

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“

2018 წლის
ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება	8
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	9
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 „რაკინი აფთაუნ დეველოპმენტის“ დირექტორთა საბჭოს

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „რაკინი აფთაუნ დეველოპმენტის“ (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვასა და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ განმარტებით შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, სამართლიანად ასახავს „კომპანიის“ ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას.

დასკვნის საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ხსენებული სტანდარტების საფუძველზე ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში „აუდიტორთა პასუხისმგებლობები ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, ჩვენ ვართ „კომპანიისგან“ 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.

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია „მმართველობით ანგარიშზე“. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი დასკვნა არ მოიცავს „მმართველობით ანგარიშს“.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს „მმართველობითი ანგარიშის“ წაკითხვას და იმის განსაზღვრას, არის თუ არა „მმართველობითი ანგარიში“ არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მიღებული ცოდნასთან მიმართებაში, ან სხვაგვარად ხომ არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს.

ჩვენ არ გავცემთ რაიმე სახის რწმუნებას „მმართველობითი ანგარიშის“ შესახებ. ჩვენ წავიკითხეთ „მმართველობითი ანგარიში“ და ჩვენს მიერ ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ „მმართველობითი ანგარიში“:

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

ხელმძღვანელობის და მმართველობაზე უფლებამოსილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და კეთილსინდისიერად წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლის ისეთი მექანიზმების შემუშავებაზე, რომელსაც ხელმძღვანელობა საჭიროდ მიჩნევს თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან თავისუფალი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად.

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

მმართველობაზე უფლებამოსილი პირები პასუხს აგებენ „კომპანიის“ ფინანსური ანგარიშგების პროცესზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია მივიღოთ გონივრული რწმუნება შეიცავს თუ არა 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 ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

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

- ვახდენთ 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 კომპანიის 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 ექვევცემ დააყენოს „კომპანიის“ უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც

- მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე 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 კომპანიის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

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:

კარენ საფარიანი

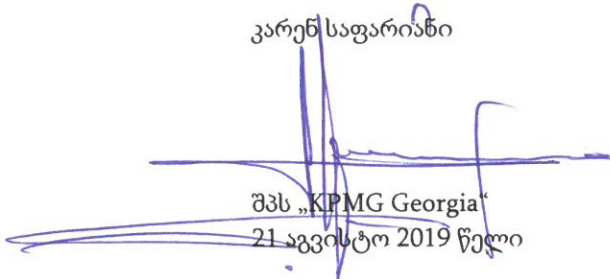
მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვეველობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან, თუ შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნა არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა, შესაძლოა გავლენა იქონიოს კომპანიის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

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:

კარენ საფარიანი



შპს „KPMG Georgia“
21 აგვისტო 2019 წელი

შპს „რაკიონ ავთაუნ დეველოპმენტი“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

'000 ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017*
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	10	113,903	100,580
ძირითადი საშუალებები		3,575	3,031
არამატერიალური აქტივები		219	142
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები		39	39
გაცემული სესხები		1,000	1,173
ავანსად გადახდილი დღგ		4,288	7,366
სულ გრძელვადიანი აქტივები		123,024	112,331
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები		649	898
ავანსად გადახდილი დღგ		3,460	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	2,532	24,467
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	12	12,668	9,836
სულ მიმდინარე აქტივები		19,309	35,201
სულ აქტივები		142,333	147,532
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი	13		
საწესდებო კაპიტალი		160,120	160,120
დამატებითი შენატანი კაპიტალში		41,154	72,452
დაგროვილი ზარალი		(293,029)	(291,928)
სულ კაპიტალი		(91,755)	(59,356)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	15	148,813	127,182
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		148,813	127,182
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	15	81,049	75,116
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	4,226	4,590
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		85,275	79,706
სულ ვალდებულებები		234,088	206,888
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		142,333	147,532

*კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 15 და ფასს 9 2018 წლის 1 იანვარს გამოიყენა. გადასვლის შერჩეული მეთოდის შედეგად, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადანაგარიშებული, იხილეთ შენიშვნა 5.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და მოცემულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 49 გვერდებზე.

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
2018 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	2018	2017
შემოსავალი	6	24,637	26,310
სხვა შემოსავალი (ნეტო)	8	10,189	17,251
საოპერაციო ხარჯი	9	(11,683)	(14,334)
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო მოთხოვნებზე	17(c)	(540)	(1,400)
შედგები საოპერაციო საქმიანობებიდან		22,603	27,827
ფინანსური შემოსავალი		276	2,560
ფინანსური ხარჯები		(23,015)	(15,425)
წმინდა ფინანსური ხარჯები	7	(22,739)	(12,865)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(136)	14,962
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
მოგება/(ზარალი) და წლის მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)		(136)	14,962

*კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 15 და ფასს 9 2018 წლის 1 იანვარს გამოიყენა. გადასვლის შერჩეული მეთოდის შედეგად, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული, იხილეთ შენიშვნა 5.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ და მისი სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 21 აგვისტოს:

პასკალ მიგელ ხორხე ბოსე
 დირექტორთა საბჭოს თავმჯდომარე

ზურაბ გაჩეჩილაძე
 ფინანსური დირექტორი

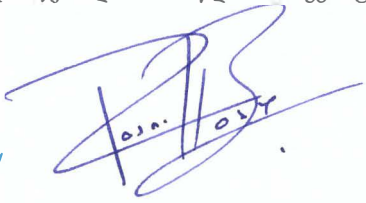
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და მოცემულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 49 გვერდებზე.

შპს „რაკინი აფთაუნ დეველოპმენტი“
 2018 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

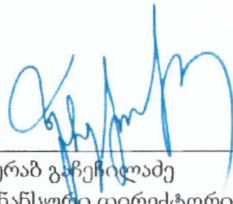
'000 ლარი	შენიშვნა	2018	2017
შემოსავალი	6	24,637	26,310
სხვა შემოსავალი (ნეტო)	8	10,189	17,251
საოპერაციო ხარჯი	9	(11,683)	(14,334)
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო მოთხოვნებზე	17(c)	(540)	(1,400)
შედგები საოპერაციო საქმიანობებიდან		22,603	27,827
ფინანსური შემოსავალი		276	2,560
ფინანსური ხარჯები		(23,015)	(15,425)
წმინდა ფინანსური ხარჯები	7	(22,739)	(12,865)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(136)	14,962
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
მოგება/(ზარალი) და წლის მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)		(136)	14,962

*კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 15 და ფასს 9 2018 წლის 1 იანვარს გამოიყენა. გადასვლის შერჩეული მეთოდის შედეგად, შესაძარის ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული, იხილეთ შენიშვნა 5.

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ და მისი სახელით ხელმოწერილია 2019 წლის 21 აგვისტოს:

✓ 

პასკალ მიგელ ხორხე ბოსე
 დირექტორთა საბჭოს
 თავმჯდომარე



ზურაბ გაჩეჩილაძე
 ფინანსური დირექტორი



შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
2018 წლის კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება

'000 ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი შენატანი კაპიტალში	დაგროვილი ზარალი	სულ
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	160,120	72,452	(306,890)	(74,318)
მოგება და სულ წლის სრული შემოსავალი	-	-	14,962	14,962
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	160,120	72,452	(291,928)	(59,356)
 კორექტირება ფასს 9-ის თავდაპირველ გამოყენებაზე (იხილეთ შენიშვნა 5)	-	-	(965)	(965)
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს*	160,120	72,452	(292,893)	(60,321)
სულ სრული ზარალი				
ზარალი და სულ წლის სრული ზარალი	-	-	(136)	(136)
სულ წლის სრული ზარალი	-	-	(136)	(136)
ოპერაციები კომპანიის მესაკუთრებთან				
დამატებითი შენატანების კაპიტალში არა-ამორტიზებული ნაწილის აღიარების შეწყვეტა სესხები და კრედიტები დაკავშირებული მხარეებისგან სახელშეკრულებო პირობების არსებით ცვლილებაზე (იხ. შენიშვნა 13(c))	-	(66,547)	-	(66,547)
დამატებითი შენატანების კაპიტალში აღიარება სესხები და კრედიტები დაკავშირებული მხარეებისგან სახელშეკრულებო პირობების არსებით ცვლილებაზე (იხ. შენიშვნა 13(c))	-	35,249	-	35,249
სულ ოპერაციები მესაკუთრებთან	-	(31,298)	-	(31,298)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	160,120	41,154	(293,029)	(91,755)

*კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 15 და ფასს 9 2018 წლის 1 იანვარს გამოიყენა. გადასვლის შერჩეული მეთოდის შედეგად, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადანაგარიშებული, იხილეთ შენიშვნა 5.

კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და მოცემულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 49 გვერდებზე.

’000 ლარი	შენიშვნა	2018	2017*
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
წლის მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		(136)	14,962
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა		524	534
ცვლილება საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში		(10,684)	(17,716)
საინვესტიციო ქონების ჩამოწერა		384	-
სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურება		540	1,400
ავანსების გაუფასურება		-	514
წმინდა ფინანსური ხარჯები		22,739	12,865
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან, სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე		13,367	12,559
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		20,584	(2,518)
ცვლილება ავანსად გადახდილ დღგ-ში		(382)	(1,169)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(348)	410
ცვლილება მარაგებში		249	(273)
ფულადი ნაკადები ოპერაციებიდან, პროცენტის გადახდამდე		33,470	9,009
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან		33,470	9,009
საინვესტიციო საქმიანობებში გამოყენებული ფულადი ნაკადები			
საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებიდან		238	-
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(3,023)	(2,621)
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(1,068)	(420)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(77)	(64)
სესხების გაცემა		-	(45)
საინვესტიციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(3,930)	(3,150)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობებიდან			
სესხების დაფარვა		(26,091)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობებიდან		(26,091)	-
წმინდა მატება ფულად სახსრებსა და მათ			
ეკვივალენტებში		3,449	5,859
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		9,836	3,958
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(617)	19
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	12	12,668	9,836

*კომპანიამ თავდაპირველად ფასს 15 და ფასს 9 2018 წლის 1 იანვარს გამოიყენა. გადასვლის შერჩეული მეთოდის შედეგად, შესადარისი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული, იხილეთ შენიშვნა 5.

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და მოცემულია წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების 10 - 49 გვერდებზე.

1 ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

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

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის ქართული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად. კომპანია დაფუძნდა 2008 წლის 23 ივნისს. კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია: 204557014.

კომპანიის რეგისტრირებული ოფისის მისამართია: ბარათაშვილის ქუჩა №2, თბილისი, 0105, საქართველო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცალო ვაჭრობის და დასასვენებელი კომერციული ფართების უზრუნველყოფა თბილისი მოლის სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში, რომელიც თბილისში, დიდმის ტერიტორიაზეა განთავსებული და რომელიც არსებითად დასრულებული იყო 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

კომპანიის მფლობელები არიან შემდეგი საწარმოები: შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“ (84.7%) და „ღია სააქციო საზოგადოება რაკიინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) (15.3%). კომპანია ძირითადად საბოლოო მშობელი კომპანიის „ღია სააქციო საზოგადოება რაკიინ დეველოპმენტის“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) მართვის ქვეშ მყოფ ჯგუფში შემავალი საწარმოებიდან ფინანსდება. შედეგად, კომპანია ეკონომიკურად დამოკიდებულია საბოლოო მშობელ კომპანიაზე. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია მე-19 შენიშვნაში.

2 აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

ეს არის კომპანიის პირველი წლიური ფინანსური ანგარიშგება სადაც გამოყენებულია ფასს 15 „ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ და ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“. ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში აღწერილია მე-5 შენიშვნაში.

(b) ფუნქციონირებადი საწარმო

კომპანიის უნარი განაგრძოს საქმიანობა როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და დაფაროს მისი ვადადამდგარი ვალდებულებები დამოკიდებულია კომპანიის უნარზე მიიღოს დაფინანსება მისი მშობელი კომპანიისგან.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობამ შეაფასა კომპანიის ფინანსური შედეგები, ფინანსური მდგომარეობა და ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან, განიხილა ქვემოთ მოცემული შემამსუბუქებელი გარემოებები და დაასკვნა, რომ კომპანიას ექნება შესაბამისი ლიკვიდურობა მისი ვადადამდგარი ვალდებულებების დასაფარად და რომ ხელმძღვანელობის დაშვება საწარმოს ფუნქციონირების შესახებ ანგარიშგების თარიღისთვის შესაბამისია.

ხელმძღვანელობის ზემოთ განსაზღვრული დაშვება შემდეგ ფაქტებსა და შეფასებებს ეფუძნება:

- 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებები მოიცავს სესხებს და კრედიტებს საბოლოო მშობელი კომპანიისგან 81,049 ათასი ლარის ოდენობით. საბოლოო მშობელმა კომპანიამ („ღია სააქციო საზოგადოება რაკიან დეველოპმენტი“) დაადასტურა მისი განზრახვა იმასთან დაკავშირებით, რომ ის არ მოითხოვდა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ვადადამდგარი ვალდებულებების დაფარვას (იხილეთ შენიშვნა 15(a)), და საჭიროების შემთხვევაში გადაავადებდა მათ კომპანიის წინაშე არსებული ფინანსური სირთულეების დასაძლევად.
- კომპანიას გააჩნია გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზი (იხილეთ შენიშვნა 15(c)) და კომპანიის საბოლოო მშობელმა კომპანიამ დაადასტურა, რომ საჭიროების შემთხვევაში ის ფინანსურ და სხვა სახის დახმარებას გაუწევს კომპანიას მისი ვადადამდგარი ფინანსური ვალდებულებების შესასრულებლად (იხილეთ შენიშვნა 15(a)).

