

სს „თბილისი ცენტრალი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
მმართველობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია	5
2. მომზადების საფუძველი.....	5
3. ფუნქციონირებადი საწარმო.....	5
4. ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული და ახალი სტანდარტები	6
5. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა.....	8
6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	17
7. მომსახურების საკომისიო შემოსავალი/ხარჯები	18
8. სხვა შემოსავალი.....	19
9. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	19
10. ფინანსური დანახარჯები.....	19
11. საკუთარი კაპიტალი.....	19
12. საინვესტიციო ქონება.....	20
13. სავაჭრო მოთხოვნები.....	21
14. აქტივის გამოყენების უფლება.....	22
15. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები.....	23
16. ნასესხები სახსრები	23
17. სუბორდინირებული სესხები.....	23
18. საიჯარო ვალდებულებები.....	24
19. ცვლილებები საფინანსო საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში.....	25
20. ფინანსური რისკის მართვა	26
21. პირობითი ვალდებულებები.....	29
22. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები.....	29

მმართველობის ანგარიშგება	31
--------------------------------	----

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „თბილისი ცენტრალის“ აქციონერებსა და სამეთვალყურეო საბჭოს

დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

მოსაზრება

ჩავატარეთ სს „თბილისი ცენტრალის“ და მისი შვილობილი საწარმოების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ არსებითი ინფორმაციისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

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



**Building a better
working world**

შპს იუაი
საქართველო, 0105, თბილისი
კოტე აფხაზის ქუჩა 44
ტელ: +995 (32) 215 8811
www.ey.com/ge
www.facebook.com/EYGeorgia

EY LLC
44 Kote Abkhazi street
Tbilisi, 0105, Georgia
Tel: +995 (32) 215 8811
www.ey.com/ge
www.facebook.com/EYGeorgia

ჯგუფის 2024 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია ჯგუფის 2024 წლის მმართველობის ანგარიშგებაში, გარდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა. სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

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

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

ხელმძღვანელობისა და სამეთვალყურეო საბჭოს პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

სამეთვალყურეო საბჭო პასუხისმგებელია ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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



**Building a better
working world**

- ▶ ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ▶ ვგეგმავთ და ვატარებთ ჯგუფის აუდიტს, რათა მოვიპოვოთ საკმარისი და შესაფერისი აუდიტის მტკიცებულებები ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რომლის საფუძველზეც ვაყალიბებთ მოსაზრებას კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მიზნით ჩატარებული აუდიტორული სამუშაოების ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და მიმოხილვაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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

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

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

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

ანა კუსრაშვილი (SARAS-A-169041)

შპს „იუაის“ სახელით (SARAS-F-855308)

2025 წლის 15 ოქტომბერი

თბილისი, საქართველო

კონსოლიდირებული მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშ- ვნები	2024	2023
ამონაგები იჯარიდან	21	13,062	9,653
შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან	7	2,560	2,451
მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	7	(1,387)	(1,457)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		14,235	10,647
ამონაგები საკვები პროდუქტების რეალიზაციიდან		1,243	1,025
საკვები პროდუქტის რეალიზაციაზე გაწეული ხარჯები		(420)	(347)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	9	(4,510)	(4,006)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული შემოსულობა/(ზარალი)	12	5,131	(6,945)
გაუფასურების ზარალის და პირდაპირი ჩამოწერების (ხარჯი)/ამოღება	13	(12)	165
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(17)	(310)
სხვა შემოსავალი	8	–	1,310
საოპერაციო მოგება		15,650	1,539
საკუროსო სხვაობით განპირობებული წმინდა (ზარალი)/შემოსულობა		(2,814)	356
ფინანსური დანახარჯები	10	(4,204)	(4,099)
დასაბეგრი მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		8,632	(2,204)
მოგების გადასახადის ხარჯი		–	–
წლის მოგება (ზარალი)		8,632	(2,204)
სხვა სრული შემოსავალი		–	–
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)		8,632	(2,204)

ხელმოწერილი და ნებადართულია გამოსაცემად ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 15 ოქტომბერს:

გენერალური დირექტორი
ლევან ყარალაშვილიფინანსური დირექტორი
ნათია ქადაგიშვილი

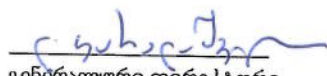
კონსოლიდირებული მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშ- ვნები	2024	2023
ამონაგები იჯარიდან	21	13,062	9,653
შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან	7	2,560	2,451
მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	7	(1,387)	(1,457)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		14,235	10,647
ამონაგები საკვები პროდუქტების რეალიზაციიდან		1,243	1,025
საკვები პროდუქტის რეალიზაციაზე გაწეული ხარჯები		(420)	(347)
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	9	(4,510)	(4,006)
საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული შემოსულობა/(ზარალი)	12	5,131	(6,945)
გაუფასურების ზარალის და პირდაპირი ჩამოწერების (ხარჯი)/ამოღება	13	(12)	165
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(17)	(310)
სხვა შემოსავალი	8	–	1,310
საოპერაციო მოგება		15,650	1,539
საკუროს სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი/(შემოსულობა)		(2,814)	356
ფინანსური დანახარჯები	10	(4,204)	(4,099)
დასაბეგრი მოგება (ზარალი)		8,632	(2,204)
მოგების გადასახადის ხარჯი		–	–
წლის მოგება (ზარალი)		8,632	(2,204)
სხვა სრული შემოსავალი		–	–
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)		8,632	(2,204)

ხელმოწერილი და ნებადართულია გამოსაცემად ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 15 ოქტომბერს:


გენერალური დირექტორი
ლევან ყარალაშვილი


ფინანსური დირექტორი
ნათია ქადაგიშვილი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ათას ლარში)

	შენიშ- ვნები	2024	2023
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	12	62,882	56,430
აღჭურვილობა და ავტოსატრანსპორტო საშუალებები		378	170
აქტივის გამოყენების უფლება	14	4,640	4,792
არამატერიალური აქტივები		30	10
		67,930	61,402
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები		7	11
გადახდილი ავანსები		168	282
მოთხოვნები	13	2,336	2,185
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		—	1,854
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	16	1,403	1,345
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	15	6,259	1,362
		10,173	7,039
სულ აქტივები		78,103	68,441
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	11	3,765	3,765
დამატებით შეტანილი კაპიტალი	11	6,824	5,371
დაგროვილი ზარალი		(2,650)	(11,282)
		7,939	(2,146)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	16	10,787	11,824
სუბორდინირებული სესხები	17	27,386	27,782
საიჯარო ვალდებულებები	18	14,620	14,082
		52,793	53,688
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	16	5,104	4,557
საიჯარო ვალდებულებები	18	11,566	11,760
სავაჭრო ვალდებულებები		327	313
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები		269	269
საგადასახადო დავალიანება, მოგების გადასახადის გარდა		105	—
		17,371	16,899
სულ ვალდებულებები		70,164	70,587
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		78,103	68,441

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით შეტანილი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,765	5,371	(9,078)	58
წლის მთლიანი სრული ზარალი	–	–	(2,204)	(2,204)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,765	5,371	(11,282)	(2,146)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	–	–	8,632	8,632
მშობელი საწარმოსგან მიღებული სესხის მოდიფიცირება (მე-17 შენიშვნა)	–	1,453	–	1,453
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,765	6,824	(2,650)	7,939

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

(ათას ლარში)

