

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

გორ 63

სარჩევი:

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური ანგარიშგებები	
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	8
კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	
1. ზოგადი ინფორმაცია	10
2. მომზადების საფუძვლები	10
3. კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	12
4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შეჯამება	13
5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა	20
6. საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსთვის გადაცემული წმინდა აქტივები	24
7. საინვესტიციო ქონება	25
8. საგადასახადო აქტივები	25
9. დებიტორული და სხვა დავალიანება	25
10. ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)	26
11. ფული და ფულის ექვივალენტები	27
12. ნასესხები სახსრები	27
13. კრედიტორული და სხვა დავალიანება	28
14. ამონაგები	28
15. სხვა საოპერაციო ხარჯი	29
16. ფინანსური შემოსავალი / (ხარჯი), წმინდა	29
17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	29
18. ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი მოვლენები	30
19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	30
ხელმძღვანელობის ანგარიში	31

გაი. ნი



ტელ: +995 32 2545 845
ფაქსი: +995 32 2188 188
www.bdo.ge

თარხნიშვილის ქ. 2
ვერე ბიზნეს ცენტრი
0180 თბილისი,
საქართველო

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „რაკინი აფთაუნ დეველოპმენტი“-ის პარტნიორებს და ხელმძღვანელობას.

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

უარყოფითი დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „რაკინი აფთაუნ დეველოპმენტი“-ს (შემდგომში - „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებისგან მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების შესახებ ინფორმაციის ჩათვლით.

ჩვენი აზრით, ჩვენი ანგარიშის „უარყოფითი დასკვნის საფუძვლის“ ნაწილში განხილული საკითხის მნიშვნელობიდან გამომდინარე, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება სამართლიანად არ ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გაცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

უარყოფითი დასკვნის საფუძველი

როგორც ფინანსური ანგარიშგების მე-2 შენიშვნაშია აღწერილი, 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის განმავლობაში კომპანიამ გაასხვისა თავისი ძირითადი ბიზნეს საქმიანობა და, ამ დასკვნის გამოქვეყნების თარიღის მდგომარეობით, არ გააჩნია შემოსავლის ალტერნატიული წყარო ან სიცოცხლისუნარიანი ბიზნეს გეგმა ოპერაციების გასაგრძელებლად. აღნიშნული მოვლენები და პირობები მიუთითებს არსებითი გაურკვევლობის არსებობაზე, რამაც შეიძლება წარმოშვას მნიშვნელოვანი ეჭვი კომპანიის არსებობის პერსპექტივასთან დაკავშირებით. ფინანსური ანგარიშგება სათანადოდ არ ავლენს ამ ფაქტს.

ჩვენ წარმართავდით აუდიტს აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISA) შესაბამისად. ჩვენი პასუხისმგებლობები ამ სტანდარტების შესაბამისად აღწერილია ჩვენი დასკვნის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პუნქტის აუდიტორთა პასუხისმგებლობების აზნავეში. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებელი ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) (შემდგომში - IESBA კოდექსი) შესაბამისად იმ ეთიკურ მოთხოვნებთან ერთად, რომლებიც შეესაბამება საქართველოში ჩვენს ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს, და ჩვენ ასევე შევასრულეთ ჩვენ მიერ ნაკისრი სხვა ეთიკური პასუხისმგებლობები ამ მოთხოვნების და IESBA კოდექსის თანახმად.

ჩვენი აზრით, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტური მონაცემები საკმარისი და შესატყვისია იმისათვის, რომ გამოვიყენოთ ჩვენი კვალიფიციური დასკვნის საფუძველად.

სხვა საკითხი

შპს „რაკინი აფთაუნ დეველოპმენტი“-ს 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩატარდა სხვა აუდიტორის მიერ, რომელმაც 2024 წლის 14 მაისს წარმოადგინა შეუცვლელი დასკვნა აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით. ჩვენ არ ვყოფილვართ დანიშნული 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების პროცედურების, მიმოხილვის ან აუდიტის ჩასატარებლად. ჩვენ არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას ან არ წარმოვადგენთ რაიმე სხვა რწმუნებას 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით. ჩვენი დასკვნა არ შეცვლილა ამ საკითხზე.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის ხელმძღვანელობის ანგარიშით გათვალისწინებულ ინფორმაციას, გარდა ფინანსური ანგარიშგებისა და მასთან დაკავშირებით ჩვენ მიერ გაცემულ აუდიტორის დასკვნისა. ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე.

შპს „აუდიტორი“, საქართველოში რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (საიდენტიფიკაციო კოდი: 205145403), წარმოადგენს გაერთიანებულ სამეფოში რეგისტრირებული გარანტიით შეზღუდული კომპანიის „BDO International Limited“-ის წევრს და შედის „ბიდიოს“ დამოუკიდებელი წევრი ფირმების საერთაშორისო ქსელის შემადგენლობაში.

ეს არ არის

ჩვენი დასკვნა წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს ხელმძღვანელობის ანგარიშს და ჩვენ არ გამოვთქვამთ რაიმე ფორმის სარწმუნო დასკვნას აღნიშნულთან დაკავშირებით ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორული შემოწმების შესახებ ჩვენს ანგარიშში.

ჩვენ მიერ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტურ შემოწმებასთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობა გავცნოთ სხვა ინფორმაციას და ამ სახით განვიხილოთ, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებებთან ან აუდიტური შემოწმების დროს ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან ან სხვაგვარად ავლენს თუ არა არსებით უზუსტობებს. იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენ მიერ შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენ დავასკვნით, რომ სხვა ინფორმაცია შეიცავს არსებით უზუსტობას, ჩვენ მოგვითხოვება, განვაცხადოთ ამ ფაქტის შესახებ.

ჩვენ დავასკვნით, რომ სხვა ინფორმაცია შეიცავს არსებით უზუსტობას იმავე მიზეზების გამო, რომელიც აღწერილია ჩვენი დასკვნის „უარყოფითი დასკვნის საფუძველის“ ნაწილში.

ხელმძღვანელობის და იმ პირთა პასუხისმგებლობები, რომლებსაც ევალებათ ფინანსური ანგარიშგების მართვა

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს კომპანიის შესაძლებლობები, განაგრძოს საქმიანობა როგორც მოქმედმა საწარმომ, წარმოადგინოს ინფორმაცია მოქმედ საწარმოსთან დაკავშირებულ საკითხებზე და გამოიყენოს აღრიცხვის მეთოდი მოქმედი საწარმოს საფუძველზე მანამ, სანამ ხელმძღვანელობა არ გადაწყვეტს მოახდინოს კომპანიის ლიკვიდაცია ან შეწყვიტოს საქმიანობა ან არ ექნება რაიმე სხვა რეალური ალტერნატივა.

მართვაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხს აგებენ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტურ შემოწმებაზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მიღება იმის თაობაზე, არის თუ არა ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალი თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან და აუდიტორის დასკვნის გაცემა, რომელიც მოიცავს ჩვენს აზრს. გონივრული რწმუნება არის რწმუნებულების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, მისი არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შესაძლებელია წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და არსებითად მოიაზრებოდეს იმ შემთხვევაში, თუ მათ ცალკე ან მთლიანობაში, გონივრულ ფარგლებში შეუძლიათ გავლენა მოახდინონ მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიიღება აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად აუდიტორული შემოწმების ფარგლებში, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს სრული აუდიტის განმავლობაში. ამასთანავე ჩვენ:

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად გამოწვეული არსებითი უზუსტობების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მიზანშეწონილია ჩვენი დასკვნის საფუძველის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების გაუმყდავებლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას.
- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას არსებული ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა კომპანიის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტიანობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და მასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოვავაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტური მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობას ისეთ მოვლენებთან და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლებელია ეჭვის ქვეშ დააყენოს კომპანიის არსებობის პერსპექტივა.

გ. მ. მ.

თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გაგამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან თუ ასეთი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი დასკვნების შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა ან გარემოებებმა შესაძლოა აიძულოს კომპანია შეწყვიტოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ.

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

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მართვაზე პასუხისმგებელ პირებს გაეზუიარებთ ინფორმაციას აუდიტორული შემოწმების დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული დასკვნების შესახებ, მათ შორის ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში გამოვლენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

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

ჩვენი ანგარიშის 'უარყოფითი დასკვნის საფუძვლის' ნაწილში განხილული საკითხის მნიშვნელობიდან გამომდინარე, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება სამართლიანად არ ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გაცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, შესაბამისად, ხელმძღვანელობის ანგარიშის კუთხით, ჩვენი სამუშაო შემოიფარგლა მხოლოდ იმით, რომ ჩვენ შევაფასეთ, შეიცავს თუ არა იგი „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

მხოლოდ ჩატარებულ პროცედურებზე დაყრდნობით, ჩვენ გამოვთქვამთ მოსაზრებას, რომ:

- ხელმძღვანელობის ანგარიშში ასახული ინფორმაცია თანხვედრაშია ამავე წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან; და
- ხელმძღვანელობის ანგარიში მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შეესაბამება სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს.

ხელმძღვანელობისა და მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ხელმძღვანელობის ანგარიშზე:

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობის ანგარიშის მომზადებაზე „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

მმართველობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ხელმძღვანელობის ანგარიშის მომზადების პროცესს გაუწიონ ზედამხედველობა.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორულ შემოწმებაზე

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, გამოვთქვათ მოსაზრება კომპანიის მიერ წარმოდგენილი ხელმძღვანელობის ანგარიშის ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედრელობაზე და მოიცავს თუ არა იგი „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

გარიგების პარტნიორი, რომელიც პასუხისმგებელია აუდიტზე, რომლის შედეგებიც ასახულია დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნაში, არის:

დავით დარსაველიძე (# SARAS-A-735032)

შპს „ბიდიო აუდიტ“-ის სახელით

თბილისი, საქართველო

27 აგვისტო, 2025 წ.

ხელმოწერილია

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
 (ათას ლარში)

	შენიშვნა	31.12.2024 წ.	31.12.2023 წ.
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	7	1,375	165,291
ძირითადი საშუალებები		-	1,431
არამატერიალური აქტივები		-	327
მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები		254	39
		<u>1,629</u>	<u>167,088</u>
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები		3	711
საგადასახადო აქტივები	8	488	230
დებიტორული და სხვა დავალიანება	9	543	5,911
გაცემული სესხები		669	10
ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი			
ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)	10	-	47,020
ფული და ფულის ექვივალენტები	11	314	6,206
		<u>2,017</u>	<u>60,088</u>
სულ აქტივები		<u>3,646</u>	<u>227,176</u>
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		160,120	160,120
დამატებით განადგურებული კაპიტალი		-	104,904
გაუნაწილებელი მოგება		(156,984)	(174,647)
სულ კაპიტალი		<u>3,136</u>	<u>90,377</u>
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	12	-	103,165
		-	<u>103,165</u>
მიმდინარე ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	12	-	25,435
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	13	510	8,199
		<u>510</u>	<u>33,634</u>
სულ ვალდებულებები		<u>510</u>	<u>136,799</u>
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		<u>3,646</u>	<u>227,176</u>

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 27 აგვისტოს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი /ხელმოწერილია/ რამან გარგ
 პოლდინგური კომპანიის დირექტორი /ხელმოწერილია/ გირიდაპარ კუმარ

10-30 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

გა. 67

შპს „რაკინ ავთაუნ დეველოპმენტი“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში)

შემოსავალი	შენიშვნა	2024 წ.	2023 წ.
	14	12,283	28,794
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება			
ფასის ცვლილების გამო		7,527	35,975
ცვეთა და ამორტიზაცია		(193)	(550)
დებიტორული დავალიანებისა და გაცემული სესხების წმინდა			
გაუფასურების აღდგენა/(ზარალი)	9	(400)	604
ჩამოწერილი სესხებიდან და ნასესხები თანხებიდან მიღებული			
შემოსავალი	12	-	60,827
სხვა საოპერაციო ხარჯი	15	(4,741)	(12,576)
სხვა შემოსავალი, წმინდა		167	14
საოპერაციო მოგება		14,643	113,088
ფინანსური შემოსავალი	16	195	240
ფინანსური ხარჯი	16	(4,256)	(16,044)
ფინანსური აქტივების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	10	538	1,532
უცხოური ვალუტის კურსის სხვაობით გამოწვეული შემოსულობა /			
(ზარალი)		4,700	(91)
სულ სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის		15,820	98,725

10-30 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

გაი. ბ

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
 ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში)

	შენიშვნა	2024 წ.	2023 წ.
ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადის გადახდამდე		15,820	98,725
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია		193	550
წმინდა ზარალი ძირითადი საშუალებების გასხვისებიდან		71	-
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება ფასის ცვლილების გამო	7	(7,527)	(35,975)
სამართლიანი ღირებულების კორექტირება ფინანსურ აქტივებზე, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)	10	(538)	(1,532)
დებიტორული დავალიანებისა და გაცემული სესხების წმინდა გაუფასურების აღდგენა/(ზარალი)	9	400	(606)
ფინანსური ხარჯი	16	4,256	15,804
ფინანსური შემოსავალი	16	(195)	-
ჩამოწერილი სესხებიდან და ნასესხები თანხებიდან მიღებული შემოსავალი	12	-	(60,827)
წმინდა ზარალი სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობიდან		(4,700)	91
საოპერაციო ფულადი სახსრების მოძრაობა და სამუშაო კაპიტალის ცვლილება:		7,780	16,230
მოძრაობა სამუშაო კაპიტალში:			
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ცვლილება		(306)	197
დებიტორული და სხვა დავალიანების ცვლილება		6,826	(3,125)
კრედიტორული და სხვა დავალიანების ცვლილება		(10,560)	4,179
საგადასახადო აქტივების ცვლილება		(258)	99
ოპერაციებიდან მიღებული ფულადი სახსრები		3,482	17,580
მიმდინარე ანგარიშზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი		195	240
საოპერაციო საქმიანობიდან წმინდა ფულადი სახსრების მოძრაობა		3,677	17,820
ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან:			
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა		(5,275)	(4,574)
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა		(16)	(91)
სამშენებლო მიზნებისთვის გადახდილი ავანსები		(215)	-
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა		-	10
ფინანსური აქტივების, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL), შესყიდვა	10	(10,366)	-
ობლიგაციების შესყიდვა		-	(43,671)
გაცემული სესხები		(669)	(103)
ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული ფულადი სახსრები		48,221	-
გადაცემა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე	6	(9,081)	-
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული / საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრების მოძრაობა		22,599	(48,429)
ფულადი სახსრების მოძრაობა ფინანსური საქმიანობიდან:			
ნასესხები სახსრების დაფარვა	12	(32,145)	2,358
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული / (მიღებული) ფულადი სახსრები:		(32,145)	2,358
ფულისა და ფულის ექვივალენტების წმინდა შემცირება		(5,869)	(28,251)
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის დასაწყისში	11	6,206	36,380
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე		(23)	(1,923)
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის ბოლოს	11	314	6,206

10-30 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

გეთ. მ

შპს „რაკინი აფთაუნ დეველოპმენტი“
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

შენიშვნა	საწესდები კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
2022 წლის 31 დეკემბერი	160,120	39,009	(312,381)	(113,252)
სულ სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	-	98,725	98,725
დაკავშირებულ მხარესთან სესხის ცვლილების ეფექტი	-	104,904	-	104,904
დამატებითი გადახდილი კაპიტალის ამორტიზებული ნაწილის აღიარების შეწყვეტა ხელშეკრულების პირობების მნიშვნელოვანი ცვლილების შედეგად	-	(39,009)	39,009	-
2023 წლის 31 დეკემბერი	160,120	104,904	(174,647)	90,377
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსთვის გადაცემული წმინდა აქტივების სამალანსო ლირებულებას შორის სხვაობა	-	(94,976)	-	(94,976)
დაკავშირებულ მხარესთან სესხის ცვლილების ეფექტი სხვაობა ფინანსური აქტივების, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL), სამართლიან ღირებულებასა და გადახდილ თანხას შორის, გადახდილი ნაღდი ფულისა და მიღებული სესხების ჩათვლით	-	(9,532)	-	(9,532)
დამატებითი შეტანილი კაპიტალის გადატანა დაგროვილ ზარალში	-	1,447	-	1,447
სულ სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის	-	(1,843)	1,843	-
2024 წლის 31 დეკემბერი	160,120	-	(156,984)	3,136

10-30 ცვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

გაგანა

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ (შემდგომში - „კომპანია“) წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად 2008 წლის 23 ივნისს საქართველოში დაარსებულ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას. კომპანია რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო სამსახურის მიერ საიდენტიფიკაციო კოდით: 204557014.

კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, ქალაქი თბილისი, საბურთალოს რაიონი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №213.

კომპანიის საქმიანობის ძირითადი ადგილია საქართველო.

თავის ძირითადი ბიზნეს საქმიანობის გაყიდვამდე, კომპანიის ძირითადი საქმიანობა იყო საცალო და დასასვენებელი კომერციული სივრცეების უზრუნველყოფა „თბილისი მოლის“ სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში, რომელიც მდებარეობს დიდმის რაიონში, თბილისში. დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 2 - მოქმედი საწარმო.

2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის პარტნიორები არიან:

შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“ (საქართველო) - 84.7%

კერძო ღია სააქციო საზოგადოება „რაკიინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საემიროები) - 15.3%

კომპანია ძირითადად ფინანსდება ჯგუფის ფარგლებში წარმოდგენილი სუბიექტების მიერ, რომლებიც კონტროლდება მისი საბოლოო მშობელი კომპანიის, არაბთა გაერთიანებულ საემიროებში რეგისტრირებული ღსს „რაკიინ დეველოპმენტის“ (შემდგომში - „ჯგუფი“) მიერ. შედეგად, კომპანია ეკონომიკურად დამოკიდებულია მის საბოლოო მშობელ კომპანიაზე.

კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა რას არ ხაიმას მთავრობა, არაბთა გაერთიანებული საემიროები.

2. მომზადების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ასევე ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების შესაბამისად (ერთობლივად - „ფასს“), გაცემული ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ.

შეფასების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების კონცეფციის საფუძველზე. კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი არის კალენდარული წელი, რომელიც იწყება 1 იანვარს და სრულდება 31 დეკემბრს. ფინანსურ ანგარიშგებაში მითითებული თანხები დამრგვალებულია ათასამდე, გარდა გამონაკლისი შემთხვევებისა.

საქართველოში რეგისტრირებული კომპანია აწარმოებს ბუღალტრულ აღრიცხვას ფასს სტანდარტების შესაბამისად, ქართულ ლარში. აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა კომპანიის ბუღალტრული აღრიცხვის ჩანაწერების საფუძველზე.

ფასს სტანდარტების შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების მომზადება საჭიროებს გარკვეული კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობისგან წარმოდგენის დაშვება კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა გააჩნია აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე, წლის მოგებასა და ზარალში აღიარებულ შემოსავლებსა და ხარჯებზე. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს მიმდინარე შეფასებებისგან. სააღრიცხვო შეფასებებში ცვლილებებით გამოწვეული კორექტირებები მიეკუთვნება იმ პერიოდს, როდესაც მოხდება მათი აღიარება. ის სფეროები, სადაც წარმოდგენილი იქნა მნიშვნელოვანი დამუშებები და შეფასებები ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, მითითებულია მე-3 შენიშვნაში.

ამ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია მე-4 შენიშვნაში. მოქმედი საწარმო

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის განმავლობაში, კომპანიამ გაასხვისა თავისი ძირითადი ბიზნეს საქმიანობა (დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 6). აღნიშნული გასხვისების შედეგად, შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ (შპს „RUD“) კვლავ ფლობს გარკვეული მიწის აქტივების საკუთრებას. დირექტორთა საბჭო ამჟამად აფასებს სხვადასხვა სტრატეგიულ ვარიანტს ამ მიწის სამომავლო ათვისებასთან ან განკარგვასთან დაკავშირებით. გარდა ამისა, დირექტორები აფასებენ შპს „RUD“-ის სამომავლო მიმართულებას. მიუხედავად იმისა, რომ წინა ოპერაციები შეწყდა, ისინი აქტიურად განიხილავენ კომპანიის განვითარების საუკეთესო გზას.

ზემოაღნიშნული ცვლილებების მიუხედავად, ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა მოქმედი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე, იმ ვარაუდით, რომ კომპანია განაგრძობს საქმიანობას უახლოეს მომავალში. ხელმძღვანელობამ და პარტნიორებმა გამოთქვეს სურვილი, რომ კიდევ უფრო განავითარონ კომპანიის ბიზნეს საქმიანობა საქართველოში. ამ განზრახვის საფუძველზე, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ მოქმედი საწარმოს დაშვება კვლავ მისაღებია.

თუმცა ხელმძღვანელობა აღიარებს, რომ მას არ შეუძლია მოახდინოს ყველა სამომავლო მოვლენის პროგნოზირება, რომელიც შეიძლება აისახოს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად, რა გავლენა შეიძლება მოახდინოს მათ კომპანიის მომავალ ფინანსურ მდგომარეობაზე. მიუხედავად აღნიშნულისა, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ის ღებულობს ყველა საჭირო ზომას კომპანიის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

გთ- 13

შპს „რაკინი აფთაუნ დეველოპმენტი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ა) 2024 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში შესული სტანდარტები და შესწორებები

მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები (შესწორება ბასს 7-ში და ფასს 7-ში). IASB-იმ შეიმუშავა ვიწრო მასშტაბის სტანდარტის კორექტირება, რამაც გამოიწვია შესწორებები. შესწორებები მოითხოვს, საწარმოებმა მოამზადონ გარკვეული სპეციფიკური განმარტებები (ხარისხობრივი და რაოდენობრივი), რომელიც შეეხება მიმწოდებლის ფინანსურ შეთანხმებებს. შესწორებები ასევე იძლევა მითითებებს მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების მახასიათებლებზე.

საიჯარო ვალდებულება უკუთხარის პირობით გაყიდვისას (შესწორება ფასს 16-ში). შესწორების თანახმად, გამყიდველ-მოიჯარეს მოეთხოვება იმგვარად განსაზღვროს „საიჯარო გადახდები“ ან „გადასინჯული საიჯარო გადახდები“, რომ არ აღიაროს გამყიდველი-მოიჯარის მიერ შენარჩუნებულ გამოყენების უფლებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ოდენობის მოგება ან ზარალი.

ვალდებულების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად (შესწორება ბასს 1-ში). შესწორების თანახმად, საწარმოს მოეთხოვება გააჩნდეს ვალდებულების დაფარვის გადავადების არსებითი უფლება საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ სულ მცირე თორმეტი თვით და აღნიშნული უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულების კლასიფიკაციაზე გავლენას არ ახდენს ალბათობა იმისა, რომ საწარმო გამოიყენებს უფლებას საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადებასთან დაკავშირებით.

შეთანხმებიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები (შესწორება ბასს 1-ში). შესწორების თანახმად, თუ საწარმოს გადავადების უფლება წარმოადგენს კონკრეტული პირობების დაკმაყოფილების საგანს, ასეთი პირობები გავლენას ახდენს მაშინ, როცა უფლება არსებობს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საწარმომ შეასრულოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე ან დასრულებისას და არა მაშინ, როცა საწარმო ვალდებულია დააკმაყოფილოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ. აღნიშნული შესწორება ასევე განმარტავს „დაფარვის“ მნიშვნელობას, ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციის მიზნით.

ბ) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომლებიც ჯერ არ შესულა ძალაში

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2025 წლის 1 იანვრიდან

გასაცვლელი საგალუტო კურსის არ არსებობა (შესწორება ბასს 21-ში). შესწორება წარმოადგენს მოთხოვნას, შეფასდეს როდის იცვლება ვალუტა სხვა ვალუტაში და როდის არა. შესწორება საწარმოს სთხოვს განსაზღვროს სპოტ საგალუტო კური, როდესაც საწარმო დაასკვნის რომ ვალუტა სხვა ვალუტაში არ იცვლება.

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2026 წლის 1 იანვრიდან

ცვლილებები ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციასა და შეფასებაში (შესწორებები ფასს 9-სა და ფასს 7-ში). ცვლილებები შეეხო შემდეგ მოთხოვნებს ფასს 9-სა და ფასს 7-ში:

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

- ელექტრონული გადარიცხვით ანგარიშსწორებული ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია

- ძირითადი საკრედიტო შეთანხმების მნიშვნელოვანი ელემენტები (მხოლოდ ძირის დაფარვა და პროცენტის შეფასება – ‘SPPI ტესტი’);
- სახელშეკრულებო პირობები, რომლებიც ცვლის ფულადი ნაკადების ვადებს ან სიდიდეს;
- ფინანსური აქტივები რეგრესის უფლების გარეშე;
- ინვესტიციები ხელშეკრულებით დაკავშირებულ ინსტრუმენტებში.

განმარტებითი შენიშვნები

- ინვესტიციები კაპიტალის ინსტრუმენტებში, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით სხვა მთლიანი შემოსავლის ასახვით;
- სახელშეკრულებო პირობები, რომლებმაც შეიძლება შეცვალოს ფულადი ნაკადების სახელშეკრულებო ვადა ან მოცულობა.

ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება

წლიური გაუმჯობესება შემოიფარგლება ცვლილებებით, რომლებიც აზუსტებს ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების ფორმულირებას ან ასწორებს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების მიერ გამოწვეულ შედარებით მცირე არასასურველ შედეგებს, შეცდომებს ან სტანდარტების მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას.

- მცირე დაზუსტებები და გაუმჯობესება შეეხება შემდეგ სტანდარტებს: ფასს 1, ფასს 7, ფასს 9, ფასს 10 და ფასს 7 (მაგალითად, ჰეჯირების აღრიცხვა, საიჯარო ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა).

ხელშეკრულებები, რომლებიც ეხება ბუნებაზე დამოკიდებულ ელექტროენერგიას (აღრე ელექტროენერგიის შესყიდვის ხელშეკრულებები) (ფასს 9-ის და ფასს 7-ის შესწორებები).

გ.ო. მ.

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

შესწორებები მოიცავს:

- 'საკუთარი მოხმარების' მოთხოვნების გამოყენების დაზუსტებას;
- ჰეჯირების აღრიცხვის დაშვებას, თუ ეს ხელშეკრულებები გამოიყენება ჰეჯირების ინსტრუმენტების სახით; და
- ახალი განმარტებითი შენიშვნების მოთხოვნების დამატებას, რათა ინვესტორებს შეეძლოთ გააცნობიერონ ამ ხელშეკრულებების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მაჩვენებლებსა და ფულად ნაკადებზე.

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2027 წლის 1 იანვრიდან

ფასს 18 - წარდგენა და განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებაში. ფასს 18 ასახავს მნიშვნელოვან ახალ მოთხოვნებს, თუ როგორ არის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, განსაკუთრებული აქცენტით შემდეგ საკითხებზე:

- მოგება-ზარალის ანგარიშგება, მათ შორის მოთხოვნები სავალდებულო შუალედური ჯამების წარდგენის შესახებ.
- ინფორმაციის დაჯგუფება და ჩაშლა, მათ შორის ზოგადი პრინციპების დანერგვა, თუ როგორ უნდა მოხდეს ინფორმაციის დაჯგუფება და ჩაშლა ფინანსურ ანგარიშგებებში.
- ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრულ შესრულების ზომებთან (MPMs) დაკავშირებული ინფორმაციის გაშუქება, რომელიც წარმოადგენს ფინანსური ეფექტიანობის საზომებს, რომელიც ეფუძნება ფასს სტანდარტების მიერ მოთხოვნილ ჯამს ან შუალედურ ჯამს.

ფასს 19 - შვილობილი კომპანიები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: განმარტებითი შენიშვნები. 2024 წლის 9 მაისს, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ (IASB) გამოსცა ფასს 19 რომელიც შესაბამისი შვილობილი კომპანიებს საშუალებას აძლევს გამოიყენონ შემცირებული განმარტებითი შენიშვნები ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების აღიარების, შეფასებისა და წარდგენის მოთხოვნების გამოყენებისას. საწარმოს მიერ ფასს 19-ის გამოყენების დასაშვები კრიტერიუმებია:

- საწარმო არის შვილობილი კომპანია;
- საწარმოს არ გააჩნია საჯარო ანგარიშვალდებულება; და
- საწარმოს ჰყავს საბოლოო ან შუალედური მშობელი, რომელიც აწარმოებს ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ხელმისაწვდომია საჯარო გამოყენებისთვის და შესაბამება სრულ ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებს.

სხვა

კომპანია არ მოელის, რომ ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემულ, თუმცა ჯერ არ ამოქმედებულ რომელიმე სხვა სტანდარტს ექნება მნიშვნელოვანი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანია უზრუნველყოფს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალ პერიოდებთან დაკავშირებით. მსგავსი შეფასებები და დაშვებები მუდმივად მუშავდება ისტორიულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, მათ შორის ისეთი მომავალი მოვლენების გათვალისწინებით, რომლებიც მოსალოდნელია გონივრულ ფარგლებში. მომავალში მიღებული ფაქტობრივი შედეგი შესაძლოა განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისა და დაშვებებისგან. ქვემოთ განხილულია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების მნიშვნელოვანი რისკის მატარებელია.

შეფასებები და დაშვებები

ა) დაკავშირებული მხარეების ოპერაციების თავდაპირველი აღიარება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, კომპანია ოპერაციებს ახორციელებს მასთან დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი სამართლიანი ღირებულებების საფუძველზე. დაშვება გამოიყენება იმისათვის, რომ განისაზღვროს ოპერაციების ფასები საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით განისაზღვრება თუ არასაბაზრო განაკვეთებით, რა შემთხვევაშიც ასეთი ოპერაციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არის წარმოდგენილი. დაშვება ეყარება დაუკავშირებელ მხარეებთან მსგავსი ოპერაციების ფასებსა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზს.

გთ-13

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

უცხოური ვალუტით შესრულებული ოპერაციები

კომპანიის საპრეზენტაციო ვალუტა - ქართული ლარი წარმოადგენს იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტას, რომელშიც საწარმო ფუნქციონირებს. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია ფუნქციურ ვალუტაში, შესაბამისი საბალანსო უწყისების შედგენის თარიღის მდგომარეობით არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით. კურსთაშორის სხვაობიდან წარმოქმნილი მოგება და ზარალი, რომელიც მიიღება ტრანზაქციათა განხორციელებისა და ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების ფუნქციურ ვალუტაში გადაყვანის შედეგად წლის ბოლოს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, კონვერტირება წლის ბოლოს არ ეხება არამონეტარულ ერთეულებს. მონეტარული ერთეულების კონვერტირების შედეგად გამოწვეული მოგება ან ზარალი აღიარდება სრულ შემოსავალში. უცხოურ ვალუტაში ნომინირებული არამონეტარული ერთეულები შეფასდება ოპერაციის თარიღის მდგომარეობით არსებული სავალუტო გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, უცხოური ვალუტის ნაშთების კონვერტირებისთვის გამოყენებული საბოლოო კურსები და ოპერაციების კონვერტირებისთვის გამოყენებული საშუალო გაცვლითი კურსი შემდეგია:

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი
ოფიციალური გაცვლითი კურსი

	აშშ დოლარი
გაცვლითი კურსი 31.12.2024 წლის მდგომარეობით	2.8068
საშუალო გაცვლითი კურსი 2024 წლისთვის	2.7208
გაცვლითი კურსი 31.12.2023 წლის მდგომარეობით	2.6894
საშუალო გაცვლითი კურსი 2023 წლისთვის	2.6279

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის საკუთრებაში წარმოდგენილი ქონება, რომელიც გათვალისწინებულია საიჯარო შემოსავლის გამომუშავებისთვის ან კაპიტალის ზრდისთვის ან ორივე შემთხვევისთვის, და არა ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში გასაყიდად, საქონლის ან მომსახურების წარმოებაში ან მიწოდებაში გამოსაყენებლად, ანდა ადმინისტრაციული მიზნებისთვის.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, საოპერაციო ხარჯების ჩათვლით. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიან ღირებულებას პერიოდულად განსაზღვრავს დამოუკიდებელი რეგისტრირებული შემფასებელი, მოსალოდნელი დისკონტირებული ფულადი ნაკადებისა და მიმდინარე საბაზრო გარიგებების საფუძველზე.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილებით გამოწვეული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ის წარმოიშობა.

ხარჯი მოიცავს საინვესტიციო ქონების შეძენასთან პირდაპირ კავშირში მყოფ დანახარჯებს. საკუთარი ძალებით აშენებული საინვესტიციო ქონების შემთხვევაში, ხარჯი მოიცავს მასალებისა და პირდაპირი მუშახელის ღირებულებას, ასევე ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ კავშირში იქნება ქონების დანიშნულებისამებრ ექსპლუატაციისთვის აუცილებელ მდგომარეობამდე მიყვანასთან. ქონების შეძენასთან ან მშენებლობასთან პირდაპირ კავშირში მყოფი სესხის აღების ხარჯები ასევე კაპიტალიზდება ხარჯის ნაწილად.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები ბალანსში ასახულია თვითღირებულებით, რომელიც შემცირებულია დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალით, საჭიროების შემთხვევაში. ძირითადი საშუალებების თვითღირებულება მოიცავს: მის ნასყიდობის ფასს და ნებისმიერ ხარჯს, რაც საჭირო იქნება აქტივის იმ ლოკაციასა და მდგომარეობაში მოსაყვანად, რაც აუცილებელია მისი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

მომავალი პერიოდის დანახარჯები ემატება აქტივის საბალანსო ღირებულებას ან აღიარდება ცალკე აქტივად, არსებული ვითარებიდან გამომდინარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია, რომ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში და აქტივის დანახარჯების განსაზღვრა საიმედოდაა შესაძლებელი. ჩანაცვლებული კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია აქტივის შეკეთებასა და ტექნიკურ მომსახურებასთან, აღიარდება იმ ფინანსური პერიოდის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, რომელშიც ისინი წარმოიშვა.

ძირითადი საშუალებების კომპონენტების თითოეული ნაწილი, რომლის ღირებულებაც მნიშვნელოვანია კომპონენტის მთლიან ღირებულებასთან მიმართებაში, ექვემდებარება ცვეთას ცალ-ცალკე.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა განსაზღვრავს, არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ნიშანი. ამგვარი ნიშნის არსებობის შემთხვევაში, ხელმძღვანელობა აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება, როგორც აქტივის სამართლიანი ღირებულების უმაღლესი მაჩვენებელი, გამოკლებული რეალიზაციის ხარჯი და მისი გამოყენების ღირებულება. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე ხოლო გაუფასურების ზარალი აღირიცხება წლის მოგებაში ან ზარალში.

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

4. მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

აქტივის, გარდა გუდვილისა, გაუფასურების ზარალის ცვლილება დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, თუ აქტივი არ არის აღრიცხული გადაფასებული ღირებულებით სხვა ფასს სტანდარტის შესაბამისად.
ძირითადი საშუალებების ჩამოწერიდან ან გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა და ზარალი გათვალისწინებულია მოგებაში ან ზარალში, მათი წარმოშობისთანავე.

ცვეთა

მიწას და მიმდინარე მშენებლობს ცვეთა არ ერიცხება. სხვა ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით მათი ღირებულების ნარჩენი ღირებულების გადასანაწილებლად მათ დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

ჯგუფი

სასარგებლო მომსახურების საშუალო ვადა წლებში

სოფსე და ელექტრო მოწყობილობები
დანადგარები და აღჭურვილობა
მანქანა-დანადგარები
სატრანსპორტო საშუალებები

5
5
12
5

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ხდება აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადის გადახედვა და, საჭიროების შემთხვევაში, მათი დაკორექტირება.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება, გარდა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებისა

კომპანიის არაფინანსური აქტივების, გარდა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებისა, საბალანსო ღირებულება გადაიხედება თითოეული ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით, რათა დადგინდეს, არსებობს თუ არა გაუფასურების რისკი ნიშანი. ასეთი ნიშნის არსებობის შემთხვევაში, შეფასდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება.

აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება არის მისი გამოყენების ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები, შორის უდიდესი.

სხვა აქტივებთან დაკავშირებით, წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება თითოეული ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით, რათა დადგინდეს ზარალის შემცირების ან არარსებობის ნებისმიერი ნიშანი. გაუფასურების ზარალი არის შექცევადი იმ შემთხვევაში, თუ ანაზღაურებადი ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ შეფასებებში განხორციელდება ცვლილება. გაუფასურების ზარალი არის შექცევადი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა ცვეთის ან ამორტიზაციის გამოკლებით, გაუფასურების ზარალის არაღიარების შემთხვევაში.

გადახდილი ავანსი

გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, გამოკლებული გაუფასურების ანარიცხები. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილი ავანსიდან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილი ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება იმასთან დაკავშირებით, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილი ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები

სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადასაცემად შეფასების თარიღით ბაზრის მონაწილეებს შორის გარიგებისას. სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა აქტიური ბაზარი. აქტიური ბაზარი არის ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისად ხშირად და ინტენსიურად ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება, რომლებთანაც ვაჭრობენ აქტიურ ბაზარზე, ფასდება ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასის გამრავლებით საწარმოს მიერ ფლობილი ინსტრუმენტების რაოდენობაზე. ეს ასეა მაშინაც კი, როდესაც ბაზრის ჩვეულებრივი დღიური ვაჭრობის მოცულობა არ არის საკმარისი ფლობილი რაოდენობის ასათვისებლად და ერთი გარიგებით პოზიციის გაყიდვის დაკვეთამ შეიძლება გავლენა იქონიოს კოტირებულ ფასზე.

შეფასების ისეთი ხერხები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელები ან თავისუფალ, მხოლოდ საკუთარი ინტერესის მქონე პირებს შორის გარიგებები ან ინვესტიციის მიმღების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინება, გამოიყენება იმ კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისათვის, რომელთა გარე საბაზრო ფასის შესახებ ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი.

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასებების ანალიზი ხორციელდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში არსებული შემდეგი დონეების მიხედვით:

- (i) პირველი დონე არის იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება,
- (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადი, პირდაპირ (მაგალითად, ფასები) ან არპირდაპირ (მაგალითად, წარმოებულია ფასებიდან), და
- (iii) მესამე დონის შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი ინფორმაცია).

გარიგების დანახარჯები არის დამატებით დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასხვისებას. დამატებითი დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. გარიგების დანახარჯები მოიცავს მარეგულირებელი უწყებებისა და ფასიანი ქაღალდების ბირჟის მიერ აგენტების (მათ შორის თანამშრომლები, რომლებიც მოქმედებენ, როგორც გაყიდვების აგენტები), კონსულტანტების, ბროკერების და დილერების მიმართ გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, და აგრეთვე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. გარიგების დანახარჯები არ მოიცავს სავალ პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან მფლობელობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება („AC“) არის თანხა, რომელიც მოიცავს ფინანსური ინსტრუმენტის საწყისი აღიარების თანხას გამოკლებული ძირითადი თანხის გადახდა, დამატებული დაგროვილი პროცენტი, და ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალით („ECL“). დაგროვილი პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული გარიგების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დარიცხული კუპონი და ამორტიზებული ფასდაკლება ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საზღაურის ჩათვლით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შესაბამისი მუხლების საბალანსო ღირებულებებში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი ისე, რომ მიღწეული იქნეს მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება სავარაუდო მომავალი ფულადი გადახდები ან შემოსავლები (სამომავლო საკრედიტო ზარალის გარეშე) ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე, ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადაზე ან, საჭიროების შემთხვევაში, უფრო ხანმოკლე პერიოდზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ ცვალებად განაკვეთზე, ან სხვა ცვალებებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეების მიერ ყველა გადახდილ ან მიღებულ საფასურს, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. შეძენილი ან შექმნილი კრედიტით გაუფასურებული აქტივების („POCI“) შემთხვევაში თავდაპირველი აღიარებისას, უნდა განისაზღვროს საკრედიტო რისკით კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, ანუ სახელშეკრულებო გადახდების ნაცვლად თავდაპირველი აღიარებისას მოსალოდნელი ფულადი სახსრების საფუძველზე გამოითვლება.

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

ფინანსური ინსტრუმენტები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL). საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა ტრანზაქციების ფასი. საწყისი აღიარებაზე შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აისახება, როდესაც სამართლიანი ღირებულება და ტრანზაქციის ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იმავე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები, ან შეფასების ხერხი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით (AC), და ინვესტიციებისთვის სავალ ინსტრუმენტებში, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL), რაც გამოიწვევს მცირეულ საბუღალტრო ზარალს.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – შეფასების კატეგორიები. კომპანია ფინანსურ აქტივებს შემდეგი შეფასების კატეგორიებად აჯგუფებს: „სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით“ (FVTPL) და „ამორტიზებული ღირებულებით“ (AC).

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნეს-მოდელი

ბიზნეს-მოდელი გვიჩვენებს, როგორ ახორციელებს კომპანია აქტივების მართვას ფულადი ნაკადების წარმოსაქმნელად - კომპანიის ერთადერთი მიზანია: (i) აქტივებიდან მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება („სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად ფლობილი“), ან (ii) აქტივების გაყიდვიდან როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების, ასევე ფულადი ნაკადების მიღება („სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამისაღებად და გასაყიდად ფლობილი“), ან თუ არც (i) პუნქტს და არც (ii) პუნქტს ექნება ადგილი, არსებული სიტუაციიდან გამომდინარე, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება „სხვა“ ბიზნეს-მოდელის სახით და შეფასდება სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით“ (FVTPL).

აქტივების კომპანიისთვის (პორტფელის დონეზე) ბიზნეს-მოდელი განისაზღვრება შეფასების თარიღისთვის ხელმისაწვდომი ყველა შესაბამისი მტკიცებულების საფუძველზე იმ საქმიანობის შესახებ, რომელსაც კომპანია ახორციელებს პორტფელთან დაკავშირებით დასახული მიზნის მისაღწევად. კომპანიის მიერ ბიზნეს-მოდელის განსაზღვრისას გათვალისწინებული ფაქტორები მოიცავს პორტფელის მიზანს და შემადგენლობას, წარსულ გამოცდილებას იმის თაობაზე, თუ როგორ ხდებოდა შესაბამისი აქტივების ფულადი

გადახდა

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ათას ლარში)

4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ნაკადების ამოღება, რისკების შეფასებისა და მართვის წესს, აქტივების ეფექტიანობის შეფასების წესს და ხელმძღვანელების ანაზღაურებას.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადების მახასიათებლები

როდესაც ბიზნეს-მოდელი გულისხმობს აქტივების ფლობას სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად ან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად და გასაყიდად, მაშინ კომპანია შეაფასებს, ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდას (SPPI).

როდესაც სახელშეკრულებო პირობები მოიცავს რისკს ან ცვალებადობას, რომელიც საბაზისო სასესხო ხელშეკრულების თანმიმდევრულია, მაშინ ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება და შეფასდება, როგორც სამართლიანი ღირებულება, მოგება-ზარალში ასახვით. ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდის (SPPI) შეფასება ხდება აქტივის თავდაპირველი აღიარებისას და შემდეგ მისი ხელახლა შეფასება არ ხდება.

ფინანსური აქტივების რეკლასიფიკაცია

ფინანსური აქტივები მხოლოდ მაშინ რეკლასიფიცირდება, როდესაც პორტფელის მართვის ბიზნეს-მოდელი მთლიანად იცვლება. რეკლასიფიკაციას პერსპექტიული გავლენა აქვს და ტარდება ბიზნეს-მოდელის შეცვლიდან პირველი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან. საწარმოს არ მოუხდენია მისი ბიზნეს-მოდელის ცვლილება მიმდინარე პერიოდის განმავლობაში და რეკლასიფიკაცია არ განუხორციელებია.

ფინანსური აქტივების ჩამოწერა

ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც კომპანია ამოწურავს თანხის ამოღების ყველა პრაქტიკულ შესაძლებლობას და დაასკვნის, რომ აღარ არსებობს თანხის ამოღების გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების შეწყვეტას. კომპანიამ შეიძლება ჩამოწეროს ფინანსური აქტივები, რომელთა მიმართ აღსრულების ღონისძიებები ჯერ კიდევ ხორციელდება, როდესაც კომპანია ცდილობს იმ თანხების ამოღებას, რომელთა გადახდის სახელშეკრულებო ვადა დადგა, თუმცა არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია ფინანსური აქტივების აღიარებას წყვეტს, როდესაც (ა) აქტივები გამოსყიდულია ან აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება სხვაგვარად შეწყდება, ან (ბ) კომპანიას გადაცემული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან დადებული აქვს ვალდებულების გადაკისრების ხელშეკრულება, რომლითაც (i) გადაიცემა აგრეთვე აქტივების საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად მთელი რისკი და უკუგება ან (ii) საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და უკუგება არც გადაიცემა და არც შენარჩუნდება, მაგრამ კონტროლი არ არის შენარჩუნებული. კონტროლი შენარჩუნებულია, როდესაც პარტნიორს არ გააჩნია აქტივის მთლიანობაში დაუკავშირებელ მესამე მხარეზე მიყიდვის პრაქტიკული შესაძლებლობა გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია ახდენს თავისი ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიცირებას შემდეგი ორი კატეგორიიდან ერთ-ერთ კატეგორიად, რაც დამოკიდებულია ვალდებულების აღების მიზნობრიობაზე: შემდგომში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება, მოგებაში ან ზარალში ასახვით და სხვა ფინანსური ვალდებულებები. კომპანიამ ყველა ვალდებულება დააკლასიფიცირა „სხვა ფინანსური ვალდებულებების“ კატეგორიის ფარგლებში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს ნასესხებ სასსრებს, კრედიტორულ დავალიანებას, სხვა მოკლევადიან მონეტარულ ვალდებულებებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები საწყისი აღიარებისას შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ინსტრუმენტის გამოშვებასთან. მსგავსი პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს მუდმივი განაკვეთით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში გადატანილი ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე საპროცენტო ხარჯის დარიცხვას. ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულებისთვის, საპროცენტო ხარჯი მოიცავს საწყის გარიგების დანახარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელს ვალდებულების გამოსყიდვისთვის, ასევე ნებისმიერი პროცენტს ან კუპონს, რომელიც იქნება გადასახდელი ვალდებულების შესუსტებლობის პერიოდში.

ურთიერთჩათვლა

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთჩათვლა ხდება და წმინდა თანხა წარმოდგენილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც აღიარებული თანხების ურთიერთჩათვლა წარმოადგენს რურიდიულად განხორციელებად უფლებას და კომპანია გეგმავს ანგარიშსწორებას წმინდა საფუძველზე ან ფინანსური აქტივის რეალიზებას და ვალდებულების დაფარვას ერთდროულად.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია ფინანსური ვალდებულებების აღიარებას წყვეტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც კომპანიის ვალდებულებები სრულდება, უქმდება ან გასდის ვადა. სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულებების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად. სხვაობა ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ, ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აისახება მოგებასა და ზარალში.

შპს „რაკიონ აფთაუნ დეველოპმენტ“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში, მოთხოვნამდე დეპოზიტებს ბანკებში და სხვა მოკლევადიან, მაღალი ლიკვიდობის მქონე ინვესტიციებს, რომელთა თავდაპირველი დაფარვის ვადა სამ თვემდეა და ექვემდებარება ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფული და ფულის ექვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური სპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

ფული და ფულის ექვივალენტები გადატანილია ამორტიზებული ღირებულებით (AC), რადგან: (i) მოწმდება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ისინი სახელშეკრულებო პირობებში აისახება ისე, რომ ისინი მაინც ძალაში იქნება იმ შემთხვევაშიც კი, კანონმდებლობა რომ შეიცვალოს, ისინი არსებობს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადის მიღებისთვის და აღნიშნული ფულადი ნაკადები წარმოადგენს ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდას (SPPI), და (ii) მათ მინიჭებული არა აქვთ რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალიში ასახვით შეფასების (FVTP) კატეგორია.

შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულისა და ფულის ექვივალენტებისგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის. ნაშთები, რომელთა გადაცემაზე ან რომელთა შეშვებით ვალდებულებები ანგარიშსწორებაზე მინიმუმ თორმეტთვიანი შეზღუდვა მაინც არსებობს, საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ, აისახება სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

დაბეგვრა

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში ამოქმედდა კორპორატიული მოგების გადასახადით (მოგების გადასახადით) დაბეგვრის ახალი მოდელი. აღნიშნული კორპორატიული მოგების გადასახადის ახალი მოდელის ფარგლებში გათვალისწინებულ ძირითად ცვლილებას წარმოადგენს კორპორატიული მოგების დაბეგვრის გადავადება იმ დრომდე, სანამ არ მოხდება წმინდა მოგების განაწილება.

კომპანიების (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვევო კომპანიების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწყვეტ მათ მიერ გამომუშავებულ მოგებაზე მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება დივიდენდების გაცემის გზით აღნიშნული მოგების განაწილება ან განაწილებულად მიჩნევა. 15%-იანი მოგების გადასახადი გადაიხდება მთლიან მაჩვენებელზე (ანუ წმინდა დივიდენდები უნდა გადაანგარიშდეს მთლიან მაჩვენებელში, გადახდის წყაროსთან 5% დაკავებით, შესაბამის შემთხვევებში, და 0.85-ზე გაყოფით) დივიდენდის გადახდისას ფიზიკური პირებისთვის ან არარეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის. რეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის გადახდილი დივიდენდები 2017 წლის 1 იანვრიდან გამომუშავებული მოგებიდან არ იბეგრება.

კორპორატიული მოგების გადასახადის ახალი მოდელის მიხედვით, დაბეგვრის ობიექტებს წარმოადგენენ შემდეგი გარიგებები / ფაქტობრივი გადახდები:

- დივიდენდის გადახდა
- სხვაობები ხელშეკრულების ფასსა და საბაზრო ფასს შორის
- ხარჯები, რომელიც არ უკავშირდება ეკონომიკურ საქმიანობას
- უსასყიდლო მიწოდება და ჩუქება
- წარმომადგენლობითი ხარჯები ზღვრული ოდენობის ზემოთ
- არარეზიდენტი და ფიზიკური პირების მიმართ გაცემული სესხები

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადდა დივიდენდები, მიუხედავად ფაქტობრივად გადახდის თარიღისა ან პერიოდისა, როდესაც განხორციელდა დივიდენდების გადახდა.

გაცემული სესხის/ავანსის დაფარვის ან ავანსის სანაცვლოდ საქონლის/მომსახურების მიღების შემთხვევაში, პირს შეუძლია ამ კოდექსით დადგენილი წესით ჩათვალოს და დაიბრუნოს ადრე გადახდილი მოგების გადასახადის თანხა მოგების გადასახადის იმ ოდენობით, რომელიც გამოითვლება საანგარიშგებო პერიოდში სესხის/ავანსის დასაფარად ან საქონლის/მომსახურების ფაქტობრივი მიღებისთვის დაბრუნებული თანხის მიხედვით, ან მიღებული საქონლის/მომსახურების კომპენსაციის ოდენობის მიხედვით.

მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც თავს იჩენს მავალდებულებელი მოვლენები. მავალდებულებელი მოვლენები წარმოადგენს მოვლენებს, რომლებიც წარმოშობს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. წინასწარი გადახდების აღიარება ხდება აქტივებად, როდესაც არსებობს მოლოდინი, რომ საწარმო მომავალში ეკონომიკურ სარგებელს მიიღებს.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი - დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადი, დაკავშირებული გაყიდვებთან, საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდილ უნდა იქნეს შემდეგი მოვლენებისას, რომელიც უფრო ადრე მოხდება: (ა) დავალიანების ამოღება მომხმარებლებისგან, ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება მომხმარებლებისთვის. ზოგადად, გადახდილი დღგ ამოღებადია დარიცხული დღგ-ის საპირისპიროდ, დღგ ანგარიშგაქტურის მიღებისთანავე. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ის ჩათვლა წმინდა საფუძველზე.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიებმა უნდა გადაიხადონ გადასახადები ერთიან სახაზინო კოდექსით, რომელიც მოქმედებს ყველა გადასახადის მიმართ. შედეგად, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ და მისმა შვილობილმა კომპანიებმა წარადგინეს მიმდინარე საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წმინდა საფუძველზე.

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

4. არსებითი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საქართველოში არსებული საგადასახადო სისტემის სპეციფიკური ხასიათიდან გამომდინარე, არ არის წარმოდგენილი რაიმე სხვაობა საქართველოში რეგისტრირებული კომპანიების საბალანსო ღირებულებასა და აქტივებისა და ვალდებულებების საგადასახადო ბაზას შორის. 2008 წლის 1 იანვრიდან 2016 წლის 31 დეკემბრამდე პერიოდში მიღებულ მოგებასთან დაკავშირებით გადახდილი მოგების გადასახადი მეორედ არ იბეგრება.

ამონაგები

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის შემოსავალი, რომელიც წარმოიქმნება კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობისას. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურება, რომლის მიღებასაც კომპანია მოელის დაპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის შედეგად, მესამე მხარის სახელით ამოღებული თანხების გარეშე. ამონაგების აღიარება ხდება ფასდაკლებებისა და დამატებითი ღირებულების გადასახადის გარეშე.

კომპანიის ამონაგების უმეტესი ნაწილი მიიღება ფიქსირებული ღირებულების ხელშეკრულებებიდან და შესაბამისად, თითოეული ხელშეკრულებიდან მიღებული ამონაგების ოდენობა განისაზღვრება აღნიშნული ფიქსირებული ღირებულებების მიხედვით.

როდესაც მომხმარებელი უკვეთავს ერთზე მეტ პროდუქციის ხაზს, კომპანიას შეუძლია განსაზღვროს ხელშეკრულების მთლიანი ღირებულების გაყოფა თითოეული პროდუქციის ხაზს შორის, თითოეული პროდუქტის ცალკეული სარეალიზაციო ფასების მიხედვით (ყველა პროდუქციის ხაზი შეიძლება გაიყოს და იყიდება ცალ-ცალკე).

ამონაგები იჯაროდან და მომსახურებიდან. კომპანია უზრუნველყოფს მომსახურებას ფიქსირებული და ცვლადი ღირებულების ხელშეკრულებების საფუძველზე. ამონაგების აღიარება ხდება იმ საადრიცხო პერიოდში, რომელშიც ხდება მომსახურების გაწევა. ფიქსირებული ღირებულების ხელშეკრულებების შემთხვევაში, ამონაგების აღიარება ხდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლომდე ფაქტობრივად გაწეული მომსახურების საფუძველზე, გასაწევი სრული მომსახურების პროპორციული ნაწილის სახით, რადგან მომხმარებელი ერთდროულად ღებულობს და იყენებს სარგებელს. აღნიშნული განისაზღვრება თვეში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დღეების მთლიან რაოდენობასთან მიმართებით გაწეული მომსახურების ფაქტობრივი დღეების მიხედვით.

იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებები მოიცავს რამდენიმე სამუშაოს შესრულების ვალდებულებას, გარიგების ღირებულება განაწილდება თითოეულ ცალკეულ სამუშაოს შესრულების ვალდებულებაზე ცალკეული სარეალიზაციო ფასების მიხედვით. იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირდაპირ არ არის მითითებული, ისინი შეფასებულია მსგავს ხელშეკრულებებში დაკვირვებადი ფასების საფუძველზე. ფიქსირებული ღირებულების ხელშეკრულებების შემთხვევაში, მომხმარებელი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდის გრაფიკის მიხედვით. თუ კომპანიის მიერ გაწეული მომსახურება აღემატება ანგარიშსწორების თანხას, მოხდება ხელშეკრულების აქტივის აღიარება. თუ გადახდები აღემატება გაწეულ მომსახურებას, ადგილი ექნება ხელშეკრულების ვალდებულების აღიარებას. თუ ხელშეკრულება ითვალისწინებს ცვლად ანაზღაურებას, ამონაგების აღიარება მოხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მაღალია ალბათობა იმისა, რომ ასეთი ანაზღაურების მნიშვნელოვან ცვლილებას არ ექნება ადგილი.

მოიჯარეების მიმართ წინასწარ გადახდილი თანხების აღიარება ხდება იჯაროდან ამონაგების შემცირების სახით წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში. იჯარის ვადა ჰრის იჯარის არაგაუქმებადი პერიოდი, ნებისმიერ შემდგომ ვადასთან ერთად, რომლის განმავლობაშიც მოიჯარეს უფლება აქვს, გააგრძელოს იჯარა, თუ იჯარის დაწყებისას კომპანია იქნება დარწმუნებული, რომ მოიჯარე ისარგებლებს ამ უფლებით.

დაფინანსების კომპონენტები. კომპანია არ ვარაუდობს ისეთი ხელშეკრულების გაფორმებას, სადაც დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლისთვის გადაცემასა და მომხმარებლის მიერ ანგარიშსწორებას შორის პერიოდი ერთ წელს აღემატება. შედეგად, კომპანია არ დააკორექტირებს გარიგების ფასებს დროთა განმავლობაში ფულადი ღირებულების ცვლილების მიხედვით.

პრაქტიკული გამონაკლისები

კომპანიამ ისარგებლა პრაქტიკული გამონაკლისებით, რაც გამოიხატება შემდეგში:

- არ ჩათვალოს მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტები, როდესაც ანაზღაურების მიღებას და მომხმარებლისთვის საქონელზე (ან მომსახურებაზე) კონტროლის გადაცემას შორის დროის სხვაობა არის ერთი წელი ან ნაკლები; და
- შეაფასოს ხელშეკრულების მოპოვების დამატებითი ხარჯები, როდესაც სხვაგვარად აღიარებული აქტივის ამორტიზაციის პერიოდი იქნებოდა ერთი წელი ან ნაკლები.

ხარჯების აღიარება

ხარჯები აღიარებულია შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ შემთხვევაში, თუ ისინი წარმოშობს სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასთან ან ვალდებულების გაზრდასთან, რომელიც შეიძლება საიმედოდ შეფასდეს. გაწეული მომსახურების განმავლობაში წარმოშობილი ხარჯების აღიარება ხდება აღიარებულ შემოსავალთან პროპორციული გაანგარიშებით.

ხარჯების აღიარება დაუყოვნებლივ ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ შემთხვევაში, თუ ხარჯები არ გამოიწვევს სამომავლო ეკონომიკურ მოგებას, ან თუ სამომავლო ეკონომიკური მოგება ვერ აკმაყოფილებს ან წვეტს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აქტივის სახით აღიარების მოთხოვნების შესრულებას.

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

თანამშრომელთა სარგებელი

ხელფასის, სარგოს, წლიური ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ზონუსებისა და არაფულადი სარგებლის (მაგალითად, ჯანდაცვის მომსახურებები და საბავშვო ზალის სერვისები) დარიცხვა ხდება იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა შესაბამისი მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი და ფინანსური ანგარიშგების გასაცემად დამტკიცების თარიღის წინა მოვლენები, რომლებიც უზრუნველყოფს დამატებით ინფორმაციას კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის შესახებ, გათვალისწინებულია ფინანსურ ანგარიშგებაში. საბალანსო უწყისის შედგენის პერიოდის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც არ აისახება კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე საბალანსო უწყისის შედგენის თარიღისთვის, წარმოდგენილია ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, მატერიალური სახით წარდგენილას.

ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სავარაუდოდ წარმოიშვება ეკონომიკური სარგებლის გადინება და ასეთი ვალდებულებების ოდენობა შეიძლება საიმედოდ შეფასდეს. პირობითი ვალდებულებების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის გადინება ნაკლებად სავარაუდოა.

პირობითი აქტივები არ არის ასახული ფინანსურ ანგარიშგებაში, მაგრამ ინფორმაცია მათ შესახებ გაიცემა მაშინ, როდესაც შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის გადინება. თუ ეკონომიკურ სარგებელს აუცილებლად ექნება ადგილი, აქტივის და მასთან დაკავშირებული შემოსავლის აღიარება მოხდება ფინანსურ ანგარიშგებაში იმ პერიოდისთვის, როდესაც ადგილი ჰქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს გაურკვეველი ვადის ან ოდენობის ვალდებულებას. ვალდებულება არის საწარმოს მიმდინარე ვალდებულება, რომელიც წარმოიშვება წარსული მოვლენებიდან, რომლის დაფარვაც სავარაუდოდ გამოიწვევს ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების საწარმოსგან გადინებას.

მაგალდებული მოვლენა წარმოადგენს მოვლენას, რომელიც ქმნის იურიდიულ ან კონსტრუქციულ ვალდებულებას, რის შედეგადაც საწარმოს არ გააჩნია ამ ვალდებულების გადახდის რეალური ალტერნატივა.

სამართლებრივი ვალდებულება არის ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს შემდეგიდან:

- (ა) ხელშეკრულება (მისი აშკარა ან ნაგულისხმები პირობებით);
- (ბ) კანონმდებლობა; ან
- (გ) კანონის სხვა მოქმედება.

კონსტრუქციული ვალდებულება არის ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს სუბიექტის ქმედებებიდან, სადაც:

- (ა) წარსული პრაქტიკის, გამოქვეყნებული პოლიტიკის ან საკმარისად კონკრეტული მიმდინარე ანგარიშგების მიხედვით, საწარმომ მიუთითა სხვა მხარეებს, რომ იგი ღებულობს გარკვეულ პასუხისმგებლობას; და
- (ბ) აღნიშნულის შედეგად, საწარმომ უზრუნველყო მართებული მოლოდინი სხვა მხარეების მხრიდან, რომ ის შეასრულებს აღნიშნულ პასუხისმგებლობებს.

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

ყველა სხვა საქმიანობის მსგავსად, კომპანიაც დგება სხვადასხვა რისკის წინაშე, რომლებიც წარმოიშობა მის მიერ ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული შენიშვნა აღწერს კომპანიის მიზნებს, პოლიტიკასა და პროცესებს ამ რისკების მართვისთვის, აგრეთვე მათ შესაფასებლად გამოყენებულ მეთოდებს. აღნიშნულ რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოდგენილია მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

კომპანია, თავისი საქმიანობის მანძილზე, დგას შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საბაზრო რისკი
 - საპროცენტო განაკვეთის რისკი
 - სავალუტო რისკი
- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კომპანიის რისკების მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრაზე და, მათთან დაკავშირებით საბოლოო პასუხისმგებლობის შენარჩუნების პარალელურად, მან გადასცა პროცესების დაპროექტებისა და ოპერირების უფლებამოსილება, რაც უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური ფუნქციონირების მიზნით მიზნებისა და პოლიტიკის ეფექტიანად განხორციელებას.

საბჭო და შესაბამისი კომიტეტები ღებულობენ ყოველთვიურ ანგარიშებს ხელმძღვანელებისგან, რომლის მეშვეობითაც ისინი განიხილავენ დანერგილი პროცესების ეფექტიანობას და მათ ფარგლებში წარმოდგენილი მიზნებისა და პოლიტიკის მიზანშეწონილობას.

ხელმძღვანელობის ზოგადი მიზანია იმ პოლიტიკის განსაზღვრა, რომლის მიზანია რისკის შემცირებისდაგვარად შემცირება კომპანიის კონკურენტუნარიანობასა და მოქნილობაზე არასასურველი გავლენის მოხდენის გარეშე. აღნიშნულ პოლიტიკასთან დაკავშირებით დამატებითი დეტალები იხილეთ ქვემოთ.

ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანიის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს ნასესხებ სახსრებს და კრედიტორულ და სხვა დავალიანებას. აღნიშნული ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი მიზანია კომპანიის ფინანსური უსაფრთხოება.

ფინანსური საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კომპანიას გააჩნია შემდეგი ფინანსური აქტივები: დებიტორული და სხვა დავალიანება, ფული და ფულის ექვივალენტები.

ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები შესაძლებელი წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	31.12.2024 წ.	31.12.2013 წ.
ფინანსური აქტივები		
დებიტორული და სხვა დავალიანება	543	5,911
ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)	-	47,020
გაცემული სესხები	669	10
ფული და ფულის ექვივალენტები	314	6,206
	<u>1,526</u>	<u>59,147</u>
სხვა ფინანსური ვალდებულებები		
ნასესხები სახსრები	-	128,600
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	213	5,566
	<u>213</u>	<u>134,016</u>

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტის სამართლიანი ღირებულების შემცირების რისკი, საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად. კომპანიის საბაზრო რისკი წარმოიშობა პროცენტის მატარებელი, სავაჭრო და უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი ნაკადების ცვლილებაში საპროცენტო განაკვეთების (საპროცენტო განაკვეთის რისკის) და უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის (სავალუტო რისკის) ცვლილებებთან კავშირში.

- საპროცენტო რისკი

საპროცენტო რისკი არის რისკი, რომელიც დაკავშირებულია პროცენტის მატარებელ აქტივებთან / ვალდებულებებთან, მათი ცვლადი საპროცენტო განაკვეთიდან გამომდინარე, რამაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებაზე. კომპანია არ ემუქრება საპროცენტო განაკვეთის რისკს, რადგან მას არ მიუღია სესხები ცვლადი საპროცენტო განაკვეთით.

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი განისაზღვრება როგორც უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. კომპანია ექვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. კომპანია ახორციელებს ტრანზაქციებს მისი ფუნქციური ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში. სავალუტო რისკის მართვის მიზნით, კომპანია არ იყენებს წარმოებულებს. უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკის გავლენა კომპანიაზე წარმოდგენილია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

	ლარი	აშშ დოლარი	31.12.2024 წ.
ფინანსური აქტივები:			
დებიტორული და სხვა დავალიანება	541	2	543
გაცემული სესხები	-	669	669
ფული და ფულის ექვივალენტები	312	2	314
	853	673	1,526

ფინანსური ვალდებულებები:

კრედიტორული და სხვა დავალიანება

	213	-	213
	213	-	213

საბალანსო უწყისის საწყისი პოზიცია

	640	673	1,313
--	-----	-----	-------

	ლარი	აშშ დოლარი	31.12.2023 წ.
ფინანსური აქტივები:			
დებიტორული და სხვა დავალიანება	3,243	2,668	5,911
ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)	-	47,020	47,020
გაცემული სესხები	-	10	10
ფული და ფულის ექვივალენტები	6,186	20	6,206
	9,429	49,718	59,147

ფინანსური ვალდებულებები:

კრედიტორული და სხვა დავალიანება
ნასესხები სახსრები

	5,566	-	5,566
	-	128,600	128,600
	5,566	128,600	134,166

საბალანსო უწყისის საწყისი პოზიცია

	3,863	(78,882)	(75,019)
--	-------	----------	----------

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს კომპანიის მგრძნობელობას შესაბამის უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ლარის 20%-იანი ზრდისა და შემცირების პირობებში. 20% წარმოადგენს მგრძნობელობის განაკვეთს, რომელიც წარედგინება კომპანიის ხელმძღვანელობას უცხოური სავალუტო რისკის შესახებ ინფორმაციის მიწოდებისას, და ხელმძღვანელობის შეფასებით, წარმოადგენს უცხოური ვალუტის კურსის შესაძლო ცვლილებას. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში გამოხატული მონეტარული ერთეულების გადასახდელ თანხებს და აკორექტირებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის მათ გადაყვანას 20%-იანი ცვლილებით უცხოური ვალუტის გაცვლით კურსებში. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია აქტივებისა და ვალდებულებების ღირებულების მიხედვით მოგებაზე გავლენა მოგების გადასახადის გადახდამდე.

2024 წ.	ლარი/ევრო +20%	ლარი/ევრო - 20%
მოგება / (ზარალი)	135	(135)
2023 წ.	ლარი/ევრო +20%	ლარი/ევრო - 20%
მოგება / (ზარალი)	(15,776)	15,776

გთ - მ

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური დანაკარგების რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული კონტრაგენტი არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარება წარმოიქმნება კომპანიის მომსახურების საკრედიტო პირობებით გაყიდვების და სხვა კონტრაგენტებთან ტრანზაქციების შედეგად, რაც ზრდის ფინანსურ აქტივებს. კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

კომპანია იყენებს ფას 9-ის გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიმართ, რაც იყენებს სამუდამო მოსალოდნელი ზარალის დასაშვებ ნორმას ყველა დებიტორული და სხვა დავალიანებისთვის.

კომპანიის საკრედიტო რისკების მართვის პოლიტიკის ძირითადი პრინციპებია: თითოეული მომხმარებლის კრედიტუნარიანობის ინდივიდუალური შეფასება; ვადაგადაცილებული დებიტორული დავალიანების დიდი მოცულობის შემცირება; ყველა ვადაგადაცილებული და დაუფარავი საკრედიტო წამთის მკაცრი და რეგულარული მონიტორინგი; და პრობლემური ფინანსური აქტივების მუდმივი ზედამხედველობა. მაღალი რისკის კატეგორიაში კლასიფიცირებული მომხმარებლები შევლენ შეზღუდულ მომხმარებელთა სიაში და მომავალი საკრედიტო გაყიდვები განხორციელდება მხოლოდ რისკების მართვის კომიტეტის თანხმობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში, საჭირო იქნება წინასწარი გადახდა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნით, დებიტორული დავალიანებები დაჯგუფდება საზიარო საკრედიტო რისკების მახასიათებლების საფუძველზე (დებიტორული დავალიანებები შესაძლებელია დაჯგუფებულიყო გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, სამომხმარებლო რეიტინგის, უზრუნველყოფილი ან სავაჭრო კრედიტის დაზღვევის მიხედვით).

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება რეალიზაციის ფარგლებში განხორციელებული გადახდის პროფილებს ბოლო 12 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც აღინიშნება ამ პერიოდში. ისტორიული ზარალის განაკვეთები დაკორექტირებულია იმისთვის, რომ ასახავდეს მიმდინარე და სამომავლო ინფორმაციას მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე, რომლებიც გავლენას ახდენს მომხმარებლების მიერ დებიტორული დავალიანების გადახდის უნარზე. ჯგუფი აანალიზებს იმ ქვეყნის მაკრო ფაქტორებს, სადაც ის ყიდის თავის მომსახურებას. გამომდინარე იქიდან, რომ ყველა დებიტორული დავალიანება ადგილობრივი მომხმარებლებისგანაა, ჯგუფმა გააანალიზა საქართველოს მაკროეკონომიკური სცენარები და შესაბამისი წონები საქართველოს ეროვნული ბანკის პუბლიკაციების საფუძველზე. კომპანიის მოვალეობის ისტორიული ქვეყნის საფუძველზე, კომპანიამ მშპ და ვალუტის გაცვლის კურსი ყველაზე მნიშვნელოვან ფაქტორებად განსაზღვრა, რომლებიც გავლენას ახდენს დებიტორული დავალიანების ამოღებადობაზე და შესაბამისად, დააკორექტირა ისტორიული ზარალის მაჩვენებლები ამ ფაქტორის მოსალოდნელი ცვლილებების საფუძველზე.

კომპანია აფასებს დებიტორული და სხვა დავალიანების გადაუხდელობის ალბათობას. ეს ალბათობა შემდეგ მრავლდება ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად წარმოქმნილი მოსალოდნელი ზარალის ოდენობაზე, რათა განისაზღვროს დებიტორული დავალიანების სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.