3 სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი („ლარი“), რომელიც წარმოადგენს „კომპანიის“ მოქმედ ვალუტას და, იმავდროულად, არის წარსადგენი ვალუტა. შესაბამისად, მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებაში მთელი ფინანსური ინფორმაცია წარმოდგენილია ქართულ ლარში და დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე, თუ სხვაგვარად არ იქნება განსაზღვრული.

4 შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფასს-თან შესაბამისი 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.

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 პოლიტიკების გამოყენებაში კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომლებსაც განსაკუთრებით მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, მოცემულია მე-10 შენიშვნაში - საინვესტიციო ქონება.

ინფორმაცია დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებთან დაკავშირებით, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში არსებითი ცვლილების გამოწვევის მნიშვნელოვანი რისკის წინაშე დგანან, განხილულია შენიშვნაში 10(a)-ში, საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა.

სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

კომპანიის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და ინფორმაცია საჭიროებს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას, როგორც ფინანსური - ისე არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის.

სამართლიანი ღირებულება დაჯგუფებულია სხვადასხვა დონეების მიხედვით, საშემფასებლო მეთოდოლოგიაში გამოყენებული ინფორმაციის საფუძველზე, 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 ვალდებულებებისთვის, როგორც პირდაპირ (მაგ. ფასები), ასევე ირიბად (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).
- დონე 3: მონაცემები აქტივისა და ვალდებულებებისთვის, 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 შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 10(a) – საინვესტიციო ქონება;
- შენიშვნა 15(d) – სესხები და კრედიტები; და
- შენიშვნა 17(a) – ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5 ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში

კომპანიამ ფასს 15 (იხ. (a)) და ფასს 9 (იხ. (b)) თავდაპირველად 2018 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. რიგი სხვა ახალი სტანდარტებიც შევიდა ძალაში 2018 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არ იქონიეს არსებითი ზეგავლენა კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

კომპანიის მიერ ამ სტანდარტების გამოყენებისას შერჩეული გადასვლის მეთოდებიდან გამომდინარე, შესაძარისი ინფორმაცია მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებებში არ არის გადაანგარიშებული ახალი სტანდარტების მოთხოვნების ასახვის მიზნით, გარდა სავაჭრო მოთხოვნებზე მიღებული გაუფასურების ზარალის ცალკე ასახვისა (იხ. (b)).

მოცემული სტანდარტების თავდაპირველი გამოყენების გავლენა ძირითადად მიკუთვნებულია ფინანსურ აქტივებზე აღიარებული გაუფასურების ზარალის ზრდაზე (იხილეთ b(ii)).

(a) ფასს 15 - ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

ფასს 15 ადგენს ერთიან ჩარჩოს იმის განსაზღვრისთვის თუ რა ოდენობის შემოსავალი იყო აღიარებული და როდის ჰქონდა აღნიშნულს ადგილი. მან ჩაანაცვლა ბასს 18 *შემოსავალი*, ბასს 11 *სამშენებლო ხელშეკრულებები* და ამასთან დაკავშირებული ახსნა-განმარტებები. ფასს 15-ის მიხედვით, შემოსავალი აღიარდება მაშინ როდესაც მომხმარებელს გადაეცემა საკუთრების უფლება საქონელზე ან მომსახურებაზე. საკუთრების გადაცემის მომენტის დასადგენად - დროის გარკვეულ მომენტში თუ გარკვეული პერიოდის განმავლობაში - სჭირდება განსჯა.

კომპანიამ დაიწყო ფასს 15-ის გამოყენება კუმულაციური ეფექტის მეთოდის გამოყენებით (პრაქტიკული მიზანშეწონილობის გარეშე). მოცემული სტანდარტის თავდაპირველი გამოყენების გავლენა აღიარდება 2018 წლის 1 იანვარს. შესაბამისად, 2017 წელს წარმოდგენილი ინფორმაცია არ არის გადაანგარიშებული - ანუ, წარმოდგენილია, როგორც ზემოთ ნახსენებია, ბასს 18-ში, ბასს 11-ში და მსგავს ახსნა-განმარტებებში. დამატებით, ფასს 15-ის განმარტებითი მოთხოვნები არ არის ზოგადად გამოყენებული შესადარის ინფორმაციაზე.

ფასს 15-ს არ ჰქონია არსებითი გავლენა კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკებზე შემოსავლის წყაროებთან მიმართებაში (იხ. შენიშვნა 6), მაშასადამე ფასს 15-ზე გადასვლას არ ჰქონია გაუნაწილებელ მოგებაზე გავლენა 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. დამატებით, არ ყოფილა არსებითი გავლენა კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და მის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებებზე იმავე წლის ბოლოს.

დამატებითი ინფორმაციისთვის კომპანიის შემოსავლების აღიარებასთან დაკავშირებით სააღრიცხვო პოლიტიკების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 6(b).

(b) ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები

ფასს 9 აწესებს ფინანსური აქტივების, ფინანსური ვალდებულებების, და ზოგიერთი არა-ფინანსური აქტივების შესყიდვა/გაყიდვის ხელშეკრულებების, აღიარების და შეფასების მოთხოვნებს. ეს სტანდარტი ანაცვლებს ბასს 39-ს *ფინანსური ინსტრუმენტები აღიარება და შეფასება*.

ფასს 9-ის გამოყენების შედეგად, კომპანიამ შესაბამისი კორექტირებები შეიტანა ბასს 1-ში *ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა*. ეს კორექტირება მოითხოვს, რომ ფინანსური აქტივების გაუფასურება მოგების ან ზარალის უწყისში და სხვა სრულ შემოსავალში ასახული იყოს ცალკე კატეგორიად. ადრე, კომპანიის მიდგომა იყო სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების „სხვა შემოსავალში“ ასახვა. შედეგად კომპანიამ მოახდინა 540 ათასი ლარის ოდენობით გაუფასურების ზარალის რეკლასიფიკაცია, აღიარებული ბასს 39-ის მიხედვით „სხვა შემოსავალში“, და გადაიტანა „გაუფასურების ზარალი სავაჭრო მოთხოვნებზე“ კატეგორიაში მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის. სხვა ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალის აღდგენა წარმოდგენილია „ფინანსურ ხარჯებში“ ბასს 39-ის წარდგენის მსგავსად და არ არის წარმოდგენილი განცალკევებით მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში არსებითობის მოსაზრებების გამო.

დამატებით, კომპანია იყენებს შესაბამის კორექტირებებს ფასს 7 *ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები* -ზე, რომლებიც გამოიყენება 2018 წლის განმარტებითი შენიშვნებში, მაგრამ არ იყო ზოგადად გამოყენებული შესადარის ინფორმაციაზე.

ფასს 9-ს არ ჰქონია არსებითი გავლენა კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკებზე სახელშეკრულებო აქტივებთან (იხ. შენიშვნა 6(c)) და სავაჭრო მოთხოვნებთან (იხ. შენიშვნა 12) დაკავშირებით, მაშასადამე, ფასს 9-ზე გადასვლას არ ჰქონია გავლენა გაუნაწილებელ მოგებაზე 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

კომპანიის გაუფასურებასთან დაკავშირებით გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკებზე დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 5(b)(ii).

კომპანიამ გამოიყენა გათავისუფლება წინა პერიოდების კლასიფიკაციისა და შეფასების (გაუფასურების ჩათვლით) მოთხოვნებთან მიმართებაში შესადარისი ინფორმაციის გადაანგარიშებისგან. მაშასადამე, შესადარისი პერიოდები არ არის გადაანგარიშებული. ფასს 9-ის გამოყენებით გამოწვეული სხვაობები ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში აღიარდება გაუნაწილებელ მოგებაში 2018 წლის 1 იანვრის

მდგომარეობით. შესაბამისად, 2017 წლისთვის წარმოდგენილი ინფორმაცია ზოგადად არ ასახავს ფასს 9-ის მოთხოვნებს, არამედ უფრო ბასს 39-ისას.

შემდეგი შეფასება გაკეთდა თავდაპირველი გამოყენებისას არსებული ფაქტებისა და გარემოებების საფუძველზე:

- იმ ბიზნეს მოდელის განსაზღვრა რომლის ფარგლებშიც არის ფინანსური აქტივი ფლობილი.

შემდეგი ცხრილი აჯამებს ფასს 9-ზე გადასვლის გავლენას გაუნაწილებელი მოგების საწყის ნაშთზე:

'000 ლარი	შენიშვნა	ფასს 9-ის გამოყენების გავლენა საწყის ნაშთზე
დაგროვილი ზარალი 2017 წლის 31 დეკემბერს		(291,928)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარება ფასს 9-ის მიხედვით	17(c)	(965)
დაგროვილი ზარალი 2018 წლის 1 იანვარს		(292,893)

(i) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და აღრიცხვა

ფასს 9 მოიცავს სამ ძირითად კლასიფიკაციის კატეგორიას ფინანსური აქტივებისათვის: ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფასს 9-ის მიხედვით ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია ძირითადად დაფუძნებულია იმ ბიზნეს მოდელზე რომელიც გამოიყენება ფინანსური აქტივის სამართავად და მის სახელეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე. ფასს 9 აუქმებს ბასს 39 -ის დროს გამოყენებულ კატეგორიებს როგორცაა ხანდაზმულობის ვადის მიხედვით, სესხები და მოთხოვნები და გასაყიდად ხელმისაწვდომი. ფასს 9-ის მიხედვით, ხელშეკრულებებში ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტები, რომლის საგანსაც ფინანსური აქტივი წარმოადგენს, სტანდარტის მიზნებისთვის არ განცალკევდება. ნაცვლად ამისა, კლასიფიკაციის მიზნებისათვის ფასდება ჰიბრიდული ფინანსური ინსტრუმენტი როგორც ერთი მთლიანობა.

ფასს 9 ძირითადად ინარჩუნებს ბასს 39-ში არსებულ მოთხოვნებს ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაციასა და აღრიცხვასთან მიმართებაში.

ფასს 9-ის გამოყენებას არ ჰქონია არსებითი გავლენა კომპანიის ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებულ სააღრიცხვო პოლიტიკებზე.

ახსნა-განმარტებებს თუ როგორ აღრიცხავს და აკლასიფიცირებს კომპანია ფინანსურ ინსტრუმენტებს, აღრიცხავს ცვლილებებს და შესაბამის მოგებასა და ზარალს ფასს 9-ის მიხედვით, იხილეთ შენიშვნა 21(h)-ში.

ფასს 9-ის გამოყენების გავლენა ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით უკავშირდება მხოლოდ ახალ გაუფასურების მოთხოვნებს.

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

	შენიშვნა	თავდაპირველი კლასიფიკაცია ბასს 39-ის მიხედვით	ახალი კლასიფიკაცია ფასს 9-ის მიხედვით	საწყისი საბალანსო ღირებულება ბასს 39-ის მიხედვით	ახალი საბალანსო ღირებულება ფასს 9-ის მიხედვით
'000 ლარი					
ფინანსური აქტივები					
სავაჭრო მოთხოვნები	11	სესხები და მოთხოვნები	ამორტიზირებული ღირებულება	23,848	23,132
გაცემული სესხები		სესხები და მოთხოვნები	ამორტიზირებული ღირებულება	1,173	924
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	12	სესხები და მოთხოვნები	ამორტიზირებული ღირებულება	9,836	9,836
სულ ფინანსური აქტივები				34,857	33,892

	შენიშვნა	თავდაპირველი კლასიფიკაცია ბასს 39-ის მიხედვით	ახალი კლასიფიკაცია ფასს 9-ის მიხედვით	საწყისი საბალანსო ღირებულება ბასს 39-ის მიხედვით	ახალი საბალანსო ღირებულება ფასს 9-ის მიხედვით
'000 ლარი					
ფინანსური ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	სხვა ფინანსური ვალდებულებები	სხვა ფინანსური ვალდებულებები	2,286	2,286
სესხები და კრედიტები	15	სხვა ფინანსური ვალდებულებები	სხვა ფინანსური ვალდებულებები	202,298	202,298
სულ ფინანსური ვალდებულებები				204,584	204,584

შემდეგი ცხრილი ასახავს საწყისი შეფასების კატეგორიებს ბასს 39-ის მიხედვით და ახალ შეფასების კატეგორიებს ფასს 9-ის მიხედვით კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების თითოეული კლასისთვის, 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

'000 ლარი	ბასს 39 საბალანსო ღირებულება 2017 წლის 31 დეკემბერს	რეკლასიფიკაცია	გადაანგარიშება	ფასს 9 საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 1 იანვარს
ფინანსური აქტივები				
ამორტიზირებული ღირებულება				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები:				
გადატანილი: სე				
სხები და მოთხოვნები	9,836			
გადაანგარიშება		-	-	
გადატანილი: ამორტიზირებული ღირებულება				9,836
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები:				
გადატანილი:				
სესხები და მოთხოვნები	23,848			
გადაანგარიშება		-	(716)	
გადატანილი: ამორტიზირებული ღირებულება				23,132
გაცემული სესხები:				
გადატანილი: ს				
ესხები და მოთხოვნები	1,173			
გადაანგარიშება		-	(249)	
გადატანილი: ამორტიზირებული ღირებულება				924
სულ ამორტიზირებული ღირებულება	34,857	-	(965)	33,892

(ii) ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფასს 9 ანაცვლებს ბასს 39-ის „გაწეული ზარალის“ მოდელს „მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის“ (მსზ) მოდელით. ეს მოითხოვს განსჯას თუ რა გავლენა აქვს ეკონომიკურ ფაქტორებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე, რაც განისაზღვრება ალბათობით შეწონილ საფუძველზე.