	შენიშ- ვნები	31 დეკემბერი, 2024 წ.	31 დეკემბერი, 2023 წ.
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		8,632	(2,204)
<i>არაფულადი კორექტირებები დასაბეგრი მოგების წმინდა ფულად ნაკადებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით</i>			
ფინანსური დანახარჯები	10	4,204	4,099
საინვესტიციო ქონების გადაფასებით მიღებული (შემოსულობა)/ზარალი	12	(5,131)	6,945
საკუროს სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი/(შემოსულობა)		2,644	(91)
შექმნილი/(გაუქმებული) ანარიცხები, წმინდა	13	12	(165)
ცვეთა და ამორტიზაცია	9	256	259
<i>საბრუნავ კაპიტალში შესული ცვლილებები</i>			
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(163)	1,201
ცვლილება წინასწარ გადახდილ გადასახადებში		1,854	(1,843)
ცვლილება გადახდილ ავანსებში		114	646
ცვლილება მარაგებში		4	89
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		119	(85)
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებების ცვლილება		-	114
		12,545	8,965
გადახდილი პროცენტი	19	(1,419)	(946)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		11,126	8,019
საინვესტიციო საქმიანობა			
ავტომობილებისა და აღჭურვილობის შეძენა		(312)	(60)
საინვესტიციო ქონების ხელახლა განვითარების ხარჯები	12	(526)	(3,539)
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	12	(795)	-
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა		(20)	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(1,653)	(3,599)
საფინანსო საქმიანობა			
აღებული სესხები	19	3,459	-
ნასესხები სახსრების დაფარვა	19	(5,901)	(4,497)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	18	(2,234)	(357)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(4,676)	(4,854)
წმინდა ცვლილება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		4,797	(434)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		100	102
ფულადი სახსრები 1 იანვრის მდგომარეობით		1,362	1,694
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	15	6,259	1,362

5-30 გვერდებზე დართული შენიშვნები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

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

კომპანიას ჰყავს შვილობილი საწარმოები, შპს „ცენტრალ რითეილ“ და შპს „თისი ინვესტმენტს“, რომელთა 100%-იანი წილის მფლობელიცაა. შპს „ცენტრალ რითეილს“ საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა კაფეს მართვა, რომელიც თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობაში მდებარეობს. შპს „თისი ინვესტმენტს“ უძრავი ქონების ბიზნესითაა დაკავებული. სს „თბილისი ცენტრალი“, თავის შვილობილ საწარმოებთან ერთად, შეადგენს კომპანიების ჯგუფს (შემდგომში „ჯგუფი“).

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

2012 წლის 13 ივლისს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულმა საწარმომ, შპს „რივერსაიდ პლაზამ“, მოიპოვა საკუთრების უფლება თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობაზე. ამ თარიღიდან, ჯგუფი ქირაობს შენობას შპს „რივერსაიდ პლაზასგან“.

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 99,98%-ის პირდაპირი მფლობელია GRDC B.V. („მშობელი საწარმო“), რომლის 100%-ს ფლობს GRDC Holding BV („საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე“). ორივე კომპანია ნიდერლანდებშია დაფუძნებული.

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

2. მომზადების საფუძველი

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

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

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

3. ფუნქციონირებადი საწარმო

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მოკლევადიანი ვალდებულებები მის მოკლევადიან აქტივებს 7,198 ლარით აღემატებოდა (2023 წლის 31 დეკემბერი: 9,860 ლარი). 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული 11,483 ლარის ვალდებულებებია ვადაგადაცილებული (2023 წლის 31 დეკემბერი: 11,709 ლარი).

ეს საკითხები მიაჩნდება ისეთ პირობებზე, რომლებმაც შეიძლება ეჭვქვეშ დააყენოს კომპანიის ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენის უნარი.

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

(ათას ლარში)

3. ფუნქციონირებადი საწარმო (გაგრძელება)

- ▶ მთლიანი მოკლევადიანი ვალდებულებებიდან 11,483 ლარი წარმოადგენს საიჯარო ვალდებულებას მშობელი საწარმოს მიერ კონტროლირებული საწარმოს მიმართ. ჯგუფმა ოფიციალური პირობა მიიღო მშობელი საწარმოსგან, რომ ის არ აპირებს მოითხოვოს ამ თანხის დაფარვა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღიდან სულ მცირე ერთი წლის განმავლობაში, თუ აღნიშნული გადახდა საფრთხეს შეუქმნის ჯგუფის ფინანსურ სტაბილურობას.

გარდა ამისა, მფლობელი საწარმო იღებს ვალდებულებას, საჭიროების შემთხვევაში, დაეხმაროს ჯგუფს საოპერაციო საქმიანობის წარმართვასა და ვალდებულებების დაფარვის თვალსაზრისით დამატებითი დაფინანსების უზრუნველყოფის გზით.

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

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

4. ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული და ახალი სტანდარტები

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და მათი ინტერპრეტაცია

ჯგუფმა პირველად გამოიყენა გარკვეული სტანდარტები და ცვლილებები, რომლებიც ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ჯგუფს ვადაზე ადრე არ მიუღია სხვა რომელიმე სტანდარტი, ინტერპრეტაცია თუ ცვლილება, რომლებიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ ძალაში არ არის შესული.

2024 წელს პირველად გამოიყენება შემდეგი ცვლილებები და ინტერპრეტაციები:

- ▶ ცვლილებები ფასს (IFRS) 16-ში: საიჯარო ვალდებულება უკუიჯარის პირობით გაყიდვის ოპერაციაში;
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 1-ში: ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად;
- ▶ ფინანსური გარიგებები მომწოდებლებთან – ცვლილებები ბასს (IAS) 7-ში და ფასს (IFRS) 7-ში.

2024 წელს პირველად ამოქმედდა სხვა ცვლილებები და ინტერპრეტაციები, მაგრამ ისინი გავლენას არ ახდენს ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ახალი სტანდარტები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღიდან ჯგუფს არ გამოუყენებია ქვემოთ აღწერილი ახალი ან გადასინჯული ფასს-ის სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული. ჯგუფი ამ ახალი და შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიღებას აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე.

- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 21-ში: კონვერტაციის შეუძლებლობა – (ძალაშია 2025 წლის 1 იანვრიდან).

ცვლილებებს, სავარაუდოდ, არ ექნება არსებითი გავლენა ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

(ათას ლარში)

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

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

- ფასს 18: ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა და განმარტებითი შენიშვნები (ძალაშია 2027 წლის 1 იანვრიდან).

2024 წლის აპრილში ბასსს-მა გამოუშვა ფასს 18, რომელიც ჩაანაცვლებს ბასს 1-ს „ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა“. ფასს 18-ს შემოაქვს ახალი მოთხოვნები მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში ინფორმაციის, მათ შორის კონკრეტული ჯამებისა და ქვეჯამების წარდგენასთან დაკავშირებით. გარდა ამისა, საწარმოებს ევალუატირება შეეძლებათ შემოსავლისა და ხარჯის კლასიფიცირება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში ხუთიდან რომელიმე კატეგორიაში: საოპერაციო, საინვესტიციო, საფინანსო, მოგების გადასახადები და შეწყვეტილი ოპერაციები. აქედან პირველი სამი კატეგორია ახალია.

იგი ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობის მიერ ახლად განსაზღვრულ საქმიანობის შედეგების შეფასების საზომებს, შემოსავლისა და ხარჯების ქვეჯამებს და მოიცავს ფინანსური ინფორმაციის აგრეგირებისა და დეზაგრეგირების ახალ მოთხოვნებს, ძირითადი ფინანსური ანგარიშგებებისა და მათზე დართული შენიშვნების კონკრეტული „როლების“ შესაბამისად.

გარდა ამისა, ბასს 7-ში „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ შევიდა ვიწრო მიმართულების ცვლილებები, რომლებიც მოიცავს არაპირდაპირი მეთოდით წარმოებული ოპერაციებიდან მიღებული ფულადი ნაკადების განსაზღვრის საწყისი წერტილის შეცვლას „მოგებიდან ან ზარალიდან“ „საოპერაციო მოგებაზე ან ზარალზე“ და დივიდენდებიდან პროცენტში ფულადი ნაკადების გადატანასთან დაკავშირებული არჩევითობის გაუქმებას. ამასთან, რამდენიმე სხვა სტანდარტში შევიდა სხვა ცვლილებებით გამოწვეული ცვლილებები.

