვის შესახებ, როდესაც ნაშთი მიუახლოვდება ყველა ინდივიდუალური კონტრაგენტისთვის განსაზღვრულ კონკრეტულ ზღვარს.

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

საიჯარო მოთხოვნასთან მიმართებაში ზოგადად არ მოითხოვება უზრუნველყოფა.

ჯგუფის მიერ სავაჭრო მოთხოვნების მიმართ შესაძლო დანაკარგების რეზერვის ფორმირება ხდება მიღებული ზარალის განსაზღვრის მეთოდით. საიჯარო მოთხოვნების დარჩენილი ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არც ვადაგადაცილებული და არც გაუფასურებულია.

ჯგუფს ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი კლიენტი ჰყავს, რომელიც მის მშობელ კომპანიას წარმოადგენს და მთლიანი საიჯარო მოთხოვნების საბალანსო ღირებულების 70%-ს შეადგენს 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2016: 78%).

ჯგუფი ოთხ წელზე მეტ-პერიოდის სავაჭრო ისტორია აქვს კლიენტებთან, ვის მიმართ მოთხოვნებიც არ ვადაგადაცილებულია და არც გაუფასურები და ამ პერიოდში ადგილი არ ჰქონია დეფოლტის ფაქტს.

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც ჯგუფს ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. ჯგუფი შეძლებისდაგვარად ცდილობს ლიკვიდურობის მართვის უზრუნველყოფას, რათა ყოველთვის ჰქონდეს ვალდებულებების ვადაში დაფარვის შესაძლებლობა,

როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ პერიოდში არასაჭირო დანაკარგების ან ჯგუფის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების თავიდან ასაცილებლად.

ჯგუფი უზრუნველყოფს, რომ მას ჰქონდეს სათანადო მოთხოვნამდე ფულადი სახსრები მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად სამი თვის განმავლობაში, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურებისთვის. ეს გამორიცხავს ისეთი ექსტრემალური პირობების შესაძლო გავლენას, რომელთა გონივრულ ფარგლებში წინასწარ განსაზღვრა შეუძლებელია, მაგალითად ბუნებრივი კატასტროფები.

მისი ლიკვიდურობის რისკის სამართავად ჯგუფი ვადიანობის ცხრილებს იყენებს. ჯგუფის ყველა ფინანსური ვალდებულება ხელშეკრულების საფუძველზე უნდა დაიფაროს ანგარიშგების წარდგენის თარიღიდან - 2017 წლის 31 დეკემბერი - ექვსთვიანი პერიოდის განმავლობაში. ხელმძღვანელობის აზრით ფულადი სახსრების შემოდინების ვადები ფინანსური ვალდებულებებიდან არ აღემატება ერთ წელს.

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ საბაზრო ფასების ცვლილება, როგორც არის უცხოური ვალუტის განაკვეთები, საპროცენტო განაკვეთები და კაპიტალის ფასები, იმოქმედებს კომპანიის შემოსავალზე და მისი ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკის დაქვემდებარების მართვა და კონტროლი, მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

სავალუტო რისკი

ჯგუფის სავალუტო რისკს გასწევს მის ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებთან მიმართებაში, რომლებიც ლარისგან განსხვავებულ ვალუტაშია დენომინირებული. ვალუტა, რომელშიც ეს ოპერაციებია უმეტესად დენომინირებული არის აშშ დოლარი.

სავალუტო რისკზე დამოკიდებულება

2017 წლის 31 დეკემბრის და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი ექვემდებარებოდა სავალუტო რისკს მხოლოდ მის ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებთან მიმართებაში, რომლებიც 53 ათას და 55 ათას ლარს შეადგენდა, შესაბამისად.

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო კურსი		ანგარიშგების წარდგენის თარიღში მოქმედი SPOT განაკვეთი	
	2017	2016	2017	2016
აშშ დოლარი	2.5086	2.3667	2.5922	2.6468

მგრძნობელობის ანალიზი

ლარის გონივრულ შესაძლო ცვლილებას აშშ დოლართან მიმართებაში 2017 წლის 31 დეკემბრის და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უმნიშვნელო გავლენა ექნება უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და დაბეგვრამდე მოგებაზე ან ზარალზე.

(v) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთებთან დაკავშირებით მომხდარი ცვლილებები ძირითადად აისახება სესხებსა და კრედიტებზე მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებულ განაკვეთიანი დავალიანება) ან მათი სამომავლო ფულადი ნაკადების (ცვალებად განაკვეთიანი დავალიანება) ცვლილებით. ხელმძღვანელობას არ გააჩნია ფორმალური პოლიტიკა იმისა, რომ განსაზღვროს თუ რა სახის უნდა იყოს ჯგუფის მგრძნობელობა ფიქსირებულ ან ცვალებად განაკვეთების მიმართ. თუმცა ახალი სესხის ან ახალი კრედიტის აღებისას, ხელმძღვანელობა გადაწყვეტს ფიქსირებული განაკვეთი უფრო ხელსაყრელი იქნება ჯგუფისთვის, თუ - ცვალებად განაკვეთი მოსალოდნელი დროის განმავლობაში, დაფარვის ვადამდე.

2017 წლის 31 დეკემბრის და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ერთდერთ ფიქსირებულ განაკვეთიან ფინანსურ ინსტრუმენტს წარმოადგენენ.

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულ განაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

ჯგუფი არ აღრიცხავს ფიქსირებულ განაკვეთიან ფინანსურ ინსტრუმენტებს სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის ან გასაყიდად ხელმისაწვდომობის კატეგორიაში. შესაბამისად, ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის საპროცენტო განაკვეთებში განხორციელებულ ცვლილებას არ ექნება გავლენა მოგება-ზარალზე ან კაპიტალზე.

13. პირობითი ვალდებულებები

(ა) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ ბუნდოვანი და ურთიერთგამომრიცხავია და ერთმანეთისგან განსხვავებული ინტერპრეტაციების საშუალებას იძლევა. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, დამატებით გადასახადის, ჯარიმის ან მოსაკრებლების ვალდებულება შესაძლოა არ დაერიცხოს საგადასახადო უწყების მიერ თუ იმ წლის შემდეგ, როდესაც ამგვარი დარღვევა წარმოიშვა სამი წელი იქნება გასული.

ამგვარმა ვითარებამ შესაძლოა წარმოქმნას საგადასახადო რისკები, რომლებიც, სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით მაღალია. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მან სათანადოდ უზრუნველყო საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოს მოქმედი საკანონმდებლო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი უწყებების ინტერპრეტაციები შესაძლოა განსხვავდებოდეს კომპანიისეული ინტერპრეტაციისგან და იმ შემთხვევაში, თუ უწყებები წარმატებით შესძლებენ მათი ინტერპრეტაციის ამოქმედებას, მათ შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიონ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(ბ) სასამართლო საქმეები

საქმიანობის ჩვეულებრივ პირობებში ჯგუფი სასამართლო სარჩელების, საქმეთწარმოებების და დავების საგანს წარმოადგენს. ხელმძღვანელობის აზრით, ამგვარი სამართალწარმოებებიდან და საჩივრებიდან წარმოშობილ საბოლოო ვალდებულებას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) არსებითი უარყოფითი გავლენა არ ექნება ფინანსურ პირობებზე ან მომავალი ოპერაციების შედეგებზე.

(გ) დაზღვევა

სადაზღვევო ინდუსტრია საქართველოში განვითარების ეტაპზეა და მსოფლიოს სხვადასხვა კუთხეში არსებული დაზღვევის მრავალი სახეობა, ზოგადად, ჯერ ხელმიუწვდომელია საქართველოსათვის. ჯგუფს სრულად არ აქვს დაზღვეული ძირითადი საშუალებები, ბიზნეს-საქმიანობის წყვეტა, ან

ქონების და გარემოს დაზიანების გამო მესამე მხარის ვალდებულება, რომელიც წარმოიშვა ჯგუფის ოპერაციების შედეგად მომხდარი უბედური შემთხვევების საფუძველზე. სანამ ჯგუფი არ უზრუნველყოფს შესაფერის სადაზღვეო გარანტიებს, მუდამ იარსებებს იმის რისკი, რომ კონკრეტული აქტივის განადგურებით ან დაკარგვით ჯგუფის საოპერაციო და ფინანსურ მდგომარეობას მიაღებავს სერიოზული ზიანი.

14. დაკავშირებული მხარეები

(ა) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი პირი

2017 წლის 31 დეკემბრის და იმ თარიღის მდგომარეობით, როდესაც ნებადართული იყო წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოცემა, ჯგუფის პირდაპირი და საბოლოო მშობელი კომპანიებია სს „საქართველოს რკინიგზა“ და სს „საპარტნიორო ფონდი“, შესაბამისად. ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი პირია საქართველოს მთავრობა.