ახალი გაუფასურების მოდელი ვრცელდება ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებულ სახელშეკრულებო აქტივებზე და ვალის ინვესტიციებზე, მაგრამ არა ინვესტიციებზე კაპიტალის ინსტრუმენტებში.

ფასს 9-ის მიხედვით, ზარალის რეზერვები ფასდება შემდეგიდან ერთ-ერთის საფუძველზე:

- 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ის ნაწილი რომელიც წარმოიშობა ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევებისაგან; და

- არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი რომელიც წარმოიშობა ყველა შესაძლო დეფოლტის შემთხვევებისგან ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოიყენება თუ ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი ანგარიშგების თარიღისთვის არსებითად არის გაზრდილი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ხოლო 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოიყენება თუ საკრედიტო რისკი არ არის არსებითად გაზრდილი. საწარმომ შეიძლება დაასკვნას, რომ ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი არ არის არსებითად გაზრდილი თუ აქტივს გააჩნია დაბალი საკრედიტო რისკი ანგარიშგების თარიღისთვის. თუმცა, არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ყოველთვის გამოიყენება სავაჭრო მოთხოვნებთან და სახელშეკრულებო აქტივებთან (არსებითი ფინანსური კომპონენტის გარეშე) მიმართებაში. საწარმომ შეიძლება აირჩიოს ამ შეფასების გამოყენება ასევე სავაჭრო მოთხოვნებზე და სახელშეკრულებო აქტივებზე არსებითი ფინანსური კომპონენტით.

კომპანიამ დაადგინა რომ ფასს 9-ის გაუფასურების მოთხოვნების გამოყენება 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, არ გამოიწვევს ბასს 39-ის მიხედვით აღიარებულ გაუფასურებასთან შედარებით არსებით ზრდას.

ფასს 9-ის გაუფასურების მოდელის მიზნებისათვის აქტივების გაუფასურების ზარალი მოსალოდნელია გაიზარდოს და გახდეს უფრო არასტაბილური. კომპანიამ დაადგინა, რომ ფასს 9-ის გაუფასურების მოთხოვნების გამოყენება 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით არ იწვევს გაუფასურების რეზერვის ზრდას.

’000 ლარი

ზარალის რეზერვი 2017 წლის 31 დეკემბერს ბასს 39-ის მიხედვით	1,755
2018 წლის 1 იანვარს აღიარებული დამატებითი გაუფასურება:	
სავაჭრო მოთხოვნებზე	716
გაცემულ სესხებზე	249
ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	-
ზარალის რეზერვი 2018 წლის 1 იანვარს ფასს 9-ის მიხედვით	2,720

დამატებითი ინფორმაცია თუ როგორ აფასებს კომპანია გაუფასურების რეზერვს აღწერილია შენიშვნებში 17(c) და 22(g).

6 შემოსავალი

(a) საიჯარო შემოსავალი

’000 ლარი	2018	2017
საიჯარო შემოსავალი მოიჯარეებისგან	23,715	23,651
შემოსავალი ღონისძიებებიდან	-	72
საიჯარო შემოსავალი რეკლამიდან	-	47
სხვა საიჯარო შემოსავალი	922	790
	24,637	24,560

(ბ) კომუნალურები

'000 ლარი	2018	2017
კომუნალურები	-	1,750

კომპანია საკომისიოს გარეშე აწვდის კომუნალურ მომსახურებას როგორცაა ელექტროენერგია, წყალი და დასუფთავების მომსახურება მის მოიჯარეებს.

ფასს 15-ის მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად ხელმძღვანელობამ გაანალიზა და დაასკვნა, რომ კომპანია მოქმედებს როგორც აგენტი და არა როგორც პრინციპალი. ხელმძღვანელობამ აგენტის პრინციპალისგან განსხვავების მიზნით გაითვალისწინა შემდეგი ფაქტორები:

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

შესაბამისად, კომუნალური შემოსავლები მოიჯარეებისგან 1,885 ათასი ლარის ოდენობით და შესაბამისი საოპერაციო ხარჯები 1,885 ათასი ლარის ოდენობით 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია წმინდა საფუძველზე.

7 წმინდა ფინანსური ხარჯები

'000 ლარი	2018	2017
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული		
საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე ეფექტური პროცენტის მეთოდის მიხედვით	238	14
გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალის აღდგენა	38	-
უცხოური გაცვლითი კურსიდან მიღებული წმინდა მოგება	-	2,546
ფინანსური შემოსავალი	276	2,560
საპროცენტო ხარჯი ამორტიზირებული ღირებულებებით შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე	(14,459)	(15,425)
უცხოური გაცვლითი კურსიდან მიღებული წმინდა ზარალი	(8,556)	-
ფინანსური ხარჯები	(23,015)	(15,425)
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული წმინდა ფინანსური ხარჯები	(22,739)	(12,865)

8 სხვა შემოსავალი, წმინდა

'000 ლარი	2018	2017
ცვლილება საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში (იხ. შენიშვნა 10)	10,684	17,716
სხვა შემოსავალი	213	253
სხვა ხარჯი	(708)	(204)
ავანსების გაუფასურება	-	(514)
	10,189	17,251

9 საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2018	2017
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	3,450	5,192
ხელფასი	2,607	2,269
მარკეტინგული ხარჯი	1,171	1,380
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	1,104	1,510
საგადასახადო ხარჯი, მოგების გადასახადის გარდა	989	917
ხელმძღვანელობის მომსახურების საფასური	657	1,348
ცვეთა	524	534
ქონების დაზღვევა	462	504
წარმომადგენლობითი და სამივლინებო ხარჯები	32	19
საბანკო ხარჯი	2	1
სხვა	685	660
	11,683	14,334

10 საინვესტიციო ქონება

'000 ლარი	მიწის ნაკვეთები	სავაჭრო ცენტრი	სულ
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	7,894	72,190	80,084
შეძენები	-	2,780	2,780
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	(13)	17,729	17,716
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	7,881	92,699	100,580
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	7,881	92,699	100,580
შეძენები	-	3,023	3,023
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	3,193	7,491	10,684
ჩამოწერა	-	(384)	(384)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	11,074	102,829	113,903

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

კომპანიის ხელმძღვანელობა აკლასიფიცირებს სავაჭრო ცენტრს როგორც საინვესტიციო ქონებას, რადგან მოიჯარეებზე გასაწევი დამხმარე მომსახურება წარმოადგენს გარიგების, შედარებით არა-არსებით კომპონენტს.

სამართლიანი ღირებულების ცვლილება აღიარდება როგორც მოგება/(ზარალი) მოგებაში ან ზარალში და შეტანილია სხვა შემოსავალში, იხილეთ შენიშვნა 8.

(a) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა გარე დამოუკიდებელი შემფასებლის „ბიდიოს“ მიერ, რომელსაც აქვს აღიარებული პროფესიონალური კვალიფიკაცია და მიმდინარე გამოცდილება შესაფასებელი ქონების ადგილმდებარეობასა და კატეგორიაში.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება განხორციელდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით. საშემფასებლო მოდელი მოიცავს წმინდა ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას, რომელიც ქონებიდან წარმოიშვება, მოსალოდნელი იჯარის ზრდის განაკვეთის, ფართების დაკავებულობის მაჩვენებლის, იჯარის საინიციატივო ხარჯების, როგორც არის პერიოდების საიჯარო გადასახადის გარეშე, ასევე სხვა ხარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც არ იფარება მოიჯარეების მიერ. მოსალოდნელი წმინდა ფულადი ნაკადები დისკონტირდება რისკებზე მორგებული დისკონტირების განაკვეთების გამოყენებით.

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების განახლებული პროგნოზი, იმ საიჯარო ხელშეკრულებების გათვალისწინებით, რომლებიც ხელმოწერილია ან რომელთა ხელმოწერაც მოსალოდნელია 2018 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ უმოკლეს ვადაში და განსაზღვრა, რომ საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება 10,684 ათასი ლარით გაიზარდა (შენიშვნა 8) და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების სამართლიანმა ღირებულებამ შეადგინა 113,903 ათასი ლარი.

თბილისი მოლის სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრაში გამოყენებულია შემდეგი მნიშვნელოვანი დაშვებები:

- ფულადი ნაკადები დაგეგმილია განვლილი გამოცდილების, ფაქტიური საოპერაციო შედეგების და კომპანიის ხუთწლიანი ბიზნეს გეგმის საფუძველზე.
- საიჯარო ფართის დაკავებულობის მაჩვენებელი დაგეგმილია 93%-ით, პროექტის დასრულების შემდეგ მეხუთე წლის ბოლოს და 93% იქნება შემდგომ წლებში;
- პოტენციური მთლიანი საშუალო შეწონილი წლიური საიჯარო განაკვეთი ფასდება კვადრატულ მეტრზე საშუალოდ 13 აშშ დოლარის ოდენობით, საიჯარო ფართებიდან მიღებული შემოსავლის, თავისუფალი ფართების და სხვა შემოსავლის საფუძველზე.
- საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრაში გამოყენებულ იქნა დისკონტირების განაკვეთი 14.54%-ის ოდენობით; და
- ტერმინალური ღირებულება წარმოშვა ხუთწლიანი პერიოდის ბოლოს. ტერმინალური ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებულ იქნა ტერმინალური ზრდის განაკვეთი 2.2%-ის ოდენობით.

მნიშვნელოვან დაშვებებთან დაკავშირებული მაჩვენებლები წარმოადგენს საცალო ბიზნესში მომავალი ტენდენციების ხელმძღვანელობისეულ შეფასებას და ისინი ეფუძნება როგორც გარე, ისე - შიდა წყაროებს.

ზემოთ მოყვანილი დაშვებები მგრძნობიარეა შემდეგი მიმართულებებით:

- დისკონტირების განაკვეთის 1%-იანი ზრდა 2,982 ათასი ლარით შეამცირებდა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებას;
- შემოსავალში 3%-იანი კლება 3,332 ათასი ლარით შეამცირებდა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებას.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, საშემფასებლო მეთოდში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი კორექტირებების გამო.

(b) უზრუნველყოფა

კომპანიის საინვესტიციო ქონება და ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია საბოლოო მშობელი კომპანიისგან აღებული უზრუნველყოფილი სესხის ფარგლებში. უზრუნველყოფის დეტალები წარმოდგენია მე-15 შენიშვნაში.

11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

'000 ლარი	2018	2017
სავაჭრო მოთხოვნები	1,782	23,848
სხვა მოთხოვნები	750	619
	2,532	24,467

კომპანიის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული გაუფასურების ზარალი განხილულია მე-17 შენიშვნაში.

12 ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	2018	2017
მიმდინარე ანგარიში	12,668	9,836
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაში	12,668	9,836

კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დამოკიდებულება და ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებთან დაკავშირებული მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია მე-17 შენიშვნაში.

13 კაპიტალი

(a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში განსაზღვრული კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის გამოშვებულმა და გადახდილმა საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 160,120 ათასი ლარი (2017 წლის 31 დეკემბრის: 160,120 ათასი ლარი).

(b) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით, კომპანიის ფასს-ების შესაბამისად მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის დაგროვილი ზარალი, მათ შორის მიმდინარე წლის მოგება, შეადგენს 293,029 ათას ლარს (2017 წელს: დაგროვილი ზარალი 291,928 ათასი ლარის ოდენობით).

(c) დამატებითი შენატანი კაპიტალში

კაპიტალში დამატებითი შენატანების კლება განპირობებულია ღსს „რაკინ დეველოპმენტისგან“ აღებულ უზრუნველყოფილ სესხებზე დარიცხული პროცენტის გრაფიკის წინსწრებით გადახდით, რამაც გამოიწვია სახელშეკრულებო პირობების არსებითი ცვლილება, რის შედეგადაც მოხდა, 2018 წლის 24 იანვარს სესხებისა და კრედიტების 76,323 ათასი ლარის ოდენობით ამორტიზირებული ღირებულების ნაშთის აღიარების შეწყვეტის თანადროულად, ადრე აღიარებული დამატებითი შენატანის კაპიტალში არა-ამორტიზირებული ნაწილის 66,547 ათასი ლარის ოდენობით, აღიარების შეწყვეტა ადრე აღიარებული დამატებითი შენატანებისგან კაპიტალში.