საკრედიტო რისკი ასევე წარმოიშობა ფულიდან და ფულის ექვივალენტებიდან. ბანკებისა და ფინანსური ინსტიტუტების შემთხვევაში, მიიღება მხოლოდ დამოუკიდებლად რეიტინგის მქონე მხარეები მინიმუმ A რეიტინგით.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს.

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური გავლენა შეიძლება წარმოადგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	31.12.2024 წ.	31.12.2013 წ.
ფინანსური აქტივები		
დებიტორული და სხვა დავალიანება	543	5,911
ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)	-	47,020
გაცემული სესხები	669	10
ფული და ფულის ექვივალენტები, გარდა საღაროში არსებული ფულისა	314	6,206
	<u>1,526</u>	<u>59,147</u>

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა კომპანიის მიერ საბრუნავი კაპიტალის, მისი სავალო ინსტრუმენტების ფინანსური ხარჯებისა და ძირითადი თანხის დაფარვის მართვიდან. ეს არის რისკი, რომ კომპანიას შეეძლება სირთულეები ფინანსური ვალდებულებების დაფარვისას მათი დაფარვის ვადის დადგომისას. კომპანია მართავს ლიკვიდურობის რისკს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადების შესაბამისად და ადგენს პროგნოზებს მომავალი ფინანსური პერიოდებისთვის.

ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, კომპანია ახდენს მომავალი მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილია.

გა

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ყველა ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირებულია, როგორც ერთი წლის ფარგლებში დაფარვის ვადის მქონე, რაც ასახავს მათ მოკლევადიან დაფარვის ვადებს.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ლიკვიდურობის ანალიზი:

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	31.12.2023 წ.
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	48,409	32,273	152,855	233,537
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	5,566	-	-	5,566
	<u>53,975</u>	<u>32,273</u>	<u>152,855</u>	<u>239,103</u>

კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას კომპანიის მიზანია უზრუნველყოს კომპანიის უნარი - გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმო, იმისათვის, რომ შეძლოს მფლობელისათვის შემოსავლების უზრუნველყოფა და სარგებლის მოტანა სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის და შეინარჩუნოს ოპტიმალური კაპიტალის სტრუქტურა კაპიტალის ღირებულების შესამცირებლად. იმისათვის, რომ შეინარჩუნოს ან დაკორექტიროს კაპიტალის სტრუქტურა, კომპანიას შეუძლია შეცვალოს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელს ან გაყიდოს აქტივები სესხის შემცირების მიზნით. ხელმძღვანელობა მისი მართვის ქვეშ წარმოდგენილ მთლიან კაპიტალს განიხილავს საკუთარ კაპიტალად, როგორც ეს ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და რეგულარულად ახორციელებს კაპიტალის სტრუქტურის მიმოხილვას.

ფასს 7 - სამართლიანი ღირებულების შეფასების იერარქია

კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში შეტანილი რიგი აქტივები და ვალდებულებები საჭიროებს სამართლიანი ღირებულების გამჟღავნებას. კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების შეფასება, რამდენადაც შესაძლებელია, იყენებს ბაზრის დაკვირვებად ამოსავალ მონაცემებს.

სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებული ამოსავალი მონაცემები ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით, შეფასების მეთოდოლოგიებში გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების დაკვირვებადობის საფუძველზე შემდგენიარად ("სამართლიანი ღირებულების იერარქია"):

- დონე 1: კოტირებული ფასები აქტიურ ბაზრებზე მსგავსი ერთეულებისთვის (არაკორექტირებული);
- დონე 2: დაკვირვებადი პირდაპირი ან არაპირდაპირი ამოსავალი მონაცემები გარდა იმისა, რაც გათვალისწინებულია პირველი დონის ამოსავალ მონაცემებში;
- დონე 3: დაკვირვებადი ამოსავალი მონაცემები (ანუ რომლებიც არ მიიღება საბაზრო მონაცემებიდან).

ერთეულის კლასიფიკაცია ზემოთ მითითებულ დონეებში ეფუძნება გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების ყველაზე დაბალ დონეს, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს ერთეულის სამართლიანი ღირებულების შეფასებაზე. დონეებს შორის ერთეულების გადატანა აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც ამას ექნება ადგილი.

სამართლიანი ღირებულება არის ფასი, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვით ან გადახდებზე საიმისოდ, რომ მოხდეს ვალდებულების გადაცემა კანონიერი გარიგების საშუალებით ბაზრის მონაწილეებს შორის შეფასების დადგენის თარიღისას. ფინანსური ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულებები კომპანიის მიერ განისაზღვრა არსებული საბაზრო ინფორმაციის, მისი არსებობის შემთხვევაში, და შესაბამისი შეფასების მეთოდოლოგიების გამოყენებით. თუმცა, სავარაუდო სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, საბაზრო მონაცემების ინტერპრეტაციისთვის აუცილებლად საჭიროა დაშვება.

საქართველო კვლავაც ამჟღავნებს განვითარებადი ბაზრის გარკვეულ მახასიათებლებს და ეკონომიკური პირობები ფინანსური ბაზრების ბრუნვას გარკვეულწილად ზღუდავს. ზოგჯერ ბაზარზე კოტირებული ფასები მოძველებულია ან ასახავს იძულებითი გაყიდვის ტრანზაქციების მონაცემებს და, შესაბამისად, ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების წარმოსადგენად არ გამოდგება. ხელმძღვანელობამ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად მის ხელთ არსებული ყველა საბაზრო ინფორმაცია გამოიყენა.

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება სავარაუდო სამომავლო ფულად ნაკადებს, რომელთა მიღებაც მოსალოდნელია დისკონტირებული მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით მსგავსი საკრედიტო რისკისა და დარჩენილი ვადის მქონე ახალი ინსტრუმენტებისთვის. გამოყენებული ფასდაკლების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტის საკრედიტო რისკზე. დებიტორული დავალიანებების და სხვა ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება მიახლოებითაა მათ სამართლიან ღირებულებებთან (დონე 3). ფულის და ფულის ექვივალენტების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა პირველი დონის შეფასების გამოყენებით.

ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) - ამ ინსტრუმენტების, როგორიცაა კოტირებული სავალ ფასიანი ქაღალდები, სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება აქტიურ ბაზრებზე კოტირებულ საბაზრო ფასებს და შესაბამისად, სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში კლასიფიცირდება, როგორც პირველი დონე. სამართლიანი ღირებულება ასახავს საბაზრო პირობებს ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით. დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 10.

გ. მ.

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში)

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული ფინანსური ვალდებულებები. განცხადებული ვადის მქონე ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება შეფასდა მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიხედვით, დისკონტირებული მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთით, მსგავსი საკრედიტო რისკისა და დარჩენილი ვადის მქონე ახალი ინსტრუმენტებისთვის. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული ვალდებულებების (დონე 3) საბალანსო ღირებულება მათი მოკლე ვადის გამო მიახლოებულია სამართლიან ღირებულებასთან.

მიღებული სესხების სამართლიანი ღირებულება კლასიფიცირდება, როგორც მე-2 დონის შეფასება „სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში“, როგორც ეს განსაზღვრულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტით (ფასს 13). მე-2 დონის მონაცემები მოიცავს დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს, მიღებულს პირდაპირ ან არაპირდაპირ. მოცემულ კონტექსტში, სესხების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდის გამოყენებით, სადაც ძირითადი ცვლადი, დისკონტის განაკვეთი, ეფუძნება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოქვეყნებულ საბაზრო მონაცემებს. შეფასების თარიღის მდგომარეობით, გამოყენებული საპროცენტო განაკვეთები მერყეობს 8.48%-დან - მიღებული სესხების შემთხვევაში, რაც ასახავს იმ დროს არსებულ საბაზრო პირობებს.

მიუხედავად იმისა, რომ მონაცემები დაკვირვებადია (მაგალითად, ეროვნული ბანკის ოფიციალური სტატისტიკა), ისინი არ წარმოადგენს იდენტური ინსტრუმენტების აქტიურ საბაზრო ფასებს, რაც ამართლებს მე-2 დონის კლასიფიკაციას. ეს მიდგომა ითვალისწინებს მიმდინარე საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებს, ასევე სესხების მახასიათებლებს, ვადის, საკრედიტო რისკის და სხვა შესაბამისი ფაქტორების ჩათვლით. შესაბამისად, გამოყენებული შემავალი მონაცემები ითვლება დაკვირვებად შემავალ მონაცემებად, რაც უზრუნველყოფს, რომ დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი ითვალისწინებდეს სესხების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას, რომელიც იქნება როგორც სანდო, ასევე შესაბამისი. მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების დისკონტირებით მიღებული ღირებულება არსებითად შეესაბამება მიღებული სესხების საბალანსო ღირებულებას.

6. საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოსგან მიღებული წმინდა აქტივები

2024 წლის განმავლობაში, კომპანიამ გაასხვია თავისი ძირითადი ბიზნეს საქმიანობა, შესაბამისი წმინდა აქტივების საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს - შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგის“ მიმართ გადაცემის გზით. გარიგება განხორციელდა ჯგუფის რესტრუქტურის ფარგლებში და არ წარმოადგენდა ბიზნეს გაერთიანებას ფასს 3-ის - საწარმოთა გაერთიანება - შესაბამისად.

გამომდინარე იქიდან, რომ გადაცემა მოხდა საერთო კონტროლის დაქვემდებარებულ საწარმოებს შორის, იგი აღირიცხა საბალანსო ღირებულების მეთოდის გამოყენებით. შესაბამისად:

- აქტივები და ვალდებულებები აღიარებულ იქნა მათი საბალანსო ღირებულებით გადაცემის საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში გადაცემის თარიღის მდგომარეობით;
- აღნიშნულ გარიგებას არ მოუხდენია გავლენა კომპანიის სხვა სრულ შემოსავალზე;
- გადაცემული წმინდა აქტივების საბალანსო ღირებულებასა და მიღებულ ანაზღაურებას შორის სხვაობა აღიარებულ იქნა პირდაპირ საკუთარ კაპიტალში, როგორც დაკავშირებულ მხარესთან განხორციელებული გარიგება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან მიღებული წმინდა აქტივები:

	საბალანსო თანხები
საინვესტიციო ქონება	(187,463)
ძირითადი საშუალებები	(708)
არამატერიალური აქტივები	(307)
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	(1,508)
ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)	(27,949)
ფული და ფულის ექვივალენტები	(9,081)
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	1,036
მოიჯარეებისგან მიღებული უზრუნველყოფის დეპოზიტები	1,414
ნასესხები სახსრები	129,590
მიღებული წმინდა აქტივების საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა	(94,976)

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტსა“ და შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგს“ შორის 2024 წლის 1 ივნისს გაფორმებული აქტივების გადაცემის ხელშეკრულების თანახმად, შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგისთვის“ გადაცემული აქტივები მოიცავდა 66,100,000 აშშ დოლარის ღირებულების საინვესტიციო ქონებას და 17,549,941 აშშ დოლარის ღირებულების სხვა აქტივებს, რამაც განსაზღვრა აქტივების საერთო ღირებულება 83,649,941 აშშ დოლარით. გარდა ამისა, შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტიდან“ შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგს“ ასევე გადაეცა 83,077,411 აშშ დოლარის ოდენობის სესხები და 572,531 აშშ დოლარის ოდენობის სხვა ვალდებულებები.

Handwritten signature

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

7. საინვესტიციო ქონება

	მიწის ნაკვეთები	შენობა- ნაგებობები და დაკავშირებული აღჭურვილობა	სულ
31.12.2022 წ.			
დანამატები	40,464	83,883	125,347
წმინდა შემოსულობა სამართლიანი ღირებულების კორექტირებიდან	-	4,574	4,574
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი, წმინდა	5,667	30,308	35,975
31.12.2023 წ.	(169)	(436)	(605)
დანამატები	45,962	119,329	165,291
წმინდა შემოსულობა სამართლიანი ღირებულების კორექტირებიდან	3,753	5,275	9,028
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი, წმინდა	2,609	4,918	7,527
გადაცემა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიმართ	1,912	5,080	6,992
31.12.2024 წ.	(52,861)	(134,602)	(187,463)
	1,375	-	1,375

(*) - 2024 წელს კომპანიამ გადასცა საინვესტიციო ქონება შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგს“ საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 6.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა 1,375 ლარის ოდენობით (2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 165,291 ლარი).

2024 წელს საინვესტიციო ქონებიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი შეადგენს 9,888 ლარს, მათ შორის 8,627 ლარის შემოსავალს ცვლად საიჯარო გადახდებთან დაკავშირებით, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსზე ან განაკვეთზე.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა 207,882 ლარის ოდენობით.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებიდან შემოსავალს არ ღებულობს.

8. საგადასახადო აქტივები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, 2016 წლის 1 იანვრიდან კომპანიებმა უნდა გადაიხადონ გადასახადები ერთიან სახაზინო კოდეზე, რომელიც მოქმედებს ყველა საგადასახადის მიმართ. შედეგად, 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ წარადგინა მიმდინარე საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წმინდა საფუძველზე.

9. დებიტორული და სხვა დავალიანება

	31.12.2024 წ.	31.12.2023 წ.
ფინანსური აქტივები		
დებიტორული დავალიანება	1,373	2,925
სხვა დაკავშირებული მხარის დავალიანებები	405	-
გამოკლებული: გაუფასურების რეზერვი	(1,235)	(835)
სხვა დავალიანებები	-	3,821
	543	5,911

ფინანსური დებიტორული დავალიანების ხარისხობრივი მახასიათებლები წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში.

კომპანია ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რაც გულისხმობს არსებობის განმავლობაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის გამოყენებას ყველა დებიტორული და სხვა დავალიანებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, დებიტორული და სხვა დავალიანებები შეფასდა ინდივიდუალურად და ერთობლივად საკრედიტო რისკების მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების საფუძველზე, შესაბამისად.

კომპანია კონკრეტულად აანალიზებს ყოველი ანგარიშის დაბრუნებადობას, რომელზე არსებული ნაშთიც აღემატება გარკვეულ თანხას, ანგარიშის ხანდაზმულობის, მომხმარებლის ფინანსური მდგომარეობის, დაბრუნების ისტორიისა და წებისმიერი სხვა ცნობილი ინფორმაციის საფუძველზე და კომპანია ითვალისწინებს ანარიცხს იმ დებიტორული დავალიანებისთვის, რომელიც კონკრეტულად იდენტიფიცირებულია, როგორც საეჭვო. კომპანია ასევე აკონტროლებს რეგიონულ და გლობალურ ეკონომიკურ პირობებსა და პროგნოზებს და ითვალისწინებს მომავალზე ორიენტირებულ ინფორმაციას აღრიცხული ანარიცხების ადექვატურობის შეფასებისას.

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება გაყიდვების გადახდის პროვიზებს 2024 წლის 31 დეკემბრამდე პერიოდში და აღნიშნულ პერიოდში დამდგარი შესაბამისი ისტორიული საკრედიტო ზარალის მონაცემებს. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება, რათა ასახოს მიმდინარე და სამომავლო ინფორმაცია მაკროეკონომიკური ფაქტორების შესახებ, რომლებიც გავლენას ახდენს მომხმარებლების მიერ დებიტორული დავალიანების დაფარვის უნარზე.

Handwritten signature

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

9. დებიტორული ღია სხვა დავალიანება (გაგრძელება)

პირველადი აღიარების შემდეგ არცერთი დებიტორული დავალიანების კუთხით არ აღინიშნა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა. საკრედიტო რისკის მართვა ხდება მომხმარებლების კრედიტუნარიანობის შეფასებით, სანამ მათ მიმართ მოხდება კომპანიის მიერ სტანდარტული გადახდისა და მომსახურების პირობების შეთავაზება. დებიტორული დავალიანება ნაწილობრივ უზრუნველყოფილია მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსებით.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ ყველა ფინანსური აქტივი ინდივიდუალურად შეაფასა გაუფასურების მიზნებისთვის.

ფინანსური დავალიანების საკრედიტო ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთი	ზარალის რეზერვი
1-30 დღის ვადაგადაცილებული	1,366	2%	(27)
31-60 დღის ვადაგადაცილებული	66	10%	(7)
61-90 დღის ვადაგადაცილებული	28	30%	(8)
91-180 დღის ვადაგადაცილებული	41	50%	(21)
181-360 დღის ვადაგადაცილებული	63	70%	(44)
360 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული	484	100%	(484)
სულ კოლექტიურად გაუფასურებულ	2,048		(591)
ინდივიდუალურად გაუფასურებულად მიჩნეული დებიტორული დავალიანება*	877		(244)
ფინანსური აქტივების ჯამი	2,925		(835)

ფინანსური აქტივების გაუფასურების ანარიცხების ცვლილებები შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	2024 წ.	2023 წ.
1 იანვრის მდგომარეობით	(835)	(716)
ცვლილება გაუფასურების რეზერვში	(400)	(119)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	(1,235)	(835)

10. ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ ფლობს აშშ-ის სახაზინო ობლიგაციებს. აღნიშნული ობლიგაციები კლასიფიცირდება, როგორც ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL), ფასს 9-ის შესაბამისად.

ობლიგაციების სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება აქტიურ ბაზრებზე (დონე 1) კოტირებულ ფასებს. დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 5.

ფინანსური ინსტრუმენტი	ISIN	ვალუტა	ნომინალური ღირებულება	საბაზრო ღირებულება ვალუტაში	საბაზრო ღირებულება ლარში
ობლიგაცია - US TB USD 20022024	US912797JE81	აშშ დოლარი	2,117	2,102	5,653
ობლიგაცია - US TB USD 01022024	US912797GE19	აშშ დოლარი	2,079	2,070	5,567
ობლიგაცია - US TB USD 04012024	US912797FW26	აშშ დოლარი	2,068	2,067	5,559
ობლიგაცია - US TB USD 18042024	US912796CX52	აშშ დოლარი	5,227	5,146	13,840
ობლიგაცია - US TB USD 23052024	US912797HR13	აშშ დოლარი	1,540	1,509	4,058
ობლიგაცია - US TB USD 02052024	US912797HH31	აშშ დოლარი	2,065	2,030	5,459
ობლიგაცია - US TB USD 29022024	US912791GP65	აშშ დოლარი	2,053	2,036	5,476
ნაღდი ფული სალაროში		აშშ დოლარი	523	523	1,408
			17,672	17,483	47,020

გთ/ 67

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტ“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში)

10. ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) (გაგრძელება)

	2024 წ.	2023 წ.
საწყისი ნაშთი	47,020	-
შეძენა*	27,949	43,671
ობლიგაციების გაყიდვა	(48,221)	-
უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა, წმინდა	663	1,817
სამართლიანი ღირებულების ცვლილებები	538	1,532
გადაცემა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიმართ**	(27,949)	-
საბოლოო ნაშთი	-	47,020

(*) - 2024 წლის 1 ივნისს კომპანიამ შეიძინა ფინანსური აქტივი მისი პარტნიორის შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ მიერ შპს „ერგე დეველოპმენტის“ მიმართ გაცემული სესხის სახით. სესხი კლასიფიცირებულია, როგორც ფინანსური აქტივი, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL), ფასს 9-ის - „ფინანსური ინსტრუმენტები“ შესაბამისად. აღნიშნული კლასიფიკაცია გამოიყენება, რადგან სესხის სახელშეკრულებო პირობები არ აკმაყოფილებს „მხოლოდ ძირითადი თანხის დაფარვისა და პროცენტის გადახდის“ (SPPI) კრიტერიუმს.

პირველადი აღიარების დროს, სესხის სამართლიანი ღირებულება შეფასდა 10,000 აშშ დოლარით, უზრუნველყოფის სახით დაგირავებული მიწის ნაკვეთების ღირებულების საფუძველზე.

გარიგება მოიცავდა 3,841 აშშ დოლარის (10,366 ლარის) ოდენობის ფინანსური აქტივის გადაცემას ნაღდი ფულის სანაცვლოდ, 8,254 აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულების ნასესხები სახსრების დაშვებასთან ერთად, 0%-იანი ნომინალური საპროცენტო განაკვეთით. დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 10.

(**) - კომპანიამ ზემოაღნიშნული ფინანსური აქტივი, რომელიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL), გადასცა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოს აქტივების გადაცემის ხელშეკრულების შესაბამისად 2024 წლის 1 ივნისს. დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 6.

11. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31.12.2024 წ.	31.12.2013 წ.
ნაღდი ფული ბანკში ადგილობრივ ვალუტაში	311	6,186
ნაღდი ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	3	20
	314	6,206

ფული და ფულის ექვივალენტების ხარისხობრივი მახასიათებლები და ვალუტა წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში.

12. ნასესხები სახსრები

	31.12.2024 წ.	31.12.2013 წ.
გრძელვადიანი		
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	-	103,165
	-	103,165
მოკლევადიანი		
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	-	25,435
	-	25,435

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ნასესხები სახსრების მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის:

	128,600	278,952
საწყისი ნაშთი		
ფულადი ნაკადები:		
ძირითადი თანხის დაფარვა	(32,145)	-
არაფულადი ნაკადები:		
დანამატი* (შენიშვნა 10)	15,513	-
ცვლილებები შეფასებაში	9,532	(104,904)
დარიცხული პროცენტი (ეფექტური პროცენტი)	4,256	16,044
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების წმინდა ეფექტი	3,834	(665)
შემოსავალი პროცენტის ჩამოწრიდან	-	(60,827)
გადაცემა საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოდან** (შენიშვნა 6)	(129,590)	-
საბოლოო ნაშთი	-	128,600

Handwritten signature

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
 ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში)

12. ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

2023 წელს, შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ და საჯარო სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საემიროები), საბოლოო მშობელმა კომპანიამ, გააფორმეს ხელშეკრულება, რომლის მიზანი იყო არსებული სესხების კონსოლიდაცია და დარიცხული პროცენტის ჩამოწერა. შედეგად, მშობელი კომპანიისგან ადრე მიღებული სესხები გაერთიანდა ერთ სესხად. ახალი ხელშეკრულების პირობების თანახმად:

- სესხის დაფარვის თარიღი გაგრძელდა 2034 წლამდე;
- ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი გაუქმდა;
- სესხი გახდა არაუზრუნველყოფილი.

ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, გადასახდელი თანხა 86,823 აშშ დოლარის (233,504 ლარის) ოდენობით წარმოადგენს კონსოლიდირებული სესხის ძირითად ნაშთს. გარდა ამისა, 2023 წლის სესხის ცვლილების ფარგლებში, დარიცხული, მაგრამ გადაუხდელი პროცენტი 26,104 აშშ დოლარის (60,827 ლარის) ოდენობით სრულად ჩამოიწერა მოგებაში ან ზარალში.

სესხი თავდაპირველად აღიარებული იყო სამართლიანი ღირებულებით, წლიური 9.5%-იანი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. შედეგად მიღებული ეფექტი აღიარებული იქნა დამატებით განაღდებულ კაპიტალში, როგორც დაკავშირებული მხარის ოპერაცია.

2024 წლის 1 ივნისის მდგომარეობით, ზემოაღნიშნული ნასესხები სახსრების დაფარვის პირობები დამატებით შეიცვალა ურთიერთშეთანხმებით. შესაბამისად, სესხი ხელახლა შეფასდა განახლებული გადახდის გრაფიკის საფუძველზე. განახლებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. აღნიშნული ცვლილების გავლენა აღირიცხა, როგორც დაკავშირებული მხარის ოპერაცია და აღიარებული იქნა დამატებით განაღდებულ კაპიტალში. ცვლილების ეფექტმა შეადგინა 3,410 აშშ დოლარი (9,532 ლარის ექვივალენტი).

(*) როგორც მე-10 შენიშვნაშია მითითებული, 2024 წელს კომპანიამ შეიძინა ფინანსური აქტივი შპს „ერე დეველოპმენტი“ მიმართ მისი პარტნიორის შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ მიერ გაცემული სესხის სახით, 12,095 აშშ დოლარის ოდენობით (10,000 აშშ დოლარის ოდენობის სამართლიანი ღირებულებით). გარიგება მოიცავდა ფინანსური აქტივის გადაცემას 3,841 აშშ დოლარის ოდენობის ნაღდი ფულის სანაცვლოდ, არაუზრუნველყოფილი სესხის დაშვებასთან ერთად, მშობელი კომპანიისგან 8,254 აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულებით, 0%-იანი ნომინალური საპროცენტო განაკვეთით. სესხი თავდაპირველად აღიარებული იქნა სამართლიანი ღირებულებით, წლიური 8.48%-იანი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. საწყისი აღიარების შედეგად მიღებული ეფექტი აღიარებული იქნა დამატებით განაღდებულ კაპიტალში, როგორც დაკავშირებული მხარის ოპერაცია, საერთო ოდენობით 2,703 აშშ დოლარი (7,555 ლარი).

(**) - აქტივების გადაცემის ხელშეკრულების ნაწილის სახით გადაცემული წმინდა აქტივების ფარგლებში (იხილეთ შენიშვნა 6), კომპანიამ გადასცა მშობელი კომპანიისგან ყველა არაუზრუნველყოფილი სესხი 73,077 აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულებით. აღნიშნულ ნასესხებ სახსრებს ჰქონდათ 0%-იანი ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი და დისკონტირებული იყო გადაცემის თარიღისთვის 8.48%-იანი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით, რამაც გამოიწვია 129,590 ლარის ამორტიზებული ღირებულება.

შედეგად, 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ ჰქონდა გადაუხდელი სესხები.

13. კრედიტორული და სხვა დავალიანება

	31.12.2024 წ.	31.12.2013 წ.
ფინანსური ვალდებულებები		
კრედიტორული დავალიანება	213	5,566
მიღებული ავანსები	298	2,633
	510	8,199

კრედიტორული და სხვა დავალიანების ხარისხობრივი მახასიათებლები და ვალუტა წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში.

14. ამონაგები

	2024 წ.	2023 წ.
საჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	9,888	23,624
ამონაგები სხვა მომსახურებიდან (დროის გარკვეულ მომენტში)	2,378	5,073
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	17	97
	12,283	28,794

შპს „რაკიონ აფთაუნ დეველოპმენტი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

15. სხვა საოპერაციო ხარჯი

	2024 წ.	2023 წ.
კომუნალური გადასახადები	(1,164)	(3,436)
პერსონალის ხარჯები და თანამშრომლების სხვა შეღავათები	(1,148)	(2,272)
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	(653)	(1,765)
ქონების გადასახადის ხარჯები	(695)	(3,549)
რეკლამის ხარჯები	(305)	(664)
დაზღვევა	(276)	(402)
სხვა	(500)	(488)
	(4,741)	(12,576)

16. ფინანსური შემოსავალი / (ხარჯი), წმინდა

	2024 წ.	2023 წ.
ფინანსური ხარჯი		
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	(4,256)	(16,044)
ფინანსური შემოსავალი		
საპროცენტო შემოსავალი ანაბრებზე	195	107
საპროცენტო შემოსავალი ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე	-	133
	195	240

17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, ბასს 24 – „დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები“ მიხედვით, არის:

- მხარე პირდაპირ, ან ერთი ან მეტი შუალედური რგოლის საშუალებით, არაპირდაპირ; აკონტროლებს კომპანიას, კონტროლდება კომპანიის მიერ, ან იმყოფება საერთო კონტროლის ქვეშ (აღნიშნული მოიცავს მშობელ კომპანიებს, შვილობილ კომპანიებსა და ერთი და იგივე მშობელი კომპანიის შვილობილ საწარმოებს); კომპანიაში ისეთი წილის მფლობელია, რომ მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა შეუძლია მასზე; და ერთობლივად აკონტროლებს კომპანიას;
- კომპანიის ან მისი მშობელი კომპანიის უმაღლესი ხელმძღვანელობის წევრები;
- (ა) ან (ბ) პუნქტებით გათვალისწინებული პირების ოჯახის ახლო წევრები;
- მხარეები არიან საწარმოები, რომლებსაც აკონტროლებს, ერთობლივად აკონტროლებს, ან მათზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს (გ) ან (ბ) პუნქტებში განსაზღვრულ რომელიმე პირს, ან, რომლებშიც მნიშვნელოვანი ხმის უფლებით პირდაპირ ან არაპირდაპირ სარგებლობენ ეს პირები.

დაკავშირებულ მხარეებთან თითოეული შესაძლო კავშირის განხილვისას, ყურადღება უნდა გამახვილდეს კავშირის შინაარსზე, და არა მის იურიდიულ ფორმაზე.

კომპანიასა და სხვა დაკავშირებულ მხარეებს შორის განხორციელებული გარიგებების დეტალები წარმოდგენილია ქვემოთ.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში გათვალისწინებული შემდეგი თანხები აღიარებულ იქნა, როგორც დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ოპერაციები:

	31.12.2024 წ.	
	სხვა დაკავშირებული მხარე	პარტნიორი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება		
გაცემული სესხები	-	669
დებიტორული და სხვა დავალიანება	405	-
სრული შემოსავლის ანგარიშგება		
ფინანსური ხარჯები	-	(4,256)

Handwritten signature and initials.

შპს „რაკინი აფთაუნ დეველოპმენტი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის
(ათას ლარში)

17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

	31.12.2023 წ.	
	სხვა დაკავშირებული მხარე	პარტნიორი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება ნასესხებ სახსრები	-	128,600
სრული შემოსავლის ანგარიშგება ფინანსური ხარჯები	-	(16,044)
დირექტორებისა და ხელმძღვანელობის სხვა წევრების ანაზღაურება შემდეგი იყო:		
	2024 წ.	2023 წ.
ხელმძღვანელობის ძირითადი წევრების ანაზღაურება	(442)	(729)

18. ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი მოვლენები

სასამართლო პროცესები

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია არ იყო ჩართული რაიმე სამართალწარმოებაში ან საჩივარში. ხელმძღვანელობის აზრით, სარჩელებიდან ან საჩივრებიდან წარმოშობილი საბოლოო ვალდებულება, თუ საერთოდ ასეთს ექნება ადგილი, არ მოახდენს მნიშვნელოვან უარყოფით გავლენას კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან მომავალი ოპერაციების შედეგებზე. ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით არ არის წარმოდგენილი ანარიცხები წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 19.

გადასახადები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება ხშირ სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციასა და ცვლილებას. გარდა ამისა, ვინაიდან ხელმძღვანელობის მიერ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია შესაძლებელია განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციისგან, გარიგებები შესაძლებელია დადგეს ექვსი ქვეშ საგადასახადო ორგანოების მხრიდან და შედეგად კომპანიას შესაძლებელია დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტები. კომპანიის აზრით, მან უკვე შეასრულა ყოველგვარი საგადასახადო ანგარიშსწორება და შესაბამისად არავითარი შედავათი არ გაკეთებულა ფინანსურ ანგარიშგებაში. საგადასახადო წლები რჩება ღია და საგადასახადო ორგანოების მიერ განსახილველად სამი წლის ვადით.

საგადასახადო ვალდებულებებთან დაკავშირებული რეზერვების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია ვალდებულების ოდენობის საიმედოდ შეფასება. პირობითი ვალდებულების რეზერვი არ აღიარდება შესაბამისი შეფასების ჩატარებამდე. ჯარიმების, პროცენტებისა და შემოსავლის გარდა გადასახადების ვალდებულებების აღიარება ხდება ხელმძღვანელობის მიერ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. საკუთარი შეფასებებისა და შიდა პროფესიული კონსულტაციის საფუძველზე, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ საგადასახადო ვალდებულებებთან დაკავშირებით დამატებითი მატერიალური ზარალი არ წარმოიშობა, გარდა ფინანსურ ანგარიშგებაში უკვე აღიარებულია.

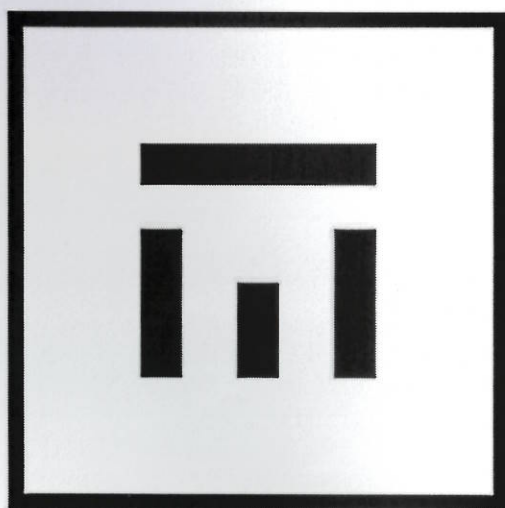
საოპერაციო გარემო

განვითარებადი ბაზრები, როგორცაა საქართველოს ბაზარი, ექვემდებარება სხვადასხვა რისკებს განვითარებული ბაზრების უმრავლესობასთან შედარებით, რაც მოიცავს ეკონომიკურ, პოლიტიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს. კანონები და რეგულაციები, რომლებიც გავლენას ახდენს ბიზნესებზე საქართველოში, კვლავ სწრაფად იცვლება, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩო ექვემდებარება ცვალებად ინტერპრეტაციებს. საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ გახორციელებულ ფისკალურ და მონეტარულ პოლიტიკაზე, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ სფეროებში მიმდინარე მოვლენებთან ერთად.

19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

სამართალწარმოება – 2025 წლის 21 თებერვალს, სამშენებლო კომპანიამ შეიტანა სარჩელი კომპანიის წინააღმდეგ, შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების ხარისხსა და ღირებულებასთან დაკავშირებით. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ შეეძლო სამუშაოების ხარისხისა და ღირებულების სარწმუნოდ შეფასება და, შესაბამისად, არანაირი რეზერვი არ იქნა აღიარებული იმ დროისთვის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში. ანგარიშგების თარიღის შემდეგ და მოცემული ფინანსური ანგარიშგების გამოქვეყნებამდე, მხარეებმა გადაჭრეს დავა და ხელი მოაწერეს მიღება-ჩაბარების აქტს, რომლის საფუძველზეც დადასტურდა შესრულებული სამუშაოების მოცულობა და ღირებულება. ვინაიდან აღნიშნული შეთანხმება დასრულდა საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ და არ წარმოადგენდა ანგარიშგების თარიღისთვის არსებული პირობების დამატებით მტკიცებულებას, ეს მოვლენა კლასიფიცირდება, როგორც არაკორექტირებადი შემდგომი მოვლენა ბასს 10-ის – საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენების შესაბამისად. შესაბამისად, ამ მოვლენის შედეგი გავლენას არ ახდენს 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე.

გაცემული სესხები - 2025 წელს, კომპანიამ გასცა სესხი თავისი მშობელი კომპანიის მიმართ 287 ლარის ოდენობით.



შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“

ხელმძღვანელობის ანგარიში

2024 წელი

გაი. ბა

სარჩევი

შესავალი

ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა

გვერდი

33

33

შპს „რაკიან აფთაუნ დეველოპმენტი“
ხელმძღვანელობის ანგარიში
2024 წელი

ხელმძღვანელობის ანგარიში
შესავალი

კომპანია 2008 წლის 23 ივნისს დაარსდა. 2024 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის პარტნიორები არიან შპს „რაკიან დეველოპმენტი“ (84.702%) და ლსს „რაკიან დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული სამეორეობი) (15.298%).

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენდა საცალო და დასასვენებელი კომერციული სივრცეების უზრუნველყოფა „თბილისი მოლის“ სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში. დამატებითი საქმიანობა მოიცავს მოლში განთავსებული სხვა კომერციული სივრცეებისა და დახლების გაქირავებას.