ფასს 18 და სხვა სტანდარტებში შესული ცვლილებები ძალაში შედის 2027 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, თუმცა ნებადართულია ვადაზე ადრე მიღება და ამის შესახებ ინფორმაცია უნდა გაცხადდეს. ფასს 18 იმოქმედებს რეტროსპექტიულად.

ჯგუფი ამჟამად ცდილობს განსაზღვროს ყველა გავლენა, რომელიც ამ ცვლილებებს ექნება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე და ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ შენიშვნებზე.

- ფასს 19: საჯარო ანგარიშვალდებულების მქონე შვილობილი საწარმოები – (ძალაშია 2027 წლის 1 იანვრიდან)

2024 წლის მაისში ბასსს-მა გამოუშვა ფასს 19, რომელიც შესაბამის საწარმოებს უფლებას აძლევს აირჩიონ ინფორმაციის გამჟღავნებასთან დაკავშირებული შეზღუდული მოთხოვნები ფასს-ის სხვა ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებში აღიარების, შეფასებისა და წარდგენის მოთხოვნების პარალელურად. უფლების მისაღებად, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის საწარმო უნდა იყოს შვილობილი საწარმო ფასს 10-ის განმარტების შესაბამისად, არ შეიძლება ჰქონდეს საჯარო ანგარიშვალდებულება და უნდა ჰყავდეს მშობელი საწარმო (საბოლოო ან შუალედური), რომელიც ამზადებს საჯარო გამოყენებისთვის ხელმისაწვდომ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც აკმაყოფილებს ფასს-ის მიხედვით ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებს.

ფასს 19 ძალაში შედის 2027 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდებისათვის. ამასთან დაშვებულია უფრო ადრე გამოყენებაც.

ჯგუფი შეაფასებს იმას, თუ რამდენად ვრცელდება მასზე ფასს 19 და მის პოტენციურ გავლენას თავის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ამ სტანდარტის გამოყენების შემთხვევაში.

(ათას ლარში)

5. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა

(ა) სამუშაო ვალუტები და უცხოური ვალუტის გადაყვანა

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

გარიგებები და ნაშთები

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

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

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

სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 2.8068 და 2.6894 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებით.

(ბ) ამონაგების აღიარება

ჯგუფის ამონაგების ძირითადი წყაროებია: იჯარიდან შემოსავალი, მოიჯარეებისთვის გაწეული მომსახურება და საკვები პროდუქტების გაყიდვიდან ამონაგები.

ამონაგები იჯარიდან

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

ჯგუფის საიჯარო შემოსავალი ძირითადად შედგება ფიქსირებული გადახდებისგან, რომლებიც განისაზღვრება კვადრატული მეტრობით, მდგმურებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების მიხედვით.

ფიქსირებული გადახდების გარდა ჯგუფი ასევე იღებს ცვალებად ანაზღაურებას რამდენიმე საიჯარო ხელშეკრულებების საფუძველზე. ცვალებადი ანაზღაურება განისაზღვრება, როგორც მდგმურის ფაქტობრივი გაყიდვების პროცენტული წილი, რომელიც აღემატება საიჯარო ხელშეკრულებაში აღნიშნულ გაყიდვების მოცულობას.

გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებების ვადა მერყეობს 6 თვიდან 12 წლამდე.

(ათას ლარში)

5. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ბ) ამონაგების აღიარება (გაგრძელება)

ამონაგები იჯარიდან (გაგრძელება)

2024 წლისა და 2023 წლის განმავლობაში ჯგუფი ამუშავებდა სავაჭრო ცენტრს თითქმის სრული დატვირთვით. ჯგუფმა 2024 წლისა და 2023 წლის განმავლობაში, შესაბამისად, მიიღო 13,062 ლარისა და 9,653 ლარის საიჯარო ამონაგები.

შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან და მოიჯარეებისგან ამოღებადი ხარჯები

ჯგუფმა თავის მოიჯარეებთან ასევე გააფორმა ხელშეკრულებები, რომლებიც ფასს 15-ის მოქმედების არეალშია. ეს ხელშეკრულებები შეიცავს მოიჯარეებისთვის გარკვეული მომსახურებების გაწევას, მათ შორის ადმინისტრაციული მომსახურებისა, როგორცაა დასუფთავება, დაცვა-უსაფრთხოება და სხვა. ჯგუფი გაწეული მომსახურებისთვის კლიენტებს ფიქსირებულ გადასახადს უწესებს. შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან და სხვა მსგავსი შემოსულობა აისახება შესაბამისი თვითღირებულებების მთლიან ოდენობაში ამონაგების ნაწილში იმდენად, რამდენადაც ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ჯგუფი ამ შემთხვევაში მოქმედებს როგორც მარწმუნებელი.

ჯგუფმა განსაზღვრა, რომ ეს მომსახურებები შეადგენს მკაფიო არასაიჯარო კომპონენტებს (ცალ-ცალკე გადატანილი გამოყენების უფლების მქონე აქტივიდან საბაზისო აქტივებში) და ექცევა ფასს 15-ის მოქმედების არეალში. ჯგუფი ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდილ თანხას ანაწილებს იჯარის და ამონაგების (არასაიჯარო) კონსოლიდირებულ კომპონენტებზე შედარებითი ინდივიდუალური გასაყიდი ფასის საფუძველზე.

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

ამონაგები საკვები პროდუქტების გაყიდვიდან

ჯგუფის შვილობილი საწარმო – შპს „ცენტრალ რითეილ“ ამუშავებს კაფეს თბილისის ცენტრალის სავაჭრო ცენტრის შენობაში. კომპანიის ამონაგების ერთადერთი წყაროა საკვები პროდუქტების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი.

ჯგუფი საკვები პროდუქტების გაყიდვიდან ამონაგებს აღიარებს დროის იმ მომენტში, როდესაც პროდუქტზე კონტროლს გადასცემს კლიენტს.

სახელშეკრულებო ნაშთები

სავაჭრო მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები წარმოადგენს ჯგუფის უფლებას უპირობო საზღაურის თანხაზე (ანუ მხოლოდ დროის გასვლა აუცილებელი საზღაურის გადახდის თარიღის დადგომამდე). სავაჭრო მოთხოვნები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია „სავაჭრო მოთხოვნების“ მუხლში (მე-13 შენიშვნა).

(გ) გადასახადები

მიმდინარე მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში. მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც იანგარიშება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით.

(ათას ლარში)

5. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

(გ) გადასახადი (გაგრძელება)

დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო ვალდებულებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამისი განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. ჯგუფის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

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

დამატებული ღირებულების გადასახადი

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

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

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

განუსაზღვრელი საგადასახადო სტატუსი

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

საგადასახადო აქტივების და ვალდებულებების ნეტო წარმოდგენა

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

(ათას ლარში)

5. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

(დ) იჯარა

ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

საწყისი აღიარება და შეფასება

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

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

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

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

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

აქტივის გამოყენების უფლება

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

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

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

საიჯარო ვალდებულებები

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

(ათას ლარში)

5. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

(დ) იჯარა (გაგრძელება)

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

შემდგომი შეფასება

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

პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის მოდელის გამოყენებისას, ჯგუფი აფასებს აქტივის გამოყენების უფლებას საწყისი თვითღირებულებით, მინუს დაგროვილი ცვეთა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი, რომელიც კორექტირდება საიჯარო ვალდებულების ხელახლა შესაფასებლად. აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთა ერიცხება იჯარის გაფორმების თარიღიდან სასარგებლო მომსახურების ვადასა და იჯარის ვადას შორის უმცირესს.