სს „საპარტნიორო ფონდი“ გამოაქვეყნებს საჯაროდ ხელმისაწვდომ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას კომპანიის ვებ-გვერდზე.

(ბ) ოპერაციები მმართველ რგოლთან

(i) მმართველი რგოლის ანაზღაურება

წლის განმავლობაში მმართველმა რგოლმა მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რაც შესულია დაქირავებულ პირთა სარგებლის ხარჯებში:

'000 ლარი	2017	2016
ხელფასები და ბონუსები	119	45

(გ) ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარესთან

(i) ოპერაციები სახელმწიფოსთან

ჯგუფი ყოველდღიური ფუნქციონირების რეჟიმში ოპერაციებს აწარმოებს რამდენიმე საწარმოსთან, რომლებიც საქართველოს მთავრობის კონტროლის, ერთობლივი კონტროლის ან მნიშვნელოვანი გავლენის ქვეშ იმყოფებიან. ჯგუფს მიიღო გადაწყვეტილება გამოიყენოს ბასს 24-ით (დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები) განსაზღვრული გათავისუფლების უფლება, რაც სახელმწიფო საწარმოებთან ოპერაციების შესახებ დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნების შემჭიდროვებულად წარმოდგენის საშუალებას იძლევა.

ჯგუფის სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარესთან განხილულია ქვემოთ.

(ii) ოპერაციები დაკავშირებულ მხარესთან

'000 ლარი	ოპერაციის ღირებულება 2017	ოპერაციის ღირებულება 2016	დაუფარავი ნაშთი 2017	დაუფარავი ნაშთი 2016
საიჯარო შემოსავალი				
მშობელი კომპანია	772	815	984	750

ხელმძღვანელობის შეფასებით სახელმწიფო საწარმოებთან დაკავშირებული შესაბამისი ნაშთების აგრეგირებული რაოდენობა უმნიშვნელოა.

15. შეფასების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

16. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ განსაზღვრული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში.

(ა) კონსოლიდაციის საფუძველი

(i) შვილობილი კომპანიები

შვილობილი კომპანიები წარმოადგენს ჯგუფის მიერ კონტროლირებულ საწარმოებს. ჯგუფი აკონტროლებს საწარმოს, როდესაც ის ექვემდებარება და აქვს უფლება მიიღოს საწარმოში მისი ჩართულობიდან მიღებულ ცვლად ამონაგებზე და ასევე შესწევს უნარი იმოქმედოს ამგვარ ამონაგებზე საწარმოში მისი უფლებამოსილებით სარგებლობის გზით. შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგებები შესულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში იმ თარიღიდან, როდესაც იწყება კონტროლი, ამ უკანასკნელის შეწყვეტამდე. შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკები შეიცვალა მათი ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკებთან მორგების მიზნით.

(ii) კონსოლიდაციისას აღმოფხვრილი ოპერაცია

აღმოფხვრილია ჯგუფს შიდა ნაშთები და ოპერაციები, ასევე ჯგუფს შიდა ოპერაციებიდან წარმოშობილი ნებისმიერი განუხორციელებელი შემოსავალი და ხარჯი.

(ბ) შემოსავალი

(i) საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან აღიარდება შემოსავლის სახით წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის განმავლობაში. გაცემული საიჯარო შეღავათები აღიარდება მთლიანი საიჯარო შემოსავლის შემადგენელი ნაწილის სახით, იჯარის პერიოდის განმავლობაში.

(გ) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯი

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯი მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო შემოსავალი საბანკო დეპოზიტებზე, და
- უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი შემოსულობა ან ზარალი ფინანსური აქტივებზე და ფინანსურ ვალდებულებებზე.

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

(დ) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

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

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი ერთეულების კონვერტირება ხდება ანგარიშსწორების წარდგენის თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული მოგება ან ზარალი ფულად მუხლებზე წარმოადგენს პერიოდის დასაწყისში არსებული საპროცენტო განაკვეთით და პერიოდის განმავლობაში განხორციელებული გადახდებით დაკორექტირებული, მოქმედი ვალუტის ამორტიზირებადი ღირებულებისა და პერიოდის ბოლოს არსებული, შესაბამისი გაცვლითი კურსით დაკორექტირებული, უცხოურ ვალუტაში გამოსახული ამორტიზირებადი ღირებულების სხვაობას.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც ისტორიული ღირებულებით ფასდება, კონვერტირდება ტრანზაქციის თარიღში მოქმედი გაცვლითი კურსით.

კონვერტირებით წარმოშობილი სხვაობა უცხოურ ვალუტაში აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(ე) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე და გადავადებულ გადასახადებს. მიმდინარე და გადავადებული გადასახადები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში გარდა შემთხვევისა, როდესაც ის უკავშირდება საწარმოთა გაერთიანებას ან პირდაპირ კაპიტალში ან სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებულ ერთეულებს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი წარმოადგენს მოსალოდნელ საგადასახადო ვალდებულებას ან მოთხოვნას დასაბეგრ შემოსავალზე ან წლის ზარალზე იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია ანგარიშგების წარდგენის თარიღისათვის. ასევე წინა წლების საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერ კორექტირებას. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება ასევე მოიცავს დივიდენდებიდან წარმოშობილ 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 წლიდან და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2019 წლის 1 იანვრიდან.

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

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად ფაქტიური გადახდის თარიღისა ან იმ პერიოდისა, როდესაც ხორციელდება დივიდენდების გადახდა.

(ii) გადავადებული გადასახადი

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

წინა პერიოდებში გაწეული ზარალი არ გამოიყენება მომავალ დასაბეგრ მოგებასთან მიმართებაში.

(გ) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები შეფასებულია, როგორც თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი. ჯგუფმა მიიღო გადაწყვეტილება მოეხდინა მისი ძირითადი საშუალებების აღრიცხვა 2016 წლის 1 იანვარს, ჯგუფის ფასს-ებზე გადასვლის თარიღში, იმ საბალანსო ღირებულებაზე მიმართებით, რომელიც შესული იყო მშობელი კომპანიის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში და რომელიც მოიცავს ფასს 1-ით განსაზღვრულ შერჩევით გათავისუფლებას.

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან დაკავშირებულ პირდაპირ დანახარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის ღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯების ღირებულებისაგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე სესხის ღირებულების კაპიტალიზაციას, აქტივის დემონტაჟის, გატანის და იმ ადგილის დასუფთავების ღირებულებას, სადაც აქტივია განთავსებული.

როდესაც ძირითადი საშუალების ცალკეულ მნიშვნელოვან ნაწილებს განსხვავებული სასიცოცხლო ვადა აქვთ, ისინი აღირიცხებიან ცალ-ცალკე, როგორც აღნიშნული აქტივის ცალკე კომპონენტები (ძირითადი კომპონენტები).

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯის კაპიტალიზირება ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სავარაუდოა, რომ ხარჯთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი ჯგუფში შემოედინება.

ძირითადი საშუალებების მომსახურების ყოველდღიური ხარჯი გაწევისთანავე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზადმყოფ მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ხოლო საწარმოს შიდა ძალებით დამზადებული აქტივი - მათი სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან.

ცვეთა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, ძირითად საშუალებებს თითოეული ნაწილის სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების სავარაუდო საშუალო მომსახურების ვადა მიმდინარე და შესადარის პერიოდში, 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 ღირებულება ყველა ფინანსურ წელს გადაიხედება და, საჭიროების შემთხვევაში, იცვლება.

(ზ) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომლის ფლობაც ხდება საიჯარო შემოსავლის, კაპიტალის ზრდის ან ორივეს მისაღებად. საინვესტიციო ქონება მოიცავს ქონებას მოცემული მომენტისთვის განუსაზღვრელი მომავალი სარგებლობით.

საინვესტიციო ქონება ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. ჯგუფმა მიიღო გადაწყვეტილება აღრიცხოს მისი საინვესტიციო ქონება 2016 წლის 1 იანვარს, ჯგუფის ფასს-ებზე გადასვლის თარიღში, მშობელი კომპანიის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესული საბალანსო ღირებულებაზე მიმართებით, რაც მოიცავს ფასს 1-ით განსაზღვრულ შერჩევით გათავისუფლებას.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, შესაბამისი საოპერაციო ხარჯის ჩათვლით. საბალანსო ღირებულება მოიცავს არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯს, იმ ღირებულებით, რომელსაც ის გასწევდა იმ შემთხვევაში, თუ მოხდებოდა აღიარებული კრიტერიუმების დაკმაყოფილება და გამორიცხავს საინვესტიციო ქონების ყოველდღიური მომსახურების ხარჯებს. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონება თვითღირებულებაზე დაგროვილი ცვეთისა და ნებისმიერი გაუფასურების გამოკლების გზით.

მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

საინვესტიციო ქონების ერთეულების მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადა იგივეა, რაც ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა (შენიშვნა 16(ვ)(iii)).

საინვესტიციო ქონების აღიარების შეწყვეტა ხდება, როდესაც ისინი გაიყიდება ან თუ საინვესტიციო ქონება მუდმივად გამოსული იქნება მოხმარებიდან და მოსალოდნელი არ არის, რომ გაყიდვისას წარმოიქმნება მომავალი ეკონომიკური სარგებელი.

საინვესტიციო ქონების გადაცემა ხდება მხოლოდ და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება ცვლილებას მის გამოყენებაში, რაც მტკიცდება მესაკუთრის საქმიანობის დასრულებით ან სხვა პირის მიერ საოპერაციო იჯარის დაწყებით. საინვესტიციო ქონებიდან გადასვლა ხდება მხოლოდ და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება ცვლილებას მის გამოყენებაში, რაც მტკიცდება მესაკუთრის საქმიანობის დაწყებით ან გაყიდვის მიზნით განვითარების დაწყებით.

(თ) ფინანსური ინსტრუმენტები

ჯგუფი არაწარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიცირებას ახდენს შემდეგ კატეგორიებში: სესხები და მოთხოვნები და ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები.

ჯგუფი არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიცირებას ახდენს სხვა ფინანსური ვალდებულებების კატეგორიაში.

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები - აღიარება და აღიარების შეწყვეტა

კომპანია სესხებს და მოთხოვნებს თავდაპირველად აღიარებს მათი წარმოშობის თარიღში. ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება ვაჭრობის თარიღში, როდესაც ჯგუფი ხდება სახელშეკრულებო ინსტრუმენტის ხელშეკრულების მხარე.

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც ხელშეკრულების უფლებები აქტივისგან წარმოქმნილ ფულად ნაკადებზე იწურება, ან ის გასცემს ფინანსურ აქტივზე სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების უფლებას ოპერაციაში, რომელშიც ხდება ფინანსური აქტივის ფლობის არსებითად ყველა რისკის გადაცემა. გადაცემული ფინანსური აქტივიდან წარმოქმნილი ნებისმიერი სარგებელი, რომელიც შექმნილია ან რომელსაც ფლობს ჯგუფი, აღიარდება როგორც ცალკე აქტივი ან ვალდებულება.

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები გაიქვითება და წმინდა თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფს ექნება მიმდინარე სამართლებრივი უფლება გაქვითოს აღიარებული თანხები და სურვილი ექნება განახორციელოს ანგარიშსწორება წმინდა საფუძველზე ან ერთდროულად მოახდინოს აქტივის რეალიზაცია და ვალდებულების დაფარვა. ამ მომენტისთვის, ჯგუფს აქვს სამართლებრივი უფლება განახორციელოს გაქვითვა, თუ ამგვარი უფლება არ უკავშირდება მომავალ მოვლენას და ამოქმედდება როგორც საქმიანობის ნორმალურ პირობებში, ასევე ჯგუფის და ყველა კონტრაგენტის მიერ ვალდებულებების შეუსრულებლობის, გადაუხდელობის ან გაკოტრების შემთხვევაშიც.

სესხები და მოთხოვნები

სესხები და კრედიტები განეკუთვნება ფინანსური აქტივების კატეგორიას, ფიქსირებული ან განსაზღვრადი გადახდებით, რომლებიც არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. ამგვარი აქტივები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, პირდაპირ დაკავშირებული საოპერაციო ხარჯების დამატებით. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, სესხები და მოთხოვნები ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, ნებისმიერი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

სესხები და მოთხოვნების კატეგორია წარმოადგენს მოთხოვნას აქციონერის მიმართ, საიჯარო მოთხოვნას და ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს საბანკო ნაშთებს.

(ii) არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები - შეფასება

ჯგუფი არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიცირებას ახდენს სხვა ფინანსური ვალდებულებების კატეგორიაში. ამგვარი ფინანსური ვალდებულებებია თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, ნებისმიერი პირდაპირ დაკავშირებული საოპერაციო ხარჯის გამოკლებით. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ამგვარი ფინანსური ვალდებულებები ამორტიზებული ღირებულებით ფასდება, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს.

(iii) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით. საწესდებო კაპიტალის გაზრდის მიზნით, არაფულადი შენატანი წარმოდგენილია კაპიტალის ცალკეულ მუხლში არაფულადი შენატანის საბალანსო ღირებულებას და სამართლიან ღირებულებას შორის კორექტირების სახით.

(ი) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივი ფასდება ყოველ ანგარიშგების თარიღში, იმის განსასაზღვრად, არსებობს თუ არა ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ ის გაუფასურებულია. ფინანსური აქტივი გაუფასურებულად ითვლება, თუ ობიექტური მტკიცებულება მიუთითებს, რომ აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდგომ მოხდა მისი გაუფასურება, რამაც უარყოფითი გავლენა იქონია აქტივიდან მისაღებ იმ შეფასებულ მომავალ ფულად ნაკადებზე, რომელთა საიმედოდ შეფასება შესაძლებელია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება შესაძლოა მოიცავდეს:

- მევალის მხრიდან ვადაგადაცილებას ან საერთოდ უარის თქმას ვალის დაფარვაზე;
- ჯგუფის მხრიდან ვადადამდგარი მოთხოვნების რესტრუქტურისაგანის ისეთი პირობით, რომ ჯგუფი სხვაგვარად არ განსაზღვრავს;
- ნიშნებს იმისა, რომ მოვალე გაკოტრდება;
- მსესხებლების გადახდის სტატუსის უარყოფით ცვლილებას კომპანიაში;
- ეკონომიკურ პირობებს, რომელიც გადაუხდელობას იწვევს.
- დაკვირვებადი მონაცემები, რომლებიც იმაზე მეტყველებენ, რომ ჯგუფის ფინანსური აქტივებიდან მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შეფასებად კლებას აქვს ადგილი.

ჯგუფის სესხებისა და მოთხოვნების გაუფასურების მტკიცებულებას განიხილავს როგორც ინდივიდუალური აქტივის, ასევე - ერთობლივ დონეზე. ყოველი ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი მოთხოვნა, რომელიც კონკრეტულად გაუფასურებული არ აღმოჩნდება, ერთობლივად ფასდება გაუფასურებაზე, რაც გაწეულია, მაგრამ არ არის ჯერ იდენტიფიცირებული. სესხები და მოთხოვნები, რომლებიც არ არიან ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი, ერთობლივად შეფასდება, სესხების და მოთხოვნების მსგავსი რისკის მახასიათებლების მიხედვით დაჯგუფების გზით.

გაუფასურების ერთობლივი შეფასებისას ჯგუფი იყენებს დეფოლტის ალბათობის, ხარვეზების აღმოფხვრის დროისა და გაწეული ზარალის ისტორიულ ტენდენციებს, რაც იცვლება ხელმძღვანელობის მსჯელობის საფუძველზე, იმასთან დაკავშირებით, არის თუ არა მიმდინარე ეკონომიკური და საკრედიტო პირობები იმ სახის, რომ ფაქტიური ზარალი აღემატებოდეს ან ნაკლები იყოს წარმოდგენილ ისტორიულ ტენდენციებზე.

ფინანსურ აქტივებთან მიმართებაში გაუფასურების ზარალი, რომელიც განისაზღვრება ამორტიზირებული ღირებულებით, დაანგარიშდება, როგორც სხვაობა მის საბალანსო ღირებულებასა და მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას შორის, რომელიც დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში და აისახება სარეზერვო ანგარიშში, სესხებსა და მოთხოვნებთან მიმართებაში. გაუფასურების აქტივის პროცენტი განაგრძობს აღიარებას დისკონტირების დაბრუნებით. როდესაც შემდგომი მოვლენა გამოიწვევს გაუფასურების ზარალის თანხის შემცირებას, გაუფასურების ზარალის კლება დაბრუნდება მოგებაში ან ზარალში.

(ii) არაფინანსური აქტივები

ჯგუფის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება ანგარიშგების წარდგენის ყოველ თარიღში გადაიხედება იმის განსაზღვრად, არსებობს თუ არა გაუფასურების ზარალი. ამგვარი მითითებების არსებობის შემთხვევაში, განისაზღვრება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება.

გაუფასურების ტესტირების მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების შემოადინების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობისთვის, რომლებიც დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ფულადი შემოადინებისგან ან ფულადი ნაკადის წარმომქმნელი ერთეულისგან (CGU).

ჯგუფის კორპორატიული აქტივები არ ახდენენ ცალკე ფულადი ნაკადების შემოადინების გენერირებას და ისინი მოიხმარენ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთზე მეტი ერთეულის სახით. კორპორატიული აქტივები გადანაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე გონივრულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ტესტირების შემადგენელი ნაწილის სახით, რომელზედაც გადანაწილდება კორპორატიული აქტივი.