„თბილისი მოლმა“ ოპერირება 2012 წლის 6 აპრილს დაიწყო. მოლის მთლიანი ფართობი შეადგენს 206,783 კვ.მ.-ს. კომპანიის მთლიანი გასაქირავებელი ფართობია 73,063 კვადრატული მეტრი, საიდანაც 59,434 კვადრატული მეტრი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემულია იჯარით. მოლი განთავსებულია ოთხ სართულზე და 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოიცავს 119 მაღაზიას, 135 კიოსკს და 38 საწყობს. „თბილისი მოლის“ ვიზიტორებს შეუძლიათ ისარგებლონ კაფეებით, მრავალდონიან უფასო ავტოსადგომზე განთავსებული 2000 ავტოსადგომით, კვების ობიექტების ოპერატორების მიერ იჯარით გაცემული 1,713 მ² ფართობით და „კარფურის“ 14,296 მ² ფართობზე განთავსებული ჰიპერმარკეტით. სხვა მახასიათებლებს შორისაა მრავალეკრანიანი კინოთეატრი და კონტაქტური ზოოპარკი მესამე სართულზე.

კომპანია არ ექვემდებარება რაიმე კონკრეტულ ინდუსტრიულ მარეგულირებელ ჩარჩოს, გარდა საქართველოში ოპერირებული სუბიექტების მიმართ მოქმედი ზოგადი კანონებისა და რეგულაციებისა. შესაბამისად, არ არსებობს რეგულაციებთან დამატებით შესაბამისობის ვალდებულებები, რომლებიც გამომდინარეობს სექტორული საზედამხებდევლო ორგანოებიდან ან ინდუსტრიის დარგისთვის დამახასიათებელი საკანონმდებლო მოთხოვნებიდან.

2024 წლის განმავლობაში, კომპანიამ გაასხვისა თავისი ძირითადი ბიზნეს საქმიანობა, დაკავშირებული წმინდა აქტივების - მათ შორის საინვესტიციო ქონების, ძირითადი საშუალებების და ნასესხები სახსრების - საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს - შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგის“ მიმართ გადაცემით, ჯგუფის რესტრუქტურისაციის ნაწილის სახით. გადაცემის შემდეგ კომპანია კვლავ ფლობს გარკვეულ მიწის ნაკვეთებს და ინარჩუნებს შეზღუდულ ოპერაციებს, ამავდროულად მხარს უჭერს „თბილისი მოლის“ განვითარებას.

ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები:

მაჩვენებელი ('000 ლარი)	2024 წ.	2023 წ.	ცვლილება, %
ამონაგები	12,283	28,794	-57%
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება ფასის ცვლილების მიზეზით	7,527	35,975	-79%
ჩამოწერილი სესხებიდან და ნასესხები სახსრებიდან მიღებული შემოსავალი	0	60,827	-100%
სხვა შემოსავალი, წმინდა	168	14	1093%
მოგება/(ზარალი) და სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი)	15,821	98,725	-84%

შენიშვნა: საინვესტიციო ქონების ღირებულება მკვეთრად შემცირდა 2024 წელს, აქტივების საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიმართ გადაცემის გამო. 2024 წელს სესხებისა და ნასესხები სახსრების ჩამოწერიდან შემოსავალი არ იქნა აღიარებული.

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
ხელმძღვანელობის ანგარიში
2024 წელი

საოპერაციო ხარჯები:

‘000 ლარი	2024 წ.	2023 წ.	ცვლილება, %
ხელფასები და ანაზღაურება	1,148	2,272	-49%
კომუნალური და საკომუნიკაციო მომსახურება	1,164	3,436	-66%
გადასახადები, გარდა მოგების გადასახადისა	695	3,549	-80%
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	653	1,765	-63%
მარკეტინგის ხარჯები	305	664	-54%
ცვეთა და ამორტიზაცია	193	550	-65%
ქონების დაზღვევა	276	402	-31%
სხვა	500	488	2%
სულ	4,934	13,126	-62%

შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგის“ მიმართ ოპერაციების გადაცემის შედეგად, საოპერაციო ხარჯები ყველა ძირითად კატეგორიაში შემცირდა. მნიშვნელოვნად შემცირდა პერსონალის ხარჯები, კომუნალური გადასახადები, გადასახადები და ტექნიკური მომსახურების ხარჯები. ასევე შემცირდა ცვეთა და ამორტიზაცია, რადგან მთელი საინვესტიციო ძირითადი საშუალებები იქნა გადაცემული. სხვა ხარჯების უმნიშვნელო ზრდა რესტრუქტურის ხარჯებს უკავშირდება.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიში დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 27 აგვისტოს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი	/ხელმოწერილია/	რამან გარგ
ჰოლდინგური კომპანიის დირექტორი	/ხელმოწერილია/	გირიდაჰარ კუმარ

თარგმანი ინგლისურიდან ქართულ ენაზე სწორია.
მთარგმნელი: ეთერ ნოზაძე

გადასმულია



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N251331660



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

30.09.2025 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

დავით ოყროშიძე

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქ. თბილისი, ბოჭორმას ქ. 11ა, სართული 2, ოფისი N5

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

+995 591701170

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

02501347458325



მე, ნოტარიუსი დავით ოყროშიძე, რომლის სანოტარო ბიუროს მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ბოჭორმას ქ. 11ა, სართული 2, ოფისი N5, ვადასტურებ დიპლომირებული მთარგმნელის ეთერ ნოზაძის (დაბადებული 12.12.1983, ქ. ხაშურში, რეგისტრირებული: ქ. თბილისი, ჩარგლის ქ. #26, ბინა 27, პირადი #57001012113) ხელმოწერის ნამდვილობას წინამდებარე თარგმანზე ინგლისურიდან ქართულ ენაზე. მთარგმნელმა წარმოადგინა ენის ცოდნის დამადასტურებელი დოკუმენტი: დიპლომი AA#000101, გაც. 2006წ. თბილისის ილია ჭავჭავაძის სახელობის ენისა და კულტურის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მიერ, სარეგისტრაციო #335. მთარგმნელი ჩემს მიერ გაფრთხილებულია იმ პასუხისმგებლობის შესახებ, რაც მოჰყვება არაზუსტ თარგმანს. მთარგმნელმა ჩემს წინაშე დაადასტურა, რომ თარგმანი ზუსტია და ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა მას ხელი, რასაც გამოწმებ.

1 ეგზემპლარი.

34 ხელმოწერა.

საზღაური სანოტარო მოქმედების შესრულებისთვის: 102.00 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილების 31-ე მუხლისა, აგრეთვე დღგ - 18.36 ლარი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა, 5.00 ლარი - ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის საფასური, თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილების 39-ე მუხლისა;

ნოტარიუსი



სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება-გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

სტატუსი

69 (სამსახურის) ფუნქციონირება



შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“

ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის

სარჩევი:

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
ფინანსური ანგარიშგებები	
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	8
კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	9
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	
1. ზოგადი ინფორმაცია	10
2. მომზადების საფუძვლები	10
3. კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	12
4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შეჯამება	13
5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა	20
6. საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსთვის გადაცემული წმინდა აქტივები	24
7. საინვესტიციო ქონება	25
8. საგადასახადო აქტივები	25
9. დებიტორული და სხვა დავალიანება	25
10. ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)	26
11. ფული და ფულის ექვივალენტები	27
12. ნასესხები სახსრები	27
13. კრედიტორული და სხვა დავალიანება	28
14. ამონაგები	28
15. სხვა საოპერაციო ხარჯი	29
16. ფინანსური შემოსავალი / (ხარჯი), წმინდა	29
17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	29
18. ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი მოვლენები	30
19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	30
ხელმძღვანელობის ანგარიში	31



ტელ: +995 32 2545 845
ფაქსი: +995 32 2188 188
www.bdo.ge

თარხნიშვილის ქ. 2
ვერე ბიზნეს ცენტრი
0180 თბილისი,
საქართველო

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“-ის პარტნიორებს და ხელმძღვანელობას.

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

უარყოფითი დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „შპს რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“-ს (შემდგომში - „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებისგან მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების შესახებ ინფორმაციის ჩათვლით.

ჩვენი აზრით, ჩვენი ანგარიშის 'უარყოფითი დასკვნის საფუძვლის' ნაწილში განხილული საკითხის მნიშვნელობიდან გამომდინარე, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება სამართლიანად არ ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გაცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

უარყოფითი დასკვნის საფუძველი

როგორც ფინანსური ანგარიშგების მე-2 შენიშვნაშია აღწერილი, 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის განმავლობაში კომპანიამ გაასხვისა თავისი ძირითადი ბიზნეს საქმიანობა და, ამ დასკვნის გამოქვეყნების თარიღის მდგომარეობით, არ გააჩნია შემოსავლის ალტერნატიული წყარო ან სიცოცხლისუნარიანი ბიზნეს გეგმა ოპერაციების გასაგრძელებლად. აღნიშნული მოვლენები და პირობები მიუთითებს არსებითი გაურკვევლობის არსებობაზე, რამაც შეიძლება წარმოშვას მნიშვნელოვანი ექვი კომპანიის არსებობის პერსპექტივასთან დაკავშირებით. ფინანსური ანგარიშგება სათანადოდ არ ავლენს ამ ფაქტს.

ჩვენ წარვმართავდით აუდიტს აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ISA) შესაბამისად. ჩვენი პასუხისმგებლობები ამ სტანდარტების შესაბამისად აღწერილია ჩვენი დასკვნის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პუნქტის აუდიტორთა პასუხისმგებლობების აბზაცში. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებელი ბუღალტრთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს პროფესიონალ ბუღალტრთა ეთიკის კოდექსის (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) (შემდგომში - IESBA კოდექსი) შესაბამისად იმ ეთიკურ მოთხოვნებთან ერთად, რომლებიც შეესაბამება საქართველოში ჩვენს ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს, და ჩვენ ასევე შევასრულეთ ჩვენ მიერ ნაკისრი სხვა ეთიკური პასუხისმგებლობები ამ მოთხოვნების და IESBA კოდექსის თანახმად.

ჩვენი აზრით, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტური მონაცემები საკმარისი და შესატყვისია იმისათვის, რომ გამოვიყენოთ ჩვენი კვალიფიციური დასკვნის საფუძვლად.

სხვა საკითხი

შპს „შპს რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“-ს 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩატარდა სხვა აუდიტორის მიერ, რომელმაც 2024 წლის 14 მაისს წარმოადგინა შეუცვლელი დასკვნა აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით. ჩვენ არ ვყოფილვართ დანიშნული 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების პროცედურების, მიმოხილვის ან აუდიტის ჩასატარებლად. ჩვენ არ გამოვთქვამთ მოსაზრებას ან არ წარმოვადგენთ რაიმე სხვა რწმუნებას 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან დაკავშირებით. ჩვენი დასკვნა არ შეცვლილა ამ საკითხზე.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაცია მოიცავს კომპანიის ხელმძღვანელობის ანგარიშით გათვალისწინებულ ინფორმაციას, გარდა ფინანსური ანგარიშგებისა და მასთან დაკავშირებით ჩვენ მიერ გაცემულ აუდიტორის დასკვნისა. ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე.



ჩვენი დასკვნა წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს ხელმძღვანელობის ანგარიშს და ჩვენ არ გამოვთქვამთ რაიმე ფორმის სარწმუნო დასკვნას აღნიშნულთან დაკავშირებით ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორული შემოწმების შესახებ ჩვენს ანგარიშში.

ჩვენ მიერ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტურ შემოწმებასთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა გავცენოთ სხვა ინფორმაციას და ამ სახით განვიხილოთ, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებებთან ან აუდიტური შემოწმების დროს ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან ან სხვაგვარად ავლენს თუ არა არსებით უზუსტობებს. იმ შემთხვევაში, თუ ჩვენ მიერ შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენ დავასკვნით, რომ სხვა ინფორმაცია შეიცავს არსებით უზუსტობას, ჩვენ მოგვეთხოვება, განვაცხადოთ ამ ფაქტის შესახებ.

ჩვენ დავასკვნით, რომ სხვა ინფორმაცია შეიცავს არსებით უზუსტობას იმავე მიზეზების გამო, რომელიც აღწერილია ჩვენი დასკვნის „უარყოფითი დასკვნის საფუძვლის“ ნაწილში.

ხელმძღვანელობის და იმ პირთა პასუხისმგებლობები, რომლებსაც ევალებათ ფინანსური ანგარიშგების მართვა

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

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს კომპანიის შესაძლებლობები, განაგრძოს საქმიანობა როგორც მოქმედმა საწარმომ, წარმოადგინოს ინფორმაცია მოქმედ საწარმოსთან დაკავშირებულ საკითხებზე და გამოიყენოს აღრიცხვის მეთოდი მოქმედი საწარმოს საფუძველზე მანამ, სანამ ხელმძღვანელობა არ გადაწყვეტს მოახდინოს კომპანიის ლიკვიდაცია ან შეწყვიტოს საქმიანობა ან არ ექნება რაიმე სხვა რეალური ალტერნატივა.

მართვაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხს აგებენ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტურ შემოწმებაზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მიღება იმის თაობაზე, არის თუ არა ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალი თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დამზადებული არსებითი უზუსტობებისგან და აუდიტორის დასკვნის გაცემა, რომელიც მოიცავს ჩვენს აზრს. გონივრული რწმუნება არის რწმუნებულების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, მისი არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შესაძლებელია წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და არსებითად მოიაზრებოდეს იმ შემთხვევაში, თუ მათ ცალკე ან მთლიანობაში, გონივრულ ფარგლებში შეუძლიათ გავლენა მოახდინონ მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიიღება აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად აუდიტორული შემოწმების ფარგლებში, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს სრული აუდიტის განმავლობაში. ამასთანავე ჩვენ:

- ვახდენთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად გამოწვეული არსებითი უზუსტობების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მიზანშეწონილია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების გაუმყდავებლობის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისა, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას.
- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას არსებული ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა კომპანიის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტიანობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და მასთან დაკავშირებული განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოვავქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტური მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობას ისეთ მოვლენებთან და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლებელია ექვსი ქვეშ დააყენოს კომპანიის არსებობის პერსპექტივა.



თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან თუ ასეთი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შეეცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი დასკვნების შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა ან გარემოებებმა შესაძლოა აიძულოს კომპანია შეწყვიტოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ.

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

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მართვაზე პასუხისმგებელ პირებს გავუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტორული შემოწმების დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული დასკვნების შესახებ, მათ შორის ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში გამოვლენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

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

ჩვენი ანგარიშის 'უარყოფითი დასკვნის საფუძვლის' ნაწილში განხილული საკითხის მნიშვნელობიდან გამომდინარე, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება სამართლიანად არ ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გაცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად. შესაბამისად, ხელმძღვანელობის ანგარიშის კუთხით, ჩვენი სამუშაო შემოიფარგლა მხოლოდ იმით, რომ ჩვენ შევაფასეთ, შეიცავს თუ არა იგი „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

მხოლოდ ჩატარებულ პროცედურებზე დაყრდნობით, ჩვენ გამოვთქვამთ მოსაზრებას, რომ:

- ხელმძღვანელობის ანგარიშში ასახული ინფორმაცია თანხვედრაშია ამავე წლის ფინანსურ ანგარიშგებასთან; და
- ხელმძღვანელობის ანგარიში მოიცავს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას და შეესაბამება სათანადო მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს.

ხელმძღვანელობისა და მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ხელმძღვანელობის ანგარიშზე:

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობის ანგარიშის მომზადებაზე „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

მმართველობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ხელმძღვანელობის ანგარიშის მომზადების პროცესს გაუწიონ ზედამხედველობა.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორულ შემოწმებაზე

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, გამოვთქვათ მოსაზრება კომპანიის მიერ წარმოდგენილი ხელმძღვანელობის ანგარიშის ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედნილობაზე და მოიცავს თუ არა იგი „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

გარიგების პარტნიორი, რომელიც პასუხისმგებელია აუდიტზე, რომლის შედეგებიც ასახულია დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნაში, არის:

დავით დარსაველიძე (# SARAS-A-735032)

შპს „ბიდიო აუდიტ“-ის სახელით

თბილისი, საქართველო

27 აგვისტო, 2025 წ.

ხელმოწერილია

	შენიშვნა	31.12.2024 წ.	31.12.2023 წ.
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	7	1,375	165,291
ძირითადი საშუალებები		-	1,431
არამატერიალური აქტივები		-	327
მშენებლობისთვის გადახდილი ავანსები		254	39
		1,629	167,088
მიმდინარე აქტივები			
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები		3	711
საგადასახადო აქტივები	8	488	230
დებიტორული და სხვა დავალიანება	9	543	5,911
გაცემული სესხები		669	10
ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)	10	-	47,020
ფული და ფულის ექვივალენტები	11	314	6,206
		2,017	60,088
სულ აქტივები		3,646	227,176
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		160,120	160,120
დამატებით განადგებული კაპიტალი		-	104,904
გაუნაწილებელი მოგება		(156,984)	(174,647)
სულ კაპიტალი		3,136	90,377
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	12	-	103,165
		-	103,165
მიმდინარე ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	12	-	25,435
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	13	510	8,199
		510	33,634
სულ ვალდებულებები		510	136,799
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		3,646	227,176

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 27 აგვისტოს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი	/ხელმოწერილია/	რამან გარგ
ჰოლდინგური კომპანიის დირექტორი	/ხელმოწერილია/	გირიდაჰარ კუმარ

10-30 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
 სრული შემოსავლის ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში)

	შენიშვნა	2024 წ.	2023 წ.
შემოსავალი	14	12,283	28,794
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება			
ფასის ცვლილების გამო		7,527	35,975
ცვეთა და ამორტიზაცია		(193)	(550)
დებიტორული დავალიანებისა და გაცემული სესხების წმინდა გაუფასურების აღდგენა/(ზარალი)	9	(400)	604
ჩამოწერილი სესხებიდან და ნასესხები თანხებიდან მიღებული შემოსავალი	12	-	60,827
სხვა საოპერაციო ხარჯი	15	(4,741)	(12,576)
სხვა შემოსავალი, წმინდა		167	14
საოპერაციო მოგება		14,643	113,088
ფინანსური შემოსავალი	16	195	240
ფინანსური ხარჯი	16	(4,256)	(16,044)
ფინანსური აქტივების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	10	538	1,532
უცხოური ვალუტის კურსის სხვაობით გამოწვეული შემოსულობა / (ზარალი)		4,700	(91)
სულ სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის		15,820	98,725

10-30 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „რაკინი აფთაუნ დეველოპმენტი“
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში)

	შენიშვნა	2024 წ.	2023 წ.
ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადის გადახდამდე		15,820	98,725
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია		193	550
წმინდა ზარალი ძირითადი საშუალებების გასხვისებიდან		71	-
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება ფასის ცვლილების გამო	7	(7,527)	(35,975)
სამართლიანი ღირებულების კორექტირება ფინანსურ აქტივებზე, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)	10	(538)	(1,532)
დებიტორული დავალიანებისა და გაცემული სესხების წმინდა გაუფასურების აღდგენა/(ზარალი)	9	400	(606)
ფინანსური ხარჯი	16	4,256	15,804
ფინანსური შემოსავალი	16	(195)	-
ჩამოწერილი სესხებიდან და ნასესხები თანხებიდან მიღებული შემოსავალი	12	-	(60,827)
წმინდა ზარალი სავალუტო გაცვლის კურსის სხვაობიდან		(4,700)	91
საოპერაციო ფულადი სახსრების მოძრაობა და სამუშაო კაპიტალის ცვლილება:		7,780	16,230
მოძრაობა სამუშაო კაპიტალში:			
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ცვლილება		(306)	197
დებიტორული და სხვა დავალიანების ცვლილება		6,826	(3,125)
კრედიტორული და სხვა დავალიანების ცვლილება		(10,560)	4,179
საგადასახადო აქტივების ცვლილება		(258)	99
ოპერაციებიდან მიღებული ფულადი სახსრები		3,482	17,580
მიმდინარე ანგარიშზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი		195	240
საოპერაციო საქმიანობიდან წმინდა ფულადი სახსრების მოძრაობა		3,677	17,820
ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან:			
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა		(5,275)	(4,574)
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა		(16)	(91)
სამშენებლო მიზნებისთვის გადახდილი ავანსები		(215)	-
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა		-	10
ფინანსური აქტივების, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL), შესყიდვა	10	(10,366)	-
ობლიგაციების შესყიდვა		-	(43,671)
გაცემული სესხები		(669)	(103)
ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული ფულადი სახსრები		48,221	-
გადაცემა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოზე	6	(9,081)	-
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული / საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრების მოძრაობა		22,599	(48,429)
ფულადი სახსრების მოძრაობა ფინანსური საქმიანობიდან:			
ნასესხები სახსრების დაფარვა	12	(32,145)	2,358
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული / (მიღებული) ფულადი სახსრები:		(32,145)	2,358
ფულისა და ფულის ექვივალენტების წმინდა შემცირება		(5,869)	(28,251)
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის დასაწყისში	11	6,206	36,380
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე		(23)	(1,923)
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის ბოლოს	11	314	6,206

10-30 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

შპს „რაკიან აფთაუნ დეველოპმენტი“
 კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში)

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალში	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
2022 წლის 31 დეკემბერი		160,120	39,009	(312,381)	(113,252)
სულ სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის		-	-	98,725	98,725
დაკავშირებულ მხარესთან სესხის ცვლილების ეფექტი	12	-	104,904	-	104,904
დამატებითი გადახდილი კაპიტალის ამორტიზებული ნაწილის აღიარების შეწყვეტა ხელშეკრულების პირობების მნიშვნელოვანი ცვლილების შედეგად	12	-	(39,009)	39,009	-
2023 წლის 31 დეკემბერი		160,120	104,904	(174,647)	90,377
საერთო კონტროლს დაქვემდებრებული საწარმოსთვის გადაცემული წმინდა აქტივების საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა	6	-	(94,976)	-	(94,976)
დაკავშირებულ მხარესთან სესხის ცვლილების ეფექტი	12	-	(9,532)	-	(9,532)
სხვაობა ფინანსური აქტივის, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL), სამართლიან ღირებულებასა და გადახდილ თანხას შორის, გადახდილი ნაღდი ფულისა და მიღებული სესხების ჩათვლით	10	-	1,447	-	1,447
დამატებითი შეტანილი კაპიტალის გადატანა დაგროვილ ზარალში		-	(1,843)	1,843	-
სულ სრული შემოსავალი მოცემული წლისთვის		-	-	15,820	15,820
2024 წლის 31 დეკემბერი		160,120	-	(156,984)	3,136

10-30 გვერდებზე თანდართული შენიშვნები წარმოადგენს მოცემული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ (შემდგომში - „კომპანია“) წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად 2008 წლის 23 ივნისს საქართველოში დაარსებულ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას. კომპანია რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო სამსახურის მიერ საიდენტიფიკაციო კოდით: 204557014.

კომპანიის იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, საბურთალოს რაიონი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №213.

კომპანიის საქმიანობის ძირითადი ადგილია საქართველო.

თავისი ძირითადი ბიზნეს საქმიანობის გაყიდვამდე, კომპანიის ძირითადი საქმიანობა იყო საცალო და დასასვენებელი კომერციული სივრცეების უზრუნველყოფა „თბილისი მოლის“ სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში, რომელიც მდებარეობს დიდმის რაიონში, თბილისში. დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 2 - მოქმედი საწარმო.

2024 წლის 31 დეკემბრის და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის პარტნიორები არიან:

შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“ (საქართველო) – 84.7%

კერძო ღია სააქციო საზოგადოება „რაკიინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საემიროები) – 15.3%

კომპანია ძირითადად ფინანსდება ჯგუფის ფარგლებში წარმოდგენილი სუბიექტების მიერ, რომლებიც კონტროლდება მისი საბოლოო მშობელი კომპანიის, არაბთა გაერთიანებულ საემიროებში რეგისტრირებული ლსს „რაკიინ დეველოპმენტის“ (შემდგომში - „ჯგუფი“) მიერ. შედეგად, კომპანია ეკონომიკურად დამოკიდებულია მის საბოლოო მშობელ კომპანიაზე.

კომპანიის საბოლოო მკონტროლებელი მხარეა რას არ ხაიმას მთავრობა, არაბთა გაერთიანებული საემიროები.

2. მომზადების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ასევე ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების შესაბამისად (ერთობლივად - „ფასს“), გაცემული ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ.

შეფასების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების კონცეფციის საფუძველზე. კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი არის კალენდარული წელი, რომელიც იწყება 1 იანვარს და სრულდება 31 დეკემბერს. ფინანსურ ანგარიშგებაში მითითებული თანხები დამრგვალებულია ათასამდე, გარდა გამოწვევის შემთხვევებისა.

საქართველოში რეგისტრირებული კომპანია აწარმოებს ბუღალტრულ აღრიცხვას ფასს სტანდარტების შესაბამისად, ქართულ ლარში. აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა კომპანიის ბუღალტრული აღრიცხვის ჩანაწერების საფუძველზე.

ფასს სტანდარტების შესაბამისად ფინანსური ანგარიშგების მომზადება საჭიროებს გარკვეული კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობისგან წარმოადგინოს დაშვება კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა გააჩნია აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე, წლის მოგებასა და ზარალში აღიარებულ შემოსავლებსა და ხარჯებზე. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს მიმდინარე შეფასებებისგან. სააღრიცხვო შეფასებებში ცვლილებებით გამოწვეული კორექტირებები მიეკუთვნება იმ პერიოდს, როდესაც მოხდება მათი აღიარება. ის სფეროები, სადაც წარმოდგენილი იქნა მნიშვნელოვანი დაშვებები და შეფასებები ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, მითითებულია მე-3 შენიშვნაში.

ამ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია მე-4 შენიშვნაში.

მოქმედი საწარმო

2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის განმავლობაში, კომპანიამ გაასხვისა თავისი ძირითადი ბიზნეს საქმიანობა (დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 6). აღნიშნული გასხვისების შედეგად, შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ (შპს „RUD“) კვლავ ფლობს გარკვეული მიწის აქტივების საკუთრებას. დირექტორთა საბჭო ამჟამად აფასებს სხვადასხვა სტრატეგიულ ვარიანტს ამ მიწის სამომავლო ათვისებასთან ან განკარგვასთან დაკავშირებით. გარდა ამისა, დირექტორები აფასებენ შპს „RUD“-ის სამომავლო მიმართულებას. მიუხედავად იმისა, რომ წინა ოპერაციები შეწყდა, ისინი აქტიურად განიხილავენ კომპანიის განვითარების საუკეთესო გზას.

ზემოაღნიშნული ცვლილებების მიუხედავად, ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა მოქმედი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე, იმ ვარაუდით, რომ კომპანია განაგრძობს საქმიანობას უახლოეს მომავალში. ხელმძღვანელობამ და პარტნიორებმა გამოთქვეს სურვილი, რომ კიდევ უფრო განავითარონ კომპანიის ბიზნეს საქმიანობა საქართველოში. ამ განზრახვის საფუძველზე, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ მოქმედი საწარმოს დაშვება კვლავ მისაღებია.

თუმცა ხელმძღვანელობა აღიარებს, რომ მას არ შეუძლია მოახდინოს ყველა სამომავლო მოვლენის პროგნოზირება, რომელიც შეიძლება აისახოს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად, რა გავლენა შეიძლება მოახდინოს მათ კომპანიის მომავალ ფინანსურ მდგომარეობაზე. მიუხედავად აღნიშნულისა, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ის ღებულობს ყველა საჭირო ზომას კომპანიის ბიზნესის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ა) 2024 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში შესული სტანდარტები და შესწორებები

მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებები (შესწორება ბასს 7-ში და ფასს 7-ში). IASB-იმ შეიმუშავა ვიწრო მასშტაბის სტანდარტის კორექტირება, რამაც გამოიწვია შესწორებები. შესწორებები მოითხოვს, საწარმოებმა მოამზადონ გარკვეული სპეციფიკური განმარტებები (ხარისხობრივი და რაოდენობრივი), რომელიც შეეხება მიმწოდებლის ფინანსურ შეთანხმებებს. შესწორებები ასევე იძლევა მითითებებს მიმწოდებლის ფინანსური შეთანხმებების მახასიათებლებზე.

საიჯარო ვალდებულება უკუიჯარის პირობით გაყიდვისას (შესწორება ფასს 16-ში). შესწორების თანახმად, გამყიდველ-მოიჯარეს მოეთხოვება იმგვარად განსაზღვროს „საიჯარო გადახდები“ ან „გადასინჯული საიჯარო გადახდები“, რომ არ აღიაროს გამყიდველი-მოიჯარის მიერ შენარჩუნებულ გამოყენების უფლებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ოდენობის მოგება ან ზარალი.

ვალდებულების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად (შესწორება ბასს 1-ში). შესწორების თანახმად, საწარმოს მოეთხოვება გააჩნდეს ვალდებულების დაფარვის გადავადების არსებითი უფლება საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ სულ მცირე თორმეტი თვით და აღნიშნული უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულების კლასიფიკაციაზე გავლენას არ ახდენს ალბათობა იმისა, რომ საწარმო გამოიყენებს უფლებას საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მინიმუმ თორმეტი თვით გადავადებასთან დაკავშირებით.

შეთანხმებიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები (შესწორება ბასს 1-ში). შესწორების თანახმად, თუ საწარმოს გადავადების უფლება წარმოადგენს კონკრეტული პირობების დაკმაყოფილების საგანს, ასეთი პირობები გავლენას ახდენს მაშინ, როცა უფლება არსებობს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საწარმომ შეასრულოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე ან დასრულებისას და არა მაშინ, როცა საწარმო ვალდებულია დააკმაყოფილოს პირობები საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ. აღნიშნული შესწორება ასევე განმარტავს 'დაფარვის' მნიშვნელობას, ვალდებულების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიკაციის მიზნით.

ბ) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომლებიც ჯერ არ შესულა ძალაში

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2025 წლის 1 იანვრიდან

გასაცვლელი სავალუტო კურსის არ არსებობა (შესწორება ბასს 21-ში). შესწორება წარმოადგენს მოთხოვნას, შეფასდეს როდის იცვლება ვალუტა სხვა ვალუტაში და როდის არა. შესწორება საწარმოს სთხოვს განსაზღვროს სპოტ სავალუტო კური, როდესაც საწარმო დაასკვნის რომ ვალუტა სხვა ვალუტაში არ იცვლება.

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2026 წლის 1 იანვრიდან

ცვლილებები ფინანსური ინსტრუმენტების კლასიფიკაციასა და შეფასებაში (შესწორებები ფასს 9-სა და ფასს 7-ში). ცვლილებები შეეხო შემდეგ მოთხოვნებს ფასს 9-სა და ფასს 7-ში:

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

- ელექტრონული გადარიცხვით ანგარიშსწორებული ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია

- ძირითადი საკრედიტო შეთანხმების მნიშვნელოვანი ელემენტები (მხოლოდ ძირის დაფარვა და პროცენტის შეფასება – 'SPPI ტესტი');
- სახელშეკრულებო პირობები, რომლებიც ცვლის ფულადი ნაკადების ვადებს ან სიდიდეს;
- ფინანსური აქტივები რეგრესის უფლების გარეშე;
- ინვესტიციები ხელშეკრულებით დაკავშირებულ ინსტრუმენტებში.

განმარტებითი შენიშვნები

- ინვესტიციები კაპიტალის ინსტრუმენტებში, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით სხვა მთლიანი შემოსავლის ასახვით;
- სახელშეკრულებო პირობები, რომლებმაც შეიძლება შეცვალოს ფულადი ნაკადების სახელშეკრულებო ვადა ან მოცულობა.

ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების წლიური გაუმჯობესება

წლიური გაუმჯობესება შემოიფარგლება ცვლილებებით, რომლებიც აზუსტებს ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების ფორმულირებას ან ასწორებს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების მიერ გამოწვეულ შედარებით მცირე არასასურველ შედეგებს, შეცდომებს ან სტანდარტების მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას.

- მცირე დაზუსტებები და გაუმჯობესება შეეხება შემდეგ სტანდარტებს: ფასს 1, ფასს 7, ფასს 9, ფასს 10 და ფასს 7 (მაგალითად, ჰეჯირების აღრიცხვა, საიჯარო ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა).

ხელშეკრულებები, რომლებიც ეხება ბუნებაზე დამოკიდებულ ელექტროენერგიას (ადრე ელექტროენერგიის შესყიდვის ხელშეკრულებები) (ფასს 9-ის და ფასს 7-ის შესწორებები).

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

შესწორებები მოიცავს:

- 'საკუთარი მოხმარების' მოთხოვნების გამოყენების დაზუსტებას;
- ჰეჯირების აღრიცხვის დაშვებას, თუ ეს ხელშეკრულებები გამოიყენება ჰეჯირების ინსტრუმენტების სახით; და
- ახალი განმარტებითი შენიშვნების მოთხოვნების დამატებას, რათა ინვესტორებს შეეძლოთ გააცნობიერონ ამ ხელშეკრულებების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მაჩვენებლებსა და ფულად ნაკადებზე.

სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც ძალაში შედის 2027 წლის 1 იანვრიდან

ფასს 18 - წარდგენა და განმარტებითი შენიშვნები ფინანსურ ანგარიშგებაში. ფასს 18 ასახავს მნიშვნელოვან ახალ მოთხოვნებს, თუ როგორ არის წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, განსაკუთრებული აქცენტით შემდეგ საკითხებზე:

- მოგება-ზარალის ანგარიშგება, მათ შორის მოთხოვნები სავალდებულო შუალედური ჯამების წარდგენის შესახებ.
- ინფორმაციის დაჯგუფება და ჩაშლა, მათ შორის ზოგადი პრინციპების დანერგვა, თუ როგორ უნდა მოხდეს ინფორმაციის დაჯგუფება და ჩაშლა ფინანსურ ანგარიშგებებში.
- ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრულ შესრულების ზომებთან (MPMs) დაკავშირებული ინფორმაციის გამჟღავნება, რომელიც წარმოადგენს ფინანსური ეფექტიანობის საზომებს, რომელიც ეფუძნება ფასს სტანდარტების მიერ მოთხოვნილ ჯამს ან შუალედურ ჯამს.

ფასს 19 - შვილობილი კომპანიები საჯარო ანგარიშვალდებულების გარეშე: განმარტებითი შენიშვნები. 2024 წლის 9 მაისს, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ (IASB) გამოსცა ფასს 19 რომელიც შესაბამის შვილობილ კომპანიებს საშუალებას აძლევს გამოიყენონ შემცირებული განმარტებითი შენიშვნები ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების აღიარების, შეფასებისა და წარდგენის მოთხოვნების გამოყენებისას. საწარმოს მიერ ფასს 19-ის გამოყენების დასაშვები კრიტერიუმებია:

- საწარმო არის შვილობილი კომპანია;
- საწარმოს არ გააჩნია საჯარო ანგარიშვალდებულება; და
- საწარმოს ჰყავს საბოლოო ან შუალედური მშობელი, რომელიც აწარმოებს ფინანსურ ანგარიშგებას, რომელიც ხელმისაწვდომია საჯარო გამოყენებისთვის და შეესაბამება სრულ ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებს.

სხვა

კომპანია არ მოელოს, რომ ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) მიერ გამოცემულ, თუმცა ჯერ არ ამოქმედებულ რომელიმე სხვა სტანდარტს ექნება მნიშვნელოვანი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანია უზრუნველყოფს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალ პერიოდებთან დაკავშირებით. მსგავსი შეფასებები და დაშვებები მუდმივად მუშავდება ისტორიულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, მათ შორის ისეთი მომავალი მოვლენების გათვალისწინებით, რომლებიც მოსალოდნელია გონივრულ ფარგლებში. მომავალში მიღებული ფაქტობრივი შედეგი შესაძლოა განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისა და დაშვებებისგან. ქვემოთ განხილულია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების მნიშვნელოვანი რისკის მატარებელია.