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

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

ჯგუფი, როგორც მთავარი

იჯარას, რომლის დროსაც ჯგუფი არ გადასცემს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და სარგებელს, საოპერაციო იჯარად კლასიფიცირდება და აისახება ამონაგებში. (შენიშვნა 5 (ბ). ამონაგების აღიარება).

(ე) საინვესტიციო ქონება

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

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

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

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

(ათას ლარში)

5. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ე) საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

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

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

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

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შეფასების საფუძველზე, რომელსაც ატარებს აკრედიტებული გარე დამოუკიდებელი შემფასებელი შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მეთოდით. აკრედიტებულ გარე დამოუკიდებელს შემფასებელს უნდა ჰქონდეს აღიარებული და რელევანტური პროფესიული კვალიფიკაცია და მსგავსი კატეგორიის და ადგილმდებარეობის მქონე ქონებების შეფასების გამოცდილება უახლოეს წარსულში. საინვესტიციო ქონების ხელახალი შეფასება დამოუკიდებელმა შემფასებელმა ბოლოს ჩაატარა 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

გამომუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება ამონაგების ნაწილში.

(ვ) ფინანსური ინსტრუმენტები

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

ფინანსური აქტივები

საწყისი აღიარება და შეფასება

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

(ათას ლარში)

5. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)**(ვ) ფინანსური ინსტრუმენტები**

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

იმისათვის, რომ მოხდეს ფინანსური აქტივის კლასიფიცირება და შეფასდეს ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, იგი უნდა წარმოქმნიდეს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდებს (SPPI). ამ შეფასებას ეწოდება SPPI ტესტირება და სრულდება ინსტრუმენტის დონეზე.

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

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

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

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

საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებული თანხებისთვის (ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები, საბანკო ანაბრები, შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები) ჯგუფმა გამოიყენა 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. 12-თვიანი საკრედიტო ზარალი არის აქტივის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ის ნაწილი, რომელსაც განპირობებს ფინანსურ ინსტრუმენტებზე დეფოლტის შემთხვევების შესაძლო დადგომა საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში.

(ათას ლარში)

5. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ვ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

თუმცა, როდესაც აქტივის წარმოშობიდან საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი, რეზერვი შეიქმნება აქტივის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით.

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

ფინანსური ვალდებულებები

საწყისი აღიარება და შემდგომი შეფასება

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

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები 2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოიცავს სავაჭრო ვალდებულებებს, ნასესხებ სახსრებს და სუბორდინირებულ სესხებს, რომელთაგან ყველა ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებების შეფასება დამოკიდებულია მათ კლასიფიკაციაზე:

სესხები და ნასესხები სახსრები

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

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

მშობელი საწარმოსგან მიღებული სუბორდინირებული სესხის სამართლიან ღირებულებასა და საწყისი აღიარებისას ნომინალურ ღირებულებას შორის სხვაობა და შემდგომი ცვლილებები მის პირობებში აღიარებულია პირდაპირ დამატებით შეტანილ კაპიტალში კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში.

აღიარების შეწყვეტა

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

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

(ათას ლარში)

5. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

(ვ) ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა

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

(ზ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

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

(ა) აქტივის ან ვალდებულების ძირითად ბაზარზე, ან

(ბ) ძირითადი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში, აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე.

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

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხორციელდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ბაზრის მონაწილეები აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას იმოქმედებენ თავიანთი ეკონომიკური ინტერესების მაქსიმალური გათვალისწინებით. ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება წარმოდგენილია მე-20 შენიშვნაში.

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

სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ან კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული ყველა აქტივი და ვალდებულება ნაწილდება ქვემოთ წარმოდგენილი სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მიხედვით, რაც ეყრდნობა იმ ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალ მონაცემს, რომელიც მნიშვნელოვანია მთლიანად სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად:

(ა) დონე 1 – იდენტური აქტივების ან ვალდებულების კოტირებული (არაკოტირებული) საბაზრო ფასები აქტიურ ბაზრებზე.

(ბ) დონე 2 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა.

(გ) დონე 3 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემის განსაზღვრა.

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

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

(ათას ლარში)

5. ყველა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვა (გაგრძელება)

(თ) ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები

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

(ი) საკუთარი კაპიტალი

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

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

6. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

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

შეფასებები და დაშვებები

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

(i) მოთხოვნების გაუფასურება

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

ხელმძღვანელობის შეფასებით, 95 ლარის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი (2023 წ.: 83 ლარი) ყველაზე ზუსტად ასახავს მოთხოვნებისთვის შექმნილ შესაძლო რეზერვს (მე-13 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

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

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

შეფასების მეთოდოლოგია დაეყრდნო დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელს. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებების შესაფასებლად ჯგუფმა დაიქირავა სათანადო პროფესიული კვალიფიკაციის მქონე დამოუკიდებელი შემფასებლები.

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

შეფასების შედეგები, კომპანიის ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისთვის გამოყენებული ძირითადი დაშვებები და ასევე მგრძნობელობის ანალიზი უფრო დაწვრილებით მოცემულია მე-12 შენიშვნაში.

(iii) იჯარა – ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთის შეფასება

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

7. მომსახურების საკომისიო შემოსავალი/ხარჯები

მომსახურების საკომისიო შემოსავალი მოიცავს შემდეგს:

	2024	2023
მოიჯარეებისთვის გაწეული მომსახურება	1,364	1,225
პარკირების სერვისი	861	827
რეკლამები მოიჯარეებისთვის	193	193
სხვა მომსახურება	142	206
სულ შემოსავალი მომსახურების საკომისიოდან	2,560	2,451

მომსახურების საკომისიო ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

	2024	2023
სარემონტო, ტექნიკური მომსახურების და კომუნალური ხარჯები	1,379	1,409
ქონების დაზღვევის ხარჯები	–	40
სხვა ხარჯები	8	8
სულ მომსახურების საკომისიოს ხარჯი	1,387	1,457

(ათას ლარში)

8. სხვა შემოსავალი

	2024	2023
შემოსავალი საგადასახადო აქტივის აღიარებიდან (ა)	–	1,303
სხვა	–	7
სხვა შემოსავლები, სულ	–	1,310

(ა) 2023 წლამდე ჯგუფი იხდიდა ქონების გადასახადს თავის იჯარით გაცემულ საინვესტიციო ქონებაზე. 2023 წელს ჯგუფმა საქართველოს შემოსავლების სამსახურისგან მოიპოვა წინასწარი საგადასახადო დასკვნა და 2024 წლის იანვარში დასკვნამ განმარტა, რომ ჯგუფის ქონების გადასახადის ვალდებულება არ ვრცელდებოდა მთლიან საინვესტიციო ქონებაზე, არამედ შეზღუდული იყო იმ ნაწილით, რომელიც მიკუთვნებული იყო საინვესტიციო ქონებაზე კაპიტალური დანახარჯებისთვის. შედეგად, ჯგუფმა გამოიწერა კაპიტალური დანახარჯები საინვესტიციო ქონებიდან და 2023 წლის ქონების გადასახადის ვალდებულება შესაბამისად აღრიცხა. ჯგუფმა ასევე რეტროაქტიურად დააკორექტირა წინა ორი წლის მოგების გადასახადის დეკლარაციები, რათა ისინი შესაბამისობაში მოეყვანა ამ მიდგომასთან.

9. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2024	2023
პერსონალზე გაწეული ხარჯი	3,412	2,942
ცვეთა და ამორტიზაცია	256	271
პროფესიული მომსახურების გასამრჯელო	273	154
მარკეტინგის ხარჯი	31	126
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	57	25
სხვა ხარჯები	481	488
სულ ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	4,510	4,006

ამ ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტში ჯგუფის აუდიტორისთვის გადახდილი საზღაური 112 ლარს შეადგენს (დღგ-ის გარეშე) (2023 წ.: 108 ლარი).