ზემოაღნიშნულის შედეგად, ახალი (საბაზრო 8.4%-იანი საბაზისო პუნქტით დისკონტირებული) ფინანსური ინსტრუმენტის თავდაპირველი აღიარებისას, 35,249 ათასი ლარი აღიარდა როგორც აქციონერის შენატანი კაპიტალის დამატებით შენატანებში.

14 კაპიტალის მართვა

კომპანიას არ გააჩნია კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს შეინარჩუნოს საკმარისი კაპიტალი კომპანიის საოპერაციო და სტრატეგიული მიზნების განსახორციელებლად და ბაზრის მონაწილეებს შორის ნდობის შესანარჩუნებლად. ეს მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით, კომპანიის შემოსავლების, მოგებისა და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმების მუდმივი მონიტორინგის გზით, რომლებიც ძირითადად ფინანსდება აქციონერებისგან, სესხის და/ან კაპიტალის დაფინანსების გზით.

კომპანიის სესხი/კაპიტალის კოეფიციენტი 31 დეკემბერს იყო შემდეგი:

'000 ლარი	2018	2017
სულ ვალდებულებები	234,088	206,888
გამოკლებული: ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	(12,668)	(9,836)
წმინდა სესხი	221,420	197,052
სულ კაპიტალი	(91,755)	(59,356)
სესხი/კაპიტალის კოეფიციენტი 31 დეკემბერს	(2.41)	(3.32)

წლის განმავლობაში კაპიტალის მართვის მიდგომაში ცვლილება არ განხორციელებულა.

კომპანია არ ექვემდებარება კაპიტალის გარე მოთხოვნებს.

15 სესხები და კრედიტები

მოცემულ შენიშვნაში განსაზღვრულია ინფორმაცია კომპანიის პროცენტური სესხების და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ამორტიზირებული ღირებულებით ფასდება. საპროცენტო განაკვეთის, სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკებზე კომპანიის დამოკიდებულების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ მე-17 შენიშვნაში.

'000 ლარი	2018	2017
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	148,813	127,182
	148,813	127,182
მიმდინარე ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	81,049	75,116
	81,049	75,116
	229,862	202,298

(a) სესხის ვადები და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების ვადები და პირობები იყო შემდეგი:

'000 ლარი	ნომინალური საპროცენტო ვალუტა	განაკვეთი	დაფარვის წელი	31 დეკემბერი 2018		31 დეკემბერი 2017	
				ნომინალური ლირებულება	საბალანსო ლირებულება	ნომინალური ლირებულება	საბალანსო ლირებულება
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	5%	2022-2026	183,565	148,813	196,233	127,182
სულ პროცენტის ვალდებულებები	აშშ დოლარი	LIBOR+3.5%	მოთხოვნა მდე	81,049	81,049	75,116	75,116
				264,614	229,862	271,349	202,298

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

(b) ვალდებულებების მოძრაობისა და ფინანსური საქმიანობებიდან წარმოშობილი ფულადი ნაკადების შეჯერება

'000 ლარი	1 იანვარი 2018	საპროცენტო ხარჯი	ფულადი სახსრების გადინება (პროცენტი)	კაპიტალში დამატებითი შენატანის გაუქმება	საკურსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი	31 დეკემბერი 2018
სესხები	202,298	14,459	(26,091)	31,298	7,898	229,862

'000 ლარი	1 იანვარი 2017	საპროცენტო ხარჯი	საკურსო სხვაობით გამოწვეული მოგება	31 დეკემბერი 2017
სესხები	190,295	15,425	(3,422)	202,298

(c) გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზი

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული უზრუნველყოფილი სესხიდან 36,6 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გამოყენების ვადა 4 წელია.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული უზრუნველყოფილი სესხიდან 36,6 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გამოყენების ვადა 5 წელია.

(d) სესხების და კრედიტების სამართლიანი ღირებულება

თავდაპირველი აღიარებისას, ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ საბოლოო მშობელი კომპანიისგან ფიქსირებული 5%-იანი განაკვეთით მიღებული უზრუნველყოფილი სესხის სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთი წარმოშობის თარიღისთვის საბაზრო განაკვეთებზე ნაკლები იყო და

ინსტრუმენტი თავდაპირველი აღიარებისას სამართლიანი ღირებულებით შეაფასა, მსგავსი ინსტრუმენტების პროცენტის მომავალი გადახდების და ძირი თანხის დაფარვის დისკონტირების გზით, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას მერყეობდა წლიურ 9,07%-13,94% შორის, იხილეთ შენიშვნა 13(c).

2018 წლის განმავლობაში კომპანიამ დაფარა პროცენტი 26,091 ათასი ლარის ოდენობით, ღსს „რაკიინ დეველოპმენტისგან“ აღებული უზრუნველყოფილი სესხების გრაფიკის წინსწრებით დაფარვით, რამაც გამოიწვია სახელშეკრულებო პირობების არსებითი ცვლილება. იხილეთ შენიშვნა 13(c).

ხელმძღვანელობის შეფასებით, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ბაზარზე მსგავსი ინსტრუმენტების შესახებ ინფორმაციის საფუძველზე, საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული სესხების და კრედიტების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას უახლოვდებოდა.

16 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

’000 ლარი	2017	2016
სავაჭრო ვალდებულებები	1,958	2,286
მიღებული ავანსები	2,268	2,214
სხვა ვალდებულებები	-	90
	4,226	4,590

კომპანიის დამოკიდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებულ სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკზე განხილულია მე-17 შენიშვნაში.

17 სამართლიანი ღირებულება და რისკების მართვა

(a) ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია ზუსტი ფასის განსაზღვრა, რომელიც მიღებული იქნება შეფასების თარიღისთვის აქტივის გაყიდვიდან ან გადახდილი იქნება ვალდებულების გადაცემისთვის სტანდარტული ოპერაციის ფარგლებში ბაზრის მონაწილეებს შორის. თუმცა, შეფასების სუბიექტურობიდან გამომდინარე სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული, როგორც აქტივის დაუყოვნებლივ გაყიდვისას ან ვალდებულებების გადაცემისას მიღწევად შედეგად.

კომპანიამ განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება საშემფასებლო ტექნიკების გამოყენებით. საშემფასებლო ტექნიკების მიზანს წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს იმ ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვით ან გადახდებოდა ვალდებულების გადაცემით შეფასების დღეს ბაზრის მონაწილეებს შორის სტანდარტულ ოპერაციაში. გამოყენებული საშემფასებლო ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება გაანგარიშდება ძირი თანხის და საპროცენტო მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც ანგარიშგების თარიღში პროცენტის საბაზრო განაკვეთით დისკონტირდება.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი

ღირებულება მიახლოებულია მათ საბალანსო ღირებულებასთან.

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობის გამო კომპანია შემდეგ რისკებს ექვემდებარება:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 17(c);
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 17(d);
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 17(e).

რისკების მართვის სტრუქტურა

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობაზე.

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

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

(c) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაჰენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშობება კომპანიის სასესხო მოთხოვნებთან, სავაჭრო მოთხოვნებთან და ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებთან მიმართებაში.

წმინდა გაუფასურება სავაჭრო მოთხოვნებზე და მოგებაში ან ზარალში აღიარებულ გაცემულ სესხებზე შეადგენს 502 ათას ლარს (2017: გაუფასურების ზარალი 1,400 ათასი ლარის ოდენობით).

საკრედიტო რისკზე დამოკიდებულება

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. მაქსიმალური დამოკიდებულება საკრედიტო რისკზე ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის იყო შემდეგი:

'000 ლარი	შენიშვნა	საბალანსო ღირებულება	
		2018	2017
გაცემული სესხები		1,000	1,173
სავაჭრო მოთხოვნები	11	1,782	23,848
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	12	12,668	9,836

სავაჭრო მოთხოვნები

კომპანიის მიერ საკრედიტო რისკზე დამოკიდებულება ძირითადად განპირობებულია თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. გეოგრაფიულად, საკრედიტო რისკი ძირითადად საქართველოშია კონცენტრირებული.

ხელმძღვანელობამ მიიღო საკრედიტო პოლიტიკა, რომლის თანახმადაც ყველა ახალი კლიენტის კრედიტუნარიანობა ინდივიდუალურად ფასდება სტანდარტული გადახდის და მიწოდების პირობების შეთავაზებამდე. კომპანიისეული შეფასება მოიცავს გარე რეიტინგებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და რიგ შემთხვევაში საბანკო რეკვიზიტებს. კომპანიის შემოსავლის დაახლოებით 25% (2017 წელს: 26%) უკავშირდება სავაჭრო ოპერაციებს ერთ კლიენტთან.

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

კომპანია არ ითხოვს უზრუნველყოფას სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში.

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

საკრედიტო რისკზე მაქსიმალური დამოკიდებულება სავაჭრო მოთხოვნებისთვის ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის, კლიენტების და გეოგრაფიული რეგიონების მიხედვით იყო შემდეგი:

'000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2018	2017
საცალო კლიენტები, ადგილობრივი	1,782	23,848

გაუფასურების ზარალი

სავაჭრო მოთხოვნების ვადიანობა ანგარიშგების თარიღისთვის იყო შემდეგი:

'000 ლარი	ბრუტო	გაუფასურება	წმინდა
	2018	2018	2018
0-90 დღემდე ვადაგადაცილება	1,612	(291)	1,321
90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	3,181	(2,720)	461
	4,793	(3,011)	1,782

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

შესადარისი ინფორმაცია ბასს 39-ის მიხედვით

კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი, რომლებიც არც ვადაგადაცილებულია და არც გაუფასურებული და იმ სავაჭრო მოთხოვნების ხანდაზმულობა რომლებიც ვადაგადაცილებულია მაგრამ არა გაუფასურებული, 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

	ბრუტო	გაუფასურება	წმინდა
'000 ლარი	2017	2017	2017
0-30 დღემდე ვადაგადაცილება	2,034	-	2,034
31-90 დღემდე ვადაგადაცილება	1,338	-	1,338
91-180 დღემდე ვადაგადაცილება	1,474	-	1,474
180-365 დღემდე ვადაგადაცილება	2,556	-	2,556
1 წელზე მეტი ვადაგადაცილება	18,201	(1,755)	16,446
	25,603	(1,755)	23,848

კომპანიის აზრით, გაუფასურების რეზერვი საჭირო არ არის ვადაგადაცილებულ სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში, გარდა უკვე გათვალისწინებულისა. 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მთლიანი სავაჭრო მოთხოვნებიდან 21,777 ათასი ლარი, მათ შორის 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული მოთხოვნების ჩათვლით წარმოადგენდა მოთხოვნებს „ალჰოკეარის ჯგუფის“-ის საწარმოების მიმართ. 2018 წლის იანვრის თვის განმავლობაში „ალჰოკეარის ჯგუფის“ საწარმოებმა სრულად გადაიხადეს დაუფარავი სავაჭრო მოთხოვნები 20.8 მილიონი ლარის ოდენობით, რომლებიც ემართათ კომპანიზე „ალჰოკეარის ჯგუფის“ საწარმოებს 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამით დაფარეს მთლიანი, 91 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთები.

2017 წლის 28 დეკემბერს, კომპანიამ დადო დაკორექტირებული და გადაანგარიშებული საიჯარო ხელშეკრულებები „ალჰოკეარის ჯგუფის“ საწარმოებთან, რომლებიც ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 ნოემბერს, დაფარვის ვადით 12 წელიწადში ძალაში შესვლის თარიღიდან.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება 2018 წლის 1 იანვრის და 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ჯგუფური მიდგომა

კომპანია „სავაჭრო მოთხოვნები მომხმარებლებისგან“ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად იყენებს რეზერვების მატრიცას რომელიც მოიცავს პატარა ნაშთების დიდ ოდენობას.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდა „ნაკადის განაკვეთების“ მიდგომის გამოყენებით (დაფუძნებული მოთხოვნის ვადაგადაცილებიდან ჩამოწერამდე თანმიმდევრულ ეტაპებს შორის გადასვლის ალბათობაზე) 2017 წლისთვის 1 წლიანი სტატისტიკის გამოყენებით და 2018 წლისთვის 2 წლიანი სტატისტიკის გამოყენებით (გამოყენებული მიდგომები სხვა მხრივ ერთმანეთის იდენტურია). „ნაკადის განაკვეთები“ გამოთვლილ იქნა 181-360 პუნქტიან კალათაზე და გამოყენებული როგორც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთები. 360+ კალათაზე მინიჭებულ იქნა 100%-იანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.