აქტივის ან ფულადი ნაკადის წარმომქმნელი ერთეულის აღდგენადი ღირებულება არის მისი გამოყენებით ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას (გამოკლებული გაყიდვის ღირებულება) შორის უდიდესი. გამოყენებითი ღირებულების შეფასებისას, მომავალში მისაღები ფულადი

ნაკადების მიმდინარე დისკონტირებული ღირებულება (გადასახადების გადახდამდე დისკონტის განაკვეთის გამოყენებით) ასახავს ბაზრის მიმდინარე შეფასებას ფულის ღირებულებისა დროში და ამ აქტივებისთვის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულისთვის დამახასიათებელ რისკებს.

გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება, თუ აქტივის ან მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება მის მოსალოდნელ აღდგენად ღირებულებას აღემატება.

გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან დაკავშირებით გაუფასურების ზარალი აღიარდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულში (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფში) აქტივების საბალანსო ღირებულების პროპორციულად.

წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება ყოველ ანგარიშგების თარიღში იმასთან დაკავშირებული მინიშნების არსებობის შემთხვევაში, რომ ზარალი შემცირებულია ან აღარ არსებობს. გაუფასურების ზარალი გაუქმდება თუ ადგილი ექნება ცვლილებას შეფასებებში, რომელიც გამოიყენება ანაზღაურებადი ღირებულების განსასაზღვრად. გაუფასურების ზარალი უქმდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აჭარბებს საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა ცვეთის ან ამორტიზაციის გამოკლებით, თუ გაუფასურების ზარალი არ აღიარდებოდა.

(კ) დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები

დაქირავებულ პირთა მოკლევადიანი გასამრჯელოს ვალდებულებები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და აღირიცხება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას.

ვალდებულება აღიარდება იმ თანხაზე, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსების ან მოგების განაწილების გეგმის საფუძველზე, თუ ჯგუფს ექნება მიმდინარე სამართლებრივი და კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ამგვარი თანხა დაქირავებული პირის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურებისთვის და ვალდებულება შესაძლოა ობიექტურად იქნას შეფასებული.

(ლ) ანარიცხები

ანარიცხის აღიარება ხდება იმ შემთხვევაში, თუ წარსულში მომხდარი შემთხვევის გამო, ჯგუფს გააჩნია სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება, რაც შესაძლებელია შეფასდეს საიმედოდ და სავარაუდოდ საჭირო გახდება ეკონომიკური სარგებლის გადინება ვალდებულებების ანგარიშსწორების მიზნით. ანარიცხი განისაზღვრება ფულადი სახსრების მომავალი მოსალოდნელი ნაკადების დისკონტირებით, დაბეგვრამდე არსებული დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ვალდებულებების დამახასიათებელი ფულის დროებითი ღირებულების მიმდინარე საბაზრო შეფასებებსა და რისკებს. დისკონტის ამორტიზაცია აღიარებულია ფინანსურ ხარჯში.

17. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ამოქმედებული

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტი, შესწორება სტანდარტებში და ინტერპრეტაცია, რომლებიც 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯერ არ არის შესული ძალაში და არ გამოყენებულა წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას. ზემოთ აღნიშნულიდან, სავარაუდოდ შემდეგი ცვლილებები გავლენას მოახდენს ჯგუფის საოპერაციო საქმიანობაზე. ჯგუფი გეგმავს აღნიშნული სტანდარტების ცვლილებების მიღებას მათი ძალაში შესვლისთანავე.

(ა) ფასს 9-ის და ფასს 15-ის მიღების ეფექტის შეფასება

ჯგუფმა მოთხოვნების შესაბამისად მიიღო ფასს 9 *ფინანსური ინსტრუმენტები* და ფასს 15 *შემოსავლები კლიენტებთან არსებული კონტრაქტებიდან* 2018 წლის 1 იანვრიდან. ჯგუფმა შეაფასა და განსაზღვრა,

რომ ფასს 9-ის და ფასს 15-ის თავდაპირველი მიღების ეფექტი არ არის არსებითი ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე. 2018 წლის 1 იანვარს ფინანსური ანგარიშგებისთვის ეფექტის განსაზღვრა მოხდა არსებულ თარიღამდე წინასწარი შეფასების საფუძველზე.

(ბ) ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები

ფასს 9, რომელიც გამოცემული იყო 2014 წლის ივლისში ჩაანაცვლებს ბასს 39-ს (ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება). ფასს 9 მოიცავს კლასიფიცირებისა და შეფასების ახალ მიდგომას ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც ასახავენ იმ ბიზნეს მოდელს, რომელსაც ფარგლებში ხდება ფინანსური აქტივების მართვა და მათი ფულადი სახსრების მოძრაობის მახასიათებლებს და ჰეჯების აღრიცხვის ახალ მოთხოვნებს. სტანდარტი ასევე აგრძელებს ბასს 39-ის ფინანსური ინსტრუმენტების აღიარების და აღიარების შეწყვეტის მოთხოვნებს. ფასს 9 ძალაშია 2018 წლის 1 იანვარს და მის შემდეგ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდისთვის, ვადაზე ადრე მიღების შესაძლებლობით.

(გ) ფასს 15 შემოსავალი

ფასს 15 ადგენს ერთიან ჩარჩოს იმის განსაზღვრისთვის თუ რა ოდენობის შემოსავალი იყო აღიარებული და როდის ჰქონდა აღნიშნულს ადგილი. სტანდარტი ცვლის არსებულ მეთოდურ მითითებებს შემოსავლების აღიარების თაობაზე, მათ შორის, *ბასს 18 (შემოსავალი)*, ბასს 11 (*სამშენებლო ხელშეკრულებები*) და ფასიკ 13 (*კლიენტების ლოიალურობის პროგრამები*). ახალი სტანდარტის ძირითადი პრინციპი არის ის, რომ საწარმო ერთეული აღიარებს შემოსავალს იმისთვის რომ აღრიცხოს შეპირებული საქონლის ან სერვისის გადაცემა ერთი მხარისგან მეორეზე შეთანხმებული საფასურის სანაცვლოდ. ახალი სტანდარტი შეიცავს შემოსავლის განვრცობილ წარდგენის მოთხოვნებს და მასში გაუმჯობესებულია განმარტებები ისეთი გარიგებებისთვის, რომლებიც შეიცავს მრავლობითი ელემენტებს. „ფასს 15 მოქმედებს ყოველწლიური პერიოდებისთვის, 2018 წლის 1 იანვრიდან ან შემდგომ პერიოდებისთვის.

(დ) ფასს 16 იჯარები

ფასს 16 ჩაანაცვლებს შემდეგ არსებულ სტანდარტებს და ინტერპრეტაციებს: ბასს 17 (ლიზინგი), ფასიკ 4 (როგორ განვსაზღვროთ, შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას), იმკ 15 (საოპერაციო იჯარა - სტიმულირება) და იმკ 27 (გარიგების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას).

ეს სტანდარტი ძალაშია ყოველწლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2019 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღის შემდეგ. მისი ვადაზე ადრე მიღება დაშვებულია საწარმოებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 15-ს, ფასს 16-ის თავდაპირველი გამოყენების დღეს ან ამ თარიღამდე.

ფასს 16 განსაზღვრავს საბალანსო ერთჯერად, საბალანსო იჯარის აღრიცხვის მოდელს იჯარებისთვის. მოიჯარე აღიარებს გამოყენების უფლების მქონე აქტივს, რაც წარმოადგენს მის უფლებას ისარგებლოს ქვემდებარე აქტივით და საიჯარო ვალდებულებას, რომელიც საიჯარო გადახდების განხორციელების ვალდებულებას წარმოადგენს. არსებობს აღიარების გამონაკლისები მოკლევადიანი იჯარებისთვის და დაბალი ღირებულების მქონე საიჯარო ერთეულებისთვის. მეიჯარის სააღრიცხვო პროცედურები არსებულ სტანდარტს ჰგავს - ე.ი. მეიჯარე განაგრძობს იჯარების ფინანსური ან საოპერაციო იჯარებად კლასიფიცირებას.

ჯგუფმა შეაფასა ფასს 16-ის მიღებით გამოწვეული შესაძლებელი გავლენა მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ფასს 16-ის მიღებით გამოწვეული რეალური გავლენა პირველად პერიოდში დამოკიდებულია მომავალ ეკონომიკურ გარემოებებზე, მათ შორის ჯგუფის საკრედიტო განაკვეთზე 2019 წლის 1 იანვარს, ჯგუფის სალიზინგო პორტფელზე და დასკვნაზე მომგებიანი იჯარების განგრძობადობასთან და აღიარების გამონაკლისებთან დაკავშირებით.