10. ფინანსური დანახარჯები

	2024	2023
სასესხო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი (მე-16 და მე-17 შენიშვნები)	2,573	2,543
საიჯარო ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტი (მე-18 შენიშვნა)	1,631	1,556
სულ ფინანსური დანახარჯები	4,204	4,099

11. საკუთარი კაპიტალი

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ნებადართული კაპიტალი შედგებოდა 3,764,625 ჩვეულებრივი აქციისგან (2023 წ.: 3,764,625). თითოეული აქციის ნომინალური ღირებულებაა 1 ლარი. ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის სააქციო კაპიტალი მრგვალდება ათასამდე.

დამატებითი შეტანილი კაპიტალი მთლიანად წარმოადგენს სხვაობას მშობელი საწარმოსგან მიღებული სუბორდინირებული სესხის საწყისი აღიარებისას მის სამართლიან ღირებულებასა და ნომინალურ ღირებულებას შორის და შემდგომ ცვლილებებს მის პირობებში (მე-17 შენიშვნა).

2024 წელს ჯგუფმა და მშობელმა საწარმომ შეცვალეს მშობელი საწარმოსგან მიღებული სესხის პირობები, რითაც უარი ითქვა წინა წლებში დარიცხული პროცენტის ნაწილზე, რის შედეგადაც მშობელი საწარმოს მიმართ სასესხო ვალდებულება 1,453 ლარით შემცირდა, რაც პირდაპირ აისახა კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში.

(ათას ლარში)

12. საინვესტიციო ქონება

	31 დეკემბერი, 2024 წ.	31 დეკემბერი, 2023 წ.
ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილი		
თბილისის რკინიგზის სადგური	61,410	56,430
ჯგუფის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება		
კომერციული უძრავი ქონება	1,472	–
საინვესტიციო ქონება, სულ	62,882	56,430

საინვესტიციო ქონების ცვლილების დინამიკა 2024 წლის 31 დეკემბრითა და 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლების განმავლობაში:

	ქონების იჯარით გადაცემული ნაწილი	ჯგუფის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება	სულ
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	59,836	–	59,836
ხელახალ განვითარებაზე გაწეული დანახარჯები	3,539	–	3,539
სამართლიანი ღირებულების შემცირება	(6,945)	–	(6,945)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	56,430	–	56,430
შემოსვლა	–	795	795
სამართლიანი ღირებულების ზრდა	4,454	677	5,131
ხელახალ განვითარებაზე გაწეული დანახარჯები	526	–	526
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	61,410	1,472	62,882

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სამართლიანი ღირებულება აშშ დოლარში 22,403 ათასი აშშ დოლარია (2023 წლის 31 დეკემბერი: 17,770 ათასი აშშ დოლარი).

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობა გამოყენებულია საქართველოს კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხების უზრუნველსაყოფად (მე-16 შენიშვნა).

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

ჯგუფის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება წარმოადგენს თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობასთან არსებულ, 2024 წელს შესყიდულ, კომერციულ ფართს. უძრავი ქონების ფლობის მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება და 2024 წლიდან ის გაქირავებულია ადგილობრივ, ქართულ ფარმაცევტულ კომპანიაზე.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ნებაყოფლობითი ოპერაციის პირობებში. ქონების იჯარით გადაცემული ნაწილის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, ხოლო ბოლო შეფასების თარიღი 2024 წლის 31 დეკემბერი იყო. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს 13-ის პრინციპებს.

(ათას ლარში)

12. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

2024 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეზე მიკუთვნებადი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გამოყენებული შეფასების მეთოდი და ამოსავალი მონაცემები ასეთია:

	ქონების ფინანსური იჯარით გადაცემული ნაწილი		შეფასების მეთოდი		1 კვ.მ.-ის იჯარის სავარაუდო თვიური ფასი (აშშ დოლარი)
	გადაცემული ნაწილი	შეფასების მეთოდი	ფართი, კვ.მ.	დისკონტირების განაკვეთი	
31 დეკემბერი, 2024 წ.	თბილისის რკინიგზის სადგური	დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი	26,029	12,32%	15
	კომერციული ფართი	დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი	151	9,5%	25
31 დეკემბერი, 2023 წ.	თბილისის რკინიგზის სადგური	დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი	26,101	12,60%	13.2

აღნიშნული ამოსავალი მონაცემების გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელ ცვლილებებთან დაკავშირებული მგრძნობელობა ასეთია: გამოყენებულ საბაზრო იჯარაში 5%-იანი ცვლილება გამოიწვევდა სამართლიანი ღირებულების 3,840 ლარის ცვლილებას (2023 წ.: 3,790 ლარი), ხოლო 100 საბაზისო პუნქტის ცვლილება დისკონტირების განაკვეთში 3,887 ლარით შეცვლიდა სამართლიან ღირებულებას (2023 წ.: 3,738 ლარი).

13. სავაჭრო მოთხოვნები

	31 დეკემბერი, 2024 წ.	31 დეკემბერი, 2023 წ.
ქირასთან და მოიჯარეების მომსახურებასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	2,431	2,223
სამომავლო საიჯარო მოთხოვნები	–	45
გამოკლებული: მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(95)	(83)
სავაჭრო მოთხოვნები, წმინდა	2,336	2,185

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

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

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

(ათას ლარში)

13. სავაჭრო მოთხოვნები (გაგრძელება)

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

სავაჭრო მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ცვლილების დინამიკა ასეთი იყო:

	2024	2023
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი წლის დასაწყისში	83	248
წლის დანარიცხი (გაუქმება)	12	(165)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვი წლის ბოლოს	95	83

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

31 დეკემბერი, 2024 წ.	არც გადაგადაცი- ლებული და არც გაუფასუ-რებული	გადაგადაცილებული დღეები				სულ
		<30 დღე	31-60 დღე	61-90 დღე	>90 დღე	
საბალანსო ღირებულება	1,560	—	215	182	474	2,431
მოსალოდნელი ზარალის დონე	0%	0%	0%	0%	20%	
არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	—	—	—	—	(95)	(95)
წმინდა ოდენობა	1,560	—	215	182	379	2,336

31 დეკემბერი, 2023 წ.	არც გადაგადაცი- ლებული და არც გაუფასუ-რებული	გადაგადაცილებული დღეები				სულ
		<30 დღე	31-60 დღე	61-90 დღე	>90 დღე	
საბალანსო ღირებულება	1,733	—	363	89	83	2,268
მოსალოდნელი ზარალის დონე	0%	0%	0%	0%	100%	
არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	—	—	—	—	(83)	(83)
წმინდა ოდენობა	1,733	—	363	89	—	2,185

14. აქტივის გამოყენების უფლება

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

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

	ავტოსადგომის და კომერციული ფართები
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5,580
ცვეთის ხარჯი	(154)
მოდერნიზაციის გავლენა	(634)
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,792
ცვეთის ხარჯი	(152)
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	4,640

(ათას ლარში)

15. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

	31 დეკემბერი, 2024 წ.	31 დეკემბერი, 2023 წ.
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	6,259	1,362
სულ	6,259	1,362

მიმდინარე ანგარიშები განთავსებულია ქართულ ბანკებში, რომელთაც აქვთ Moody's-ის მიერ მინიჭებული Ba2/BB+ გარე საკრედიტო რეიტინგი (2023 წ.: Ba2/CCC+).

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არაარსებითად არის შეფასებული.