შეფასებები და დაშვებები

ა) დაკავშირებული მხარეების ოპერაციების თავდაპირველი აღიარება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, კომპანია ოპერაციებს ახორციელებს მასთან დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი სამართლიანი ღირებულებების საფუძველზე. დაშვება გამოიყენება იმისათვის, რომ განისაზღვროს ოპერაციების ფასები საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით განისაზღვრება თუ არასაბაზრო განაკვეთებით, რა შემთხვევაშიც ასეთი ოპერაციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არის წარმოდგენილი. დაშვება ემყარება დაუკავშირებელ მხარეებთან მსგავსი ოპერაციების ფასებსა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზს.

4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

უცხოური ვალუტით შესრულებული ოპერაცია

კომპანიის საპრეზენტაციო ვალუტა - ქართული ლარი წარმოადგენს იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტას, რომელშიც საწარმო ფუნქციონირებს. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია ფუნქციურ ვალუტაში, შესაბამისი საბალანსო უწყისების შედგენის თარიღის მდგომარეობით არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით. კურსთაშორის სხვაობიდან წარმოქმნილი მოგება და ზარალი, რომელიც მიიღება ტრანზაქციათა განხორციელებისა და ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების ფუნქციურ ვალუტაში გადაყვანის შედეგად წლის ბოლოს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. კონვერტირება წლის ბოლოს არ ეხება არამონეტარულ ერთეულებს. მონეტარული ერთეულების კონვერტირების შედეგად გამოწვეული მოგება ან ზარალი აღიარდება სრულ შემოსავალში. უცხოურ ვალუტაში ნომინირებული არამონეტარული ერთეულები შეფასდება ოპერაციის თარიღის მდგომარეობით არსებული სავალუტო გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, უცხოური ვალუტის ნაშთების კონვერტირებისთვის გამოყენებული საბოლოო კურსები და ოპერაციების კონვერტირებისთვის გამოყენებული საშუალო გაცვლითი კურსი შემდეგია:

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსი	
	აშშ დოლარი
გაცვლითი კურსი 31.12.2024 წლის მდგომარეობით	2.8068
საშუალო გაცვლითი კურსი 2024 წლისთვის	2.7208
გაცვლითი კურსი 31.12.2023 წლის მდგომარეობით	2.6894
საშუალო გაცვლითი კურსი 2023 წლისთვის	2.6279

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის საკუთრებაში წარმოდგენილი ქონება, რომელიც გათვალისწინებულია საიჯარო შემოსავლის გამომუშავებისთვის ან კაპიტალის ზრდისთვის ან ორივე შემთხვევისთვის, და არა ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში გასაყიდად, საქონლის ან მომსახურების წარმოებაში ან მიწოდებაში გამოსაყენებლად, ანდა ადმინისტრაციული მიზნებისთვის.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, საოპერაციო ხარჯების ჩათვლით. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიან ღირებულებას პერიოდულად განსაზღვრავს დამოუკიდებელი რეგისტრირებული შემფასებელი, მოსალოდნელი დისკონტირებული ფულადი ნაკადებისა და მიმდინარე საბაზრო გარიგებების საფუძველზე.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილებით გამოწვეული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ის წარმოიშობა.

ხარჯი მოიცავს საინვესტიციო ქონების შეძენასთან პირდაპირ კავშირში მყოფ დანახარჯებს. საკუთარი ძალებით აშენებული საინვესტიციო ქონების შემთხვევაში, ხარჯი მოიცავს მასალებისა და პირდაპირი მუშახელის ღირებულებას, ასევე ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ კავშირში იქნება ქონების დანიშნულებისამებრ ექსპლუატაციისთვის აუცილებელ მდგომარეობამდე მიყვანასთან. ქონების შეძენასთან ან მშენებლობასთან პირდაპირ კავშირში მყოფი სესხის აღების ხარჯები ასევე კაპიტალიზდება ხარჯის ნაწილად.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები ბალანსში ასახულია თვითღირებულებით, რომელიც შემცირებულია დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალით, საჭიროების შემთხვევაში. ძირითადი საშუალებების თვითღირებულება მოიცავს: მის ნასყიდობის ფასს და ნებისმიერ ხარჯს, რაც საჭირო იქნება აქტივის იმ ლოკაციასა და მდგომარეობაში მოსაყვანად, რაც აუცილებელია მისი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

მომავალი პერიოდის დანახარჯები ემატება აქტივის საბალანსო ღირებულებას ან აღიარდება ცალკე აქტივად, არსებული ვითარებიდან გამომდინარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია, რომ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში და აქტივის დანახარჯების განსაზღვრა საიმედოდაა შესაძლებელი. ჩანაცვლებული კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია აქტივის შეკეთებასა და ტექნიკურ მომსახურებასთან, აღიარდება იმ ფინანსური პერიოდის სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, რომელშიც ისინი წარმოიშვა.

ძირითადი საშუალებების კომპონენტების თითოეული ნაწილი, რომლის ღირებულებაც მნიშვნელოვანია კომპონენტის მთლიან ღირებულებასთან მიმართებაში, ექვემდებარება ცვეთას ცალ-ცალკე.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა განსაზღვრავს, არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ნიშანი. ამგვარი ნიშნის არსებობის შემთხვევაში, ხელმძღვანელობა აფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება, როგორც აქტივის სამართლიანი ღირებულების უმაღლესი მაჩვენებელი, გამოკლებული რეალიზაციის ხარჯი და მისი გამოყენების ღირებულება. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე ხოლო გაუფასურების ზარალი აღირიცხება წლის მოგებაში ან ზარალში.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

აქტივის, გარდა გუდვილისა, გაუფასურების ზარალის ცვლილება დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, თუ აქტივი არ არის აღრიცხული გადაფასებული ღირებულებით სხვა ფასს სტანდარტის შესაბამისად.

ძირითადი საშუალებების ჩამოწერიდან ან გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა და ზარალი გათვალისწინებულია მოგებაში ან ზარალში, მათი წარმოშობისთანავე.

ცვეთა

მიწას და მიმდინარე მშენებლობს ცვეთა არ ერიცხება. სხვა ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით მათი ღირებულების ნარჩენი ღირებულების გადასანაწილებლად მათ დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

ჯგუფი	სასარგებლო მომსახურების საშუალო ვადა წლებში
სოფისე და ელექტრო მოწყობილობები	5
დანადგარები და აღჭურვილობა	5
მანქანა-დანადგარები	12
სატრანსპორტო საშუალებები	5

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ხდება აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადის გადახედვა და, საჭიროების შემთხვევაში, მათი დაკორექტირება.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება, გარდა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებისა

კომპანიის არაფინანსური აქტივების, გარდა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობებისა, საბალანსო ღირებულება გადაიხედება თითოეული ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით, რათა დადგინდეს, არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშანი. ასეთი ნიშნის არსებობის შემთხვევაში, შეფასდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება.

აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება არის მისი გამოყენების ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები, შორის უდიდესი.

სხვა აქტივებთან დაკავშირებით, წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება თითოეული ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით, რათა დადგინდეს ზარალის შემცირების ან არარსებობის ნებისმიერი ნიშანი. გაუფასურების ზარალი არის შეცვლადი იმ შემთხვევაში, თუ ანაზღაურებადი ღირებულების დასადგენად გამოყენებულ შეფასებებში განხორციელდება ცვლილება. გაუფასურების ზარალი არის შეცვლადი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა ცვეთის ან ამორტიზაციის გამოკლებით, გაუფასურების ზარალის არაღიარების შემთხვევაში.

გადახდილი ავანსი

გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, გამოკლებული გაუფასურების ანარეცხები. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილი ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში კომპანიის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილი ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება იმასთან დაკავშირებით, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილი ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები

სამართლიანი ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადასაცემად შეფასების თარიღით ბაზრის მონაწილეებს შორის გარიგებისას. სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა აქტიური ბაზარი. აქტიური ბაზარი არის ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისად ხშირად და ინტენსიურად ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება, რომლებიც ვაჭრობენ აქტიურ ბაზარზე, ფასდება ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასის გამრავლებით საწარმოს მიერ ფლობილი ინსტრუმენტების რაოდენობაზე. ეს ასეა მაშინაც კი, როდესაც ბაზრის ჩვეულებრივი დღიური ვაჭრობის მოცულობა არ არის საკმარისი ფლობილი რაოდენობის ასათვისებლად და ერთი გარიგებით პოზიციის გაყიდვის დაკვეთამ შეიძლება გავლენა იქონიოს კოტირებულ ფასზე.

შეფასების ისეთი ხერხები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელი ან თავისუფალ, მხოლოდ საკუთარი ინტერესის მქონე პირებს შორის გარიგებები ან ინვესტიციის მომღებლის ფინანსური მონაცემების გათვალისწინება, გამოიყენება იმ კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისათვის, რომელთა გარე საბაზრო ფასის შესახებ ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი.

4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სამართლიანი ღირებულების შეფასებების ანალიზი ხორციელდება სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში არსებული შემდეგი დონეების მიხედვით:

- (i) პირველი დონე არის იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება,
- (ii) მეორე დონის შეფასება არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია, პირდაპირ (მაგალითად, ფასები) ან არპირდაპირ (მაგალითად, წარმოებულია ფასებიდან), და
- (iii) მესამე დონის შეფასებები არის შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი ინფორმაცია).

გარიგების დანახარჯები არის დამატებითი დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასხვისებას. დამატებითი დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. გარიგების დანახარჯები მოიცავს მარეგულირებელი უწყებებისა და ფასიანი ქაღალდების ბირჟის მიერ აგენტების (მათ შორის თანამშრომლები, რომლებიც მოქმედებენ, როგორც გაყიდვების აგენტები), კონსულტანტების, ბროკერების და დილერების მიმართ გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, და აგრეთვე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. გარიგების დანახარჯები არ მოიცავს სავალო პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან მფლობელობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება („AC“) არის თანხა, რომელიც მოიცავს ფინანსური ინსტრუმენტის საწყისი აღიარების თანხას გამოკლებული ძირითადი თანხის გადახდა, დამატებული დაგროვილი პროცენტი, და ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალით („ECL“). დაგროვილი პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული გარიგების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პერიოდში ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დარიცხული კუპონი და ამორტიზებული ფასდაკლება ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საზღაურის ჩათვლით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შესაბამისი მუხლების საბალანსო ღირებულებებში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამისი პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი ისე, რომ მიღწეული იქნეს მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება სავარაუდო მომავალი ფულადი გადახდები ან შემოსავლები (სამომავლო საკრედიტო ზარალის გარეშე) ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე, ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადაზე ან, საჭიროების შემთხვევაში, უფრო ხანმოკლე პერიოდზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ ცვალებად განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. მიმდინარე ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეების მიერ ყველა გადახდილ ან მიღებულ საფასურს, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. შეძენილი ან შექმნილი კრედიტით გაუფასურებული აქტივების („POCI“) შემთხვევაში თავდაპირველი აღიარებისას, უნდა განისაზღვროს საკრედიტო რისკით კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, ანუ სახელშეკრულებო გადახდების ნაცვლად თავდაპირველი აღიარებისას მოსალოდნელი ფულადი სახსრების საფუძველზე გამოითვლება.

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

ფინანსური ინსტრუმენტები თავდაპირველად აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL). საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა ტრანზაქციების ფასი. საწყისი აღიარებაზე შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აისახება, როდესაც სამართლიანი ღირებულება და ტრანზაქციის ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იმავე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები, ან შეფასების ხერხი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით (AC), და ინვესტიციებისთვის სავალო ინსტრუმენტებში, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL), რაც გამოიწვევს მყისიერ საბუღალტრო ზარალს.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – შეფასების კატეგორიები. კომპანია ფინანსურ აქტივებს შემდეგი შეფასების კატეგორიებზე აჯგუფებს: „სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით“ (FVTPL) და „ამორტიზებული ღირებულებით“ (AC).

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნეს-მოდელი

ბიზნეს-მოდელი გვიჩვენებს, როგორ ახორციელებს კომპანია აქტივების მართვას ფულადი ნაკადების წარმოსაქმნელად – კომპანიის ერთადერთი მიზანია: (i) აქტივებიდან მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება („სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად ფლობილი“), ან (ii) აქტივების გაყიდვიდან როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების, ასევე ფულადი ნაკადების მიღება („სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად და გასაყიდად ფლობილი“), ან თუ არც (i) პუნქტს და არც (ii) პუნქტს ექვემდებარება ადგილი, არსებული სიტუაციიდან გამომდინარე, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება „სხვა“ ბიზნეს-მოდელის სახით და შეფასდება „სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით“ (FVTPL).

აქტივების კომპანიისთვის (პორტფელის დონეზე) ბიზნეს-მოდელი განისაზღვრება შეფასების თარიღისთვის ხელმისაწვდომი ყველა შესაბამისი მტკიცებულების საფუძველზე იმ საქმიანობის შესახებ, რომელსაც კომპანია ახორციელებს პორტფელთან დაკავშირებით დასახული მიზნის მისაღწევად. კომპანიის მიერ ბიზნეს-მოდელის განსაზღვრისას გათვალისწინებული ფაქტორები მოიცავს პორტფელის მიზანს და შემადგენლობას, წარსულ გამოცდილებას იმის თაობაზე, თუ როგორ ხდებოდა შესაბამისი აქტივების ფულადი

4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ნაკადების ამოღება, რისკების შეფასებისა და მართვის წესს, აქტივების ეფექტიანობის შეფასების წესს და ხელმძღვანელების ანაზღაურებას.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადების მახასიათებლები

როდესაც ბიზნეს-მოდელი გულისხმობს აქტივების ფლობას სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად ან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად და გასაყიდად, მაშინ კომპანია შეაფასებს, ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდას (SPPI).

როდესაც სახელშეკრულებო პირობები მოიცავს რისკს ან ცვალებადობას, რომელიც საბაზისო სასესხო ხელშეკრულების თანმიმდევრულია, მაშინ ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება და შეფასდება, როგორც სამართლიანი ღირებულება, მოგება-ზარალში ასახვით. ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდის (SPPI) შეფასება ხდება აქტივის თავდაპირველი აღიარებისას და შემდეგ მისი ხელახლა შეფასება არ ხდება.

ფინანსური აქტივების რეკლასიფიკაცია

ფინანსური აქტივები მხოლოდ მაშინ რეკლასიფიცირდება, როდესაც პორტფელის მართვის ბიზნეს-მოდელი მთლიანად იცვლება. რეკლასიფიკაციას პერსპექტიული გავლენა აქვს და ტარდება ბიზნეს-მოდელის შეცვლიდან პირველი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან. საწარმოს არ მოუხდენია მისი ბიზნეს-მოდელის ცვლილება მიმდინარე პერიოდის განმავლობაში და რეკლასიფიკაცია არ განუხორციელებია.

ფინანსური აქტივების ჩამოწერა

ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც კომპანია ამოწურავს თანხის ამოღების ყველა პრაქტიკულ შესაძლებლობას და დაასკვნის, რომ აღარ არსებობს თანხის ამოღების გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების შეწყვეტას. კომპანიამ შეიძლება ჩამოწეროს ფინანსური აქტივები, რომელთა მიმართ აღსრულების ღონისძიებები ჯერ კიდევ ხორციელდება, როდესაც კომპანია ცდილობს იმ თანხების ამოღებას, რომელთა გადახდის სახელშეკრულებო ვადა დადგა, თუმცა არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია ფინანსური აქტივების აღიარებას წყვეტს, როდესაც (ა) აქტივები გამოსყიდულია ან აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება სხვაგვარად შეწყდება, ან (ბ) კომპანიას გადაცემული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან დადებული აქვს ვალდებულების გადაკისრების ხელშეკრულება, რომლითაც (i) გადაიცემა აგრეთვე აქტივების საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად მთელი რისკი და უკუგება ან (ii) საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და უკუგება არც გადაიცემა და არც შენარჩუნდება, მაგრამ კონტროლი არ არის შენარჩუნებული. კონტროლი შენარჩუნებულია, როდესაც პარტნიორს არ გააჩნია აქტივის მთლიანობაში დაუკავშირებელ მესამე მხარეზე მიყიდვის პრაქტიკული შესაძლებლობა გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია ახდენს თავისი ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიცირებას შემდეგი ორი კატეგორიიდან ერთ-ერთ კატეგორიად, რაც დამოკიდებულია ვალდებულების აღების მიზნობრიობაზე: შემდგომში სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულება, მოგებაში ან ზარალში ასახვით და სხვა ფინანსური ვალდებულებები. კომპანიამ ყველა ვალდებულება დააკლასიფიცირა „სხვა ფინანსური ვალდებულებების“ კატეგორიის ფარგლებში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს ნასესხებ სახსრებს, კრედიტორულ დავალიანებას, სხვა მოკლევადიან მონეტარულ ვალდებულებებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები საწყისი აღიარებისას შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ინსტრუმენტის გამოშვებასთან. მსგავსი პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს მუდმივი განაკვეთით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშში გადატანილი ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე საპროცენტო ხარჯის დარიცხვას. ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულებისთვის, საპროცენტო ხარჯი მოიცავს საწყის გარიგების დანახარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელ ვალდებულების გამოსყიდვისთვის, ასევე ნებისმიერი პროცენტს ან კუპონს, რომელიც იქნება გადასახდელი ვალდებულების შეუსრულებლობის პერიოდში.

ურთიერთჩათვლა

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ურთიერთჩათვლა ხდება და წმინდა თანხა წარმოდგენილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც აღიარებული თანხების ურთიერთჩათვლა წარმოადგენს იურიდიულად განხორციელებად უფლებას და კომპანია გეგმავს ანგარიშსწორებას წმინდა საფუძველზე ან ფინანსური აქტივის რეალიზებას და ვალდებულების დაფარვას ერთდროულად.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია ფინანსური ვალდებულებების აღიარებას წყვეტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც კომპანიის ვალდებულებები სრულდება, უქმდება ან გასდის ვადა. სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულებების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად. სხვაობა ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ, ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აისახება მოგებასა და ზარალში.

4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში, მოთხოვნამდე დეპოზიტებს ბანკებში და სხვა მოკლევადიან, მაღალი ლიკვიდობის მქონე ინვესტიციებს, რომელთა თავდაპირველი დაფარვის ვადა სამ თვემდეა და ექვემდებარება ღირებულების ცვლილების უმნიშვნელო რისკს. ფული და ფულის ექვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური სპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

ფული და ფულის ექვივალენტები გადატანილია ამორტიზებული ღირებულებით (AC), რადგან: (i) მოწმდება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ისინი სახელშეკრულებო პირობებში აისახება ისე, რომ ისინი მაინც ძალაში იქნება იმ შემთხვევაშიც კი, კანონმდებლობა რომ შეიცვალოს, ისინი არსებობს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადის მიღებისთვის და აღნიშნული ფულადი ნაკადები წარმოადგენს ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდას (SPPI), და (ii) მათ მინიჭებული არა აქვთ რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით შეფასებულის (FVTP) კატეგორია.

შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულისა და ფულის ექვივალენტებისგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის. ნაშთები, რომელთა გადაცვლაზე ან რომელთა მეშვეობით ვალდებულების ანგარიშსწორებაზე მინიმუმ თორმეტთვიანი შეზღუდვა მაინც არსებობს, საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ, აისახება სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

დაბეგვრა

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში ამოქმედდა კორპორატიული მოგების გადასახადით (მოგების გადასახადით) დაბეგვრის ახალი მოდელი. აღნიშნული კორპორატიული მოგების გადასახადის ახალი მოდელის ფარგლებში გათვალისწინებულ ძირითად ცვლილებას წარმოადგენს კორპორატიული მოგების დაბეგვრის გადავადება იმ დრომდე, სანამ არ მოხდება წმინდა მოგების განაწილება.

კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვევო კომპანიების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მათ მიერ გამომუშავებულ მოგებაზე მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება დივიდენდების გაცემის გზით აღნიშნული მოგების განაწილება ან განაწილებულად მიჩნევა. 15%-იანი მოგების გადასახადი გადაიხდება მთლიან მაჩვენებელზე (ანუ წმინდა დივიდენდები უნდა გადაანგარიშდეს მთლიან მაჩვენებელში, გადახდის წყაროსთან 5% დაკავებით, შესაბამის შემთხვევებში, და 0.85-ზე გაყოფით) დივიდენდის გადახდისას ფიზიკური პირებისთვის ან არარეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის. რეზიდენტი იურიდიული პირებისთვის გადახდილი დივიდენდები 2017 წლის 1 იანვრიდან გამომუშავებული მოგებიდან არ იბეგრება.

კორპორატიული მოგების გადასახადის ახალი მოდელის მიხედვით, დაბეგვრის ობიექტებს წარმოადგენენ შემდეგი გარიგებები / ფაქტორივი გადახდები:

- დივიდენდის გადახდა
- სხვაობები ხელშეკრულების ფასსა და საბაზრო ფასს შორის
- ხარჯები, რომელიც არ უკავშირდება ეკონომიკურ საქმიანობას
- უსასყიდლო მიწოდება და ჩუქება
- წარმომადგენლობითი ხარჯები ზღვრული ოდენობის ზემოთ
- არარეზიდენტი და ფიზიკური პირების მიმართ გაცემული სესხები

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადდა დივიდენდები, მიუხედავად ფაქტიურად გადახდის თარიღისა ან პერიოდისა, როდესაც განხორციელდა დივიდენდების გადახდა.

გაცემული სესხის/ავანსის დაფარვის ან ავანსის სანაცვლოდ საქონლის/მომსახურების მიღების შემთხვევაში, პირს შეუძლია ამ კოდექსით დადგენილი წესით ჩათვალოს და დაიბრუნოს ადრე გადახდილი მოგების გადასახადის თანხა მოგების გადასახადის იმ ოდენობით, რომელიც გამოითვლება საანგარიშგებო პერიოდში სესხის/ავანსის დასაფარად ან საქონლის/მომსახურების ფაქტორივი მიღებისთვის დაბრუნებული თანხის მიხედვით, ან მიღებული საქონლის/მომსახურების კომპენსაციის ოდენობის მიხედვით.

მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც თავს იჩენს მავალდებულებელი მოვლენები. მავალდებულებელი მოვლენები წარმოადგენს მოვლენებს, რომლებიც წარმოშობს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. წინასწარი გადახდების აღიარება ხდება აქტივებად, როდესაც არსებობს მოლოდინი, რომ საწარმო მომავალში ეკონომიკურ სარგებელს მიიღებს.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი - დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადი, დაკავშირებული გაყიდვებთან, საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდილ უნდა იქნეს შემდეგი მოვლენებისას, რომელიც უფრო ადრე მოხდება: (ა) დავალიანების ამოღება მომხმარებლებისგან, ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება მომხმარებლებისთვის. ზოგადად, გადახდილი დღგ ამოღებადია დარიცხული დღგ-ის საპირისპიროდ, დღგ ანგარიშფაქტურის მიღებისთანავე. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ის ჩათვლა წმინდა საფუძველზე.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიებმა უნდა გადაიხადონ გადასახადები ერთიან სახაზინო კოდზე, რომელიც მოქმედებს ყველა გადასახადის მიმართ. შედეგად, 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ და მისმა შვილობილმა კომპანიებმა წარადგინეს მიმდინარე საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წმინდა საფუძველზე.

4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

საქართველოში არსებული საგადასახადო სისტემის სპეციფიკური ხასიათიდან გამომდინარე, არ არის წარმოდგენილი რაიმე სხვაობა საქართველოში რეგისტრირებული კომპანიების საბალანსო ღირებულებასა და აქტივებისა და ვალდებულებების საგადასახადო ბაზას შორის. 2008 წლის 1 იანვრიდან 2016 წლის 31 დეკემბრამდე პერიოდში მიღებულ მოგებასთან დაკავშირებით გადახდილი მოგების გადასახადი მეორედ არ იბეგრება.

ამონაგები

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის შემოსავალი, რომელიც წარმოიქმნება კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობისას. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურება, რომლის მიღებასაც კომპანია მოელის დაპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის შედეგად, მესამე მხარის სახელით ამოღებული თანხების გარეშე. ამონაგების აღიარება ხდება ფასდაკლებებისა და დამატებითი ღირებულების გადასახადის გარეშე.

კომპანიის ამონაგების უმეტესი ნაწილი მიიღება ფიქსირებული ღირებულების ხელშეკრულებებიდან და შესაბამისად, თითოეული ხელშეკრულებიდან მიღებული ამონაგების ოდენობა განისაზღვრება აღნიშნული ფიქსირებული ღირებულებების მიხედვით.

როდესაც მომხმარებელი უკვეთავს ერთზე მეტ პროდუქციის ხაზს, კომპანიას შეუძლია განსაზღვროს ხელშეკრულების მთლიანი ღირებულების გაყოფა თითოეული პროდუქციის ხაზს შორის, თითოეული პროდუქტის ცალკეული სარეალიზაციო ფასების მიხედვით (ყველა პროდუქციის ხაზი შეიძლება გაიყიდოს და იყიდება ცალ-ცალკე).

ამონაგები იჯარიდან და მომსახურებიდან. კომპანია უზრუნველყოფს მომსახურებას ფიქსირებული და ცვლადი ღირებულების ხელშეკრულებების საფუძველზე. ამონაგების აღიარება ხდება იმ სააღრიცხვო პერიოდში, რომელშიც ხდება მომსახურების გაწევა. ფიქსირებული ღირებულების ხელშეკრულებების შემთხვევაში, ამონაგების აღიარება ხდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლომდე ფაქტობრივად გაწეული მომსახურების საფუძველზე, გასაწევი სრული მომსახურების პროპორციული ნაწილის სახით, რადგან მომხმარებელი ერთდროულად ღებულობს და იყენებს სარგებელს. აღნიშნული განისაზღვრება თვეში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დღეების მთლიან რაოდენობასთან მიმართებით გაწეული მომსახურების ფაქტობრივი დღეების მიხედვით.

იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებები მოიცავს რამდენიმე სამუშაოს შესრულების ვალდებულებას, გარიგების ღირებულება განაწილდება თითოეულ ცალკეულ სამუშაოს შესრულების ვალდებულებაზე ცალკეული სარეალიზაციო ფასების მიხედვით. იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირდაპირ არ არის მითითებული, ისინი შეფასებულია მსგავს ხელშეკრულებებში დაკვირვებადი ფასების საფუძველზე. ფიქსირებული ღირებულების ხელშეკრულებების შემთხვევაში, მომხმარებელი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდის გრაფიკის მიხედვით. თუ კომპანიის მიერ გაწეული მომსახურება აღემატება ანგარიშსწორების თანხას, მოხდება ხელშეკრულების აქტივის აღიარება. თუ გადახდები აღემატება გაწეულ მომსახურებას, ადგილი ექნება ხელშეკრულების ვალდებულების აღიარებას. თუ ხელშეკრულება ითვალისწინებს ცვლად ანაზღაურებას, ამონაგების აღიარება მოხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მაღალია ალბათობა იმისა, რომ ასეთი ანაზღაურების მნიშვნელოვან ცვლილებას არ ექნება ადგილი.

მოიჯარეების მიმართ წინასწარ გადახდილი თანხების აღიარება ხდება იჯარიდან ამონაგების შემცირების სახით წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში. იჯარის ვადა არის იჯარის არაგაუქმებადი პერიოდი, ნებისმიერ შემდგომ ვადასთან ერთად, რომლის განმავლობაშიც მოიჯარეს უფლება აქვს, გააგრძელოს იჯარა, თუ იჯარის დაწყებისას კომპანია იქნება დარწმუნებული, რომ მოიჯარე ისარგებლებს ამ უფლებით.

დაფინანსების კომპონენტები. კომპანია არ ვარაუდობს ისეთი ხელშეკრულების გაფორმებას, სადაც დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლისთვის გადაცემასა და მომხმარებლის მიერ ანგარიშსწორებას შორის პერიოდი ერთ წელს აღემატება. შედეგად, კომპანია არ დააკორექტირებს გარიგების ფასებს დროთა განმავლობაში ფულადი ღირებულების ცვლილების მიხედვით.

პრაქტიკული გამონაკლისები

კომპანიამ ისარგებლა პრაქტიკული გამონაკლისებით, რაც გამოიხატება შემდეგში:

- არ ჩათვალოს მნიშვნელოვანი დაფინანსების კომპონენტები, როდესაც ანაზღაურების მიღებას და მომხმარებლისთვის საქონელზე (ან მომსახურებაზე) კონტროლის გადაცემას შორის დროის სხვაობა არის ერთი წელი ან ნაკლები; და
- შეაფასოს ხელშეკრულების მოპოვების დამატებითი ხარჯები, როდესაც სხვაგვარად აღიარებული აქტივის ამორტიზაციის პერიოდი იქნებოდა ერთი წელი ან ნაკლები.

ხარჯების აღიარება

ხარჯები აღიარებულია შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ შემთხვევაში, თუ ისინი წარმოშობს სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასთან ან ვალდებულების გაზრდასთან, რომელიც შეიძლება საიმედოდ შეფასდეს. გაწეული მომსახურების განმავლობაში წარმოშობილი ხარჯების აღიარება ხდება აღიარებულ შემოსავალთან პროპორციული გაანგარიშებით.

ხარჯების აღიარება დაუყოვნებლივ ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ შემთხვევაში, თუ ხარჯები არ გამოიწვევს სამომავლო ეკონომიკურ მოგებას, ან თუ სამომავლო ეკონომიკური მოგება ვერ აკმაყოფილებს ან წყვეტს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აქტივის სახით აღიარების მოთხოვნების შესრულებას.

4. არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

თანამშრომელთა სარგებელი

ხელფასის, სარგოს, წლიური ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებლის (მაგალითად, ჯანდაცვის მომსახურებები და საბავშვო ბაღის სერვისები) დარიცხვა ხდება იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა შესაბამისი მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი და ფინანსური ანგარიშგების გასაცემად დამტკიცების თარიღის წინა მოვლენები, რომლებიც უზრუნველყოფს დამატებით ინფორმაციას კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის შესახებ, გათვალისწინებულია ფინანსურ ანგარიშგებაში. საბალანსო უწყისის შედგენის პერიოდის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც არ აისახება კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე საბალანსო უწყისის შედგენის თარიღისთვის, წარმოდგენილია ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, მატერიალური სახით წარდგენისას.

ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სავარაუდოდ წარმოიშვება ეკონომიკური სარგებლის გადინება და ასეთი ვალდებულებების ოდენობა შეიძლება საიმედოდ შეფასდეს. პირობითი ვალდებულებების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ეკონომიკური სარგებლის გადინება ნაკლებად სავარაუდოა.

პირობითი აქტივები არ არის ასახული ფინანსურ ანგარიშგებაში, მაგრამ ინფორმაცია მათ შესახებ გაიცემა მაშინ, როდესაც შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის შემოდინება. თუ ეკონომიკურ სარგებელს აუცილებლად ექნება ადგილი, აქტივის და მასთან დაკავშირებული შემოსავლის აღიარება მოხდება ფინანსურ ანგარიშგებაში იმ პერიოდისთვის, როდესაც ადგილი ჰქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს გაურკვეველი ვადის ან ოდენობის ვალდებულებას. ვალდებულება არის საწარმოს მიმდინარე ვალდებულება, რომელიც წარმოიშვება წარსული მოვლენებიდან, რომლის დაფარვაც სავარაუდოდ გამოიწვევს ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების საწარმოსგან გადინებას.

მავალდებული მოვლენა წარმოადგენს მოვლენას, რომელიც ქმნის იურიდიულ ან კონსტრუქციულ ვალდებულებას, რის შედეგადაც საწარმოს არ გააჩნია ამ ვალდებულების გადახდის რეალური ალტერნატივა.

სამართლებრივი ვალდებულება არის ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს შემდეგიდან:

- (ა) ხელშეკრულება (მისი აშკარა ან ნაგულისხმები პირობებით);
- (ბ) კანონმდებლობა; ან
- (გ) კანონის სხვა მოქმედება.

კონსტრუქციული ვალდებულება არის ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს სუბიექტის ქმედებებიდან, სადაც:

- (ა) წარსული პრაქტიკის, გამოქვეყნებული პოლიტიკის ან საკმარისად კონკრეტული მიმდინარე ანგარიშგების მიხედვით, საწარმომ მიუთითა სხვა მხარეებს, რომ იგი ღებულობს გარკვეულ პასუხისმგებლობას; და
- (ბ) აღნიშნულის შედეგად, საწარმომ უზრუნველყო მართებული მოლოდინი სხვა მხარეების მხრიდან, რომ ის შეასრულებს აღნიშნულ პასუხისმგებლობებს.

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

ყველა სხვა საქმიანობის მსგავსად, კომპანიაც დგება სხვადასხვა რისკის წინაშე, რომლებიც წარმოიშობა მის მიერ ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული შენიშვნა აღწერს კომპანიის მიზნებს, პოლიტიკასა და პროცესებს ამ რისკების მართვისთვის, აგრეთვე მათ შესაფასებლად გამოყენებულ მეთოდებს. აღნიშნულ რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოდგენილია მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

კომპანია, თავისი საქმიანობის მანძილზე, დგას შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საბაზრო რისკი
 - საპროცენტო განაკვეთის რისკი
 - სავალუტო რისკი
- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კომპანიის რისკების მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრაზე და, მათთან დაკავშირებით საბოლოო პასუხისმგებლობის შენარჩუნების პარალელურად, მან გადასცა პროცესების დაპროექტებისა და ოპერირების უფლებამოსილება, რაც უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური ფუნქციონირების მიზნით მიზნებისა და პოლიტიკის ეფექტიანად განხორციელებას.

საბჭო და შესაბამისი კომიტეტები ღებულობენ ყოველთვიურ ანგარიშებს ხელმძღვანელებისგან, რომლის მეშვეობითაც ისინი განიხილავენ დანერგილი პროცესების ეფექტიანობას და მათ ფარგლებში წარმოდგენილი მიზნებისა და პოლიტიკის მიზანშეწონილობას.

ხელმძღვანელობის ზოგადი მიზანია იმ პოლიტიკის განსაზღვრა, რომლის მიზანია რისკის შემდგომი დაგვარად შემცირება კომპანიის კონკურენტუნარიანობასა და მოქნილობაზე არასასურველი გავლენის მოხდენის გარეშე. აღნიშნულ პოლიტიკასთან დაკავშირებით დამატებითი დეტალები იხილეთ ქვემოთ.

ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანიის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს ნასესხებ სახსრებს და კრედიტორულ და სხვა დავალიანებას. აღნიშნული ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი მიზანია კომპანიის ფინანსური უსაფრთხოება.

ფინანსური საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კომპანიას გააჩნია შემდეგი ფინანსური აქტივები: დებიტორული და სხვა დავალიანება, ფული და ფულის ექვივალენტები.

ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	31.12.2024 წ.	31.12.2013 წ.
ფინანსური აქტივები		
დებიტორული და სხვა დავალიანება	543	5,911
ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)	-	47,020
გაცემული სესხები	669	10
ფული და ფულის ექვივალენტები	314	6,206
	1,526	59,147
სხვა ფინანსური ვალდებულებები		
ნასესხები სახსრები	-	128,600
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	213	5,566
	213	134,0166

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტის სამართლიანი ღირებულების შემცირების რისკი, საბაზრო ფაქტორების ცვლილების შედეგად. კომპანიის საბაზრო რისკი წარმოიშობა პროცენტის მატარებელი, სავაჭრო და უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი ნაკადების ცვლილებაში საპროცენტო განაკვეთების (საპროცენტო განაკვეთის რისკის) და უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის (სავალუტო რისკის) ცვლილებებთან კავშირში.