18. ანგარიშგების წარდგენის შემდგომი მოვლენები

ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა მშობელი კომპანიის მიერ 2018 წელს 1,066 ათასი ლარი, ხოლო 2019 წელს - 903 ათასი ლარის ღირებულების არაფულადი შენატანების შედეგად.



მმართველობითი ანგარიში



ქონების
მართვა

2017 წელი

კომპანია და მისი მიზნები	3
კომპანიის ორგანიზაციული სტრუქტურა	3
უძრავ-მოძრავი ქონება და ქონების განკარგვის ფორმები	4
სამეთვალყურეო საბჭოს როლი უძრავ-მოძრავი ქონების განკარგვის პროცესში	4
ინფრასტრუქტურის განვითარება	6
ბიზნეს გარემოს გაუმჯობესება	6
მიმდინარე და დაგეგმილი პროექტები	7
ფინანსური ანგარიში	8
შემოსავლები	8
ფულადი ნაკადები	9
SWOT ანალიზი	10
.....	10
შპს „ჯიარ ბორჯომი-ბაკურიანი“	11
კომპანიის შესახებ	11
ორგანიზაციული სტრუქტურა	11
ინფრასტრუქტურის განვითარება	11
სოციალური პასუხისმგებლობა	12
ფინანსური რისკები	13

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.

შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ ძირითადი მიმართულებებია:

- შემოსავლების მიღების მიზნით უძრავი ქონების კომერციულად დატვირთვა-იჯარით გაცემა;
- მოძველებული და ექსპლოატაციისთვის გამოუყენებელი მოძრავი ქონების რეალიზაცია;
- სხვადასხვა პროექტების განვითარება (დეველოპმენტი);
- შვილობილი კომპანია „ჯიარ-ბორჯომი ბაკურიანის“ მართვა.

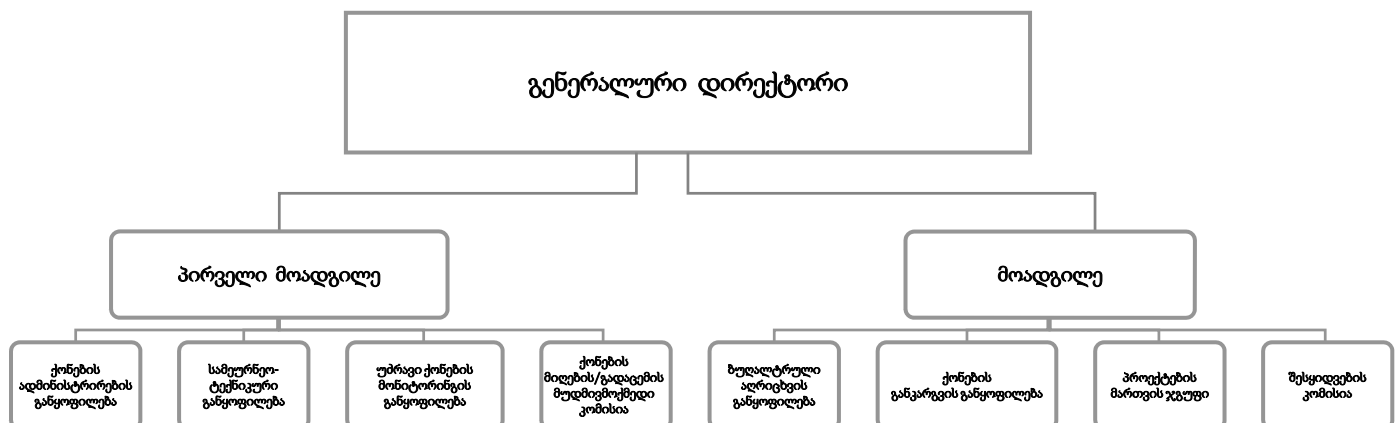
კომპანია დაარსებიდან დღემდე მუდმივ განვითარებაზეა ორიენტირებული, შესაბამისად წინამდებარე კონცეფციაში წარმოდგენილია ის მიმართულებები, რომელთა დანერგვაზე ამჟამად მიმდინარეობს მუშაობა.

კომპანიის ორგანიზაციული სტრუქტურა

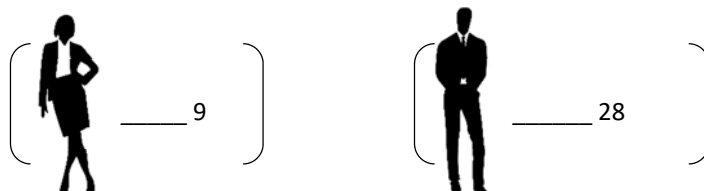
შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ ორგანიზაციული სტრუქტურა შედგენილია კომპანიის საქმიანობის სპეციფიკისა და საჭიროებებიდან გამომდინარე. ასევე, მორგებულია კომპანიის მიზნებსა და სტრატეგიაზე.

ბოლო სამი წლის განმავლობაში კადრების რაოდენობა 30 დან-37 მდე მერყეობს. 2017 წლის მდგომარეობით კომპანიაში დასაქმებულების რაოდენობა შეადგენდა 37 თანამშრომელს.

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



გენდერული განაწილება:



ასაკობრივი ზღვრები:

ასაკი	<20	21-30	31-40	41-50	51-60	>60
რაოდენობა		4	9	7	14	3

უძრავ-მოძრავი ქონება და განკარგვის ფორმები

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ იყო ინოვაციური კომპანია, რომელმაც 2014 წელს, სს „საქართველოს რკინიგზის“ 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 ქონების იჯარით გაცემა-რეალიზაციის პროცესი, რომელიც მომხმარებლებს საშუალებას აძლევს, ელექტრონულად, ინტერნეტის გამოყენებით, მსოფლიოს ნებისმიერი წერტილიდან მოახდინოს სასურველ ლოტზე აუქციონში მონაწილეობის მიღება.

2017 წლის მონაცემებით სულ გამოცხადდა 236 აუქციონი, ხოლო აქედან წარმატებით დასრულდა 62. აუქციონის დახმარებით, ქონების საწყისი სარეალიზაციო ღირებულებები, ვაჭრობის შედეგად, დაახლოებით 20%-ით გაიზარდა.

ქონების განკარგვის პროცესის სტიმულირება

კომპანია საკუთრებაში არსებული აქტივებიდან მეტი სარგებლის მისაღებად შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ სხვადასხვა საკომუნიკაციო არხების გამოყენებით ავრცელებს ინფორმაციას სარეალიზაციო/იჯარით გასაცემი ქონების შესახებ, კერძოდ გარკვეული პერიოდულობით, წერილობით აგზავნის მოძრავი ქონების შემადგენლობის შესახებ ინფორმაციას ყოფილ საბჭოთა კავშირის ქვეყნებთან, აქტიურად არის ჩართული სხვადასხვა საერთაშორისო საინვესტიციო ფორუმებში. ასევე, პოტენციურად დაინტერესებულ პირებს აწვდის პრეზენტაციას უძრავი ქონების შესახებ.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, 2016 წლიდან კომპანია საქმიანობის, მიმდინარე პროექტების და გამოცხადებული აუქციონების შესახებ ინფორმაციას აქვეყნებს საკუთარ Facebook გვერდზე, ხოლო მომავალში გეგმავს მიზნობრივ სეგმენტებზე ქონების რეკლამირებას.

დამფუძნებელი კომპანიის დირექტორთა და სამეთვალყურეო საბჭოს როლი უძრავ-მოძრავი 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 დირექტორთა საბჭოსთან შეთანხმებით, იძლევა სამეთვალყურეო საბჭო.

2017 წლიდან, ქონების განკარგვის პროცედურების გამარტივების მიზნით, შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ ინიციატივით, სს „საქართველოს რკინიგზისა“ და მისი წილობრივი მონაწილეობით არსებული/დაფუძნებული კომპანიების და ასეთი კომპანიების წილობრივი მონაწილეობით არსებული/დაფუძნებული კომპანიების საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის წესში, შევიდა ცვლილებები:

- 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, აგრეთვე, 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.

უძრავი ქონება:

არსებული აქტივების გამოყენებით, კომპანია ორიენტირებულია გრძელვადიანი შემოსავლების მიღებაზე.