16. ნასესხები სახსრები

	გაცემის წელი	ვადა	ვალუტა	31 დეკემბერი, 2024 წ.	31 დეკემბერი, 2023 წ.
საბანკო სესხები					
ქართული კომერციული ბანკის სესხი 1	2017	2027	აშშ დოლარი	5,696	7,695
ქართული კომერციული ბანკის სესხი 2	2017	2027	აშშ დოლარი	6,678	8,283
ქართული კომერციული ბანკის სესხი 3	2018	2024	ევრო	—	403
ქართული კომერციული ბანკის სესხი 4	2024	2029	აშშ დოლარი	2,781	—
ქართული კომერციული ბანკის სესხი 5	2024	2034	ევრო	736	—
სულ				15,891	16,381
ნასესხები სახსრების გრძელვადიანი ნაწილი				10,787	11,824
ნასესხები სახსრების მოკლევადიანი ნაწილი				5,104	4,557
სულ				15,891	16,381

2024 წელს ჯგუფმა მიიღო აშშ დოლარსა და ევროში გამოხატული რამდენიმე სესხი ქართული კომერციული ბანკებისგან, რომ დაეფინანსებინა კომერციული ქონების შესყიდვა და კაპიტალური დანახარჯები.

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს დაგირავებული ჰქონდა თავისი წილი რკინიგზის სადგურის გრძელვადიანი იჯარით გადაცემულ შენობაში (მე-18 შენიშვნა) ქართული კომერციული ბანკისგან მიღებული სესხი 1-ის და სესხი 2-ის უზრუნველსაყოფად.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს განთავსებული აქვს აშშ დოლარში გამოხატული შეზღუდული წვდომის ფულადი სახსრები მიმდინარე ფულად დეპოზიტზე 1,403 ლარის (500 აშშ დოლარი) ოდენობით სესხი 1-ისა და სესხი 2-ისთვის (2023 წ.: 1,345 ლარი (500 აშშ დოლარი)).

2024 წლის განმავლობაში ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულმა საპროცენტო ხარჯმა სულ 792 ლარი შეადგინა (2023 წ.: 946 ლარი). ნასესხები სახსრების ცვლილების დინამიკა მოცემულია მე-19 შენიშვნაში.

17. სუბორდინირებული სესხები

	გაცემის წელი	ვადა	31 დეკემბერი, 2024 წ.	31 დეკემბერი, 2023 წ.
გაცემული სესხები:				
„GRDC BV“ - სესხი 1	2009	2029	20,804	18,802
„GRDC BV“ - სესხი 2	2007	2029	4,825	4,361
„GRDC BV“ - სესხი 3	2010	2029	1,726	1,746
„GRDC BV“ - სესხი 4	2006	2029	31	2,873
სულ სუბორდინირებული სესხები			27,386	27,782
სუბორდინირებული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი			27,386	27,782
სუბორდინირებული სესხების მოკლევადიანი ნაწილი			—	—
სულ			27,386	27,782

(ათას ლარში)

17. სუბორდინირებული სესხები (გაგრძელება)

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

2024 წელს ჯგუფმა და მშობელმა საწარმომ შეცვალეს მშობელი საწარმოსგან მიღებული სესხის (სესხი 4) პირობები, რითაც უარი ითქვა წინა წლებში სუბორდინირებულ სესხზე დარიცხული პროცენტის ნაწილზე, რის შედეგადაც მშობელი საწარმოს მიმართ სასესხო ვალდებულება 1,453 ლარით შემცირდა, რაც პირდაპირ აისახა კონსოლიდირებულ საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში.

2024 წლის განმავლობაში სუბორდინირებულ სესხებთან დაკავშირებულმა საპროცენტო ხარჯმა სულ 1,774 ლარი შეადგინა (2023 წ.: 1,597 ლარი).

18. საიჯარო ვალდებულებები

ქვემოთ წარმოდგენილია იჯარის ვალდებულებები მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მიხედვით 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	იჯარით გადაცემული საინვესტიციო ქონება	იჯარით გადაცემული ავტოსადგომის და კომერციული ფართები	იჯარით გადაცემული აღჭურვილობა და სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
მინიმალური საიჯარო გადასახდელები				
ვადაგადაცილებული იჯარის ვალდებულებები ერთი წელში	11,483	–	–	11,483
მინიმუმ ერთი და მაქსიმუმ ხუთი წლის შემდეგ ხუთ წელზე მეტი	1,221	469	34	1,724
	4,596	1,879	135	6,610
	31,287	12,175	874	44,336
სულ მინიმალური საიჯარო გადასახდელები	48,587	14,523	1,043	64,153
დისკონტირება დღევანდელ თარიღამდე	(28,075)	(9,102)	(790)	(37,967)
მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულება	20,512	5,421	253	26,186

ქვემოთ წარმოდგენილია იჯარის ვალდებულებები მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მიხედვით 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	იჯარით გადაცემული საინვესტიციო ქონება	იჯარით გადაცემული ავტოსადგომის და კომერციული ფართები	იჯარით გადაცემული აღჭურვილობა და სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
მინიმალური საიჯარო გადასახდელები				
ვადაგადაცილებული იჯარის ვალდებულებები ერთ წელამდე ვადით და ვადაგადაცილებული მინიმუმ ერთი და მაქსიმუმ ხუთი წლის შემდეგ ხუთ წელზე მეტი	11,709	–	–	11,709
	–	79	18	97
	5,577	2,197	147	7,921
	31,128	12,592	867	44,587
სულ მინიმალური საიჯარო გადასახდელები	48,414	14,868	1,032	64,314
დისკონტირება დღევანდელ თარიღამდე	(28,085)	(9,602)	(785)	(38,472)
მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულება	20,329	5,266	247	25,842

(ათას ლარში)

18. საიჯარო ვალდებულებები (გაგრძელება)

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

ქვემოთ წარმოდგენილია საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები და მათი ცვლილების დინამიკა პერიოდის განმავლობაში:

	2024	2023
1 იანვრის მდგომარეობით	25,842	25,156
დღგ ვადაგადაცილებულ საიჯარო ვალდებულებაზე (ა)	109	206
საპროცენტო ხარჯი	1,631	1,556
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა	(2,234)	(357)
მოდифიკაციის გავლენა	–	(636)
საკუროს სხვაობით განპირობებული ზარალი/(შემოსულობა)	838	(83)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	26,186	25,842
(ა) თანხა წარმოადგენს დღგ-ს საიჯარო ვალდებულებაზე, რომელიც წლის განმავლობაში გახდა ვადაგადაცილებული, მაგრამ არ დაიფარა. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, დღგ-ის გადახდა მეიჯარეებისთვის უნდა მოხდეს 31 დეკემბრის მდგომარეობით.		
	31 დეკემბერი, 2024 წ.	31 დეკემბერი, 2023 წ.
საიჯარო ვალდებულებების გრძელვადიანი ნაწილი	14,620	14,082
საიჯარო ვალდებულებების მოკლევადიანი ნაწილი	11,566	11,760
31 დეკემბრის მდგომარეობით	26,186	25,842

თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობის იჯარა აღირიცხება საინვესტიციო ქონების სახით იმდენად, რამდენადაც იგი აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას. საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად, წლიური საიჯარო გადასახადის თანხა 435 ათას აშშ დოლარს შეადგენდა (დღგ-ის გარეშე). საიჯარო გადასახადების დისკონტარებისთვის გამოყენებულია ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთი წლიური 14%-ის ოდენობით.