- საპროცენტო რისკი

საპროცენტო რისკი არის რისკი, რომელიც დაკავშირებულია პროცენტის მატარებელ აქტივებთან / ვალდებულებებთან, მათი ცვლადი საპროცენტო განაკვეთიდან გამომდინარე, რამაც შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიან ღირებულებაზე. კომპანია არ ემუქრება საპროცენტო განაკვეთის რისკს, რადგან მას არ მიუღია სესხები ცვლადი საპროცენტო განაკვეთით.

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი განისაზღვრებამ როგორც უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის განაკვეთების ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. კომპანია ექვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. კომპანია ახორციელებს ტრანზაქციებს მისი ფუნქციური ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში. სავალუტო რისკის მართვის მიზნით, კომპანია არ იყენებს წარმოებულებს. უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკის გავლენა კომპანიაზე წარმოდგენილია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

	ლარი	აშშ დოლარი	31.12.2024 წ.
ფინანსური აქტივები:			
დებიტორული და სხვა დავალიანება	541	2	543
გაცემული სესხები	-	669	669
ფული და ფულის ექვივალენტები	312	2	314
	853	673	1,526
ფინანსური ვალდებულებები:			
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	213	-	213
	213	-	213
საბალანსო უწყისის საწყისი პოზიცია	640	673	1,313

	ლარი	აშშ დოლარი	31.12.2023 წ.
ფინანსური აქტივები:			
დებიტორული და სხვა დავალიანება	3,243	2,668	5,911
ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)	-	47,020	47,020
გაცემული სესხები		10	10
ფული და ფულის ექვივალენტები	6,186	20	6,206
	9,429	49,718	59,147
ფინანსური ვალდებულებები:			
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	5,566	-	5,566
ნასესხები სახსრები	-	128,600	128,600
	5,566	128,600	134,166
საბალანსო უწყისის საწყისი პოზიცია	3,863	(78,882)	(75,019)

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს კომპანიის მგრძნობელობას შესაბამის უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში ლარის 20%-იანი ზრდისა და შემცირების პირობებში. 20% წარმოადგენს მგრძნობელობის განაკვეთს, რომელიც წარედგინება კომპანიის ხელმძღვანელობას უცხოური სავალუტო რისკის შესახებ ინფორმაციის მიწოდებისას, და ხელმძღვანელობის შეფასებით, წარმოადგენს უცხოური ვალუტის კურსის შესაძლო ცვლილებას. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში გამოხატული მონეტარული ერთეულების გადასახდელ თანხებს და აკორექტირებს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის მათ გადაყვანას 20%-იანი ცვლილებით უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსებში. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია აქტივებისა და ვალდებულებების ღირებულების მიხედვით მოგებაზე გავლენა მოგების გადასახადის გადახდამდე.

2024 წ.	ლარი/ევრო +20%	ლარი/ევრო - 20%
მოგება / (ზარალი)	135	(135)
2023 წ.	ლარი/ევრო +20%	ლარი/ევრო - 20%
მოგება / (ზარალი)	(15,776)	15,776

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური დანაკარგების რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი ან ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული კონტრაგენტი არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარება წარმოიქმნება კომპანიის მომსახურების საკრედიტო პირობებით გაყიდვების და სხვა კონტრაგენტებთან ტრანზაქციების შედეგად, რაც ზრდის ფინანსურ აქტივებს. კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიმართ, რაც იყენებს სამუდამო მოსალოდნელი ზარალის დასაშვებ ნორმას ყველა დებიტორული და სხვა დავალიანებისთვის.

კომპანიის საკრედიტო რისკების მართვის პოლიტიკის ძირითადი პრინციპებია: თითოეული მომხმარებლის კრედიტუნარიანობის ინდივიდუალური შეფასება; ვადაგადაცილებული დებიტორული დავალიანების დიდი მოცულობის შემცირება; ყველა ვადაგადაცილებული და დაუფარავი საკრედიტო ნაშთის მკაცრი და რეგულარული მონიტორინგი; და პრობლემური ფინანსური აქტივების მუდმივი ზედამხედველობა. მაღალი რისკის კატეგორიაში კლასიფიცირებული მომხმარებლები შევლენ შეზღუდულ მომხმარებელთა სიაში და მომავალი საკრედიტო გაყიდვები განხორციელდება მხოლოდ რისკების მართვის კომიტეტის თანხმობით, წინააღმდეგ შემთხვევაში, საჭირო იქნება წინასწარი გადახდა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნით, დებიტორული დავალიანებები დაჯგუფდება საზიარო საკრედიტო რისკების მახასიათებლების საფუძველზე (დებიტორული დავალიანებები შესაძლებელია დაჯგუფებულიყო გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, სამომხმარებლო რეიტინგის, უზრუნველყოფილი ან სავაჭრო კრედიტის დაზღვევის მიხედვით).

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება რეალიზაციის ფარგლებში განხორციელებული გადახდის პროფილებს ბოლო 12 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც აღინიშნება ამ პერიოდში. ისტორიული ზარალის განაკვეთები დაკორექტირებულია იმისთვის, რომ ასახავდეს მიმდინარე და სამომავლო ინფორმაციას მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე, რომლებიც გავლენას ახდენს მომხმარებლების მიერ დებიტორული დავალიანების გადახდის უნარზე. ჯგუფი აანალიზებს იმ ქვეყნის მკარო ფაქტორებს, სადაც ის ყიდის თავის მომსახურებას. გამომდინარე იქიდან, რომ ყველა დებიტორული დავალიანება ადგილობრივი მომხმარებლებისგანაა, ჯგუფმა გააანალიზა საქართველოს მაკროეკონომიკური სცენარები და შესაბამისი წონები საქართველოს ეროვნული ბანკის პუბლიკაციების საფუძველზე. კომპანიის მოვალეობის ისტორიული ქცევის საფუძველზე, კომპანიამ მშპ და ვალუტის გაცვლის კურსი ყველაზე მნიშვნელოვან ფაქტორებად განსაზღვრა, რომლებიც გავლენას ახდენს დებიტორული დავალიანების ამოღებადობაზე და შესაბამისად, დააკორექტირა ისტორიული ზარალის მაჩვენებლები ამ ფაქტორის მოსალოდნელი ცვლილებების საფუძველზე.

კომპანია აფასებს დებიტორული და სხვა დავალიანების გადაუხდელობის ალბათობას. ეს ალბათობა შემდეგ მრავლდება ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად წარმოქმნილი მოსალოდნელი ზარალის ოდენობაზე, რათა განისაზღვროს დებიტორული დავალიანების სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.

საკრედიტო რისკი ასევე წარმოიშობა ფულიდან და ფულის ექვივალენტებიდან. ბანკებისა და ფინანსური ინსტიტუტების შემთხვევაში, მიიღება მხოლოდ დამოუკიდებლად რეიტინგის მქონე მხარეები მინიმუმ A რეიტინგით.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს.

საკრედიტო რისკის მაქსიმალური გავლენა შეიძლება წარმოადგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	31.12.2024 წ.	31.12.2013 წ.
ფინანსური აქტივები		
დებიტორული და სხვა დავალიანება	543	5,911
ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)	-	47,020
გაცემული სესხები	669	10
ფული და ფულის ექვივალენტები, გარდა სალაროში არსებული ფულისა	314	6,206
	1,526	59,147

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა კომპანიის მიერ საბრუნავი კაპიტალის, მისი სავალო ინსტრუმენტების ფინანსური ხარჯებისა და ძირი თანხის დაფარვის მართვიდან. ეს არის რისკი, რომ კომპანიას შეეძლება სირთულეები ფინანსური ვალდებულებების დაფარვისას მათი დაფარვის ვადის დადგომისას. კომპანია მართავს ლიკვიდურობის რისკს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადების შესაბამისად და ადგენს პროგნოზებს მომავალი ფინანსური პერიოდებისთვის.

ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, კომპანია ახდენს მომავალი მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილია.

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ყველა ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირებულია, როგორც ერთი წლის ფარგლებში დაფარვის ვადის მქონე, რაც ასახავს მათ მოკლევადიან დაფარვის ვადებს.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ლიკვიდურობის ანალიზი:

	1 წლამდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	31.12.2023 წ.
ფინანსური ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები	48,409	32,273	152,855	233,537
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	5,566	-	-	5,566
	53,975	32,273	152,855	239,103

კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას კომპანიის მიზანია უზრუნველყოს კომპანიის უნარი - გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, იმისათვის, რომ შეძლოს მფლობელისათვის შემოსავლების უზრუნველყოფა და სარგებლის მოტანა სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის და შეინარჩუნოს ოპტიმალური კაპიტალის სტრუქტურა კაპიტალის ღირებულების შესამცირებლად. იმისათვის, რომ შეინარჩუნოს ან დაკორექტიროს კაპიტალის სტრუქტურა, კომპანიას შეუძლია შეცვალოს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს კაპიტალი მფლობელს ან გაყიდოს აქტივები სესხის შემცირების მიზნით. ხელმძღვანელობა მისი მართვის ქვეშ წარმოდგენილ მთლიან კაპიტალს განიხილავს საკუთარ კაპიტალად, როგორც ეს ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და რეგულარულად ახორციელებს კაპიტალის სტრუქტურის მიმოხილვას.

ფასს 7 - სამართლიანი ღირებულების შეფასების იერარქია

კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში შეტანილი რიგი აქტივები და ვალდებულებები საჭიროებს სამართლიანი ღირებულების გამჟღავნებას. კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების შეფასება, რამდენადაც შესაძლებელია, იყენებს ბაზრის დაკვირვებად ამოსავალ მონაცემებს.

სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებული ამოსავალი მონაცემები ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით, შეფასების მეთოდოლოგიებში გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების დაკვირვებადობის საფუძველზე შემდეგნაირად ('სამართლიანი ღირებულების იერარქია'):

- დონე 1: კოტირებული ფასები აქტიურ ბაზრებზე მსგავსი ერთეულებისთვის (არაკორექტირებული);
- დონე 2: დაკვირვებადი პირდაპირი ან არაპირდაპირი ამოსავალი მონაცემები გარდა იმისა, რაც გათვალისწინებულია პირველი დონის ამოსავალ მონაცემებში;
- დონე 3: დაკვირვებადი ამოსავალი მონაცემები (ანუ რომლებიც არ მიიღება საბაზრო მონაცემებიდან).

ერთეულის კლასიფიკაცია ზემოთ მითითებულ დონეში ეფუძნება გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების ყველაზე დაბალ დონეს, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს ერთეულის სამართლიანი ღირებულების შეფასებაზე. დონეებს შორის ერთეულების გადატანა აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც ამას ექნება ადგილი.

სამართლიანი ღირებულება არის ფასი, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვით ან გადახდება საიმისოდ, რომ მოხდეს ვალდებულების გადაცემა კანონიერი გარიგების საშუალებით ბაზრის მონაწილეებს შორის შეფასების დადგენის თარიღისას. ფინანსური ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულებები კომპანიის მიერ განისაზღვრა არსებული საბაზრო ინფორმაციის, მისი არსებობის შემთხვევაში, და შესაბამისი შეფასების მეთოდოლოგიების გამოყენებით. თუმცა, სავარაუდო სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, საბაზრო მონაცემების ინტერპრეტაციისთვის აუცილებლად საჭიროა დაშვება.

საქართველო კვლავაც ამჟღავნებს განვითარებადი ბაზრის გარკვეულ მახასიათებლებს და ეკონომიკური პირობები ფინანსური ბაზრების ბრუნვას გარკვეულწილად ზღუდავს. ზოგჯერ ბაზარზე კოტირებული ფასები მოძველებულია ან ასახავს იძულებითი გაყიდვის ტრანზაქციების მონაცემებს და, შესაბამისად, ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების წარმოსადგენად არ გამოადგება. ხელმძღვანელობამ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად მის ხელთ არსებული ყველა საბაზრო ინფორმაცია გამოიყენა.

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივები. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება სავარაუდო სამომავლო ფულად ნაკადებს, რომელთა მიღებაც მოსალოდნელია დისკონტირებული მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით მსგავსი საკრედიტო რისკისა და დარჩენილი ვადის მქონე ახალი ინსტრუმენტებისთვის. გამოყენებული ფასდაკლების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტის საკრედიტო რისკზე. დებიტორული დავალიანებების და სხვა ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება მიახლოებითია მათ სამართლიან ღირებულებებთან (დონე 3). ფულის და ფულის ექვივალენტების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა პირველი დონის შეფასების გამოყენებით.

ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) - ამ ინსტრუმენტების, როგორიცაა კოტირებული სავალო ფასიანი ქაღალდები, სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება აქტიურ ბაზრებზე კოტირებულ საბაზრო ფასებს და შესაბამისად, სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში კლასიფიცირდება, როგორც პირველი დონე. სამართლიანი ღირებულება ასახავს საბაზრო პირობებს ანგარიშგების თარიღის მდგომარეობით. დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 10.

5. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული ფინანსური ვალდებულებები. განცხადებული ვადის მქონე ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის ინსტრუმენტების სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება შეფასდა მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიხედვით, დისკონტირებული მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთით, მსგავსი საკრედიტო რისკისა და დარჩენილი ვადის მქონე ახალი ინსტრუმენტებისთვის. სავაჭრო და სხვა კრედიტორული ვალდებულებების (დონე 3) საბალანსო ღირებულება მათი მოკლე ვადის გამო მიახლოებულია სამართლიან ღირებულებასთან.

მიღებული სესხების სამართლიანი ღირებულება კლასიფიცირდება, როგორც მე-2 დონის შეფასება „სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში“, როგორც ეს განსაზღვრულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტით (ფასს 13). მე-2 დონის მონაცემები მოიცავს დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს, მიღებულს პირდაპირ ან არაპირდაპირ. მოცემულ კონტექსტში, სესხების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდის გამოყენებით, სადაც ძირითადი ცვლადი, დისკონტის განაკვეთი, ეფუძნება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოქვეყნებულ საბაზრო მონაცემებს. შეფასების თარიღის მდგომარეობით, გამოყენებული საპროცენტო განაკვეთები მერყეობს 8.48%-დან - მიღებული სესხების შემთხვევაში, რაც ასახავს იმ დროს არსებულ საბაზრო პირობებს.

მიუხედავად იმისა, რომ მონაცემები დაკვირვებადია (მაგალითად, ეროვნული ბანკის ოფიციალური სტატისტიკა), ისინი არ წარმოადგენს იდენტური ინსტრუმენტების აქტიურ საბაზრო ფასებს, რაც ამართლებს მე-2 დონის კლასიფიკაციას. ეს მიდგომა ითვალისწინებს მიმდინარე საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებს, ასევე სესხების მახასიათებლებს, ვადის, საკრედიტო რისკის და სხვა შესაბამისი ფაქტორების ჩათვლით. შესაბამისად, გამოყენებული შემავალი მონაცემები ითვლება დაკვირვებად შემავალ მონაცემებად, რაც უზრუნველყოფს, რომ დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელი ითვალისწინებდეს სესხების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას, რომელიც იქნება როგორც სანდო, ასევე შესაბამისი. მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების დისკონტირებით მიღებული ღირებულება არსებითად შეესაბამება მიღებული სესხების საბალანსო ღირებულებას.

6. საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოსგან მიღებული წმინდა აქტივები

2024 წლის განმავლობაში, კომპანიამ გაასხვია თავისი ძირითადი ბიზნეს საქმიანობა, შესაბამისი წმინდა აქტივების საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს - შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგის“ მიმართ გადაცემის გზით. გარიგება განხორციელდა ჯგუფის რესტრუქტურის ფარგლებში და არ წარმოადგენდა ბიზნეს გაერთიანებას ფასს 3-ის - საწარმოთა გაერთიანება - შესაბამისად.

გამომდინარე იქიდან, რომ გადაცემა მოხდა საერთო კონტროლის დაქვემდებარებულ საწარმოებს შორის, იგი აღირიცხა საბალანსო ღირებულების მეთოდის გამოყენებით. შესაბამისად:

- აქტივები და ვალდებულებები აღიარებულ იქნა მათი საბალანსო ღირებულებით გადამცემი საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში გადაცემის თარიღის მდგომარეობით;
- აღნიშნულ გარიგებას არ მოუხდენია გავლენა კომპანიის სხვა სრულ შემოსავალზე;
- გადაცემული წმინდა აქტივების საბალანსო ღირებულებასა და მიღებულ ანაზღაურებას შორის სხვაობა აღიარებულ იქნა პირდაპირ საკუთარ კაპიტალში, როგორც დაკავშირებულ მხარესთან განხორციელებული გარიგება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან მიღებული წმინდა აქტივები:

	საბალანსო თანხები
საინვესტიციო ქონება	(187,463)
ძირითადი საშუალებები	(708)
არამატერიალური აქტივები	(307)
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	(1,508)
ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)	(27,949)
ფული და ფულის ექვივალენტები	(9,081)
კრედიტორული და სხვა დავალიანება	1,036
მოიჯარეებისგან მიღებული უზრუნველყოფის დეპოზიტები	1,414
ნასესხები სახსრები	129,590
მიღებული წმინდა აქტივების საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა	(94,976)

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტსა“ და შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგს“ შორის 2024 წლის 1 ივნისს გაფორმებული აქტივების გადაცემის ხელშეკრულების თანახმად, შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგისთვის“ გადაცემული აქტივები მოიცავდა 66,100,000 აშშ დოლარის ღირებულების საინვესტიციო ქონებას და 17,549,941 აშშ დოლარის ღირებულების სხვა აქტივებს, რამაც განსაზღვრა აქტივების საერთო ღირებულება 83,649,941 აშშ დოლარით. გარდა ამისა, შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტიდან“ შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგს“ ასევე გადაეცა 83,077,411 აშშ დოლარის ოდენობის სესხები და 572,531 აშშ დოლარის ოდენობის სხვა ვალდებულებები.

7. საინვესტიციო ქონება

	მიწის ნაკვეთები	შენობა- ნაგებობები და დაკავშირებული აღჭურვილობა	სულ
31.12.2022 წ.	40,464	83,883	125,347
დანამატები	-	4,574	4,574
წმინდა შემოსულობა სამართლიანი ღირებულების კორექტირებიდან	5,667	30,308	35,975
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი, წმინდა	(169)	(436)	(605)
31.12.2023 წ.	45,962	119,329	165,291
დანამატები	3,753	5,275	9,028
წმინდა შემოსულობა სამართლიანი ღირებულების კორექტირებიდან	2,609	4,918	7,527
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების ეფექტი, წმინდა	1,912	5,080	6,992
გადაცემა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიმართ	(52,861)	(134,602)	(187,463)
31.12.2024 წ.	1,375	-	1,375

(*) - 2024 წელს კომპანიამ გადასცა საინვესტიციო ქონება შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგს“ საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 6.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა 1,375 ლარის ოდენობით (2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით: 165,291 ლარი).

2024 წელს საინვესტიციო ქონებიდან მიღებული საიჯარო შემოსავალი შეადგენს 9,888 ლარს, მათ შორის 8,627 ლარის შემოსავალს ცვლად საიჯარო გადახდებთან დაკავშირებით, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსზე ან განაკვეთზე.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა 207,882 ლარის ოდენობით.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებიდან შემოსავალს არ ღებულობს.

8. საგადასახადო აქტივები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, 2016 წლის 1 იანვრიდან კომპანიებმა უნდა გადაიხადონ გადასახადები ერთიან სახაზინო კოდეზს, რომელიც მოქმედებს ყველა გადასახადის მიმართ. შედეგად, 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ წარადგინა მიმდინარე საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წმინდა საფუძველზე.

9. დებიტორული და სხვა დავალიანება

	31.12.2024 წ.	31.12.2023 წ.
ფინანსური აქტივები		
დებიტორული დავალიანება	1,373	2,925
სხვა დაკავშირებული მხარის დავალიანებები	405	-
გამოკლებული: გაუფასურების რეზერვი	(1,235)	(835)
სხვა დავალიანებები	-	3,821
	543	5,911

ფინანსური დებიტორული დავალიანების ხარისხობრივი მახასიათებლები წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში.

კომპანია ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რაც გულისხმობს არსებობის განმავლობაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის გამოყენებას ყველა დებიტორული და სხვა დავალიანებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, დებიტორული და სხვა დავალიანებები შეფასდა ინდივიდუალურად და ერთობლივად საკრედიტო რისკების მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების საფუძველზე, შესაბამისად.

კომპანია კონკრეტულად აანალიზებს ყოველი ანგარიშის დაბრუნებადობას, რომელზე არსებული ნაშთიც აღემატება გარკვეულ თანხას, ანგარიშის ხანდაზმულობის, მომხმარებლის ფინანსური მდგომარეობის, დაბრუნების ისტორიისა და ნებისმიერი სხვა ცნობილი ინფორმაციის საფუძველზე და კომპანია ითვალისწინებს ანარიცხს იმ დებიტორული დავალიანებისთვის, რომელიც კონკრეტულად იდენტიფიცირებულია, როგორც საეჭვო. კომპანია ასევე აკონტროლებს რეგიონულ და გლობალურ ეკონომიკურ პირობებსა და პროგნოზებს და ითვალისწინებს მომავალზე ორიენტირებულ ინფორმაციას აღრიცხული ანარიცხების ადექვატურობის შეფასებისას.

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება გაყიდვების გადახდის პროფილებს 2024 წლის 31 დეკემბრამდე პერიოდში და აღნიშნულ პერიოდში დამდგარი შესაბამისი ისტორიული საკრედიტო ზარალის მონაცემებს. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება, რათა ასახოს მიმდინარე და სამომავლო ინფორმაცია მაკროეკონომიკური ფაქტორების შესახებ, რომლებიც გავლენას ახდენს მომხმარებლების მიერ დებიტორული დავალიანების დაფარვის უნარზე.

9. დებიტორული და სხვა დავალიანება (გაგრძელება)

პირველადი აღიარების შემდეგ არცერთი დებიტორული დავალიანების კუთხით არ აღინიშნა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა. საკრედიტო რისკის მართვა ხდება მომხმარებლების კრედიტუნარიანობის შეფასებით, სანამ მათ მიმართ მოხდება კომპანიის მიერ სტანდარტული გადახდისა და მომსახურების პირობების შეთავაზება. დებიტორული დავალიანება ნაწილობრივ უზრუნველყოფილია მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსებით.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია ყველა ფინანსური აქტივი ინდივიდუალურად შეაფასა გაუფასურების მიზნებისთვის.

ფინანსური დავალიანების საკრედიტო ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთი	ზარალის რეზერვი
1-30 დღის ვადაგადაცილებული	1,366	2%	(27)
31-60 დღის ვადაგადაცილებული	66	10%	(7)
61-90 დღის ვადაგადაცილებული	28	30%	(8)
91-180 დღის ვადაგადაცილებული	41	50%	(21)
181-360 დღის ვადაგადაცილებული	63	70%	(44)
360 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული	484	100%	(484)
სულ კოლექტიურად გაუფასურებული	2,048		(591)
ინდივიდუალურად გაუფასურებულად მიჩნეული დებიტორული დავალიანება*	877		(244)
ფინანსური აქტივების ჯამი	2,925		(835)

ფინანსური აქტივების გაუფასურების ანარიცხების ცვლილებები შეიძლება წარმოდგენილი იყოს შემდეგნაირად:

	2024 წ.	2023 წ.
1 იანვრის მდგომარეობით	(835)	(716)
ცვლილება გაუფასურების რეზერვში	(400)	(119)
31 დეკემბრის მდგომარეობით	(1,235)	(835)

10. ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ ფლობს აშშ-ის სახაზინო ობლიგაციებს. აღნიშნული ობლიგაციები კლასიფიცირდება, როგორც ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL), ფასს 9-ის შესაბამისად.

ობლიგაციების სამართლიანი ღირებულება ეფუძნება აქტიურ ბაზრებზე (დონე 1) კოტირებულ ფასებს. დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 5.

ფინანსური ინსტრუმენტი	ISIN	ვალუტა	ნომინალური ღირებულება	საბაზრო ღირებულება ვალუტაში	საბაზრო ღირებულება ლარში
ობლიგაცია - US TB USD 20022024	US912797JE81	აშშ დოლარი	2,117	2,102	5,653
ობლიგაცია - US TB USD 01022024	US912797GE19	აშშ დოლარი	2,079	2,070	5,567
ობლიგაცია - US TB USD 04012024	US912797FW26	აშშ დოლარი	2,068	2,067	5,559
ობლიგაცია - US TB USD 18042024	US912796CX52	აშშ დოლარი	5,227	5,146	13,840
ობლიგაცია - US TB USD 23052024	US912797HR13	აშშ დოლარი	1,540	1,509	4,058
ობლიგაცია - US TB USD 02052024	US912797HH31	აშშ დოლარი	2,065	2,030	5,459
ობლიგაცია - US TB USD 29022024	US912791GP65	აშშ დოლარი	2,053	2,036	5,476
ნაღდი ფული სალაროში		აშშ დოლარი	523	523	1,408
			17,672	17,483	47,020

შპს „რაკინი აფთაუნ დეველოპმენტი“
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
 2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 (ათას ლარში)

10. ფინანსური აქტივები, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL) (გაგრძელება)

	2024 წ.	2023 წ.
საწყისი ნაშთი	47,020	-
შემენა*	27,949	43,671
ობლიგაციების გაყიდვა	(48,221)	-
უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა, წმინდა	663	1,817
სამართლიანი ღირებულების ცვლილებები	538	1,532
გადაცემა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიმართ**	(27,949)	-
საბოლოო ნაშთი	-	47,020

(*) – 2024 წლის 1 ივნისს კომპანიამ შეიძინა ფინანსური აქტივი მისი პარტნიორის შპს „რაკინი დეველოპმენტის“ მიერ შპს „ერგე დეველოპმენტის“ მიმართ გაცემული სესხის სახით. სესხი კლასიფიცირებულია, როგორც ფინანსური აქტივი, შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით (FVTPL), ფასს 9-ის - „ფინანსური ინსტრუმენტები“ შესაბამისად. აღნიშნული კლასიფიკაცია გამოიყენება, რადგან სესხის სახელშეკრულებო პირობები არ აკმაყოფილებს „მხოლოდ ძირითადი თანხის დაფარვისა და პროცენტის გადახდის“ (SPPI) კრიტერიუმს.

პირველადი აღიარების დროს, სესხის სამართლიანი ღირებულება შეფასდა 10,000 აშშ დოლარით, უზრუნველყოფის სახით დაგირავებული მიწის ნაკვეთების ღირებულების საფუძველზე.

გარიგება მოიცავდა 3,841 აშშ დოლარის (10,366 ლარის) ოდენობის ფინანსური აქტივის გადაცემას ნაღდი ფულის სანაცვლოდ, 8,254 აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულების ნასესხები სახსრების დაშვებასთან ერთად, 0%-იანი ნომინალური საპროცენტო განაკვეთით. დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 10.

(**) – კომპანიამ ზემოაღნიშნული ფინანსური აქტივი, რომელიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL), გადასცა საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოს აქტივების გადაცემის ხელშეკრულების შესაბამისად 2024 წლის 1 ივნისს. დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ შენიშვნა 6.

11. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31.12.2024 წ.	31.12.2013 წ.
ნაღდი ფული ბანკში ადგილობრივ ვალუტაში	311	6,186
ნაღდი ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	3	20
	314	6,206

ფული და ფულის ექვივალენტების ხარისხობრივი მახასიათებლები და ვალუტა წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში.

12. ნასესხები სახსრები

	31.12.2024 წ.	31.12.2013 წ.
გრძელვადიანი		
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	-	103,165
	-	103,165
მოკლევადიანი		
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან	-	25,435
	-	25,435

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ნასესხები სახსრების მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის:

	128,600	278,952
საწყისი ნაშთი		
ფულადი ნაკადები:		
ძირითადი თანხის დაფარვა	(32,145)	-
არაფულადი ნაკადები:		
დანამატი* (შენიშვნა 10)	15,513	-
ცვლილებები შეფასებაში	9,532	(104,904)
აღრიცხული პროცენტი (ეფექტური პროცენტი)	4,256	16,044
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების წმინდა ეფექტი	3,834	(665)
შემოსავალი პროცენტის ჩამოწერა	-	(60,827)
გადაცემა საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოდან** (შენიშვნა 6)	(129,590)	-
საბოლოო ნაშთი	-	128,600

12. ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

2023 წელს, შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტმა“ და საჯარო სააქციო საზოგადოება „რაკიინ დეველოპმენტმა“ (არაბთა გაერთიანებული სამეფოები), საბოლოო მშობელმა კომპანიამ, გააფორმეს ხელშეკრულება, რომლის მიზანი იყო არსებული სესხების კონსოლიდაცია და დარიცხული პროცენტის ჩამოწერა. შედეგად, მშობელი კომპანიისგან ადრე მიღებული სესხები გაერთიანდა ერთ სესხად. ახალი ხელშეკრულების პირობების თანახმად:

- სესხის დაფარვის თარიღი გაგრძელდა 2034 წლამდე;
- ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი გაუქმდა;
- სესხი გახდა არაუზრუნველყოფილი.

ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, გადასახდელი თანხა 86,823 აშშ დოლარის (233,504 ლარის) ოდენობით წარმოადგენს კონსოლიდირებული სესხის ძირითად ნაშთს. გარდა ამისა, 2023 წლის სესხის ცვლილების ფარგლებში, დარიცხული, მაგრამ გადაუხდელი პროცენტი 26,104 აშშ დოლარის (60,827 ლარის) ოდენობით სრულად ჩამოიწერა მოგებაში ან ზარალში.

სესხი თავდაპირველად აღიარებული იყო სამართლიანი ღირებულებით, წლიური 9.5%-იანი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. შედეგად მიღებული ეფექტი აღიარებული იქნა დამატებით განადღებულ კაპიტალში, როგორც დაკავშირებული მხარის ოპერაცია.

2024 წლის 1 ივნისის მდგომარეობით, ზემოაღნიშნული ნასესხები სახსრების დაფარვის პირობები დამატებით შეიცვალა ურთიერთშეთანხმებით. შესაბამისად, სესხი ხელახლა შეფასდა განახლებული გადახდის გრაფიკის საფუძველზე, განახლებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. აღნიშნული ცვლილების გავლენა აღირიცხა, როგორც დაკავშირებული მხარის ოპერაცია და აღიარებული იქნა დამატებით განადღებულ კაპიტალში. ცვლილების ეფექტმა შეადგინა 3,410 აშშ დოლარი (9,532 ლარის ექვივალენტი).

(*) როგორც მე-10 შენიშვნაშია მითითებული, 2024 წელს კომპანიამ შეიძინა ფინანსური აქტივი შპს „ერგე დეველოპმენტის“ მიმართ მისი პარტნიორის შპს „რაკიინ დეველოპმენტის“ მიერ გაცემული სესხის სახით, 12,095 აშშ დოლარის ოდენობით (10,000 აშშ დოლარის ოდენობის სამართლიანი ღირებულებით). გარიგება მოიცავდა ფინანსური აქტივის გადაცემას 3,841 აშშ დოლარის ოდენობის ნაღდი ფულის სანაცვლოდ, არაუზრუნველყოფილი სესხის დაშვებასთან ერთად, მშობელი კომპანიისგან 8,254 აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულებით, 0%-იანი ნომინალური საპროცენტო განაკვეთით. სესხი თავდაპირველად აღიარებული იქნა სამართლიანი ღირებულებით, წლიური 8.48%-იანი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. საწყისი აღიარების შედეგად მიღებული ეფექტი აღიარებული იქნა დამატებით განადღებულ კაპიტალში, როგორც დაკავშირებული მხარის ოპერაცია, საერთო ოდენობით 2,703 აშშ დოლარი (7,555 ლარი).

(**) - აქტივების გადაცემის ხელშეკრულების ნაწილის სახით გადაცემული წმინდა აქტივების ფარგლებში (იხილეთ შენიშვნა 6), კომპანიამ გადასცა მშობელი კომპანიისგან ყველა არაუზრუნველყოფილი სესხი 73,077 აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულებით. აღნიშნულ ნასესხებ სახსრებს ჰქონდათ 0%-იანი ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი და დისკონტირებული იყო გადაცემის თარიღისთვის 8.48%-იანი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით, რამაც გამოიწვია 129,590 ლარის ამორტიზებული ღირებულება.

შედეგად, 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ ჰქონდა გადაუხდელი სესხები.

13. კრედიტორული და სხვა დავალიანება

	31.12.2024 წ.	31.12.2013 წ.
ფინანსური ვალდებულებები		
კრედიტორული დავალიანება	213	5,566
მიღებული ავანსები	298	2,633
	510	8,199

კრედიტორული და სხვა დავალიანების ხარისხობრივი მახასიათებლები და ვალუტა წარმოდგენილია მე-5 შენიშვნაში.

14. ამონაგები

	2024 წ.	2023 წ.
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	9,888	23,624
ამონაგები სხვა მომსახურებიდან (დროის გარკვეულ მომენტში)	2,378	5,073
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	17	97
	12,283	28,794

15. სხვა საოპერაციო ხარჯი

	2024 წ.	2023 წ.
კომუნალური გადასახადები	(1,164)	(3,436)
პერსონალის ხარჯები და თანამშრომლების სხვა შეღავათები	(1,148)	(2,272)
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	(653)	(1,765)
ქონების გადასახადის ხარჯები	(695)	(3,549)
რეკლამის ხარჯები	(305)	(664)
დაზღვევა	(276)	(402)
სხვა	(500)	(488)
	(4,741)	(12,576)

16. ფინანსური შემოსავალი / (ხარჯი), წმინდა

	2024 წ.	2023 წ.
ფინანსური ხარჯი		
საპროცენტო ხარჯი ნასესხებ სახსრებზე	(4,256)	(16,044)
ფინანსური შემოსავალი		
საპროცენტო შემოსავალი ანაბრებზე	195	107
საპროცენტო შემოსავალიამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე	-	133
	195	240

17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები ან ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, ბასს 24 – „დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები“ მიხედვით, არის:

- მხარე პირდაპირ, ან ერთი ან მეტი შუალედური რგოლის საშუალებით, არაპირდაპირ: აკონტროლებს კომპანიას, კონტროლდება კომპანიის მიერ, ან იმყოფება საერთო კონტროლის ქვეშ (აღნიშნული მოიცავს მშობელ კომპანიებს, შვილობილ კომპანიებსა და ერთი და იგივე მშობელი კომპანიის შვილობილ საწარმოებს); კომპანიაში ისეთი წილის მფლობელია, რომ მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა შეუძლია მასზე; და ერთობლივად აკონტროლებს კომპანიას;
- კომპანიის ან მისი მშობელი კომპანიის უმაღლესი ხელმძღვანელობის წევრები;
- (ა) ან (ბ) პუნქტებით გათვალისწინებული პირების ოჯახის ახლო წევრები;
- მხარეები არიან საწარმოები, რომლებსაც აკონტროლებს, ერთობლივად აკონტროლებს, ან მათზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს (გ) ან (ბ) პუნქტებში განსაზღვრულ რომელიმე პირს, ან, რომლებშიც მნიშვნელოვანი ხმის უფლებით პირდაპირ ან არაპირდაპირ სარგებლობენ ეს პირები.

დაკავშირებულ მხარეებთან თითოეული შესაძლო კავშირის განხილვისას, ყურადღება უნდა გამახვილდეს კავშირის შინაარსზე, და არა მის იურიდიულ ფორმაზე.