აქტივები:

		ნარჩენი საბალანსო ღირებულება
1	უძრავი ქონება	4 480 985
2	მიწის ნაკვეთები	10 134 396
ჯამი		14 615 381

მოძრავი ქონება:

კომპანიის ბალანსზე ირიცხება 2,416 ერთეული სხვადასხვა ტიპის რკინიგზის მოძრავი შემადგენლობა (ელმავლები, სატვირთო და სამგზავრო ვაგონები). ასევე კომპანიის ბალანსზე ირიცხება მოძველებული ავტომობილები, მანქნა-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	14 126 487
--	------------

2016 წლიდან კომპანიამ აქტიურად დაიწყო მირითად სარკინიგზო ხაზზე არსებული სადგურების სარეაბილიტაციო-სარემონტო სამუშაოების განხორციელება. 2017 წლის ბოლოსთვის, თითქმის ყველა სამგზავრო სადგურზე მომხმარებლებს უკვე სუფთა და მოვლილი სველი წერტილებით სარგებლობის საშუალება მიეცათ, მოგვარდა გადახურვასთან დაკავშირებული პრობლემები, მოწესრიგდა გარე ფასადები, მომზადდა სახანძრო და სხვა უსაფრთხოების გეგმები, განთავსდა სანაგვე ურნები.

კომპანია აქტიურად ზრუნავს ბალანსზე არსებული ქონებაში სანიტარულ-ჰიგიენური პირობების დაცვაზე, შესაბამისად ეტაპობრივად, კონტრაქტორ კომპანიასთან ერთად ახორციელებს შენობა-ნეგებობების გენერალურ დასუფთავებას, დეზინსექციას, დერატიზაციას და ა.შ.

ბოლო წლების განმავლობაში განხორციელდა და მომავალშიც დაგეგმილია სამგზავრო ვაგზლების სრული რეაბილიტაციის პროექტები. განხორციელებული პროექტებიდან ყველაზე მასშტაბური, 2017 წელს, სენაკის სადგურის სრული რეაბილიტაცია იყო, რომელიც გასული საუკუნის 50-იანი წლებშია აგებული და მსგავსი ტიპის სარემონტო სამუშაოები არასდროს არ ჩატარებია.

კომპანია აქტიურად ზრუნავს მომხმარებლისთვის სხვადასხვა სახის მომსახურებების მიწოდებაზე. 2017 წლიდან მიმდინარეობს მოლაპარაკებები სხვადასხვა სერვისების მომწოდებელ კომპანიებთან, იმისათვის, რომ სადგურზე მომხმარებელს შეეძლოს უკაბელო ინტერნეტის გამოყენება, ბანკომატიდან თანხის გატანა და სხვა დამატებითი მომსახურებებით სარგებლობა. ამ ეტაპზე, მთავარი სარკინიგზო ხაზის 10 სადგურზე უკვე განთავსებულია სწრაფი ჩარიცხვის აპარატები, რომელიც საშუალებით მომხმარებლებს მატარებლის ბილეთების შეძენის საშუალებაც ეძლევათ.

აღსანიშნავია, 2017 წელს 10 წლიანი სარგებლობის ვადით და მოპირკეთების ვალდებულებით გაიცა აეროპორტის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ავტოპარკინგი, რომელიდანაც კომპანია წლების განმავლობაში ვერ იღებდა იმ მაქსიმალურ შემოსავლებს, რაც ინფრასტრუქტურის პოტენციალს შეეძლო.

კომპანია კვლავ განაგრძობს ინფრასტრუქტურის მოწყობით სამუშაოებს, რაც სოლიდურ თანხებთან არის დაკავშირებული, თუმცა აღნიშნული ქმედებები მგზავრთა უსაფრთხოების და კომფორტის ნორმებს სრულყოფასთან ერთად, გაზრდის იჯარით გასაცემი ფართების მიმზიდველობას, რაც თავის მხრივ გამოიწვევს იჯარით გასაცემი ფართების საიჯარო ღირებულების და მოცულობის მატებას.

ბიზნეს გარემოს გაუმჯობესება

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ ქონების მაქსიმალურად მომგებიანად ათვისების 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, თუმცა ამავდროულად კომპანია მუშაობს ფართო მასშტაბიან კვლევებზეც. მაგალითად: 2016 წელს შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ დაკვეთით უძრავი ქონების საერთაშორისო საკონსულტაციო კომპანია შპს „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯიას“ მიერ განხორციელდა ცხრა რკინიგზის სადგურის კვლევა, რომლის საფუძველზე შემდგომი დეველოპმენტისათვის შეარჩია თბილისის აეროპორტის და მახინჯაურისა სადგურები და მომზადდა

დოკუმენტი ინვესტორებისთვის შესათავაზებლად, სადაც მოცემულია ამ ორი სადგურის დეველოპმენტის კონცეფცია და ფინანსური პროგნოზები.

ამ ეტაპზე, კვლავ იგეგმება კვლევის განხორციელება და მიმდინარეობს მოლაპარაკებები სხვადასხვა კომპანიებთან სს „საქართველოს რკინიგზის“ და მისი შვილობილი კომპანიების ბალანსზე არსებული მიწის ნაკვეთებიდან განვითარების პოტენციალის მქონე ნაკვეთების შერჩევის მიზნით.

- **გაყიდვები**

კომპანიის კოორდინატორები მთელი ქვეყნის მასშტაბით აქტიურად მუშაობენ 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.

მოდრავი ქონების რეალიზაციის კუთხით განხორციელდა სარკინიგზო მოძრავი შემადგენლობის დახარისხება მისი ტიპის და ლიკვიდურობის მიხედვით, რათა კომპანიამ უფრო ეფექტურად და სწრაფად მოახდინოს მისი რეალიზება, ხოლო რეალიზაციიდან შემოსული თანხა ცალსახად მიმართოს სხვადასხვა გრძელვადიანი საინვესტიციო პროექტების მოსაკვლევად და დასაფინანსებლად.

- **ცნობადობის გაზრდა**

კომპანია აქტიურად ცდილობს სოციალური ქსელის მეშვეობით გაავრცელოს ინფორმაცია თავისი საქმიანობის და აუქციონზე გატანილი უძრავი და მოძრავი ქონების შესახებ.

ასევე, წერილობით უკავშირდება სხვა ქვეყნის წარმომადგენლებს, რომლებიც შესაძლოა დაინტერესდნენ მოძრავი შემადგენლობის აქტივებით.

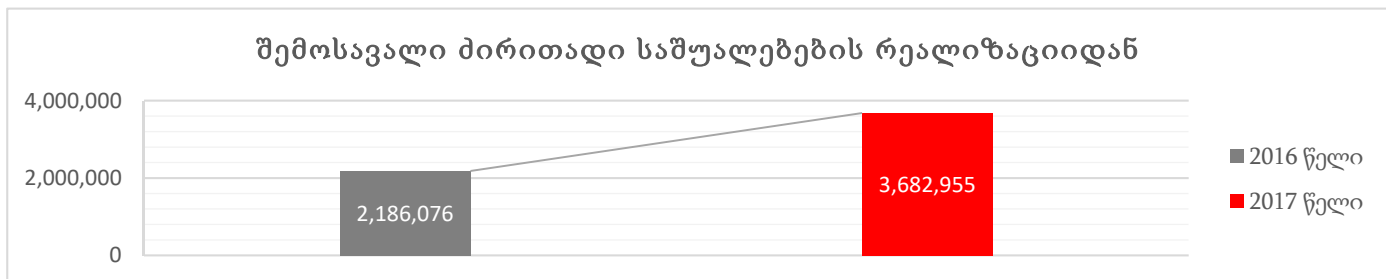
მომავალში კომპანია აპირებს ინფორმაცია გააცნოს სხვადასხვა ქვეყნის საელჩოებს, ასევე სხვადასხვა საინტერესო პროექტებზე სოციალურ ქსელში გააკეთოს რეკლამა და მისთვის საჭირო სეგმენტამდე მიიტანოს შეთავაზება.

მიმდინარე და დაგეგმილი პროექტები

- 2017 წელს განხორციელდა კომპანიის მოძიება, რომელიც უზრუნველყოფს რკინიგზის მთავარ ხაზზე არსებული საპირფარეშოს მოვლა-პატრონობასა და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვას. ასევე, აიღებს ვალდებულებას განათავსოს თანამედროვე კეთილმოწყობილი საზოგადოებრივი საპირფარეშოები ისეთ სადგურებზე სადაც ამის საჭიროებაა.

ამ ეტაპზე, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით მოლაპარაკებები მიმდინარეობს შპს „კონსალტინგ გრუპთან“, რომელიც თბილისის მერიის სსიპ „ქონების მართვის სააგენტოს“ მიერ დედაქალაქში საზოგადოებრივი საპირფარეშოების მოწყობის მიზნით გამართულ აუქციონში გამარჯვებული კომპანიაა.