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

19. ცვლილებები საფინანსო საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	მიღებული 31 დეკემბერი, 2023 წ.	სესხის ძირითადი თანხის დაფარვა	პროცენტის გადახდა	საპრო- ცენტო ხარჯი	მოდფიცი- რების ეფექტი (მე-17 შენიშვნა)	სავალუტო კურსის ცვლილების დინამიკა	31 დეკემბერი, 2024 წ.
2024							
ნასესხები სახსრები	16,381	3,459	(4,590)	(799)	799	–	15,891
სუბორდინი- რებული სესხები	27,782	–	(1,311)	(620)	1,774	(1,453)	27,386
სულ ფინანსური ვალდებულებები	44,163	3,459	(5,901)	(1,419)	2,573	(1,453)	43,277

(ათას ლარში)

19. ცვლილებები საფინანსო საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში (გაგრძელება)

	31 დეკემბერი, 2022 წ.	ძირითადი თანხის დაფარვა	პროცენტის გადახდა	საპრო- ცენტო ხარჯი	სავალუტო კურსის ცვლილების დინამიკა	31 დეკემბერი, 2023 წ.
2023						
ნასესხები სახსრები	21,057	(4,497)	(946)	946	(179)	16,381
სუბორდინირებული სესხები	26,307	—	—	1,597	(122)	27,782
სულ ფინანსური ვალდებულებები	47,364	(4,497)	(946)	2,543	(301)	44,163

20. ფინანსური რისკის მართვა

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

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

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

(ა) საკრედიტო რისკი

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

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

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური მოცულობა წარმოდგენილია ფინანსური აქტივების თითოეული კლასის საბალანსო ღირებულებით, რაც მოცემულია ქვედა ცხრილში:

	საბალანსო ღირებულება	
	2024	2023
მოთხოვნები (მე-13 შენიშვნა)	2,336	2,185
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები (მე-15 შენიშვნა)	6,259	1,362
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები (მე-16 შენიშვნა)	1,403	1,345
	9,998	4,892

(ათას ლარში)

20. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)**(ა) საკრედიტო რისკი (გაგრძელება)***საიჯარო მოთხოვნები*

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

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰყავდა შვიდი კლიენტი, რომლებზეც ყველა მოთხოვნის დაახლოებით 73% მოდიოდა (2023 წლის 31 დეკემბერი: 69%).

(ბ) სავალუტო რისკი

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

ჯგუფის სავალუტო რისკი ასეთია:

	<i>აშშ დოლარში გამოხატული</i>	
	<i>31 დეკემბერი, 2024 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2023 წ.</i>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	4,299	1,510
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	1,403	1,345
ნასესხები სახსრები	(15,155)	(15,978)
სუბორდინირებული სესხები	(27,386)	(27,782)
საიჯარო ვალდებულებები	(26,186)	(24,953)
ნეტო პოზიცია	(63,025)	(65,858)

	<i>ევროში გამოხატული</i>	
	<i>31 დეკემბერი, 2024 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2023 წ.</i>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	208	621
ნასესხები სახსრები	(736)	(403)
ნეტო პოზიცია	(528)	218

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

	<i>სავალუტო კურსის პროცენტული ცვლილება</i>	<i>გავლენა მოგებასა და ზარალზე</i>
31 დეკემბერი, 2024 წ.		
აშშ დოლარი	8%	4,739
აშშ დოლარი	(18%)	(11,590)
ევრო	7%	39
ევრო	(19%)	(102)

(ათას ლარში)

20. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

(ბ) სავალუტო რისკი (გაგრძელება)

	სავალუტო კურსის პროცენტული ცვლილება	გავლენა მოგებასა და ზარალზე
31 დეკემბერი, 2023 წ.		
აშშ დოლარი	19%	12,513
აშშ დოლარი	(19%)	(12,513)
ევრო	27%	60
ევრო	(27%)	(60)

(გ) ლიკვიდობის რისკი

ლიკვიდობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ საწარმოს შეექმნება სირთულეები და ვერ შეძლებს წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვას ნორმალურ ან სტრესულ ვითარებაში. ხელმძღვანელობა ყოველთვის აკვირდება მიმდინარე პროგნოზებს ჯგუფის ფულად ნაკადებთან დაკავშირებით.

ჯგუფის მიზანია, შეინარჩუნოს სტაბილური ფინანსური რესურსების ბაზა, რომელიც ძირითადად ნასესხები სახსრებისგან შედგება, და აქციონერისგან კრედიტის სახით მიღებული ჯეროვანი დაფინანსების წყალობით დროულად დაფაროს ვალდებულებები თავისი სტრატეგიული გეგმების შესაბამისად.

ცხრილში შეჯამებულია 2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური ვალდებულებები ხელშეკრულების თანახმად არადისკონტირებული დაფარვის ვალდებულებების მიხედვით. უფრო დაწვრილებით ჯგუფის ლიკვიდობის საკითხები და ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული დაშვებები განხილულია მე-3 შენიშვნაში.

ფინანსური ვალდებულებები 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ნასესხები სახსრები	1,462	4,265	11,936	209	17,872
სუბორდინირებული სესხები	–	–	29,338	–	29,338
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	327	–	–	–	327
ფინანსური იჯარის ვალდებულებები	11,288	1,919	6,610	44,336	64,153
სულ	13,077	6,184	47,884	44,545	111,690

ფინანსური ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ნასესხები სახსრები	1,393	3,886	15,706	–	20,985
სუბორდინირებული სესხები	–	–	29,493	–	29,493
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	313	–	–	–	313
ფინანსური იჯარის ვალდებულებები	11,709	97	7,921	44,587	64,314
სულ	13,415	3,983	53,120	44,587	115,105

(დ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება

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

(ათას ლარში)

20. ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

(დ) სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	საბალანსო ღირებუ- ლება, 2024 წ.	სამარ- თლიანი ღირებუ- ლება, 2024 წ.	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი), 2024 წ.	საბალანსო ღირებუ- ლება, 2023 წ.	სამარ- თლიანი ღირებუ- ლება, 2023 წ.	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი), 2023 წ.
ფინანსური ვალდებულებები						
სუბორდინირებული სესხები	27,386	30,772	(3,380)	27,782	27,304	478
ნასესხები სახსრები	15,891	12,504	3,368	16,381	15,394	987
საიჯარო ვალდებულებები	26,186	28,729	(2,543)	25,842	28,663	(2,821)
არარეალიზებული სამართლიანი ღირებულების მთლიანი აუღიარებელი ცვლილება			(2,555)			(1,356)

ყველა ფინანსური აქტივი და ვალდებულება, რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც ფასდება ან გაცხადდება, მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მე-3 დონის კატეგორიას, გარდა ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტებისა, რომლებიც 1-ელი დონით არის შეფასებული.

(ე) კაპიტალთან დაკავშირებული რისკის მართვა

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

21. პირობითი ვალდებულებები

ჯგუფი ამონაგებს იღებს საოპერაციო იჯარაში მეიჯარედ მონაწილეობიდან. ჯგუფის საიჯარო შემოსავალი ძირითადად შედგება ფიქსირებული გადახდებისგან, რომლებიც განისაზღვრება კვადრატული მეტრებით, მდგმურებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების მიხედვით. ხელშეკრულებები აშშ დოლარშია გამოხატული.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა მიიღო 13,062 ლარის ამონაგები იჯარიდან (2023 წ.: 9,653 ლარი). ცვლილება განპირობებულია საიჯარო ქირის გაზრდით და ლარის კურსის გამყარებით აშშ დოლართან მიმართებით.

საოპერაციო იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებები – ჯგუფი, როგორც მეიჯარე

	31 დეკემბერი, 2024 წ.	31 დეკემბერი, 2023 წ.
1 წლამდე ვადით	11,913	10,215
1-დან 5 წლამდე ვადით	18,365	17,650
5 წელზე მეტი ვადით	950	770
სულ	31,228	28,635

22. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები

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

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

(ათას ლარში)

22. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები (გაგრძელება)

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

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

2024	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული		
	მშობელი საწარმო	საწარმოები	სულ
ნაშთები			
სუბორდინირებული სესხები (მე-17 შენიშვნა)	(27,386)	–	(27,386)
საიჯარო ვალდებულებები (მე-18 შენიშვნა)	–	(20,512)	(20,512)
ოპერაციები			
ფინანსური დანახარჯები (მე-17 შენიშვნა)	(1,774)	(1,631)	(3,405)
საიჯარო გადახდები	–	(1,792)	(1,792)
2023	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული		
	მშობელი საწარმო	საწარმოები	სულ
ნაშთები			
სუბორდინირებული სესხები (მე-17 შენიშვნა)	(27,782)	–	(27,782)
საიჯარო ვალდებულებები (მე-18 შენიშვნა)	–	(20,329)	(20,329)
ოპერაციები			
ფინანსური დანახარჯები (მე-17 შენიშვნა)	(1,597)	(1,127)	(2,724)
საიჯარო გადახდები	–	–	–

2024 წლისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება, წარმოდგენილი დასაქმებულთა მოკლევადიანი გასამრჯელოების სახით, შეადგენდა 517 ლარს და 402 ლარს, შესაბამისად.