შემდეგი ცხრილი ასახავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე ინდივიდუალური კლიენტებისგან სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

31 დეკემბერი 2018 '000 ლარი	საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
0-30 დღემდე ვადაგადაცილება	9.43%	1,024	(97)	927
31-60 დღემდე ვადაგადაცილება	22.33%	87	(19)	68
61-90 დღემდე ვადაგადაცილება	59.60%	33	(20)	13
91-180 დღემდე ვადაგადაცილება	64.24%	125	(80)	45
180-365 დღემდე ვადაგადაცილება	84.39%	132	(111)	21
1 წელზე მეტი ვადაგადაცილება	100.00%	121	(121)	-
		1,522	(448)	1,074

ზარალის განაკვეთები დაფუძნებულია სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთების ფაქტიურ საკრედიტო ზარალის გამოცდილებაზე ბოლო ორი წლის განმავლობაში, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ინდივიდუალური მიდგომა

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

კომპანია ანაწილებს თითოეულ საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებას საწარმოს დეფოლტ სტატუსის მიხედვით და გამოცდილებიდან მიღებული საკრედიტო განსჯის გამოყენებით. მოდელის მიხედვით გაკეთებული ვარაუდები (შესაძლო ვარიანტების ალბათობა, თითოეული ვარიანტის რეალიზაციის ვადები, აღდგენის მოსალოდნელი ოდენობა და ა.შ.) ეფუძნება ექსპერტის შეფასებას და კომპანიის ბიზნეს გაგებას. 100%-იანი დეფოლტს დაქვემდებარება განხილულია თითოეული შემთხვევისთვის, რადგან თითოეული კონტრაქტის დეფოლტირებულია 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

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

31 დეკემბერი 2018 '000 ლარი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
მიმდინარე (არავადაგადაცილებული)	-	-	-
90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული	3,271	(2,563)	708
	3,271	(2,563)	708

კომპანიამ 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისას გამოიყენა ვარიანტების ოთხწლიანი ანალიზი. ფულადი ნაკადების პროგნოზებში გამოყენებულ იქნა შემდეგი მნიშვნელოვანი ვარაუდები:

- დეფოლტირებულ კონტრაქტებზე გამოყენებული იქნა 100%-იანი დეფოლტის ალბათობა და არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.
- მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად კომპანია მომხმარებელთა თითოეული ჯგუფისთვის ითვალისწინებს რამოდენიმე შესაძლო ვარიანტს, საკრედიტო ზარალის მოხდენის ვარიანტების ჩათვლით. მოცემული შეფასების დროს ის იყენებს კომპანიისთვის ხელმისაწვდომ ყველა გონივრულ და დამხმარე ინდორმაციას თითოეული მომხმარებლის მიმდინარე ფინანსურ პირობებთან დაკავშირებით.
- ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი 8.28% -ის ოდენობით გამოყენებულ იქნა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დისკონტირებისას რათა გათვალისწინებულ იყოს ფულის ღირებულება დროში.

ანარიცხის მნიშვნელოვანი ნაწილი მიეკუთვნება მხოლოდ ერთ კონტრაქტს, რომლის მიმართ მოთხოვნა 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებულია.

გაუფასურების რეზერვის მოძრაობა სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში 2018 წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

’000 ლარი	2018		2017
	ჯგუფური	ინდივიდუალური	ინდივიდუალური
ნაშთი 1 იანვარს ბასს 39-ის მიხედვით	-	(1,755)	(355)
კორექტირება ფასს 9-ის თავდაპირველ გამოყენებაზე	(266)	(450)	-
ნაშთი 1 იანვარს ფასს 9-ის მიხედვით	(266)	(2,205)	(355)
დარიცხვა წლის განმავლობაში	(182)	(358)	(1,400)
ნაშთი 31 დეკემბრის	(448)	(2,563)	(1,755)

2017 წლის შესადარისი ოდენობები ასახავს გაუფასურების ზარალის რეზერვს ბასს 39-ის მიხედვით.

გაცემული სესხები

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები 1,000 ათასი ლარის ოდენობით (2017 წლის 31 დეკემბერი: 1,173 ათასი ლარი) წარმოადგენს მშობელ კომპანიაზე გაცემულ სესხებს.

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სესხები იყო დეფოლტირებული კომპანიის დეფოლტის განმარტების მიხედვით, შესაბამისად მიენიჭათ 100%-იანი დეფოლტის ალბათობა. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რესტრუქტურისაციის ხელშეკრულების შედეგად რომლის მიხედვითაც ხანდაზმულობის თარიღი იქნა გაგრძელებული 2020 წლამდე, სესხები არ იყო ვადაგადაცილებული.

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

'000 ლარი	2018
ნაშთი 1 იანვარს ბასს 39-ის მიხედვით	-
კორექტირება ფასს 9-ის თავდაპირველ გამოყენებაზე	(249)
ნაშთი 1 იანვარს ფასს 9-ის მიხედვით	(249)
აღდგენა/(დარიცხვა) წლის განმავლობაში	38
ნაშთი 31 დეკემბრის	(211)

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია ფლობს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს 12,668 ათასი ლარის ოდენობით (2017 წელს: 9,836 ათასი ლარი), რომელიც წარმოადგენდა მის მაქსიმალურ საკრედიტო დამოკიდებულებას ამ აქტივებზე. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები განთავსებულია ბანკებსა და ფინანსური ინსტიტუტებში, რომლებსაც Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული აქვთ შეფასებები BB- (გრძელვადიანი რეიტინგი) და B (მოკლევადიანი რეიტინგი). კომპანია არ მოელის, რომ რომელიმე კონტრაპენტი ვერ შეძლებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას.

გაუფასურება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე შეფასებულია 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე და ასახავს დამოკიდებულებების მოკლე ვადიანობას. კომპანია მიიჩნევს, რომ მის ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი, მისი კონტრაპენტების გარე საკრედიტო რეიტინგებზე დაყრდნობით.

2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, ფასს 9-ის თავდაპირველი გამოყენებისას, არ ყოფილა აღიარებული დამატებითი გაუფასურების რეზერვი. რეზერვის ოდენობა არ შეცვლილა 2018-ის განმავლობაში.

(d) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. კომპანია შეძლებისდაგვარად ცდილობს ლიკვიდურობის მართვის უზრუნველყოფას, რათა ყოველთვის ჰქონდეს ვალდებულების ვადაში დაფარვის შესაძლებლობა, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ პერიოდში, არასაჭირო დანაკარგების ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

ამ მიზნით, კომპანია აკეთებს მოკლევადიან პროგნოზებს ფულადი ნაკადებისთვის, მოსალოდნელი ფინანსური საჭიროებების საფუძველზე, რომელიც განისაზღვრება საოპერაციო საქმიანობების ხასიათით. როგორც წესი, ეს საჭიროებები განიხილება ყოველწლიურ და ყოველთვიურ საფუძველზე. ჩვეულებრივ, კომპანია უზრუნველყოფს, რომ მას ჰქონდეს სათანადო მოთხოვნამდე ფულადი სახსრები მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად 30-დღიანი პერიოდისთვის, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ჩათვლით; ეს გამოიწვევს ისეთი ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულ ფარგლებში წინასწარ განსაზღვრა შეუძლებელია, მაგალითად ბუნებრივი კატასტროფები. ამასთან, მშობელი კომპანია მზად არის ფინანსური მხარდაჭერა გაუწიოს კომპანიას იმ შემთხვევაში, თუ ის ფინანსური სირთულეების წინაშე დადგება. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას

ჰქონდა გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული უზრუნველყოფილი სესხისგან, 36,6 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, დაფარვის ვადით 4 წელიწადში (იხილეთ შენიშვნა 15(c)).

ლიკვიდურობის რისკზე დამოკიდებულება

ქვემოთ მოცემულია ანგარიშგების თარიღისთვის ფინანსური ვალდებულებების დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადები. თანხები მოცემულია ბრუტო და არადისკონტირებულ საფუძველზე და ისინი მოიცავს მოსალოდნელ პროცენტს:

2018 '000 ლარი	სახელშეკრულებო		მოთხოვნამდე	12 თვეზე ნაკლები	1-2 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
	საბალანსო ღირებულება	ფულადი ნაკადები					
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	148,813	229,603	-	-	-	106,096	123,507
არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	81,049	81,049	81,049	-	-	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები	1,958	1,958	-	1,958	-	-	-
	231,820	312,610	81,049	1,958	-	106,096	123,507

2017 '000 ლარი	სახელშეკრულებო		მოთხოვნამდე	12 თვეზე ნაკლები	1-2 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
	საბალანსო ღირებულება	ფულადი ნაკადები					
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	127,182	249,103	-	-	-	76,582	172,521
არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	75,116	75,116	75,116	-	-	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები	2,286	2,286	-	-	-	-	-
	204,584	326,505	75,116	2,286	-	76,582	172,521

როგორც 14(b) შენიშვნაშია განსაზღვრული, 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან კლასიფიცირებულია მოთხოვნამდე კატეგორიაში და ზემოთ მოცემულ ლიკვიდურობის ცხრილში სესხის ნაშთი წარმოდგენილია მისი ნომინალური ღირებულებით.

(e) საბაზრო რისკი

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

(i) სავალუტო რისკი

კომპანია ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმის გათვალისწინებით, რომ არსებობს შეუსაბამო კრედიტების ვალუტებსა და კომპანიის შესაბამის სამუშაო ვალუტას - ლარს შორის. ვალუტა, რომელშიც ეს ოპერაციები უმეტესად არის დენომინირებული არის აშშ დოლარი.

პროცენტი სესხებზე სესხის ვალუტაშია დენომინირებული.

სავალუტო რისკზე დამოკიდებულება

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის რისკზე იყო შემდეგი:

'000 ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული	აშშ დოლარში დენომინირებული
	2018	2017
გაცემული სესხები	1,000	1,173
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	710	23,107
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	11,002	9,021
სესხები და კრედიტები	(229,862)	(202,298)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(497)	(1,696)
წმინდა დამოკიდებულება	(217,647)	(170,693)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო კურსი		ანგარიშგების წარდგენის თარიღით არსებული კურსი	
	2018	2017	2018	2017
1 აშშ დოლარი	2.5345	2.5086	2.6766	2.5922

მგრძნობელობის ანალიზი

აშშ დოლართან მიმართებაში ლარის გონივრული შესაძლო გამყარება/(შესუსტება), ქვემოთ წარმოდგენილის შესაბამისად, 31 დეკემბრის მდგომარეობით იმოქმედებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და იმოქმედებდა კაპიტალზე ან მოგებაზე ან ზარალზე დაბეგვრამდე, ქვემოთ მოცემული ოდენობით. ეს ანალიზი გულისხმობს, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ კი საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი დარჩება.

'000 ლარი	მოგება ან ზარალი	
	გამყარება	შესუსტება
31 დეკემბერი 2018		
აშშ დოლარი (10%- იანი მოძრაობა)	21,765	(21,765)
31 დეკემბერი 2017		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	17,069	(17,069)

(ii) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, უპირველეს ყოვლისა, დიდ გავლენას ახდენს სესხებსა და კრედიტებზე, რადგან ეს იწვევს სესხის სამართლიანი ღირებულების (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მათი მომავალი ფულადი ნაკადების (სესხი ცვლადი განაკვეთით) ცვლილებას. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის დასადგენად, კომპანიის ფინანსური ვალდებულებებიდან რამდენი უნდა იყოს ფიქსირებული და რამდენი ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთით. თუმცა ახალი სესხის აღების დროს გადაწყვეტილების მიღებისას მართვის გუნდი ხელმძღვანელობს საკუთარი მოსაზრებით სესხის მოსალოდნელი სარგებლობის პერიოდის დასრულებამდე რომელი საპროცენტო განაკვეთი უფრო მომგებიანი იქნება კომპანიისთვის - ფიქსირებული თუ ცვალებადი.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დამოკიდებულება

ანგარიშგების წარდგენის თარიღში, კომპანიის პროცენტის მატარებელი ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთის პროფილი იყო შემდეგი:

'000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2018	2017
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	(148,813)	(127,182)
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	(81,049)	(75,116)

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

კომპანია არ აღრიცხვას ფიქსირებულგანაკვეთიან ფინანსურ ინსტრუმენტებს სამართლიანი ღირებულებით მოგების ზარალის ან გასაყიდად ხელმისაწვდომის კატეგორიაში. შესაბამისად, ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში ანგარიშგების თარიღისთვის არ იმოქმედებდა მოგებაზე ან ზარალზე, ან კაპიტალზე.

ფულადი ნაკადების მგრძნობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

100 საბაზისო პუნქტიანი ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის გაზრდის/(შემცირებს) კაპიტალს და მოგებას ან ზარალს დაბეგვრამდე ქვემოთ ნაჩვენები ოდენობით. ეს ანალიზი გულისხმობს, რომ ყველა სხვა ცვალეადი მაჩვენებელი, კონკრეტულად, უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსები, უცვლელი დარჩება.

	მოგება ან ზარალი	
	100 საბაზისო პუნქტიანი ზრდა	100 საბაზისო პუნქტიანი კლება
'000 ლარი		
2018		
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	(810)	810
2017		
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	(751)	751

18 პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოში

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 საგადასახადო 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 ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

2018 წელს საქართველოს შემოსავლების სამსახურმა კომპანიის 2015 წლის იანვრიდან 2018 წლის აგვისტოს ჩათვლით პერიოდის საგადასახადო შემოწმება ჩაატარა. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემოწმების შედეგები განხილვის პროცესში იყო, იხილეთ შენიშვნა 20.

19 ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

კომპანიის მშობელი კომპანია შპს „რაკინ დეველოპმენტი“, ხოლო მისი საბოლოო მშობელი კომპანიაა „ლია სააქციო საზოგადოება რაკინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული სამიროები). კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა რას-ალ-ხაიმის მთავრობა (არაბთა გაერთიანებული სამიროები).