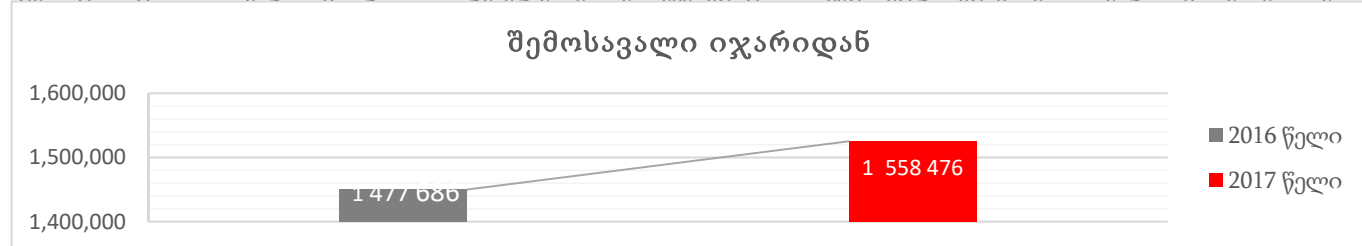
- კომპანიის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ინსპექტირება და განვითარების პოტენციალის შეფასების მიზნით გაიმართა კონსულტაციები „ფრაისვოთერჰაუსკუპერსთან“ და „კოლიერს ინტერნეიშენალთან“ საქართველოს რკინიგზის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებიდან, ისეთი ქონების იდენტიფიცირებისთვის, რომელთა გასხვისება/განვითარება კომპანიას მისცემს მეტ ფინანსურ სარგებელს.



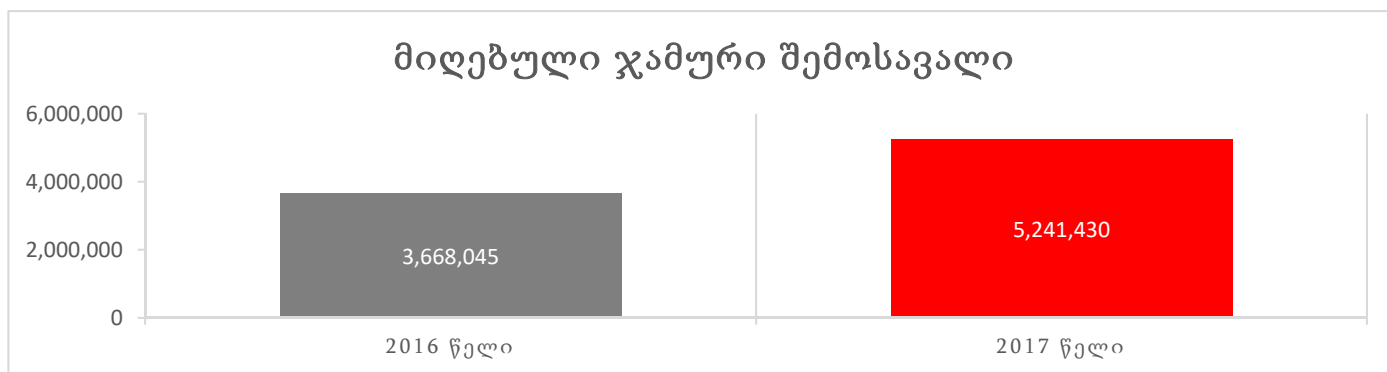
ფინანსური ანგარიში

შემოსავლები

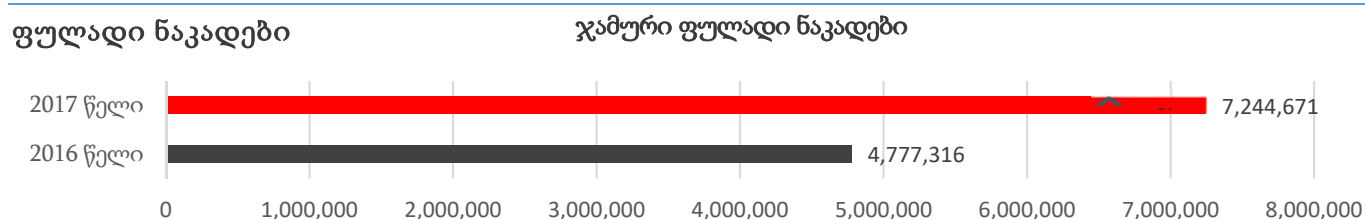
2017 წელს 2016 წელთან შედარებით ძირითადი საშუალებების რეალიზაციის 68%-ით ზრდის გამომწვევ ფაქტორებად შეიძლება ჩაითვალოს ანტენისიური მუშაობა სარეალიზაციოდ მოსამზადებელ ქონებაზე, ასევე აქტიური მარკეტინგული აქტივობები სარეალიზაციო ქონების შესახებ.



2017 წელს 2016 წელთან შედარებით იჯარიდან მიღებული შემოსავალი 5%-ით გაიზარდა, რაც ძირითადად შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ ძალისხმევით ჩატარებული ბაზრის კვლევებით და პოტენციურ დაინტერესებულ პირებთან აქტიური კომუნიკაციის გავლენითაა. ასევე, აღსანიშნავია, რომ აქედან 2016 წელს რკინიგზის იჯარიდან მიღებულმა შემოსავალმა შეადგინა 772 205, ხოლო 2017 წელს 749 769 ლარი.



➔ 2017 წელს 2016 წელთან შედარებით, შემოსავალი გაიზარდა 43 %-ით.



■ 2016 წელი ■ 2017 წელი

2017 წელს საქმიანობიდან მიღებულმა ფულადმა ნაკადებმა შეადგინა **7 244 671** ლარი. მათ შორის **6 489 018** ლარი იყო შემოსავალი უძრავ-მოძრავი ქონების რეალიზაციიდან, **716 869** ლარი იჯარიდან და **38 785** ლარი აეროპორტის რკინიგზის სადგურის ავტოსადგომიდან.

კომპანიის ქონების და მიწის გადასახადმა შეადგინა **458 800** ლარი

შპს „ბორჯომ ბაკურიანის რკინიგზა“-ს კაპიტალში საინვესტიციო შენატანმა შეადგინა **1 764 393** ლარი.

SWOT ანალიზი

ძლიერი მხარეები	სუსტი მხარეები
✓ მთელი ქვეყნის მასშტაბით უძრავი ქონების დივერსიფიკაცია. ✓ გამწვანებულ და არადისკრიმინაციული ქონების განკარგვის სისტემა (ინტერნეტ აუქციონი). ✓ უწყვეტი და ჯანსაღი კომუნიკაცია არსებულ და პოტენციურ მომხმარებლებთან.	✓ ქონების რეალიზაციის ან იჯარით გაცემის პროცესის ხანგრძლივობა. ✓ საიჯარო/სარეალიზაციო ქონების ფასწარმოქმნის მოუქნელობა; ✓ უძრავი ქონების ბაზარზე დაბალი ცნობადობა;
შესაძლებლობები	საფრთხეები
✓ აქტიური მარკეტინგული კამპანიის ჩატარება, კომპანიის ცნობადობის გაზრდის მიზნით. ✓ უცხო კარტნიორების მოძიება და სხვადასხვა პროექტებში თანაინვესტირება. ✓ გადასახადების შემცირება ✓ არსებული უძრავი ქონების მოდერნიზაცია და მომხმარებლისთვის მიმზიდველად ქცევა. ✓ ბოჩქოშ-ბაკურიანის საკურორტო ზონაში რამოდენიმე დასასვენებელი კომპლექსის განვითარება.	✓ მოძრავი ქონების დატაცების საფრთხე. ✓ ქონების განკარგვის კუთხით სახელმწიფო რეგულაციების განმკაცრება. ✓ სტიქიური მოვლენები, უძრავი ქონების დაზიანება. ✓ პოლიტიკური არასტაბილურობა მეზობელ სახელმწიფოებში.

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. კომპანიის 100% წილის მფლობელია შპს „ჯიარ ქონების მართვა“.

ორგანიზაციული სტრუქტურა

კომპანიაში ამ ეტაპზე დასაქმებულთა რაოდენობა შეადგენს 72 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 1250 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;

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.

ასევე, ამავე წელს, შპს „ჯიარ ბორჯომი-ბაკურიანის“ თანამშრომლებს, რომლებიც მატარებლის გამართულ და უსაფრთხო მოძრაობაზე ზრუნავენ ახალი სამუშაო ფორმები გადაეცათ

ინფრასტრუქტურის განვითარება

სიძველიდან გამომდინარე, ბორჯომ-ბაკურიანის ხაზზე არსებულ ინფრასტრუქტურას გამართული მუშაობისთვის მუდმივად ესაჭიროება რეაბილიტაციისთვის საჭირო ინტენსიური პროცესი, რაც დაკავშირებულია სოლიდურ დანახარჯებთან. ამ ეტაპზე, დანახარჯების ანაზღაურებას (ინვესტიციების განხორციელების ფორმით) და სხვადასხვა პროექტების დაგეგმვას ახორციელებს დამფუძნებელი კომპანია შპს „ჯიარ ქონების მართვა“.