(ათას ლარში)

სს თბილისი ცენტრალი
კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერი

1. საქმიანობის მიმოხილვა

სს „თბილისი ცენტრალი“ („კომპანია“) საქართველოს ბაზარზე ოპერირებს 2006 წლიდან. 2024 წლის მდგომარეობით მისი წლიური შემოსავალი 14,235 ათასი ლარია. სავაჭრო ცენტრში დასაქმებულია 148 თანამშრომელი.

კომპანიის მენეჯმენტის მიერ შემუშავებული განვითარების გეგმით, სავაჭრო ცენტრის ძირითადი მიმართულება საყოფაცხოვრებო ტექნიკით ვაჭრობაა. დღეის მდგომარეობით ცენტრში ფუნქციონირებს ტექნიკის თითქმის ყველა მაღაზია, რაც წარმოდგენილია საქართველოს ბაზარზე, ოქროსა და ვერცხლის ბაზრობა, ტანსაცმლის მაღაზია, 1,700 კვ.მ ზე ფუნქციონირებს სასტუმრო. 2020 წლიდან სავაჭრო ცენტრი მომხმარებელს სთავაზობს საოფისე ფართებსაც და 2024 წელსაც აქტიურად იღვას დღის წესრიგში ამ მიმართულებით განვითარება.

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

2024 წლის მდგომარეობით ცენტრში არსებული სავაჭრო ფართი თითქმის მთლიანად ათვისებულია.

2. კომპანიის სამომავლო მიზნები და ამოცანები

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

3. ბაზრისა და მომსახურების კვლევებში მონაწილეობა

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

(ათას ლარში)

4. ინფორმაცია შვილობილი კომპანიების შესახებ

„კომპანია“ 2015 წელს დააფუძნა შვილობილი კომპანია შპს „ცენტრალ რითეილი“ რომლის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა კაფეს მართვა, რომელიც თბილისის რკინიგზის სადგურის შენობაში მდებარეობს. „კომპანია“ 2022 წელს დააარსა სს „თისი ინვესტმენტს“, რომელიც უძრავი ქონების ბიზნესითაა დაკავებული. „კომპანია“ თავის შვილობილ კომპანიებთან ერთად, შეადგენს კომპანიების ჯგუფს („ჯგუფი“).

5. დამატებითი განმარტებები ფინანსურ ანგარიშგებაში არსებულ ფინანსურ მაჩვენებლებზე

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები ათას ლარებში:

		2024	2023
1	შემოსავალი იჯარიდან და მომსახურებიდან	15,622	12,104
2	წლის (ზარალი) მოგება	8,632	(2,204)

2024 წელს მოგება ძირითადად გამოწვეული იყო საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული მოგებით რომელმაც 2024 წელს 5,131 ლარი შეადგინა (2023 წ: ზარალი - 6,945 ლარი).

2024 წლის განმავლობაში „ჯგუფმა“ მიიღო წინასწარ დაგეგმილი შემოსავალი და ასევე ხარჯვით ნაწილში გადაცდომა არ ყოფილა.

ძირითადი არა-ფინანსური მაჩვენებლები:

		2024	2023	2022	2021	განმარტება
1	გასაყიდი პროდუქტების პორტფელი	4	4	4	4	იჯარა და იჯარასთან დაკავშირებული სერვისები, რეკლამირება, პარკინგი
2	თანამშრომელთა რაოდენობა	148	134	123	116	
3	განმეორებითი მომხმარებლების რაოდენობა	70	70	70	70	

6. ინფორმაცია სააქციო კაპიტალში ცვლილების შესახებ

საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის საწესდებო კაპიტალში ცვლილება არ ყოფილა. „GRDC BV“ კომპანიის 99,98 პროცენტიანი წილის პირდაპირი მფლობელია. ხოლო „GRDC Holding BV“ ფლობს „GRDC BV“-ის 100 პროცენტს.

(ათას ლარში)

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

- ▶ სს „თბილისი ცენტრალი“ 2024 წლის მდგომარეობით წარმოადგენს ერთ-ერთ უმსხვილეს სავაჭრო ცენტრს, კომპანიას ჰყავს უცხოელი ინვესტორები, რაც კომპანიის ფინანსურ მდგრადობას უზრუნველყოფს.
- ▶ სს „თბილისი ცენტრალის“ მომხმარებელი არის, როგორც საქართველოს მოქალაქე, ასევე უცხოელი სტუმრები. მისი განლაგება საქართველოს რკინიგზის ტერიტორიაზე უზრუნველყოფს მომხმარებლის მრავალფეროვნებას. თბილისი ცენტრალი აკმაყოფილებს, როგორც საშუალო ასევე მაღალი დონის მომხმარებლის მოთხოვნებს.
- ▶ კომპანიის მენეჯმენტი უზრუნველყოფს სავაჭრო ცენტრის გარე და შიდა ტერიტორიების დასუფთავებას. წინასწარ გაწერილი გეგმის მიხედვით, ყოველწლიურად ხდება გარე პერიმეტრზე დამცავი ჯებირებისა და ტერიტორიების დასუფთავება შემოღობვა. ზემოაღნიშნულს მენეჯმენტი ახორციელებს კომპანიის კუთვნილი ტექნიკური და დასუფთავების სამსახურების დახმარებით.
- ▶ სს „თბილისი ცენტრალში“ დასაქმებულია 148 თანამშრომელი. უნდა აღინიშნოს, რომ თბილისი ცენტრალის დასუფთავების სამსახურის თანამშრომელთა გარკვეული ნაწილი წარმოადგენს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებს. კომპანიას შექმნილი აქვს მათი საზოგადოებასთან ადაპტაციისთვის აუცილებელი ყველა პირობა.
- ▶ „ჯგუფის“ მენეჯმენტი მუდმივად იღებს მონაწილეობას სავაჭრო ცენტრებთან დაკავშირებული ბაზრის კვლევაში. საქმიანობის სფეროდან გამომდინარე, კომპანიის თანამშრომლები მონაწილეობას იღებენ სხვადასხვა ტრენინგებსა და სემინარებში, ასევე კომპანია აფინანსებს კვალიფიკაციის ამაღლების კურსებს.
- ▶ სს „თბილისი ცენტრალი“ სავაჭრო ცენტრების ბაზრის ერთ ერთი უმსხვილესი მონაწილეა.
- ▶ „ჯგუფი“ კარგად აცნობიერებს თავის სოციალურ და გარემოსდაცვით პასუხისმგებლობას. „ჯგუფი“ მუდმივად ატარებს ღონისძიებებს თავისი საქმიანობიდან წარმოშობილი გარემოზე პოტენციური მავნე ზემოქმედების თავიდან ასაცილებლად, როგორცაა მაგალითად, სავაჭრო ცენტრისა და მიმდებარე ტერიტორიის დასუფთავება.

8. საბაზრო და ფინანსური რისკები

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

(ათას ლარში)

8. საბაზრო და ფინანსური რისკები (გაგრძელება)

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

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

გენერალური დირექტორი
ლევან ყარალაშვილი

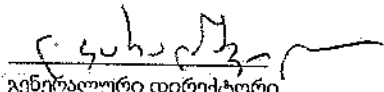
15 ოქტომბერი 2025 წ.

(ათას ლარში)

8. საბაზრო და ფინანსური რისკები (გაგრძელება)

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

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


გენერალური დირექტორი
ლევან ყარალაშვილი

15 ოქტომბერი 2025 წ.