კომპანიის საბოლოო ან რომელიმე შუალედური მშობელი კომპანია არ გამოსცემს საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებებს.

(b) ოპერაციები წამყვან ხელმძღვანელობასთან

(i) წამყვანი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

წამყვანმა ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია ხელფასების კატეგორიაში (იხილეთ შენიშვნა 9):

'000 ლარი	2018	2017
ხელფასები და ბონუსები	350	184

(c) სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ:

(i) სესხები

'000 ლარი	ოპერაციების ღირებულება 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	
	2018	2017	2018	2017
<i>მიღებული სესხები:</i>				
საბოლოო მშობელი კომპანია	26,091	-	(229,862)	(202,298)
<i>გაცემული სესხები:</i>				
მშობელი კომპანია	-	45	1,000	1,173

20 შემდგომი მოვლენები

2018 წელს საქართველოს შემოსავლების სამსახურის მიერ ჩატარებული კომპანიის საგადასახადო შემოწმების შედეგად (იხ. შენიშვნა 18), ქონების გადასახადთან მიმართებაში კომპანია დაექვემდებარება დამატებით გადასახადს და ჯარიმას 683 ათასი ლარის ოდენობით. ამის საპასუხოდ, კომპანიამ შეიტანა სარჩელი საგადასახადო დავების კომიტეტში. 2019 წლის 31 ივლისის სარჩელი წარმატებით გადაწყდა კომპანიის სასარგებლოდ.

21 შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გარდა საინვესტიციო ქონებისა, რომელიც ანგარიშგების ყოველ თარიღში სამართლიანი ღირებულებით ფასდება.

22 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

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

(a) შემოსავალი

(i) საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან აღიარდება შემოსავლის სახით წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის განმავლობაში.

გაცემული საიჯარო შეღავათები აღიარდება მთლიანი საიჯარო შემოსავლის განუყოფელი ნაწილის სახით, იჯარის პერიოდის განმავლობაში.

(b) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯი

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო ხარჯი;
- საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე;
- საკურსო სხვაობით გამოწვეული მოგება ან ზარალი ფინანსურ აქტივებზე და ვალდებულებებზე

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

„ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი“ არის განაკვეთი რომელიც ზუსტად ადისკონტირებს სავარაუდო მომავალ ფულად გადახდებს ან შემოსავლებს ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში:

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

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

საკურსო სხვაობით გამოწვეული მოგება ან ზარალი აღირიცხება ნეტო საფუძველზე, ფინანსური შემოსავლის ან ფინანსური ხარჯის სახით, იმის მიხედვით მოძრაობა უცხოური ვალუტის გაცვლით კურსში წმინდა მოგების პოზიციაშია, თუ წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(ii) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია ლარში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების 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 ამორტიზებადი ღირებულებისა და პერიოდის ბოლოს არსებული, შესაბამისი გაცვლითი კურსით დაკორექტირებული, უცხოურ ვალუტაში გამოსახული ამორტიზებადი ღირებულების სხვაობას.

კონვერტირებით წარმოშობილი სხვაობა უცხოურ ვალუტაში აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(c) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს.

(iii) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადის ხარჯი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების ან ზარალის საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია ანგარიშგების წარდგენის თარიღისათვის. მიმდინარე გადასახადის ხარჯი წარმოადგენს 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 2023 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.

საგადასახადო ანაზღაურება ხელმისაწვდომია გადახდილ მიმდინარე გადასახადზე 2008-2016 წლების გაუნაწილებელ მოგებაზე, თუ ასეთი მოგება განაწილდება 2017 ან შემდეგ წლებში.

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

(iv) 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 დარიცხული საგადასახადო ზარალი არ შეიძლება გამოყენებული იყოს მომავალ დაბეგვრად მოგებებთან მიმართებაში.

(d) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომლის ფლობაც ხდება საიჯარო შემოსავლის, კაპიტალის ზრდის ან ორივეს მისაღებად, და არა საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობის პროცესში გაყიდვის განხორციელების, წარმოებაში გამოყენების ან საქონლის და მომსახურებების მიწოდების, ან სხვა ადმინისტრაციული მიზნით. საინვესტიციო ქონება მოიცავს დაუსრულებელ მშენებლობებს, რომლებიც დასრულების შემდეგ საინვესტიციო ქონება გახდება.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, შესაბამისი საოპერაციო ხარჯის ჩათვლით. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, რომელიც პერიოდულად განისაზღვრება დამოუკიდებელი რეგისტრირებული შემფასებლის მიერ, მოსალოდნელი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების და მიმდინარე საბაზრო ოპერაციების საფუძველზე. ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც წარმოიშობა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებით, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თვითღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების შეძენას. საკუთარი ძალებით შექმნილი საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს მასალების და პირდაპირი შრომის ხარჯებს, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების დანიშნულებისამებრ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანას და კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ ხარჯებს.

(e) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

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

აქტივის თვითღირებულება მოიცავს მის შეძენასთან დაკავშირებულ პირდაპირ დანახარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის ღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯების ღირებულებისაგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აქტივის დემონტაჟის, გატანის და იმ ადგილის დასუფთავების ღირებულებას, სადაც აქტივია განთავსებული. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზდება ძირითადი საშუალების ღირებულების ნაწილის სახით.

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

ძირითადი საშუალებების გასვლით მიღებული ნებისმიერი სარგებელი ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც ამონაგებსა და ძირითადი საშუალებების წმინდა საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და აისახება წმინდა ოდენობით მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში როგორც სხვა შემოსავლები ან სხვა ხარჯები.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

ძირითადი საშუალებების ნაწილის შეცვლის ღირებულება აღიარდება ერთეულის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდოა, რომ კომპონენტში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოედინება და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. გამოცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზადყოფნაში მოგვარებაში მოყვანის მომენტიდან, ხოლო საწარმოს შიდა ძალებით დამზადებული აქტივების შემთხვევაში - მათი სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან. ცვეთის დარიცხვა ხორციელდება აქტივის ღირებულებას მისი ნარჩენი ღირებულების გამოკლებით.

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. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების სავარაუდო საშუალო მომსახურების ვადა მიმდინარე და შესადარის პერიოდში, შემდეგია:

– მანქანა-დანადგარები და საოფისე ინვენტარი 3-4 წელი.

ცვეთის მეთოდების, სასარგებლო მომსახურების ვადისა და ნარჩენი ღირებულების გადახედვა ხორციელდება ყოველ ფინანსურ წელს და საჭიროებისამებრ კორექტირდება.

(f) ფინანსური ინსტრუმენტები

2018 წლის 1 იანვრიდან გამოყენებული პოლიტიკა

კომპანია იყენებს ფასს 9-ს „ფინანსური ინსტრუმენტები“ ფინანსური აქტივების, ფინანსური ვალდებულებების და ზოგიერთი არა ფინანსური ერთეულების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებების აღიარებასა და შეფასებისთვის.

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება წარმოშობის მომენტში.

ყველა სხვა ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აღიარდება როდესაც კომპანია ფინანსური ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო პირობების მხარე ხდება. ფინანსური აქტივი (თუ ის არ არის სავაჭრო მოთხოვნა არსებითი ფინანსური კომპონენტის გარეშე)

ან ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად შეფასებულია სამართლიან ღირებულებას დამატებული (არა სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ერთეულისთვის) მის შემენასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. სავაჭრო მოთხოვნა არსებითი ფინანსური კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება გარიგების ფასით.

(ii) ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე როგორც აღირიცხება: ამორტიზირებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ვალის ინვესტიცია; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - კაპიტალის ინვესტიცია; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგება ან ზარალში ასახვით.

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

ფინანსური აქტივი აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით თუ ის აკმაყოფილებს შემდგომ მოყვანილ ოროივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულება მოგება ან ზარალში ასახვით:

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

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

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

თავდაპირველი აღიარებისას კაპიტალის ინვესტიციისთვის რომელიც არ არის სავაჭროდ ფლობილი, კომპანიას შეუძლია უპირობოდ აირჩიოს ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულების შემდგომი ცვლილებების სხვა სრულ შემოსავალში ასახვა. ეს არჩევანი ხორციელდება თითოეული ინვესტიციის დონეზე.

ყველა ფინანსური აქტივი რომელიც არ კლასიფიცირდება ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრული შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ ავლნიშნეთ, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგება ან ზარალში ასახვით.

თავდაპირველი აღიარებისას, კომპანიას შეუძლია უპირობოდ აღიაროს ფინანსური აქტივი რომელიც სხვაგვარად აკმაყოფილებს პირობებს, როგორც შეფასებადი ამორტიზირებული ღირებულებით, ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით თუ ეს აღმოფხვრის ან მნიშვნელოვნად ამცირებს სააღრიცხვო შეუსაბამობას რომელიც სხვაგვარად წარმოიშვებოდა.

კომპანიის ფინანსური აქტივები მოიცავს სასესხო მოთხოვნებს, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს და ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს და არის კლასიფიცირებული ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების კატეგორიაში. ამორტიზირებული ღირებულება მცირდება გაუფასურების ზარალით. საპროცენტო შემოსავალი, უცხოური გაცვლითი კურსით მიღებული მოგება ან ზარალი და გაუფასურება აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ნებისმიერი აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილი მოგება ან ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავდა საბანკო ნაშთებს 3 თვიანი ან ნაკლები ხანდაზმულობით შემენის დღიდან, რომლებიც ექვემდებარებოდა სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებების არა არსებით რისკს.

(iii) ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე როგორც აღირიცხება - ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით თუ ის არის სავაჭროდ ფლობილი ან გამიზნულია ესეთად პირველადი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით აღიარებული ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა მოგება და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში (გარდა კომპანიის საკუთარი საკრედიტო რისკის ცვლილებით გამოწვეული სამართლიანი ღირებულების ცვლილებისა, რომელიც აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში). სხვა ფინანსური ვალდებულებები შესაბამისად აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და უცხოური გაცვლითი კურსიდან მოგება და ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ნებისმიერი მოგება ან ზარალი აღიარების შეწყვეტისას ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

კომპანია ყველა ფინანსურ ვალდებულებას აფასებს ამორტიზირებული ღირებულებით.

(iv) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების ცვლილება ფინანსური აქტივები

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

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

კომპანია ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება უზრუნველყოფაში ან სხვა სასესხო უზრუნველყოფაში;
- ფინანსური აქტივის პირობების ცვლილება რომელიც იწვევს შეუსაბამობას „SPPI“ კრიტერიუმთან (ანუ კონვერტაციის ფუნქციის გათვალისწინება).

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

თუ ცვლილება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას კომპანია იყენებს ფინანსური აქტივის სრული საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას კომპანია აღიარებს ესეთი ცვლილებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ამორტიზირებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, ცვლილების (გაცვლის) თარიღში.

ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ მიიჩნევა კორექტირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან, მაგალითად ბანკის მიერ განხორციელებული ცვლილებები ფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთში სეზ-ის მიერ გაკეთებული ძირითადი განაკვეთების ცვლილების გამო, თუ სასესხო ხელშეკრულება აძლევს ბანკს ამის საშუალებას და კომპანიას აქვს საშუალება მიიღოს შეცვლილი განაკვეთი ან მოითხოვოს სესხის ძველ პირობებზე დატოვება ჯარიმის გადახდის გარეშე. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, კომპანია ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

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

- ფინანსური ვალდებულების კურსის ცვლილება;
- ცვლილება უზრუნველყოფაში ან სხვა სასესხო უზრუნველყოფაში;
- კონვერტაციის შესაძლებლობის დამატება;
- ცვლილება ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციაში.

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

(v) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას როდესაც ფინანსური აქტივიდან მიღებულ სახელშეკრულებო უფლებებს ფულად ნაკადებზე გასდის ვადა, ან ის გადასცემს გარიგებიდან მისაღებ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებზე უფლებებს, რომელშიც თითქმის ყველა რისკი და აქტივის ფლობის ანაზღაურება მოიაზრება, ან როდესაც კომპანია არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ რისკებს და ანაზღაურებებს და კომპანია არ ინარჩუნებს ფინანსურ აქტივზე უფლებებს.

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

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როდესაც მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს ვადა გასდის, უქმდება ან თავისუფლდება. კომპანია ასევე წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როცა მისი პირობები იცვლება და შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მნიშვნელოვნად იცვლება, რა შემთხვევაშიც კორექტირებულ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარდება მისი სამართლიანი ღირებულებით.

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

(vi) ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ როდესაც კომპანიას აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგაქვითოს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება. კომპანიას ამჟამად გააჩნია ურთიერთგადაფარვის იურიდიული უფლება, თუ ეს უფლება არ არის პირობითი და დამოკიდებული მომავალ მოვლენაზე და გამოყენებადი როგორც ბიზნესის ნორმალური მიმდინარეობისას ასევე დეფოლტის, გადახდისუუნარობის ან კომპანიის და ყველა სხვა კონტრაქტის გაკოტრების შემთხვევაში.

2018 წლის 1 იანვრამდე გამოყენებული პოლიტიკა

კომპანია აკლასიფიცირებდა არაწარმოებულ ფინანსურ აქტივებს როგორც სესხებს და მოთხოვნებს.