კომპანია და სხვა დაკავშირებულ მხარეებს შორის განხორციელებული გარიგებების დეტალები წარმოდგენილია ქვემოთ.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში გათვალისწინებული შემდეგი თანხები აღიარებულ იქნა, როგორც დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ოპერაციები:

	31.12.2024 წ.	
	სხვა დაკავშირებული მხარე	პარტნიორი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება		
გაცემული სესხები	-	669
დებიტორული და სხვა დავალიანება	405	-
სრული შემოსავლის ანგარიშგება		
ფინანსური ხარჯები	-	(4,256)

17. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

	31.12.2023 წ.	
	სხვა დაკავშირებული მხარე	პარტნიორი
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება ნასესხებ სახსრები	-	128,600
სრული შემოსავლის ანგარიშგება ფინანსური ხარჯები	-	(16,044)
დირექტორებისა და ხელმძღვანელობის სხვა წევრების ანაზღაურება შემდეგი იყო:		
	2024 წ.	2023 წ.
ხელმძღვანელობის ძირითადი წევრების ანაზღაურება	(442)	(729)

18. ვალდებულებები და გაუთვალისწინებელი მოვლენები

სასამართლო პროცესები

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანია არ იყო ჩართული რაიმე სამართალწარმოებაში ან საჩივარში. ხელმძღვანელობის აზრით, სარჩელებიდან ან საჩივრებიდან წარმოშობილი საბოლოო ვალდებულება, თუ საერთოდ ასეთს ექნება ადგილი, არ მოახდენს მნიშვნელოვან უარყოფით გავლენას კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან მომავალი ოპერაციების შედეგებზე. ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით არ არის წარმოდგენილი ანარიცხები წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 19.

გადასახადები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება ხშირ სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციასა და ცვლილებას. გარდა ამისა, ვინაიდან ხელმძღვანელობის მიერ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია შესაძლებელია განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციისგან, გარიგებები შესაძლებელია დადგეს ეჭვის ქვეშ საგადასახადო ორგანოების მხრიდან და შედეგად კომპანიის შესაძლებელია დაერიცხოს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტები. კომპანიის აზრით, მან უკვე შეასრულა ყოველგვარი საგადასახადო ანგარიშსწორება და შესაბამისად არავითარი შეღავათი არ გაკეთებულა ფინანსურ ანგარიშგებაში. საგადასახადო წლები რჩება ღია საგადასახადო ორგანოების მიერ განსახილველად სამი წლის ვადით.

საგადასახადო ვალდებულებებთან დაკავშირებული რეზერვების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია ვალდებულების ოდენობის საიმედოდ შეფასება. პირობითი ვალდებულების რეზერვი არ აღიარდება შესაბამისი შეფასების ჩატარებამდე. ჯარიმების, პროცენტებისა და შემოსავლის გარდა გადასახადების ვალდებულებების აღიარება ხდება ხელმძღვანელობის მიერ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. საკუთარი შეფასებებისა და შიდა პროფესიული კონსულტაციის საფუძველზე, ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ საგადასახადო ვალდებულებებთან დაკავშირებით დამატებითი მატერიალური ზარალი არ წარმოიშობა, გარდა ფინანსურ ანგარიშგებაში უკვე აღიარებულისა.

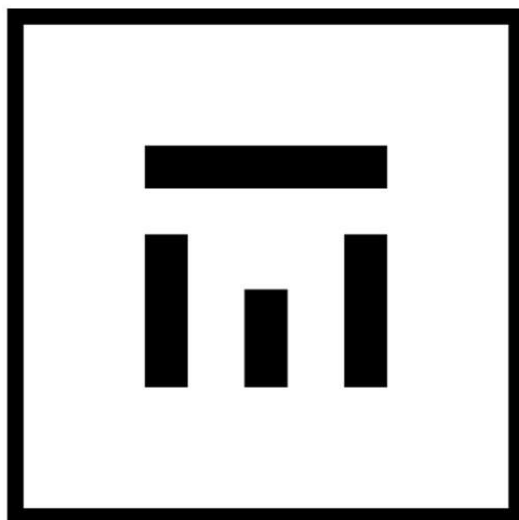
საოპერაციო გარემო

განვითარებადი ბაზრები, როგორცაა საქართველოს ბაზარი, ექვემდებარება სხვადასხვა რისკებს განვითარებული ბაზრების უმრავლესობასთან შედარებით, რაც მოიცავს ეკონომიკურ, პოლიტიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს. კანონები და რეგულაციები, რომლებიც გავლენას ახდენს ბიზნესებზე საქართველოში, კვლავ სწრაფად იცვლება, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩო ექვემდებარება ცვალებად ინტერპრეტაციებს. საქართველოს მომავალი ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ გახორციელებულ ფისკალურ და მონეტარულ პოლიტიკაზე, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ სფეროებში მიმდინარე მოვლენებთან ერთად.

19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

სამართალწარმოება – 2025 წლის 21 თებერვალს, სამშენებლო კომპანიამ შეიტანა სარჩელი კომპანიის წინააღმდეგ, შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების ხარისხსა და ღირებულებასთან დაკავშირებით. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ შეეძლო სამუშაოების ხარისხისა და ღირებულების სარწმუნოდ შეფასება და, შესაბამისად, არანაირი რეზერვი არ იქნა აღიარებული იმ დროისთვის დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში. ანგარიშგების თარიღის შემდეგ და მოცემული ფინანსური ანგარიშგების გამოქვეყნებამდე, მხარეებმა გადაჭრეს დავა და ხელი მოაწერეს მიღება-ჩაბარების აქტს, რომლის საფუძველზეც დადასტურდა შესრულებული სამუშაოების მოცულობა და ღირებულება. ვინაიდან აღნიშნული შეთანხმება დასრულდა საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ და არ წარმოადგენდა ანგარიშგების თარიღისთვის არსებული პირობების დამატებითი მტკიცებულებას, ეს მოვლენა კლასიფიცირდება, როგორც არაკორექტირებადი შემდგომი მოვლენა ბასს 10-ის - საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენების შესაბამისად. შესაბამისად, ამ მოვლენის შედეგი გავლენას არ ახდენს 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე.

გაცემული სესხები - 2025 წელს, კომპანიამ გასცა სესხი თავისი მშობელი კომპანიის მიმართ 287 ლარის ოდენობით.



შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“

ხელმძღვანელობის ანგარიში

2024 წელი

სარჩევი	გვერდი
შესავალი	33
ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა	33

ხელმძღვანელობის ანგარიში

შესავალი

კომპანია 2008 წლის 23 ივნისს დაარსდა. 2024 წლის 31 დეკემბრისა და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის პარტნიორები არიან შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“ (84.702%) და ლსს „რაკიინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საემიროები) (15.298%).

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენდა საცალო და დასასვენებელი კომერციული სივრცეების უზრუნველყოფა „თბილისი მოლის“ სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში. დამატებითი საქმიანობა მოიცავს მოლში განთავსებული სხვა კომერციული სივრცეებისა და დახლების გაქირავებას.

„თბილისი მოლმა“ ოპერირება 2012 წლის 6 აპრილს დაიწყო. მოლის მთლიანი ფართობი შეადგენს 206,783 კვ.მ.-ს. კომპანიის მთლიანი გასაქირავებელი ფართობია 73,063 კვადრატული მეტრი, საიდანაც 59,434 კვადრატული მეტრი 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემულია იჯარით. მოლი განთავსებულია ოთხ სართულზე და 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოიცავს 119 მაღაზიას, 135 კიოსკს და 38 საწყობს. „თბილისი მოლის“ ვიზიტორებს შეუძლიათ ისარგებლონ კაფეებით, მრავალდონიან უფასო ავტოსადგომზე განთავსებული 2000 ავტოსადგომით, კვების ობიექტების ოპერატორების მიერ იჯარით გაცემული 1,713 მ² ფართობით და „კარფურის“ 14,296 მ² ფართობზე განთავსებული ჰიპერმარკეტით. სხვა მახასიათებლებს შორისაა მრავალეკრანიანი კინოთეატრი და კონტაქტური ზოოპარკი მესამე სართულზე.

კომპანია არ ექვემდებარება რაიმე კონკრეტულ ინდუსტრიულ მარეგულირებელ ჩარჩოს, გარდა საქართველოში ოპერირებული სუბიექტების მიმართ მოქმედი ზოგადი კანონებისა და რეგულაციებისა. შესაბამისად, არ არსებობს რეგულაციებთან დამატებით შესაბამისობის ვალდებულებები, რომლებიც გამომდინარეობს სექტორული საზედამბებელო ორგანოებიდან ან ინდუსტრიის დარგისთვის დამახასიათებელი საკანონმდებლო მოთხოვნებიდან.

2024 წლის განმავლობაში, კომპანიამ გაასხვისა თავისი ძირითადი ბიზნეს საქმიანობა, დაკავშირებული წმინდა აქტივების - მათ შორის საინვესტიციო ქონების, ძირითადი საშუალებების და ნასესხები სახსრების - საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს - შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგის“ მიმართ გადაცემით, ჯგუფის რესტრუქტურისაციის ნაწილის სახით. გადაცემის შემდეგ კომპანია კვლავ ფლობს გარკვეულ მიწის ნაკვეთებს და ინარჩუნებს შეზღუდულ ოპერაციებს, ამავდროულად მხარს უჭერს „თბილისი მოლის“ განვითარებას.

ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები:

მაჩვენებელი ('000 ლარი)	2024 წ.	2023 წ.	ცვლილება, %
ამონაგები	12,283	28,794	-57%
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება ფასის ცვლილების მიზეზით	7,527	35,975	-79%
ჩამოწერილი სესხებიდან და ნასესხები სახსრებიდან მიღებული შემოსავალი	0	60,827	-100%
სხვა შემოსავალი, წმინდა	168	14	1093%
მოგება/(ზარალი) და სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი)	15,821	98,725	-84%

შენიშვნა: საინვესტიციო ქონების ღირებულება მკვეთრად შემცირდა 2024 წელს, აქტივების საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს მიმართ გადაცემის გამო. 2024 წელს სესხებისა და ნასესხები სახსრების ჩამოწერიდან შემოსავალი არ იქნა აღიარებული.

საოპერაციო ხარჯები:

‘000 ლარი	2024 წ.	2023 წ.	ცვლილება, %
ხელფასები და ანაზღაურება	1,148	2,272	-49%
კომუნალური და საკომუნიკაციო მომსახურება	1,164	3,436	-66%
გადასახადები, გარდა მოგების გადასახადისა	695	3,549	-80%
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	653	1,765	-63%
მარკეტინგის ხარჯები	305	664	-54%
ცვეთა და ამორტიზაცია	193	550	-65%
ქონების დაზღვევა	276	402	-31%
სხვა	500	488	2%
სულ	4,934	13,126	-62%

შპს „თბილისი მოლ ჰოლდინგის“ მიმართ ოპერაციების გადაცემის შედეგად, საოპერაციო ხარჯები ყველა ძირითად კატეგორიაში შემცირდა. მნიშვნელოვნად შემცირდა პერსონალის ხარჯები, კომუნალური გადასახადები, გადასახადები და ტექნიკური მომსახურების ხარჯები. ასევე შემცირდა ცვეთა და ამორტიზაცია, რადგან მთელი საინვესტიციო ძირითადი საშუალებები იქნა გადაცემული. სხვა ხარჯების უმნიშვნელო ზრდა რესტრუქტურის ხარჯებს უკავშირდება.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ხელმძღვანელობის ანგარიში დამტკიცებულია ხელმძღვანელობის სახელით 2025 წლის 27 აგვისტოს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი	/ხელმოწერილია/	რამან გარგ
ჰოლდინგური კომპანიის დირექტორი	/ხელმოწერილია/	გირიდჰარ კუმარ

თარგმანი ინგლისურიდან ქართულ ენაზე სწორია.
 მთარგმნელი: ეთერ ნოზაძე

Rakeen Uptown Development LLC

Financial Statements

Together with Independent Auditor's Report

For the year ended 31 December 2024

Contents:

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	3
FINANCIAL STATEMENTS	
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION.....	6
STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME	7
STATEMENT OF CASH FLOWS	8
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY.....	9
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	
1. General information	10
2. Basis of preparation.....	10
3. Critical accounting estimates and judgments	12
4. Summary of material accounting policies.....	13
5. Financial instruments - risk management.....	20
6. Net Assets transferred to an entity under common control.....	24
7. Investment property	25
8. Tax assets	25
9. Trade and other receivables	25
10. Financial assets at FVTPL.....	26
11. Cash and Cash Equivalents	27
12. Borrowings	27
13. Trade and other payables	28
14. Revenue.....	28
15. Other operating expenses	29
16. Financial income/(expenses), net	29
17. Transactions with related parties	29
18. Commitments and contingencies	30
19. Events after the End of the Reporting Period	30
MANAGEMENT REPORT	31

INDEPENDENT AUDITORS REPORT

To the Shareholders and Management of Rakeen Uptown Development LLC

Independent auditor's opinion on the financial Statements

Adverse Opinion

We have audited the financial statements of Rakeen Uptown Development LLC (hereinafter the Company) which comprise the statement of financial position as at 31 December 2024 and the statements of comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, because of the significance of the matter discussed in the Basis for adverse opinion section of our report, the accompanying financial statements do not present fairly the financial position of the company as at December 31, 2024, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with IFRS Accounting Standards as issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

Basis for adverse opinion

As described in Note 2 to the financial statements, during the year ended December 31, 2024, the Company disposed of its principal business operation and, as of the issue date of this report, does not have an alternative source of income or a viable business plan to continue operations. These events and conditions indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. The financial statements do not adequately disclose this fact.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Georgia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our adverse opinion.

Other Matter

The financial statements of Rakeen Uptown Development LLC for the year ended December 31, 2023, were audited by another auditor who expressed unmodified opinion on those financial statements on May 14, 2024. We were not appointed to conduct procedures, review or audit of the financial statements for the year ended 31 December 2023. We do not express an opinion or any other assurance on financial statements for the year ended 31 December 2023. Our opinion is not modified in respect of this matter.

Other Information

Other information consists of the information included in the Company's Management Report, other than the financial statements and our auditor's report thereon. Management is responsible for the other information.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management Report and we do not express any form of assurance conclusion thereon in our report on the audit of the financial statements.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact.

We have concluded that the other information is materially misstated for the same reasons described in the Basis for adverse opinion section of our report.

Responsibilities of management and those charged with governance for the financial statements

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

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern.



If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

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

Report in accordance with the requirements of Article 7, paragraph 10 of the Georgian Law on Accounting, Reporting and Auditing

Because of the significance of the matter discussed in the Basis for adverse opinion section of our report, the accompanying financial statements do not present fairly the financial position of the company as at December 31, 2024, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with IFRS Accounting Standards as issued by the International Accounting Standards Board (IASB). Accordingly, with respect to the management report, our work was limited to assessing whether it includes the information required under Article 7, paragraph 10 of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Based solely on the procedures performed, in our opinion:

- The information given in the Management Report for the financial year for which the financial statements are prepared is consistent with the financial statements; and
- The Management Report includes the information required by Article 7 of the Georgian Law on Accounting, Reporting and Auditing and complies with respective regulatory normative acts.

Responsibilities of management and those charged with governance for the management report

Management is responsible for the preparation of the management report in accordance with the Georgian Law on Accounting, Reporting and Auditing.

Those charged with governance are responsible for overseeing the preparation process of the management report.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our responsibility is to express opinion on the management report provided by the Company as of whether it is consistent with the financial statements as well as whether it includes information required by Law on accounting, reporting and auditing, Article 7, paragraph 10.

The engagement partner responsible for the audit resulting in this independent auditor's report is:

Davit Darsavelidze (# SARAS-A-735032)

For and on behalf of BDO Audit LLC

Tbilisi, Georgia

27 August 2025

RAKEEN UPTOWN DEVELOPMENT LLC
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Assets			
Non-current assets			
Investment property	7	1,375	165,291
Property and equipment		-	1,431
Intangible assets		-	327
Advances paid for construction		254	39
		<u>1,629</u>	<u>167,088</u>
Current assets			
Inventories		3	711
Tax assets	8	488	230
Trade and other receivables	9	543	5,911
Issued loans		669	10
Financial assets at FVTPL	10	-	47,020
Cash and cash equivalents	11	314	6,206
		<u>2,017</u>	<u>60,088</u>
Total assets		<u>3,646</u>	<u>227,176</u>
Equity and liabilities			
Equity			
Charter capital		160,120	160,120
Additional paid-in capital		-	104,904
Retained earnings		(156,984)	(174,647)
Total equity		<u>3,136</u>	<u>90,377</u>
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings	12	-	103,165
		<u>-</u>	<u>103,165</u>
Current liabilities			
Borrowings	12	-	25,435
Trade and other payables	13	510	8,199
		<u>510</u>	<u>33,634</u>
Total liabilities		<u>510</u>	<u>136,799</u>
Total equity and liabilities		<u>3,646</u>	<u>227,176</u>

The financial statements for the year ended 31 December 2024 were approved on behalf of the management on 27 August 2025 by:

Director _____ Raman Garg

Director of the holding company _____ Giridhar Kumar

Notes on pages 10 - 30 are the integral part of these financial statements.

RAKEEN UPTOWN DEVELOPMENT LLC
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

	Note	31.12.2024	31.12.2023
Assets			
Non-current assets			
Investment property	7	1,375	165,291
Property and equipment		-	1,431
Intangible assets		-	327
Advances paid for construction		254	39
		1,629	167,088
Current assets			
Inventories		3	711
Tax assets	8	488	230
Trade and other receivables	9	543	5,911
Issued loans		669	10
Financial assets at FVTPL	10	-	47,020
Cash and cash equivalents	11	314	6,206
		2,017	60,088
Total assets		3,646	227,176
Equity and liabilities			
Equity			
Charter capital		160,120	160,120
Additional paid-in capital		-	104,904
Retained earnings		(156,984)	(174,647)
Total equity		3,136	90,377
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings	12	-	103,165
		-	103,165
Current liabilities			
Borrowings	12	-	25,435
Trade and other payables	13	510	8,199
		510	33,634
Total liabilities		510	136,799
Total equity and liabilities		3,646	227,176

The financial statements for the year ended 31 December 2024 were approved on behalf of the management on 27 August 2025 by:

Director

Raman Garg

Director of the holding company

Giridhar Kumar

Notes on pages 10 - 30 are the integral part of these financial statements.

RAKEEN UPTOWN DEVELOPMENT LLC

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

	Note	2024	2023
Revenue	14	12,283	28,794
Change in fair value of investment property due to Price Change		7,527	35,975
Depreciation and amortization		(193)	(550)
Net impairment reversal/(loss) on trade receivables and loans issued	9	(400)	604
Income from write off loans and borrowings	12	-	60,827
Other operating expenses	15	(4,741)	(12,576)
Other income, net		167	14
Operating profit		14,643	113,088
Finance income	16	195	240
Finance expenses	16	(4,256)	(16,044)
Change in FV of financial assets	10	538	1,532
Gain/(loss) from foreign exchange rate differences		4,700	(91)
Total comprehensive income for the year		15,820	98,725

Notes on pages 10 - 30 are the integral part of these financial statements.

RAKEEN UPTOWN DEVELOPMENT LLC
STATEMENT OF CASH FLOWS

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

	Note	2024	2023
Cash flow from operating activities			
Profit before income tax		15,820	98,725
Adjustments for:			
Depreciation and amortization		193	550
Net loss from disposal of property and equipment		71	-
Change in fair value of investment property due to Price Change	7	(7,527)	(35,975)
Fair value adjustments on financial assets at FVTPL	10	(538)	(1,532)
Net impairment reversal/(loss) on trade receivables and loans issued	9	400	(606)
Finance expense	16	4,256	15,804
Finance income	16	(195)	-
Income from write off loans and borrowings	12	-	(60,827)
Net foreign exchange loss		(4,700)	91
Operating cash flows working capital changes:		7,780	16,230
Movements in working capital:			
Changes in inventories		(306)	197
Changes in trade and other receivables		6,826	(3,125)
Changes in trade and other payables		(10,560)	4,179
Changes in tax assets		(258)	99
Cash generated from operations		3,482	17,580
Interest income accrued on current account		195	240
Net cash flow from operating activities		3,677	17,820
Cash flows from investing activities:			
Purchase of investment property		(5,275)	(4,574)
Purchase of property and equipment		(16)	(91)
Prepayment for construction purposes		(215)	-
Sale of property and equipment		-	10
Purchase of financial assets at FVTPL	10	(10,366)	-
Purchase of bonds		-	(43,671)
Issued loans		(669)	(103)
Cash received from sale of bonds		48,221	-
Transfer to the entity under common control	6	(9,081)	-
Net cash flows from/used in investing activities		22,599	(48,429)
Cash flows from financing activities:			
Repayment of borrowings	12	(32,145)	2,358
Net cash used in/(generated from) financing activities		(32,145)	2,358
Net decrease in cash and cash equivalents		(5,869)	(28,251)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	11	6,206	36,380
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(23)	(1,923)
Cash and cash equivalents at the end of the year	11	314	6,206

Notes on pages 10 - 30 are the integral part of these financial statements

RAKEEN UPTOWN DEVELOPMENT LLC

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

	Note	Charter capital	Additional paid in Capital	Accumulated loss	Total equity
31 December 2022		160,120	39,009	(312,381)	(113,252)
					-
Total comprehensive income for the year		-	-	98,725	98,725
Effect of loan modification with a related party	12	-	104,904	-	104,904
Discontinuation of the recognition of the unamortized portion of additional paid in capital as a result of a significant change in the terms of the agreement	12	-	(39,009)	39,009	-
					-
31 December 2023		160,120	104,904	(174,647)	90,377
The difference between the carrying amount of the net assets transferred to an entity under common control	6	-	(94,976)	-	(94,976)
Effect of loan modification with a related party	12	-	(9,532)	-	(9,532)
The difference between the fair value of the financial asset measured at FVTPL and the total consideration transferred, including cash paid and borrowings received	10	-	1,447	-	1,447
Transfer of additional paid in capital to accumulated loss		-	(1,843)	1,843	-
Total comprehensive income for the year		-	-	15,820	15,820
31 December 2024		160,120	-	(156,984)	3,136

Notes on pages 10 - 30 are the integral part of these financial statements.

1. General information

LLC "Rakeen Uptown Development" (hereinafter - the "Company") is a limited liability company established in Georgia on 23 June 2008 in accordance with Georgia regulation. The Company is registered with the Georgian tax authorities under identification number 204557014.

The Company's registered address is Saburtalo district, Davit Aghmashenebeli Alley N213, Tbilisi, Georgia.

The Company's principal place of business is Georgia.

Prior to the sale of its principal business operation, the Company's main activity was the provision of retail and leisure commercial spaces within the Tbilisi Mall shopping and entertainment complex, located in the Digomi area of Tbilisi. For additional information please refer to note 2- Going concern.

As of 31 December 2024 and 31 December 2023 the Company's shareholders are presented as follows:

Rakeen Development LLC (Georgia)- 84.7%

Private Joint Stock Company Rakeen Development (United Arab Emirates)- 15.3%

The Company is primarily financed by entities within the group under the control of its ultimate parent company, OJSC Rakeen Development, registered in the United Arab Emirates (hereinafter - the "Group"). As a result, the Company is economically dependent on its ultimate parent.

The Company is ultimately controlled by the Government of Ras Al Khaimah, United Arab Emirates.

2. Basis of preparation

These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, International Accounting Standards and Interpretations (collectively IFRSs) issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

Basis of measurement

These financial statements were prepared under historical cost basis. The reporting period for the Company is the calendar year from January 1 to December 31. Amounts in the financial statements are presented in thousands, unless otherwise stated.

The Company, registered in Georgia, maintains accounting records in accordance with IFRS, in Georgian Lari. These financial statements were prepared based on accounting records of the Company.

The preparation of financial statements in compliance with adopted IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise judgment in applying the Company's accounting policies, which has significant influence on the book values of assets and liabilities, income and expense recognized in profit and loss of the year. Factual results may be different from the current estimates. Adjustments, resulting from the changes in accounting estimates belong to the period when they are recognized. The areas where significant judgments and estimates have been made in preparing the financial statements and their effect are disclosed in Note 3.

Material accounting policies applied in the preparation of these financial statements are set out in the Note 4.

Going concern

During the year ended December 31, 2024, the Company disposed of its principal business operation (for detailed information please refer to note 6). Following this disposal, Rakeen Uptown Development LLC (RUD LLC) continues to hold ownership of certain land assets. The Board of Directors is currently evaluating various strategic options regarding the future use or disposal of this land. Additionally, the Directors are assessing the overall future direction of RUD LLC. Although previous operations have ceased, they are actively considering the best path forward for the Company's development.

Despite these changes, the financial statements have been prepared on a going concern basis, assuming that the Company will continue its operations for the foreseeable future. Management and the shareholder have expressed their intention to further develop the Company's business activities within Georgia. Based on this intention, Management believes that the going concern assumption remains appropriate.

However, Management acknowledges that it cannot predict all future developments that may impact the Georgian economy and, consequently, the Company's financial position. Nevertheless, Management believes it is taking all necessary measures to ensure the sustainability and continued development of the Company's operations.

2. Basis of preparation (Continued)

A) STANDARDS AND AMENDMENTS MANDATORILY EFFECTIVE FROM 1 JANUARY 2024

Supplier Finance Arrangements (Amendment to IAS 7 and IFRS 7). The IASB undertook a narrow-scope standard setting, leading to the Amendments. The Amendments require entities to provide certain specific disclosures (qualitative and quantitative) related to supplier finance arrangements. The Amendments also provide guidance on characteristics of supplier finance arrangements.

Lease Liability in a Sale and Leaseback (Amendment to IFRS 16). The Amendments provide a requirement for the seller-lessee to determine 'lease payments' or 'revised lease payments' in a way that the seller-lessee would not recognise any amount of the gain or loss that relates to the right of use retained by the seller-lessee.

Classification of Liabilities as Current or Non-Current (Amendment to IAS 1). The amendments require that an entity's right to defer settlement of a liability for at least twelve months after the reporting period must have substance and must exist at the end of the reporting period. Classification of a liability is unaffected by the likelihood that the entity will exercise its right to defer settlement for at least twelve months after the reporting period.

Noncurrent Liabilities with Covenants (Amendment to IAS 1). The amendment requires, if an entity's right to defer is subject to the entity complying with specified conditions, such conditions affect whether that right exists at the end of the reporting period, if the entity is required to comply with the condition on or before the end of the reporting period and not if the entity is required to comply with the conditions after the reporting period. The amendments also provide clarification on the meaning of 'settlement' for the purpose of classifying a liability as current or non-current

B) NEW STANDARDS, INTERPRETATIONS AND AMENDMENTS NOT YET EFFECTIVE

Standards and Amendments Mandatorily Effective from 1 January 2025

Lack of Exchangeability (Amendment to IAS 21). The Amendments introduce requirements to assess when a currency is exchangeable into another currency and when it is not. The Amendments require an entity to estimate the spot exchange rate when it concludes that a currency is not exchangeable into another currency.

Standards and Amendments Mandatorily Effective from 1 January 2026

Amendments to the Classification and Measurement of financial Instruments (Amendments to IFRS 9 and IFRS 7). The Amendments modify the following requirements in IFRS 9 and IFRS 7 :

Derecognition of financial liabilities

- Derecognition of financial liabilities settled through electronic transfers

Classification of financial assets

- Elements of interest in a basic lending arrangement (the solely payments of principle and interest assessment - 'SPPI test')
- Contractual terms that change the timing or amount of contractual cash flows
- Financial assets with non-recourse features
- Investments in contractually linked instruments

Disclosures

- Investments in equity instruments designated at fair value through other comprehensive income
- Contractual terms that could change the timing or amount of contractual cash flows.

Annual Improvements to IFRS Accounting Standards.

Annual improvements are limited to changes that either clarify the wording in an IFRS Accounting Standard, or correct relatively minor unintended consequences, oversights or conflicts between requirements of the Accounting Standards.

- Minor clarifications and corrections across IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, and IAS 7 (e.g., hedge accounting, lease derecognition).

Contracts Referencing Nature dependent Electricity (previously Power Purchase Agreements) (Amendments to IFRS 9 and IFRS 7).

2. Basis of preparation (Continued)

The amendments include:

- ▶ Clarifying the application of the 'own-use' requirements;
- ▶ Permitting hedge accounting if these contracts are used as hedging instruments; and
- ▶ Adding new disclosure requirements to enable investors to understand the effect of these contracts on a company's financial performance and cash flows.

Standards and Amendments Mandatorily Effective from 1 January 2027

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements. IFRS 18 sets out significant new requirements for how financial statements are presented, with particular focus on:

- ▶ The statement of profit or loss, including requirements for mandatory sub-totals to be presented.
- ▶ Aggregation and disaggregation of information, including the introduction of overall principles for how information should be aggregated and disaggregated in financial statements.
- ▶ Disclosures related to management-defined performance measures (MPMs), which are measures of financial performance based on a total or sub-total required by IFRS Accounting Standards.

IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures. On 9 May 2024, the International Accounting Standards Board (IASB) issued IFRS 19, which allows subsidiaries to use IFRS with reduced disclosures while applying the recognition, measurement and presentation requirements in IFRS Accounting Standards. The eligibility criteria for an entity to apply IFRS 19 are:

- ▶ The entity is a subsidiary;
- ▶ The entity does not have public accountability; and
- ▶ The entity has an ultimate or intermediate parent that produces financial statements available for public use that comply with IFRS Accounting Standards.

Other

The Company does not expect any other standards issued by the IASB, but not yet effective, to have a material impact on the financial statements.

3. Critical accounting estimates and judgments

The Company makes certain estimates and assumptions regarding the future. Estimates and judgments are continually evaluated based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances. In the future, actual experience may deviate from these estimates and assumptions. The estimates and assumptions that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below.

Estimates and assumptions

a) Initial recognition related party transactions

In the normal course of business, the Company enters into transactions with its related parties. IFRS 9 requires initial recognition of financial instruments based on their fair values. Judgement is applied in determining if transactions are priced at market or non-market interest rates, where there is no active market for such transactions. The basis for judgement is pricing for similar types of transactions with unrelated parties and effective interest rate analysis.

4. Summary of material accounting policies***Foreign currency translation***

Presentation currency of the Company - Georgian Lari is the currency of the primary economic environment in which the entity operates. Monetary assets and liabilities are translated into functional currency at the official exchange rate for the respective balance sheet dates. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of transactions and from the translation of monetary assets and liabilities at year-end official exchange rates are recognised in profit or loss. Translation at year-end rates does not apply to non-monetary items. Gain or loss resulted from translation of a monetary item is recognised in comprehensive income. Non-monetary items nominated in foreign currency are evaluated using the exchange rate at the date of transaction.

At 31 December 2024 the closing rates of exchange used for translating foreign currency balances and average exchange rate used for translation of transactions were:

	Official rate of the National Bank of Georgia
	USD
Exchange rate as at 31.12.2024	2.8068
Everage exchange rate for the year 2024	2.7208
Exchange rate as at 31.12.2023	2.6894
Everage exchange rate for the year 2023	2.6279

Investment property

Investment property is property held to earn rental income, for capital appreciation, or both, and not for sale in the ordinary course of business, use in the production or supply of goods or services, or for administrative purposes.

Investment property is initially measured at cost, including transaction costs. After initial recognition, investment property is measured at fair value. Fair value is determined periodically by an independent registered appraiser, based on expected discounted cash flows and current market transactions.

Any gain or loss arising from a change in the fair value of investment property is recognized in profit or loss in the period in which it arises.

Cost includes expenses directly attributable to the acquisition of the investment property. For self-constructed investment property, cost includes the cost of materials and direct labor, as well as any other costs directly attributable to bringing the property to the condition necessary for it to be capable of operating as intended. Borrowing costs directly attributable to the acquisition or construction of the property are also capitalized as part of the cost.

Property and equipment

Property and equipment are stated at cost, less accumulated depreciation and impairment losses, where required. The cost of an item of property and equipment comprises: its purchase price and any costs directly attributable to bringing the asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Company and the cost of the item can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part is derecognised. All other repairs and maintenance are charged to the statement of comprehensive income during the financial period in which they are incurred.

Each part of an item of property and equipment with a cost that is significant in relation to the total cost of the item shall be depreciated separately.

At each reporting date management assesses whether there is any indication of impairment of property and equipment. If any such indication exists, management estimates the recoverable amount, which is determined as the higher of an asset's fair value less costs to sell and its value in use. The carrying amount is reduced to the recoverable amount and the impairment loss is recognised in profit or loss for the year.

4. Summary of material accounting policies (Continued)

A reversal of an impairment loss for an asset other than goodwill shall be recognised immediately in profit or loss, unless the asset is carried at revalued amount in accordance with another IFRS.

Gains and losses arising from the retirement or disposal of property and equipment are included in profit or loss as incurred.

Depreciation

Land and construction in progress are not depreciated. Depreciation on other items of property and equipment and investment property is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives:

Group	Average useful lives in years
Office and electronic equipment	5
Fixtures and fittings	5
Machinery and equipment	12
Vehicles	5

The assets' useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at the end of each reporting period.

Impairment of non-financial assets other than, inventories

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

The recoverable amount of an asset or cash-generating unit is the greater of its value in use and its fair value less costs to sell.

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

Prepayments

Prepayments are carried at cost less provision for impairment. A prepayment is classified as non-current when the goods or services relating to the prepayment are expected to be obtained after one year, or when the prepayment relates to an asset which will itself be classified as non-current upon initial recognition. Prepayments to acquire assets are transferred to the carrying amount of the asset once the Company has obtained control of the asset and it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Company. Other prepayments are written off to profit or loss when the goods or services relating to the prepayments are received. If there is an indication that the assets, goods or services relating to a prepayment will not be received, the carrying value of the prepayment is written down accordingly and a corresponding impairment loss is recognised in profit or loss for the year.

Financial Instruments

Key measurement terms of financial instruments

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The best evidence of fair value is the price in an active market. An active market is one in which transactions for the asset or liability take place with sufficient frequency and volume to provide pricing information on an ongoing basis.

Fair value of financial instruments traded in an active market is measured as the product of the quoted price for the individual asset or liability and the number of instruments held by the entity. This is the case even if a market's normal daily trading volume is not sufficient to absorb the quantity held and placing orders to sell the position in a single transaction might affect the quoted price.

Valuation techniques such as discounted cash flow models or models based on recent arm's length transactions or consideration of financial data of the investees are used to measure fair value of certain financial instruments for which external market pricing information is not available.

4. Summary of material accounting policies (Continued)

Fair value measurements are analysed by level in the fair value hierarchy as follows:

- (i) level one are measurements at quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities
- (ii) level two measurements are valuations techniques with all material inputs observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices), and
- (iii) level three measurements are valuations not based on solely observable market data (that is, the measurement requires significant unobservable inputs).

Transaction costs are incremental costs that are directly attributable to the acquisition, issue or disposal of a financial instrument. An incremental cost is one that would not have been incurred if the transaction had not taken place. Transaction costs include fees and commissions paid to agents (including employees acting as selling agents), advisors, brokers and dealers, levies by regulatory agencies and securities exchanges, and transfer taxes and duties. Transaction costs do not include debt premiums or discounts, financing costs or internal administrative or holding costs.

Amortised cost ("AC") is the amount at which the financial instrument was recognised at initial recognition less any principal repayments, plus accrued interest, and for financial assets less any allowance for expected credit losses ("ECL"). Accrued interest includes amortisation of transaction costs deferred at initial recognition and of any premium or discount to the maturity amount using the effective interest method. Accrued interest income and accrued interest expense, including both accrued coupon and amortised discount or premium (including fees deferred at origination, if any), are not presented separately and are included in the carrying values of the related items in the statement of financial position.

The effective interest method is a method of allocating interest income or interest expense over the relevant period, so as to achieve a constant periodic rate of interest (effective interest rate) on the carrying amount. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts (excluding future credit losses) through the expected life of the financial instrument or a shorter period, if appropriate, to the gross carrying amount of the financial instrument. The effective interest rate discounts cash flows of variable interest instruments to the next interest repricing date, except for the premium or discount which reflects the credit spread over the floating rate specified in the instrument, or other variables that are not reset to market rates. Such premiums or discounts are amortised over the whole expected life of the instrument. The present value calculation includes all fees paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate. For assets that are purchased or originated credit impaired ("POCI") at initial recognition, the effective interest rate is adjusted for credit risk, i.e. it is calculated based on the expected cash flows on initial recognition instead of contractual payments.