შპს „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯიას“ მიერ მომზადებული განვითარების კონცეფციის გამოყენებით უახლოეს მომავალში იგეგმება შეთავაზებების წარდგენა საინვესტიციო კომპანიებთან ბორჯომ-ბაკურიანის რკინიგზის

განვითარების გეგმის შესახებ, რაც დაინტერესების შემთხვევაში განავითარებს ადგილობრივ ინფრასტრუქტურას, ხოლო შპს „ჯიარ ქონების მართვას“ ხელს შეუწყობს ხარჯების ოპტიმიზაციის კუთხით.

ასევე, ბორჯომის მუნიციპალიტეტთან ერთად, დაიგეგმა ერთობლივი პროექტის განხორციელება, რომლის ფარგლებში მუნიციპალიტეტის დაფინანსებით კაპიტალურად გარემონტდება დაბა წაღვერის სადგური, ხოლო შპს „ჯიარ ბორჯომი-ბაკურიანის“ ხარჯებით განხორციელდება დაბა ცემის სადგურის და დეპოს სარემონტო სამუშაოები. ამ ეტაპზე მომზადებულია აღნიშნული სადგურების დეფექტური აქტები.

ინფრასტრუქტურის სარემონტო სამუშაოების დაგეგმვის პროცესში გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ შპს „ჯიარ ბორჯომი-ბაკურიანი“-ს რკინიგზას და მის შემადგენელ ნაწილს „ეიფელის“ ხიდს, ასევე მიმდებარედ არსებულ სადგურის შენობებს, მისი სიძველის, ისტორიის და უნიკალურობის გამო 2017 წლის 30 ივნისს, საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სააგენტოს მიერ მიენიჭა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი.

აღსანიშნავია, რომ ინფრასტრუქტურის და მოძრავი შემადგენლობის მიმდინარე შეკეთებას, კომპანია საკუთარი ძალებით უზრუნველყოფს.

2017 წელს დასრულდა 5 ერთეული ჩს-11 ტიპის ელმავლის და 9 ერთეული პვ-900 ტიპის სამგზავრო ვაგონების დინამო-მანქანის (მართვის გენერატორის) მართვის სქემის მოდერნიზაცია, სააკუმლიატორო ბატარეის ნორმალური დამუხტვის რეჟიმების უზრუნველყოფა და მისი ჩართვა ბუფერულ რეჟიმში, ელმავლის ქსელში ვარვარა ნათურების ნაცვლად LED ტიპის ნათურების დამონტაჟება, არსებული აკუმულატორების შეცვლა თანამედროვე არამომსახურებადი აკუმულატორებით (AGM ტექნოლოგიით დამზადებული).

ასევე, ელმავლის ქსელში გათვალისწინებულ იქნა ელექტრული წრედები, თანამედროვე საინფორმაციო, ვიდეო თვალ-თვალის სისტემებისთვის და USB კაბელის მემწეობით ელ. მოწყობილობის დამტენებისთვის.

სოციალური პასუხისმგებლობა

ბორჯომის მუნიციპალიტეტთან ერთად დაიგეგმა სოციალური პროექტის განხორციელება, რომლის ფარგლებში, იმ სოფლების მოსახლეობა, რომელთაც ბორჯომ-ბაკურიანის მატარებლის გარდა, სხვა გადაადგილების ალტერნატიული საშუალება არ გააჩნიათ, განსაკუთრებით ზამთრის პერიოდში, მიიღებენ ბორჯომ-ბაკურიანის მატარებლით უფასოდ სამგზავრო ბილეთებს.

ასევე, მატარებლით მგზავრობის ტარიფი 2 (ორი) ლარის ოდენობით განისაზღვრა, როგორც საბოლოო დანიშნულების წერტილებში, ასევე, შუალედური გაჩერებების მიმართულებით, ხოლო, 3 (სამი) წლამდე ასაკის ბავშვთათვის შპს „ბორჯომ-ბაკურიანის რკინიგზის“ მატარებლით მგზავრობა უფასოდ დაწესდა.

ფინანსური ანგარიში

იმის გათვალისწინებით, რომ ბორჯომ-ბაკურიანის ვიწროლიანდაგიანი ხაზი საუკუნეზე მეტი ხნის მანძილზე (მუშაობს 1902 წლიდან) უწყვეტად უზრუნველყოფს მოძრავი შემადგენლობის მიმოსვლას და სარკინიგზო ინფრასტრუქტურა მდებარეობს მთაგორიან ურთულეს უბანზე, მასზე გაწეული აუცილებელი ხარჯი ბევრად აღემატება მიღებულ შემოსავალს.

2017 წლის ფულადი ნაკადები	
საკუთარი შემოსავალი	63 505
გასავალი	1 835 911 (მათ შორის ხელფასი 443 699)
დაფინანსება დამფუძნებლის მიერ (კაპიტალში შენატანი)	1 764 393

ფინანსური რისკები

ფინანსური რისკების მართვა

კომპანიაში 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.

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

კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი; და
- საბაზრო რისკი

საკრედიტო რისკი. ეს არის რისკი, როდესაც ფინანსური ინსტრუმენტის ერთი მხარე ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად გამოიწვევს მეორე მხარის ფინანსურ ზარალს. ამგვარი საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის მიერ კონტრაგენტისათვის მომსახურების მიყიდვისას და აგრეთვე სხვა ოპერაციების შემთხვევაში, რომელთა შედეგადაც წარმოიქმნება ფინანსური აქტივები.

დებიტორული დავალიანება: მნიშვნელოვანი დებიტორებისათვის ინდივიდუალური გაუფასურების შეფასება ხორციელდება ყოველ საბალანსო თარიღისათვის. სავაჭრო დებიტორებიდან მოთხოვნები ინდივიდუალურად ფასდება თითოეული კლიენტის გადახდისუნარიანობის შეფასების საფუძველზე. შეფასებისას კომპანიის მენეჯმენტის მიერ გათვალისწინებული უნდა იყოს თითოეული კონტრაგენტის შესაძლებლობა თუ რამდენად დროულად დაფარავს საკონტრაქტო პირობით განსაზღვრულ ყველა აუცილებელ გადასახდელ თანხას. დავალიანების ამოღების შესაძლებლობა ფასდება პროცენტულად, რომლის საფუძველზეც შეიქმნება საექვო მოთხოვნისთვის ინდივიდუალური რეზერვი;

დებიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება დამფუძნებელი კომპანიის მიერ კაპიტალში შემოტანილი დებიტორული დავალიანებებისგან და მიმდინარე, თუ გაუქმებული საიჯარო ხელშეკრულებებიდან

წარმოშობილი გადაუხდელო იჯარის თანხებიდან. ამ დებიტორებთან დაკავშირებით ხორციელდება დებიტორული ნაშთების ყოველთვიური მონიტორინგი, რის შედეგადაც მოთხოვნილია არსებული დავალიანებების დაუყოვნებლივ დაფარვა. მრავალი საქმე გადაცემულია სასამართლოში და აღსრულების ეროვნულ ბიუროში დებიტორებისგან დავალიანებების გადახდევინების მიზნით.

კომპანიის საკრედიტო რისკის მართვა ხორციელდება კონტრაგენტებისგან წინასწარი გადახდების მოთხოვნით. საკრედიტო რისკი ითვალისწინებს შემთხვევას, როდესაც ვალდებული პირი ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით დაკისრებულ მოვალეობას და ეს იწვევს ფინანსურ ზარალს კომპანიისათვის. სავაჭრო დებიტორები შედგებიან მრავალი მომხმარებლისგან. საკრედიტო შეფასება ხორციელდება დებიტორების ფინანსური მდგომარეობის გადახედვით და შესაბამისი საეჭვო ვალების რეზერვის შექმნით.

ლიკვიდურობის რისკი.

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

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

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ ყოველთვიურ რეჟიმში ახორციელებს კომპანიის ფულადი ნაკადების მონიტორინგს. კომპანია გეგმავს დაფაროს თავისი მიმდინარე ვალდებულებები შემოსავლებით საოპერაციო საქმიანობიდან.

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. კომპანია 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.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. კომპანიას არ გააჩნია სესხები ან სხვა სახის ფინანსური ვალდებულებები, რომლებსაც ერიცხება პროცენტი.

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

საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ ინფორმაცია.

კომპანიაში საკუთარი აქციების შესყიდვას ადგილი არ ქონია.

კომპანიის მიერ წარმოებული კვლევები და მისი მიმოხილვა.

კომპანიას კვლევები არ უწარმოებია.

ფინსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი ახსნა განმარტებები.

კომპანიის აქტივებისა და ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები მოცემულია ფინანსურ ანგარიშგებაში, რომელიც წარმოდგენილია საერთაშორისო აუდიტორული კომპანიის მიერ. კომპანიის მენეჯმენტი თვლის, რომ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილ მონაცემებს არ ჰქონდა დამატებითი ახსნა-განმარტებები.

2017 წლის 31 დეკემბრისათვის და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის, მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცებულია კომპანიის გენერალური დირექტორის მიერ.

გენერალური დირექტორი კობა ლაცაბიძე