კომპანია აკლასიფიცირებდა არაწარმოებულ ფინანსურ ვალდებულებებს სხვა ფინანსური ვალდებულებების კატეგორიაში.

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

„კომპანია“ თავდაპირველად ახდენს სესხებისა და მოთხოვნების აღიარებას მათი წარმოშობის დღეს. ყველა სხვა ფინანსური აქტივის და ფინანსური ვალდებულების აღიარება თავდაპირველად ხდება ვაჭრობის დღეს, როდესაც „კომპანია“ ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო დებულებების მხარე.

„კომპანია“ წყვეტს მისი ფინანსური აქტივის აღიარებას, როცა ვადა გასდის სახელშეკრულებო უფლებებს აქტივიდან მიღებულ ფულად ნაკადებზე, ან თუ ის გადასცემს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების სახელშეკრულებო უფლებებს ოპერაციაში, რომელშიც გადაეცემა არსებითად ყველა რისკი და ფინანსური აქტივის ფლობის ანაზღაურება. ნებისმიერი პროცენტი გადაცემულ ფინანსურ აქტივზე, რომელსაც ქმნის ან ინარჩუნებს „კომპანია“, აღიარდება ცალკე აქტივის ან ვალდებულების სახით.

„კომპანია“ წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას, როცა მისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები შესრულდება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა.

(viii) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები – შეფასება

სესხები და მოთხოვნები

სესხები და მოთხოვნები განეკუთვნებიან ფინანსური აქტივების კატეგორიას ფიქსირებული ან ცვლადი გადახდებით, რომელთა კოტირება აქტიურ ბაზარზე არ ხდება. მსგავსი აქტივები თავდაპირველად აღიარდება, როგორც სამართლიან ღირებულებას დამატებული მასთან პირდაპირ დაკავშირებული ნებისმიერი ტრანზაქციის დანახარჯები. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ სესხები და მოთხოვნები ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

სესხები და მოთხოვნების კატეგორია მოიცავს ფინანსური აქტივების შემდეგ კლასებს: სავაჭრო მოთხოვნები, ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და გაცემული სესხები.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავდა საბანკო ნაშთებს 3 თვიანი ან ნაკლები ხანდაზმულობით შემენის დღიდან, რომლებიც ექვემდებარებოდა სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებების არა-რისკით რისკს.

(ix) არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები - შეფასება

სხვა ფინანსური ვალდებულებები

სხვა ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აღიარებული იყო სამართლიან ღირებულებას გამოკლებული ნებისმიერი პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების ხარჯები. თავდაპირველი აღიარების შემდგომ, ეს ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხებოდა ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავდა სავაჭრო ვალდებულებებს.

(გ) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

2018 წლის 1 იანვრიდან გამოყენებული პოლიტიკა

ფინანსური ინსტრუმენტები და სახელშეკრულებო აქტივები

კომპანია აღიარებს ზარალის რეზერვებს ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე.

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

- ვალის უზრუნველყოფა რომელსაც სააღრიცხვო თარიღისთვის აქვს დაბალი საკრედიტო რისკი; და
- სხვა ვალის უზრუნველყოფა და საბანკო ნაშთები რომლებისთვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში დეფოლტის ალბათობა) არსებითად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

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

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

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

კომპანია ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ როდესაც:

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

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

კრედიტით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყოველი სააღრიცხვო პერიოდის დასაწყისში კომპანია აფასებს არის თუ არა ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები გაუფასურებული კრედიტით. ფინანსური აქტივი „გაუფასურებულია კრედიტით“ როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ შემთხვევას ჰქონდა ადგილი.

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

- გამცემის ან მიმღების არსებითი ფინანსური სირთულეები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად დეფოლტი, ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- კომპანიის მიერ წინსწრების ან სესხის რესტრუქტურისა იმ პირობებით რომლებსაც კომპანია სხვა შემთხვევაში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებელის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაციის გამოყენება; ან
- ფინანსური სირთულეების გამო უზრუნველყოფის აქტიური ბაზრის გაქრობა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარდგენა

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

ჩამოწერა

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

2018 წლის 1 იანვრამდე გამოყენებული პოლიტიკა

(ii) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივები, რომლებიც არ აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, კაპიტალში წილობრივი მონაწილეობის პროცენტის ჩათვლით, ფასდება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის იმის დასადგენად არსებობს თუ არა მისი გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება. ფინანსური აქტივი გაუფასურებულად ითვლება, თუ ობიექტური მტკიცებულება მიუთითებს, რომ აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდგომ მოხდა ზარალის შემთხვევა, რამაც უარყოფითი გავლენა იქონია აქტივიდან მისაღებ მომავალ ფულად ნაკადებზე, რომელთა საიმედოდ შეფასება შესაძლებელია.

ფინანსური აქტივების (კაპიტალის ფასიანი ქაღალდების ჩათვლით) გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება მოიცავს შემდეგს:

- მევალის მხრიდან ვადაგადაცილება ან საერთოდ უარის თქმა ვალის დაფარვაზე;
- კომპანიის მხრიდან ვადადამდგარი მოთხოვნების რესტრუქტურისაცია ისეთი პირობით, რომ კომპანია სხვაგვარად არ განსაზღვრავს;
- ნიშნები იმისა, რომ მოვალე ან ემიტენტი გაკოტრდება;
- კომპანიის მსესხებლის ან ემიტენტის გადამხდელის სტატუსის უარყოფითი ცვლილება;
- ეკონომიკური პირობები, რომელიც დეფოლტს უკავშირდება;
- უზრუნველყოფის აქტიური ბაზრის გაქრობა; ან
- დაკვირვებადი მონაცემები რომლებიც მიანიშნებს ფინანსური აქტივების ჯგუფიდან მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შეფასებად კლებაზე.

დამატებით, კაპიტალის ფასიან ქაღალდებში ინვესტიციის შემთხვევაში, მისი სამართლიანი ღირებულების მნიშვნელოვანი ან განგრძობითი კლება მის თვითღირებულებაზე დაბლა წარმოადგენს გაუფასურების ობიექტურ მტკიცებულებას.

ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები

კომპანია ამ აქტივებთან დაკავშირებულ გაუფასურების მტკიცებულებას განიხილავს როგორც ინდივიდუალური აქტივის, ასევე - აქტივების ერთობლიობის დონეზე. ყველა ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი აქტივი ინდივიდუალურად ფასდება გაუფასურებაზე. ინდივიდუალური აქტივები, რომლებიც არ ჩაითვლება გაუფასურებულად, შემდგომში შეფასდება ერთობლივად ნებისმიერი სახის გაუფასურებაზე, რაც წარმოიშვა, მაგრამ ჯერ არ არის დადგენილი. აქტივები, რომლებიც არ არიან ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი, ერთობლივად შეფასდება, აქტივების მსგავსი რისკების მიხედვით დაჯგუფების გზით.

ერთობლივი გაუფასურების შეფასებისას კომპანია 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 ისეთი, რომ ფაქტიური ზარალი აღემატებოდეს ან ნაკლები იყოს წარმოდგენილ ისტორიულ ტენდენციებზე.

გაუფასურების ზარალი დაანგარიშდება, როგორც სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას შორის, რომელიც დისკონტირდება აქტივის თავდაპირველი მოქმედი საპროცენტო განაკვეთით. ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში და აისახება სარეზერვო ანგარიშზე. როდესაც კომპანია მიიჩნევს, რომ არ არსებობს აქტივის დაბრუნების რეალური პერსპექტივა, შესაბამისი თანხები ჩამოიწერება. გაუფასურებულ აქტივზე პროცენტის აღიარება გაგრძელდება, დისკონტირების დაბრუნების გზით. როდესაც შემდგომი მოვლენა იწვევს გაუფასურების ზარალის თანხის კლებას და ამგვარი კლება შესაძლოა ობიექტურად უკავშირდებოდეს გაუფასურების აღიარების შემდეგ გამოწვეულ ვითარებას, კლება გაუფასურების ზარალში აღდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) არაფინანსური აქტივები

კომპანიის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება (მარაგებისაგარდა) გადაიხედება ანგარიშგების წარდგენის ყოველი თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის აღდგენადი ღირებულება.

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

კომპანიის კორპორატიული აქტივები არ ახდენენ ცალკე ფულადი ნაკადების გენერირებას და გამოყენებულ არიან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები მეტი ერთეულის მიერ. 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 მის 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 აისახება მოგება ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულების მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება თავდაპირველად ნებისმიერი ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) გუდვილის საბალანსო ღირებულებაზე და ამცირებს მას, და შემდეგ ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) სხვა აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე წილობრივ საფუძველზე, და ამცირებს მას.

გუდვილის გაუფასურების ზარალი არ არის აღდგენადი. სხვა აქტივებთან მიმართებაში, წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება ყველა საანგარიშგებო თარიღისთვის იმის თაობაზე, შემცირდა თუ არა ზარალი ან კვლავაც არსებობს თუ არა ზარალი. გაუფასურების ზარალი აღდგენილია თუ აღდგენადი ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ შეფასებებშია ცვლილება. გაუფასურების ზარალი აღდგენილია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას, რაც იქნებოდა განსაზღვრული (გაუფასურების ან ამორტიზაციის გამოკლებით) გაუფასურების ზარალის არ არსებობის შემთხვევაში.

(h) კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(ii) დამატებითი შენატანი კაპიტალში

კაპიტალში დამატებითი შენატანის ზრდა წარმოიშობა დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხებიდან, რომლებსაც საბაზრო პირობებზე მეტად ხელსაყრელი პირობები აქვთ.

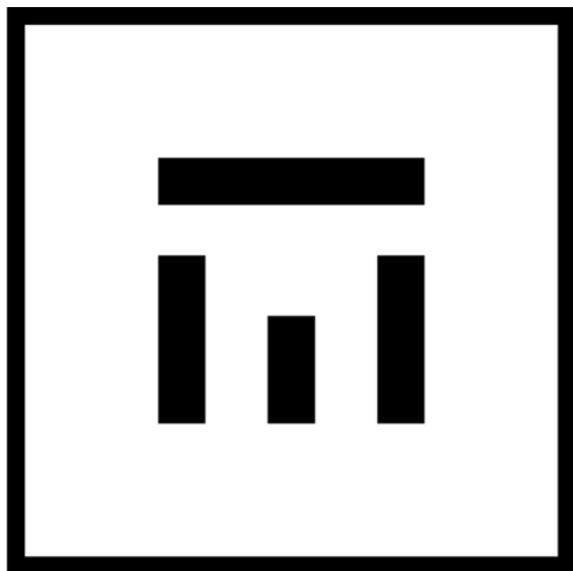
დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების სამართლიანი ღირებულება, რომელთა საპროცენტო განაკვეთი საბაზრო განაკვეთებზე დაბალია, განისაზღვრება მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირდება საბაზრო განაკვეთის გამოყენებით. სხვაობა აღიარდება პირდაპირ კაპიტალში.

23 ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ამოქმედებული

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები და კორექტირებები სტანდარტებში, რომლებიც ძალაშია 2019 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. უფრო ადრეული მოხმარებაც ნებადართულია. თუმცა კომპანიას ჯერ არ ჰქონდა ეს ცვლილებები მიღებული ამ ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას.

ფასს 16 ანაცვლებს არსებულ საიჯარო სახელმძღვანელოს, ბასს 17 იჯარების ჩათვლით, ფასიკ 4 - შეიცავს თუ არა შეთანხმება იჯარას, იმკ-15 - საოპერაციო იჯარა – სტიმულირება და იმკ-27 - გარიგებების შინაარსის შეფასება, რომელიც შეიცავს იჯარის სამართლებრივ ფორმას.

სტანდარტი ძალაშია ყოველწლიური პერიოდებისთვის 2019 წლის 1 იანვრიდან. ადრეული გამოყენება ნებადართულია. ხელმძღვანელობა აანალიზებს ახალი სტანდარტების პოტენციურ ზეგავლენას და მოელის, რომ მათ არ ექნებათ არსებითი გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე.



შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“

მმართველობითი ანგარიში - 2018

სარჩევი

	გვერდი
შესავალი	3
სტრატეგიული განვითარების გეგმა	3
ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა	4
საკადრო პოლიტიკები	6
ჯანმრთელობის, დაზღვევის და უსაფრთხოების განყოფილება	7
ობიექტების მართვა	7
ანტიკორუფციული ღონისძიებები	8

მმართველობითი ანგარიში

შესავალი

კომპანია 2008 წლის 23 ივნისს დაარსდა. 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის აქციონერები არიან შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ (84.702%) და „ღია სააქციო საზოგადოება რაკინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) (15,298%).

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცალო ვაჭრობის და დასასვენებელი კომერციული ფართების უზრუნველყოფა თბილისის მოლის სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში. დამატებითი საქმიანობები მოიცავს მოლში განთავსებული სხვა კომერციული ფართების და დახლების გაქირავებას.

თბილისის მოლმა ფუნქციონირება 2012 წლის 6 აპრილს დაიწყო. მოლის შენობის მთლიანი ფართობი 206,783 მ². კომპანიის მთლიანი საიჯარო ფართობია 73,027 კვადრატული მეტრი, რომლიდანაც 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 51,555 კვადრატული მეტრი უკვე გაქირავებულია. მოლი ოთხ სართულიანია და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოიცავს 126 მაღაზის, 108 ჯიხურს და 29 საწყობს. თბილისის მოლის სტუმრებს შეუძლიათ ისარგებლონ კაფეებით, 2,000-ადგილიანი ავტოსადგომით მრავალსართულიან უფასო ავტოსადგომზე. ამასთან 2,076 მ² იკავებს კვების ობიექტები, 14,296 მ² - კარფურის ჰიპერმარკეტი და 2,770 მ² - გასართობი სივრცე. სხვა ფუნქციები მოიცავს რამდენიმე-ეკრანიან კინოთეატრს და კონტაქტურ ზოოპარკს მესამე სართულზე.

სტრატეგიული განვითარების გეგმა

ხელმძღვანელობის მიზანს წარმოადგენს, რომ 2019 წლის ბოლოსთვის თბილისის მოლის გაქირავებულმა სივრცემ შეადგინოს 58,500 კვადრატული მეტრი. 2019 წელს ხელმძღვანელობა აქტიურად გეგმავს გააქირაოს მეოთხე სართული და მესამე სართულზე დარჩენილი ცარიელი სივრცე. იჯარების განყოფილება აქტიურად გეგმავს არსებულ მაღაზიებს დაუმატოს ბრენდული მაღაზიები, რაც გაზრდის ახალი სამომხმარებლო სეგმენტის ინტერესს. მიმდინარე მოლოდინების მიხედვით, 2019 წელს მოხდება მეოთხე სართულის წინასწარი იჯარით გაცემა, ძირითადად გასართობი მიზნებისთვის. დაკავშირებული მოლაპარაკებები მიმდინარეობს. წინა წლის მსგავსად, დიდი ყურადღება დაეთმობა მოიჯარეების/ბრენდების მიქსს.

თბილისის მოლი ბაზარზე ერთ-ერთ წამყვან პოზიციას იკავებს. ამ სფეროში არსებობს სხვა კონკურენტები, როგორიცაა ისთ ფონთი, გალერეა თბილისი, ჰუალინგ ჯგუფი, სითი მოლი და თბილისი ცენტრალი.

კომპანია გეგმავს მარკეტინგული საქმიანობების ზრდას და გასართობი და დასასვენებელი აქტივობების გაფართოებას, რათა შეინარჩუნოს მიმზიდველი ბიზნეს გარემო და გაზარდოს სტუმართა რაოდენობა გრძელვადიან პერსპექტივაში.

ხელმძღვანელობა მიზნად ისახავს თბილისის მოლის პოზიციის გამყარებას როგორც ძირითადი დანიშნულების ადგილი შოპინგისთვის და განიხილავს მოლის, როგორც გასართობი ცენტრის, ღირებულების განვითარების შეთავაზებებს, რათა შეუქმნას ოჯახებს დასამახსოვრებელი გამოცდილება მოლის ტერიტორიაზე.

მიღწევები

2018 წლის განმავლობაში, წინა წელთან შედარებით, მნიშვნელოვნად გაიზარდა თბილისის მოლის ეფექტური ფუნქციონირების ხელშემწყობი პარამეტრები, რაც მოიცავს სტუმრების რაოდენობას და დაკავებულ მთლიან სივრცეს. სწორად დაგეგმილმა მარკეტინგულმა საქმიანობებმა გამოიწვია მომხმარებლების მზარდი ინტერესი.

2018 წლის განმავლობაში მოიჯარეების მიერ დაკავებული მთლიანი სივრცე 6%-ით გაიზარდა, 48.7 ათასიდან 51.6 ათას კვადრატულ მეტრამდე, 2017 წელთან შედარებით. 2018 წლის განმავლობაში თბილისი მოლის სტუმართა რაოდენობა გაიზარდა 7%-ით, 8.0-დან 8.6 მილიონ ადამიანამდე. იგივე პერიოდის მაღაზიების გაყიდვები იყო სტაბილური. თბილისი მოლის სტუმართა ნაკადის სტაბილური ზრდის განაკვეთი არის სხადასხვა მარკეტინგული საქმიანობების შედეგი, მაგალითად, ღონისძიებები, რეკლამა, კომუნიკაციები, პროექტები და ა.შ. 2016-2018 წლების განმავლობაში სტუმართა ნაკადის საშუალო ზრდის განაკვეთი წლიდან წლამდე შეადგენდა 7%-ს.

ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა

მნიშვნელოვანი ფინანსური ინდიკატორები:

ლარი '000	2018	2017	ცვლილება, %
შემოსავალი	24,637	26,310	-6%
სხვა შემოსავალი (ნეტო)	10,189	17,251	-41%
მოგება/ზარალი და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)	(136)	14,962	-101%

შენიშვნა: სხვა შემოსავლების (წმინდა) ძირითად კომპონენტებს წარმოადგენენ შემდეგი ერთეულები: საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება, საპროცენტო შემოსავალი დეპოზიტებიდან, დაძველებული აქტივების ჩამოწერა, უიმედო ვალის ხარჯი და სხვა, ნაკლებად მნიშვნელოვანი ერთეულები. საინვესტიციო ქონების ღირებულება 2017 წელს გაიზარდა 20.5 მილიონი ლარით, ხოლო 2018 წელს - 13.3 მილიონი ლარით.

კომპანიამ ფასს 15 „მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული შემოსავალი“ 2018 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. შედეგად, კომუნალურებიდან მიღებული შემოსავალი, 1,885 ათასი ლარის ოდენობით და კომუნალურებში და კომუნიკაციებში შეტანილი, დაკავშირებული საოპერაციო ხარჯები 1,885 ათასი ლარის ოდენობით, 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილი იქნა წმინდა ოდენობით, რამაც გამოიწვია შემოსავლების 6%-იანი კლება 2018 წელს, 2017 წელთან შედარებით.

საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2018	2017	ცვლილება, %
კომუნალურები და კომუნიკაციები	3,450	5,192	-33.6%
ხელფასები	2,607	2,269	14.9%
მარკეტინგის ხარჯები	1,171	1,380	-15.1%
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	1,104	1,510	-26.9%
საგადასახადო ხარჯები მოგების გადასახადის გარდა	989	917	7.9%
ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	657	1,348	-51.3%
ცვეთა	524	534	-1.9%
ქონების დაზღვევა	462	504	-8.3%
წარმომადგენლობითი და სამივლინებო ხარჯები	32	19	68.4%
ბანკის საკომისიო	2	1	100.0%
სხვა	686	660	3.9%
	11,683	14,334	-18.5%

უნდა აღინიშნოს, რომ 2018 წლის განმავლობაში საოპერაციო ხარჯები ოდნავ შემცირდა ხელშეკრულებებში სტაბილური მოლის შემოსავლით. 2018 წელს ვადა გაუვიდა მმართველ კომპანიასთან (რომელიც მართავდა მოლს ბოლო სამი წლის განმავლობაში) გაფორმებულ ხელშეკრულებას. ყოფილი მმართველი კომპანიის თანამშრომლები შეუერთდნენ მოლის თანამშრომლებს და შედეგად, 2018 წლის ხელფასები გაიზარდა 14.9%-ით წინა წელთან შედარებით.

რისკების მართვა

საკრედიტო რისკი - საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ ფინანსური ინსტრუმენტის მომხმარებელი ან კონტრაქტის ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშვება კომპანიის მოთხოვნებიდან კლიენტების მიმართ. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. მაქსიმალური დამოკიდებულება საკრედიტო რისკზე ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის იყო შემდეგი:

000' ლარი	2018	2017
სავაჭრო მოთხოვნები	4,793	25,603
სხვა მოთხოვნები	750	619
გაუფასურების რეზერვი	(3,011)	(1,755)
	2,532	24,467

2018 წლის იანვარში „ალჰოკეარის ჯგუფის“ საწარმოებმა სრულად გადაიხადეს დაუფარავი სავაჭრო მოთხოვნები 20.8 მილიონი ლარის ოდენობით, რომელიც „ალჰოკეარის ჯგუფის“ საწარმოებს ემართათ კომპანიაზე 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამით სრულად დაფარეს 91 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთები, რამაც გამოიწვია სავაჭრო მოთხოვნების არსებითი კლება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 2017 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით.

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

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

თბილისი მოლის მოიჯარეთა უმეტესობა „ალჰოკეარის ჯგუფს“ მიეკუთვნება, რომელიც 2018 წლის ბოლოს მდგომარეობით მოლში 30 ბრენდული მაღაზიით იყო წარმოდგენილი.

კომპანიამ შეიმუშავა დავალიანების დაფარვის ეფექტური პოლიტიკა, რომლის მიხედვითაც, საიჯარო ხელშეკრულებების ფარგლებში, მოიჯარეები ვალდებული არიან წარმოადგინონ საბანკო გარანტია ან დეპოზიტი, რომელიც ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში გამოიყენება.

ლიკვიდურობის რისკი - ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება.

ამ მიზნით, კომპანია აკეთებს მოკლევადიან პროგნოზებს ფულადი ნაკადებისთვის, მოსალოდნელი ფინანსური საჭიროებების საფუძველზე, რომელიც განისაზღვრება საოპერაციო საქმიანობების ხასიათით. როგორც წესი, ეს საჭიროებები განიხილება ყოველწლიურ და ყოველთვიურ საფუძველზე. ჩვეულებრივ, კომპანია უზრუნველყოფს, რომ მას ჰქონდეს სათანადო მოთხოვნამდე ფულადი სახსრები მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად 30-დღიანი

პერიოდისთვის, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ჩათვლით; ეს გამორიცხავს ისეთი ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულ ფარგლებში წინასწარ განსაზღვრა შეუძლებელია, მაგალითად ბუნებრივი კატასტროფები.

სესხები და კრედიტები – შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტს“ სესხები და კრედიტები აღებული აქვს საბოლოო მშობელი კომპანიისგან – „ღია სააქციო საზოგადოება რაკინ დეველოპმენტსგან“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები). კომპანიამ მიიღო მხარდაჭერის წერილი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან, რომლის თანახმადაც, ეს უკანასკნელი კომპანიას განიხილავს, როგორც ფუნქციონირებად საწარმოს და თბილისი მოლი არ იქნება ვალდებული დაფაროს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრამდე.

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

მგრძნობელობის ანალიზი - აშშ დოლართან მიმართებაში ლარის გონივრული შესაძლო გამყარება/(შესუსტება), ქვემოთ წარმოდგენილის შესაბამისად, 31 დეკემბრის მდგომარეობით იმოქმედებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და იმოქმედებდა კაპიტალზე ან მოგებაზე ან ზარალზე, ქვემოთ მოცემული ოდენობით. ეს ანალიზი გულისხმობს, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ კი საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი დარჩება.

'000 ლარი	მოგება ან ზარალი	
	გამყარება	შესუსტება
31 დეკემბერი 2018		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	21,765	(21,765)
31 დეკემბერი 2017		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	17,069	(17,069)

საკადრო პოლიტიკები

კომპანია თავის თანამშრომლებს სთავაზობს მაქსიმალურად უსაფრთხო და კომფორტულ სამუშაო გარემოს, რომელიც სათანადოდ არის აღჭურვილი ყველა სახის თანამედროვე ტექნოლოგიით, რათა უზრუნველყოფილ იქნას პროფესიონალური და შეუფერხებელი სამუშაო პროცესი. 2018 წლის ბოლოსთვის, კომპანიაში დასაქმებულია 58 ადამიანი, რომელთაგან 34%-ს ქალები წარმოადგენენ. კომპანიის თანამშრომლები სრულ განაკვეთზე მუშაობენ და ისინი იღებენ სხვადასხვა სარგებელს და მხარდაჭერის პაკეტს კომპანიისგან (გარდა საქართველოს შრომის კოდექსით რეგულირებულისა), კერძოდ:

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

ნებისმიერი სახის ქმედებას ან ოპერაციას, რომელიც შესაძლოა მიჩნეულ იქნას საზიანოდ კომპანიის საქმიანობისა და რეპუტაციისთვის.

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ მმართველობითი ანგარიში დამტკიცდა და გამოიცა 2019 წლის 21 აგვისტოს:

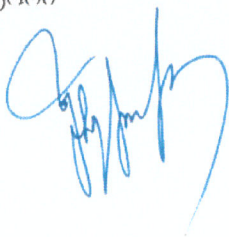
სახელი: ზურაბ გაჩეილაძე
თანამდებობა: ფინანსური
დირექტორი

სახელი: პასკალ მიგელ ხორხე ბოსე
თანამდებობა: დირექტორთა საბჭოს
თავმჯდომარე

ნებისმიერი სახის ქმედებას ან ოპერაციას, რომელიც შესაძლოა მიჩნეულ იქნას საზიანოდ კომპანიის საქმიანობისა და რეპუტაციისთვის.

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ მმართველობითი ანგარიში დამტკიცდა და გამოიცა 2019 წლის 21 აგვისტოს:

სახელი: ზურაბ გაჩეჩილაძე
თანამდებობა: ფინანსური
დირექტორი



სახელი: პასკალ მიგელ ხორხე ბოსე
თანამდებობა: დირექტორთა საბჭოს
თავმჯდომარე

✓