Initial recognition of Financial instruments

Financial instruments at FVTPL are initially recorded at fair value. All other financial instruments are initially recorded at fair value adjusted for transaction costs. Fair value at initial recognition is best evidenced by the transaction price. A gain or loss on initial recognition is only recorded if there is a difference between fair value and transaction price which can be evidenced by other observable current market transactions in the same instrument or by a valuation technique whose inputs include only data from observable markets. After the initial recognition, an ECL allowance is recognised for financial assets measured at AC and investments in debt instruments measured at FVOCI, resulting in an immediate accounting loss.

Financial assets - classification and subsequent measurement - measurement categories. The Company classifies financial assets in the following measurement categories: FVTPL and AC.

Classification and subsequent measurement of financial assets - business model

The business model reflects how the Company manages the assets in order to generate cash flows - whether the Company's objective is: (i) solely to collect the contractual cash flows from the assets ("hold to collect contractual cash flows"), or (ii) to collect both the contractual cash flows and the cash flows arising from the sale of assets ("hold to collect contractual cash flows and sell") or, if neither of (i) and (ii) is applicable, the financial assets are classified as part of "other" business model and measured at FVTPL.

Business model is determined for a company of assets (on a portfolio level) based on all relevant evidence about the activities that the Company undertakes to achieve the objective set out for the portfolio available at the date of the assessment. Factors considered by the Company in determining the business model include the purpose and composition of a portfolio, past experience on how the cash flows for the respective assets were collected, how risks are assessed

4. Summary of material accounting policies (Continued)

and managed, how the assets' performance is assessed and how managers are compensated.

Classification and subsequent measurement of financial assets - cash flow characteristics

Where the business model is to hold assets to collect contractual cash flows or to hold contractual cash flows and sell, the Company assesses whether the cash flows represent solely payments of principal and interest ("SPPI").

Where the contractual terms introduce exposure to risk or volatility that is inconsistent with a basic lending arrangement, the financial asset is classified and measured at FVTPL. The SPPI assessment is performed on initial recognition of an asset and it is not subsequently reassessed.

Reclassification of financial assets

Financial instruments are reclassified only when the business model for managing the portfolio as a whole changes. The reclassification has a prospective effect and takes place from the beginning of the first reporting period that follows after the change in the business model. The entity did not change its business model during the current period and did not make any reclassifications.

Write-off of financial assets

Financial assets are written-off, in whole or in part, when the Company exhausted all practical recovery efforts and has concluded that there is no reasonable expectation of recovery. The write-off represents a derecognition event. The Company may write-off financial assets that are still subject to enforcement activity when the Company seeks to recover amounts that are contractually due, however, there is no reasonable expectation of recovery.

Derecognition of financial assets

The Company derecognises financial assets when (a) the assets are redeemed or the rights to cash flows from the assets otherwise expire or (b) the Company has transferred the rights to the cash flows from the financial assets or entered into a qualifying pass-through arrangement whilst (i) also transferring substantially all the risks and rewards of ownership of the assets or (ii) neither transferring nor retaining substantially all the risks and rewards of ownership but not retaining control. Control is retained if the counterparty does not have the practical ability to sell the asset in its entirety to an unrelated third party without needing to impose additional restrictions on the sale.

Financial liabilities

The Company classifies its financial liabilities into one of two categories, depending on the purpose for which the liability was acquired: those to be measured subsequently at fair value through profit and loss and Other financial liabilities. The Company has classified all financial as liabilities within "Other financial liabilities" category. Other financial liabilities include the following items: borrowings, trade payables, other short-term monetary liabilities.

Other financial liabilities are initially recognised at fair value net of any transaction costs directly attributable to the issue of the instrument. Such interest-bearing liabilities are subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method, which ensures that any interest expense over the period to repayment is at a constant rate on the balance of the liability carried in the statement of financial position. For the purposes of each financial liability, interest expense includes initial transaction costs and any premium payable on redemption, as well as any interest or coupon payable while the liability is outstanding.

Offsetting

Financial assets and liabilities are offset and the net amount reported in the statement of financial position only when there is a legally enforceable right to offset the recognised amounts, and there is an intention to either settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

Derecognition of financial liabilities

The Company derecognises financial liabilities when, and only when, the Company's obligations are discharged, cancelled or they expire. Where an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognised and the consideration paid and payable is recognised in profit and loss.

4. Summary of material accounting policies (Continued)

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents includes cash in hand, deposits held at call with banks, and other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less and are subject to insignificant risk of change in value. Cash and cash equivalents are carried at amortised cost using the effective interest method.

Cash and cash equivalents are carried at AC because: (i) test, unless they are included in contractual terms such that the feature would apply even if the legislation is they are held for collection of contractual cash flows and those cash flows represent SPPI, and (ii) they are not designated at FVTPL.

Restricted balances are excluded from cash and cash equivalents for the purposes of the cash flow statement. Balances restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least twelve months after the reporting period are included in other non-current assets.

Taxation

In Georgia new model of Corporate Income Tax (Profit Tax) is effective from 1 January 2017. The main amendment under the new model of Corporate Income Tax is postponing taxation of corporate income until distribution of net income.

The companies (other than banks, credit unions, insurance companies, microfinance organizations and pawn shops) do not have to pay income tax on their profit earned since 1 January 2017, until that profit is distributed or deemed distributed in a form of dividend. 15 % income tax is payable on gross up value (i.e. net dividends shall be grossed up by withholding tax 5%, if applicable, and divided by 0.85) at the moment of the dividend payment to individuals or to non-resident legal entities. Dividends paid to resident legal entities from the profits earned since 1 January 2017 are tax exempted.

According to the new model of Corporate Income Tax, the objects of taxation are following transactions/actual payments:

- Payment of dividends
- Differences between contract price and market price
- Expenses not related to economic activity
- Free of charge supply and gifts
- Representative expenses above limits
- Loans granted to non-resident and physical persons

Income tax arising from distribution of dividends is accounted for as an income tax expense in the period in which dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid.

If a loan granted/advance payment was repaid, or goods/services were received in return for the advance payment, a person may set off and recover under the procedure established by this Code a sum of the previously paid profit tax in the amount of a profit tax calculated according to the sum repaid within the accounting period for repayment of the loan/advance payment or actual receipt of the goods/services, or according to the amount of compensation for the goods/services received.

Taxes other than income tax are recognised when obligating events have occurred. The obligating events are an event that raises a liability to pay a tax. Taxes paid in advance are recognized as an asset when there is an expectation that future economic benefits will flow to the entity.

Value added tax - Output value added tax related to sales is payable to tax authorities on the earlier of (a) collection of receivables from customers or (b) delivery of goods or services to customers. Input VAT is generally recoverable against output VAT upon receipt of the VAT invoice. The tax authorities permit the settlement of VAT on a net basis.

According to the Georgian Tax Legislation, from 1 January 2016 the Companies should pay taxes on unified treasury code applicable for all taxes. As a result, as at 31 December 2023 and 2022 the Company and its subsidiaries present tax assets and liabilities on net bases.

Owing to the specific nature of the taxation system in Georgia, there are no differences between the carrying amounts and tax bases of the assets and liabilities of companies registered in Georgia that could result in deferred tax assets or

4. Summary of material accounting policies (Continued)

deferred tax liabilities. Income tax paid related to the earnings from 1 January 2008 till 31 December 2016 is not subject to taxation for the second time.

Revenue

Revenue recognition. Revenue is income arising in the course of the Company's ordinary activities. Revenue is recognized in the amount of transaction price. Transaction price is amount of consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for transferring control over promised goods or services to a customer, excluding the amounts collected on behalf of third parties. Revenue is recognized net of discounts and value added taxes.

Most of the Company's revenue is derived from fixed price contracts and therefore the amount of revenue to be earned from each contract is determined by reference to those fixed prices.

Where a customer orders more than one product line, the Company is able to determine the split of the total contract price between each product line by reference to each product's standalone selling prices (all product lines are capable of being, and are, sold separately).

Rental and service revenue. The Company provides services under fixed-price and variable price contracts. Revenue is recognised in the accounting period in which the services are rendered. For fixed-price contracts, revenue is recognised based on the actual service provided to the end of the reporting period as a proportion of the total services to be provided because the customer receives and uses the benefits simultaneously. This is determined based on the actual days serviced relative to the total contractual days in month.

Where the contracts include multiple performance obligations, the transaction price is allocated to each separate performance obligation based on the stand-alone selling prices. Where these are not directly stated, they are estimated based on observable prices in similar contracts. In case of fixed-price contracts, the customer pays the fixed amount based on a payment schedule. If the services rendered by the Company exceed the payment, a contract asset is recognised. If the payments exceed the services rendered, a contract liability is recognized. If the contract includes variable consideration, revenue is recognised only to the extent that it is highly probable that there will be no significant reversal of such consideration.

Prepayments to tenants are recognised as a reduction of rental revenue on a straight-line basis over the term of the lease. The lease term is the non-cancellable period of the lease together with any further term for which the tenant has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, the Company is reasonably certain that the tenant will exercise that option.

Financing components. The Company does not expect to have any contracts where the period between the transfer of the promised goods or services to the customer and payment by the customer exceeds one year. As a consequence, the Company does not adjust any of the transaction prices for the time value of money.

Practical Exemptions

The Company has taken advantage of the practical exemptions:

- not to account for significant financing components where the time difference between receiving consideration and transferring control of goods (or services) to its customer is one year or less; and
- expense the incremental costs of obtaining a contract when the amortisation period of the asset otherwise recognised would have been one year or less.

Recognition of expenses

Expenses are recognized in the income statement if there arises any decrease of future economic profit related to the decrease of an asset or increase of a liability that can be reliably assessed. Expenses incurred during the services rendered are recognized in proportionate calculation with recognized income.

Expenses are recognized in the comprehensive income statement immediately, if the expenses do not result in future economic profit any more, or if future economic profit do not meet or stop to meet the requirements of recognition as an asset in the financial statements.

Employee benefits

Wages, salaries, paid annual leave and sick leave, bonuses, and non-monetary benefits (such as health services and kindergarten services) are accrued in the period in which the associated services are rendered by the employees of the Company.

4. Summary of material accounting policies (Continued)

Events after the reporting period

Events after the reporting period and events before the date of financial statements authorization for issue that provide additional information about the Company's financial statements are reported in the financial statements. Post-balance sheet events that do not affect the financial position of the Company at the balance sheet date are disclosed in the Notes to the financial statements when material.

Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets

Contingent liabilities are not reflected in the financial statements, except for the cases when the outflow of economic benefits is likely to origin and the amount of such liabilities can be reliably measured. The information on contingent liabilities is disclosed in the notes to the financial statements with the exception of cases, when the outflow of economic benefits is unlikely.

Contingent assets are not reflected in the financial statements, but the information on them is disclosed when inflow of economic benefits is probable. If economic benefits are sure to occur, an asset and related income are recognized in the financial statements for the period, when the evaluation change occurred.

A provision is a liability of uncertain timing or amount. A liability is a present obligation of the entity arising from past events, the settlement of which is expected to result in an outflow from the entity of resources embodying economic benefits.

An obligating event is an event that creates a legal or constructive obligation that results in an entity having no realistic alternative to settling that obligation.

A legal obligation is an obligation that derives from:

- (a) A contract (through its explicit or implicit terms);
- (b) Legislation; or
- (c) Other operation of law.

A constructive obligation is an obligation that derives from an entity's actions where:

- (a) By an established pattern of past practice, published policies or a sufficiently specific current statement, the entity has indicated to other parties that it will accept certain responsibilities; and
- (b) As a result, the entity has created a valid expectation on the part of those other parties that it will discharge those responsibilities.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

*(In thousand Georgian Lari)***5. Financial instruments - risk management**

In common with all other businesses, the Company is exposed to risks that arise from its use of financial instruments. This note describes the Company's objectives, policies and processes for managing those risks and the methods used to measure them. Further quantitative information in respect of these risks is presented throughout these financial statements.

The Company is exposed through its operations to the following financial risks:

- Market risk
 - Interest rate risk
 - Currency risk
- Credit risk
- Liquidity risk

General objectives, policies and processes

The management has overall responsibility for the determination of the Company's risk management objectives and policies and, whilst retaining ultimate responsibility for them, it has delegated the authority for designing and operating processes that ensure the effective implementation of the objectives and policies to the Company's finance function.

The Board and appropriate committees receive monthly reports from the Managers through which they review the effectiveness of the processes put in place and the appropriateness of the objectives and policies it sets.

The overall objective of the management is to set policies that seek to reduce risks as far as possible without unduly affecting the Company's competitiveness and flexibility. Further details regarding these policies are set out below.

Principal financial instruments

Principal financial liabilities of the Company are comprised from Borrowings and trade and other payables. The main purposes of these financial instruments are the financial security of the Company.

The Company has the following financial assets as at the end of the financial reporting period: Trade and other receivables, Issued loans and cash and cash equivalents.

Principal financial instruments can be presented as follows:

	31.12.2024	31.12.2023
Financial assets		
Trade and other receivables	543	5,911
Financial assets at FVTPL	-	47,020
Issued loans	669	10
Cash and cash equivalents	314	6,206
	1,526	59,147
Financial liabilities		
Borrowings	-	128,600
Trade and other payables	213	5,566
	213	134,166

Market risk

Market risk is the risk that the fair value of a financial instrument will decrease because of changes in market factors. Market risk arises from the Company's use of interest bearing, tradable and foreign currency financial instruments. It is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in interest rates (**interest rate risk**) and foreign exchange rates (**currency risk**).

- **Interest rate risk**

The interest rate risk is the risk related to the interest-bearing assets/liabilities, because of the variable interest rate, that may have negative impact on the fair values of financial assets and liabilities. The Company is not facing interest rate risk, because it has not received borrowings with variable interest rates.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

5. Financial instruments - risk management (Continued)**Currency risk**

Currency risk is defined as the risk that the value of a financial instrument will fluctuate due to changes in foreign exchange rates. The Company is exposed to the effects of fluctuations in the prevailing foreign currency exchange rates on its financial position and cash flows. The Company has transactions denominated in a currency other than their functional currency. In order to manage currency risk, the Company doesn't use derivatives. The Company's exposure to foreign currency exchange rate risk is presented in the table below:

	<u>GEL</u>	<u>USD</u>	<u>31.12.2024</u>
Financial assets:			
Trade and other receivables	541	2	543
Issued loans	-	669	669
Cash and cash equivalents	312	2	314
	<u>853</u>	<u>673</u>	<u>1,526</u>
Financial liabilities:			
Trade and other payables	213	-	213
	<u>213</u>	<u>-</u>	<u>213</u>
Open balance sheet position	<u>640</u>	<u>673</u>	<u>1,313</u>
	<u>GEL</u>	<u>USD</u>	<u>31.12.2023</u>
Financial assets:			
Trade and other receivables	3,243	2,668	5,911
Financial assets at FVTPL	-	47,020	47,020
Issued loans		10	10
Cash and cash equivalents	6,186	20	6,206
	<u>9,429</u>	<u>49,718</u>	<u>59,147</u>
Financial liabilities:			
Trade and other payables	5,566	-	5,566
Borrowings	-	128,600	128,600
	<u>5,566</u>	<u>128,600</u>	<u>134,166</u>
Open balance sheet position	<u>3,863</u>	<u>(78,882)</u>	<u>(75,019)</u>

Currency risk sensitivity

The following table details the Company's sensitivity to a 20% increase and decrease in the GEL against the relevant foreign currencies. 20% is the sensitivity rate used when reporting foreign currency risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonably possible change in foreign exchange rates. The sensitivity analysis includes only outstanding foreign currency denominated monetary items and adjusts their translation at the period end for a 20% change in foreign currency rates. The following table shows impact on profit before tax based on asset and liabilities values.

<u>2024</u>	<u>Gel / USD -20%</u>	<u>Gel / USD -20%</u>
Profit/(loss)	135	(135)
<u>2023</u>	<u>Gel / USD -20%</u>	<u>Gel / USD -20%</u>
Profit/(loss)	(15,776)	15,776

5. Financial instruments - risk management (Continued)**Credit risk**

Credit risk is the risk of financial loss to the Company if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations. Exposure to credit risk arises as a result of the Company's sales of services on credit terms and other transactions with counterparties giving rise to financial assets. The Company's maximum exposure to credit risk is reflected in the carrying amounts of financial assets in the statement of financial position.

The Company applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade and other receivables.

The main principles of the Company's credit risk management policy are as follows: individual assessment of each customer's creditworthiness; reduction of a high volume of overdue receivables; strict and regular monitoring of all overdue and outstanding credit balances; and ongoing oversight of problematic financial assets. Customers that are graded as high risk are placed on a restricted customer list, and future credit sales are made only with approval of the Risk Management Committee, otherwise payment in advance is required.

To measure the expected credit losses, trade receivables are grouped based on shared credit risk characteristics (receivables could be grouped by geographical region, product type, customer rating, collateral or trade credit insurance).

The expected loss rates are based on the payment profiles of sales over a period of last 12 months and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables. The Group analyses the macro factors of the country in which it sells its services. As far as all the receivables are from the local clients, the Group analysed Georgian macroeconomic scenarios and corresponding weights based on the NBG's publications. Based on the historical behaviour of the Company's debtors, the Company identified GDP and foreign exchange rate to be the most relevant factors having impact on recoverability of receivables, and accordingly adjusted the historical loss rates based on expected changes in this factor.

The Company assesses the probability of the non-payment of the trade and other receivables. This probability is then multiplied by the amount of the expected loss arising from default to determine the lifetime expected credit loss for the trade receivables.

Credit risk also arises from cash and cash equivalents. For banks and financial institutions, only independently rated parties with minimum rating A are accepted.

The carrying amount of financial assets represents the maximum credit exposure.

The maximum exposure to credit risk can be presented as follows:

	31.12.2024	31.12.2023
Financial assets		
Trade and other receivables	543	5,911
Financial assets at FVTPL	-	47,020
Issued loans	669	10
Cash and cash equivalents except cash on hand	314	6,206
	1,526	59,147

Liquidity risk

Liquidity risk arises from the Company's management of working capital and the finance charges and principal repayments on its debt instruments. It is the risk that the Company will encounter difficulty in meeting its financial obligations as they fall due. The Company manage liquidity risk according to the contractual maturities and set projections for the future financial periods.

In order to manage liquidity risk, the Company performs regular monitoring of future expected cash flows, which is a part of assets/liabilities management process.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

5. Financial instruments - risk management (Continued)

As of December 31, 2024, all financial liabilities are classified as due within one year, reflecting their short-term maturities.

An analysis of the liquidity is presented in the following table:

	Up to 1 year	1 year to 5 years	Over 5 years	31.12.2023
Financial liabilities				
Borrowings	48,409	32,273	152,855	233,537
Trade and other payables	5,566	-	-	5,566
	53,975	32,273	152,855	239,103

Capital Disclosures

The Company's objectives when managing capital are to safeguard the Company's ability to continue as a going concern in order to provide returns for owner and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. In order to maintain or adjust the capital structure, the Company may adjust the amount of dividends paid to owner, return capital to owner or sell assets to reduce debt. The management considers total capital under its management to be equity as shown in the statements of financial position and performs reviews of the capital structure on a regular basis.

IFRS 7 fair value measurement hierarchy

A number of assets and liabilities included in the Company's financial statements require disclosure of fair value. The fair value measurement of the Company's financial assets and liabilities utilises market observable inputs and data as far as possible.

Inputs used in determining fair value measurements are categorised into different levels based on how observable the inputs used in the valuation technique utilised are (the 'fair value hierarchy'):

- Level 1: Quoted prices in active markets for identical items (unadjusted)
- Level 2: Observable direct or indirect inputs other than Level 1 inputs
- Level 3: Unobservable inputs (i.e. not derived from market data).

The classification of an item into the above levels is based on the lowest level of the inputs used that has a significant effect on the fair value measurement of the item. Transfers of items between levels are recognised in the period they occur.

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The estimated fair values of financial instruments have been determined by the Company using available market information, where it exists, and appropriate valuation methodologies. However, judgement is necessarily required to interpret market data to determine the estimated fair value.

Georgia continues to display some characteristics of an emerging market and economic conditions continue to limit the volume of activity in the financial markets. Market quotations may be outdated or reflect distress sale transactions and therefore not represent fair values of financial instruments. Management has used all available market information in estimating the fair value of financial instruments.

Financial assets carried at amortised cost. The estimated fair value of fixed interest rate instruments is based on estimated future cash flows expected to be received discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risk and remaining maturity. Discount rates used depend on credit risk of the counterparty. Carrying amounts of trade receivables and other financial assets approximate their fair values (Level 3). The fair value of cash and cash equivalents were determined using level 1 measurement.

Financial assets at FVTPL - The fair value of these instruments—such as quoted debt securities is based on quoted market prices in active markets and is therefore classified as Level 1 in the fair value hierarchy. The fair value reflects market conditions at the reporting date. For detailed information please refer to note 10.

5. Financial instruments - risk management (Continued)

Liabilities carried at amortised cost. The estimated fair value of fixed interest rate instruments with stated maturity was estimated based on expected cash flows discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risk and remaining maturity. Carrying amounts of trade and other payables (level 3) approximate fair value due to their short-term maturities.

The fair value of received loans is classified as Level 2 measurement in the “fair value hierarchy,” as defined by the International Financial Reporting Standard (IFRS 13). Level 2 inputs include observable market data, either directly or indirectly derived. In this context, the fair value of the loans is determined using the discounted cash flow method, where the key variable, the discount rate, is based on market data published by the National Bank of Georgia. As of the valuation date, the interest rates used range from 8.48% - for received loans, reflecting prevailing market conditions at that time.

Although the data is observable (e.g., official statistics from the National Bank), it does not represent active market prices for identical instruments, which justifies the Level 2 classification. This approach takes into account current market interest rates, as well as the characteristics of the loans, including maturity, credit risk, and other relevant factors. Accordingly, the inputs used are considered observable inputs, which ensures the discounted cash flow model provides a fair value measurement for the loans that is both reliable and appropriate. The value derived from discounting expected cash flows materially corresponds to the carrying amount of the received loans.

6. Net Assets transferred to an entity under common control

During the 2024 year, the Company disposed of its principal business operation by transferring the related net assets to Tbilisi Mall Holding LLC, an entity under common control. The transaction was carried out as part of a group restructuring and did not constitute a business combination under IFRS 3 Business Combinations.

As the transfer was between entities under common control, it was accounted for using the book value method. Accordingly:

- The assets and liabilities were derecognized at their carrying amounts in the financial statements of the transferring entity as of the date of transfer;
- The transaction had no impact on the Company’s other comprehensive income;
- The difference between the carrying amount of the net assets transferred and the consideration received was recognized directly in equity, as a transaction with a related party.

The following table summarizes the net assets transferred to an entity under common control:

	Carrying amounts
Investment property	(187,463)
Property, plant and equipment	(708)
Intangible assets	(307)
Inventory	(1,508)
Financial assets at FVTPL	(27,949)
Cash and cash equivalents	(9,081)
Trade and other payables	1,036
Security deposits from tenants	1,414
Borrowings	129,590
The difference between the carrying amount of the net assets transferred	(94,976)

Under the asset transfer agreement dated 1 June 2024 between Rakeen Uptown Developments LLC and Tbilisi Mall Holdings LLC, assets transferred to Tbilisi Mall Holdings LLC included investment property of USD66,100,000 and other assets amounting to USD17,549,941, resulting in a total asset value of USD83,649,941. In addition, borrowings totalling USD83,077,411 and other liabilities of USD572,531 were also transferred from Rakeen Uptown Developments LLC to Tbilisi Mall Holdings LLC.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

7. Investment property

	Land plots	Buildings and related equipment	Total
31.12.2022	40,464	84,883	125,347
Additions	-	4,574	4,574
Net gain from FV adjustments	5,667	30,308	35,975
Effect of foreign exchange rate changes, net	(169)	(436)	(605)
31.12.2023	45,962	119,329	165,291
Additions	3,753	5,275	9,028
Net gain from FV adjustments	2,609	4,918	7,527
Effect of foreign exchange rate changes, net	1,912	5,080	6,992
Transfer to an entity under common control*	(52,861)	(134,602)	(187,463)
31.12.2024	1,375	-	1,375

(*) - In 2024, the company transferred investment property to Tbilisi Mall Holding LLC, an entity under common control. For detailed information please refer to note 6.

As at 31 December 2024 fair value of investment property determined as GEL1,375 (as at 31 December 2023:GEL165,291).

In 2024 rental income from investment properties amounts to GEL9,888, including GEL 8,627 of income related to variable lease payments that don't depend on an index or a rate.

The Company does not generate any income from the land plots it holds as of December 31, 2024.

8. Tax assets

According to the Georgian Tax Legislation, from 1 January 2016 the Companies should pay taxes on unified treasury code applicable for all taxes. As a result, as at 31 December 2024 the Company present tax assets and liabilities on a net base.

9. Trade and other receivables

	31.12.2024	31.12.2023
Financial assets		
Trade receivables	1,373	2,925
Other related party receivables	405	-
Less: provision for impairment	(1,235)	(835)
Other receivables	-	3,821
	543	5,911

Qualitative characters of financial receivables are disclosed in Note 5.

The Company applies IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade and other receivables. To measure the expected credit losses, trade and other receivables have been individually and collectively assessed based on credit risk characteristics and the days past due, respectively.

The Company specifically analyses the collectability of each account with a balance over a specified amount, based upon the age of the account, the customer's financial condition, collection history and any other known information, and the Company makes an allowance for trade receivables specifically identified as doubtful. The Company also monitors regional and global economic conditions and forecasts and considers forward-looking information in its evaluation of the adequacy of the recorded allowances.

The expected loss rates are based on the payment profiles of sales over a period before 31 December 2024 and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

9. Trade and other receivables (Continued)

None of the receivables has been subject to a significant increase in credit risk since initial recognition. Credit risk is managed by assessing the creditworthiness of the customers before the Company's standard payment and service terms and conditions are offered. Trade receivables are partially backed with advances received from tenants.

As of December 31, 2024, the Company assessed all financial assets individually for impairment purposes.

Credit analysis of financial receivables as at 31 December 2023 can be presented as follows:

	Gross carrying amount	Expected loss rate	Loss provision
Past due 1-30 days	1,366	2%	(27)
Past due 31-60 days	66	10%	(7)
Past due 61-90 days	28	30%	(8)
Past due 91-180 days	41	50%	(21)
Past due 181-360 days	63	70%	(44)
More than 360 days past due	484	100%	(484)
Total collectively impaired	2,048		(591)
Receivables individually determined to be impaired*	877		(244)
Total financial assets	2,925		(835)

Movements in allowance for impairment of financial assets can be presented as follows:

	2024	2023
At 1 January	(835)	(716)
Changes in impairment provision	(400)	(119)
At 31 December	(1,235)	(835)

10. Financial assets at FVTPL

As of December 31, 2023, Rakeen Uptown developmen LLC held U.S. Treasury bonds. These bonds are classified as financial assets measured at fair value through profit or loss (FVTPL) in accordance with IFRS 9.

The fair value of bonds is based on quoted prices in active markets (Level 1) for detailed information please refer to note 5.

Financial instrument	ISIN	Currency	Nominal value	Market Value in Currency	Market value in GEL
Bond - US TB USD 20022024	US912797JE81	USD	2,117	2,102	5,653
Bond - US TB USD 01022024	US912797GE19	USD	2,079	2,070	5,567
Bond - US TB USD 04012024	US912797FW26	USD	2,068	2,067	5,559
Bond - US TB USD 18042024	US912796CX52	USD	5,227	5,146	13,840
Bond - US TB USD 23052024	US912797HR13	USD	1,540	1,509	4,058
Bond - US TB USD 02052024	US912797HH31	USD	2,065	2,030	5,459
Bond - US TB USD 29022024	US912791GP65	USD	2,053	2,036	5,476
Cash on hand		USD	523	523	1,408
			17,672	17,483	47,020

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

(In thousand Georgian Lari)

10. Financial assets at FVTPL (Continued)

	2024	2023
Opening Balance	47,020	-
Acquisition*	27,949	43,671
Sale of bonds	(48,221)	-
Effect of foreign exchange rate changes, net	663	1,817
Fair value changes	538	1,532
Transfer to the entity under common control**	(27,949)	-
Closing balance	-	47,020

(*) - On 1 June 2024 the company purchased a financial asset in the form of a loan issued to Erge Development LLC from its shareholder Rakeen Development LLC. The loan is classified as a financial asset measured at fair value through profit or loss (FVTPL) in accordance with IFRS 9 - Financial Instruments. This classification is applied because the contractual terms of the loan do not satisfy the “solely payments of principal and interest” (SPPI) criterion.

At the time of initial recognition, the fair value of the loan was assessed at USD10,000 based on the value of the land plots pledged as collateral.

The transaction comprised the transfer of a financial asset in consideration for cash amounting to USD 3,841 (GEL10,366), together with the assumption of borrowings with a nominal value of USD 8,254, carrying a 0% nominal interest rate. For additional information please refer to note 10.

(**) - The company transferred above mentioned financial asset at FVTPL to the entity under common control under the asset transfer agreement on 1 June 2024. For additional information please refer to note 6.

11. Cash and Cash Equivalents

	31.12.2024	31.12.2023
Cash at bank in local currency	311	6,186
Cash at bank in foreign currency	3	20
	314	6,206

Qualitative characters and currencies of Cash and cash equivalents are disclosed in Note 5.

12. Borrowings

	31.12.2024	31.12.2023
Long-term		
Unsecured loan from the parent company	-	103,165
	-	103,165
Short-term		
Unsecured loan from the parent company	-	25,435
	-	25,435

The following table discloses the changes in the gross carrying amount for borrowings carried at amortised cost between the beginning and the end of the reporting period:

	128,600	278,952
Opening balance	128,600	278,952
Cash flows:		
Repayment of principal	(32,145)	-
Non cash flows:		
Addition* (Note 10)	15,513	-
Changes in estimation	9,532	(104,904)
Interest accrued (effective interest)	4,256	16,044
Effect of foreign exchange rate changes, net	3,834	(665)
Income from interest write-off	-	(60,827)
Transfer from an entity under common control** (Note 6)	(129,590)	-
Closing balance	-	128,600

12. Borrowings (Continued)

In 2023, Rakeen Uptown Development LLC and Rakeen Development PJSC (United Arab Emirates), the ultimate parent company, entered into an agreement aimed at consolidating existing loans and writing off accrued interest. As a result, the loans previously received from the parent company were combined into a single loan. Under the terms of the new agreement:

- The repayment date was extended to 2034;
- The nominal interest rate was eliminated;
- The loan became unsecured.

Under this agreement, the amount payable of USD86,823 (GEL233,504) represents the principal balance of the consolidated loan. Additionally, as part of the 2023 loan modification, accrued but unpaid interest amounting to USD26,104 (GEL 60,827) was fully written off through profit or loss.

The loan was initially recognized at fair value using a market interest rate of 9.5% per annum. The resulting effect was recognized in additional paid-in capital as a related party transaction.

As of June 1, 2024, the repayment terms of above mentioned borrowing were further amended by mutual agreement. Consequently, the loan was remeasured based on the revised payment schedule using an updated effective interest rate. The impact of this modification was accounted for as a related party transaction and recognized in additional paid-in capital. The effect of the modification amounted to USD3,410 (equivalent to GEL 9,532).

(*) As disclosed in Note 10, in 2024 the Company acquired a financial asset in the form of a loan issued to Erge Development LLC from its shareholder with the total amount of USD12,095 (at fair value USD10,000), Rakeen Development LLC. The transaction comprised the transfer of a financial asset in consideration for cash amounting to USD3,841, together with the assumption of an unsecured loan from the parent company with a nominal value of USD 8,254, carrying a 0% nominal interest rate. The loan was initially recognized at fair value using a market interest rate of 8.48% per annum. The resulting effect of initial recognition was recognized in additional paid-in capital as a related party transaction with the total amount of USD2,703 (GEL7,555).

(**) - As part of the net assets transferred under the asset transfer agreement (refer to Note 6), the Company transferred all unsecured borrowings from the parent company with a nominal value of USD 73,077. These borrowings carried a 0% nominal interest rate and were discounted using an effective interest rate of 8.48% at the date of transfer, resulting in an amortized cost of GEL129,590.

As a result, as of 31 December 31 2024 the Company had no borrowings outstanding.

13. Trade and other payables

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Financial Liabilities		
Trade payables	213	5,566
Received advances	297	2,633
	<u>510</u>	<u>8,199</u>

Qualitative characters and currencies of Trade and other payables are disclosed in Note 5.

14. Revenue

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rental income from investment property	9,888	23,624
Revenue from other services (at a point in time)	2,378	5,073
Other operating income	17	97
	<u>12,283</u>	<u>28,794</u>

15. Other operating expenses

	2024	2023
Utilities	(1,164)	(3,436)
Staff costs and other employee benefits	(1,148)	(2,272)
Repair and maintenance	(653)	(1,765)
Property tax expenses	(695)	(3,549)
Advertising expenses	(305)	(664)
Insurance	(276)	(402)
Other	(500)	(488)
	(4,741)	(12,576)

16. Finance income/(expenses), net

	2024	2023
Finance expenses		
Interest expenses on borrowings	(4,256)	(16,044)
Finance income		
Interest income on deposits	195	107
Interest income on financial assets measured at amortized cost	-	133
	195	240

17. Transactions with related parties

Related parties or transactions with related parties, as defined by IAS 24 "Related party disclosures", represent:

- a) Parties that directly, or indirectly through one or more intermediaries: control, or are controlled by, or are under common control with, the Company (this includes parents, subsidiaries and fellow subsidiaries); have an interest in the Company that gives them significant influence over the Company; and that have joint control over the Company;
- b) Members of key management personnel of the Company or its parent;
- c) Close members of the family of any individuals referred to in (a) or (b);
- d) Parties that are entities controlled, jointly controlled or significantly influenced by, or for which significant voting power in such entity resides with, directly or indirectly, any individual referred to in (c) or (b);

In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship, and not merely the legal form.

Details of transactions between the Company and other related parties are disclosed below.

Included in the statement of financial position the following amounts were recognized as transactions with related parties:

	31.12.2024	
	Other related party	Shareholder
Statement of financial position		
Issued loans	-	669
Trade and other receivables	405	-
Statement of comprehensive income		
Finance expenses	-	(4,256)

17. Transactions with related parties (Continued)

	31.12.2023	
	Other related party	Shareholder
Statement of financial position		
Borrowings	-	128,600
Statement of comprehensive income		
Finance expenses	-	(16,044)

The remuneration of directors and other members of key management were as follows:

	2024	2023
Compensation of key management	(442)	(729)

18. Commitments and contingencies**Legal cases**

As at 31 December 2024 the Company has no legal actions and complaints. Management believes that the ultimate liability, if any, arising from actions or complaints will not have a material adverse effect on the financial condition or the results of future operations of the Company. Related to above mentioned no provision is accrued in the financial statements. Additional information please refer to note 19.

Taxes

Georgian tax legislation in particular may give rise to varying interpretations and amendments. In addition, as management's interpretation of tax legislation may differ from that of the tax authorities, transactions may be challenged by the tax authorities, and as a result the Company may be assessed additional taxes, penalties and interest. The Company believes that it has already made all tax payments, and therefore no allowance has been made in the financial statements. Tax years remain open to review by the tax authorities for three years.

Provisions related to tax liabilities are recognized when the reliable estimate can be made of the amount of the obligation. The provision on the contingent liability will not be recognized until the appropriate assessment has been made. Liabilities for penalties, interest and taxes other than on income are recognised based on management's best estimate of the expenditure required to settle the obligations at the end of the reporting period. On the basis of its own estimates and internal professional advice, management is of the opinion that no additional material losses will be incurred in respect of tax liabilities, except already have recognized in the financial statements.

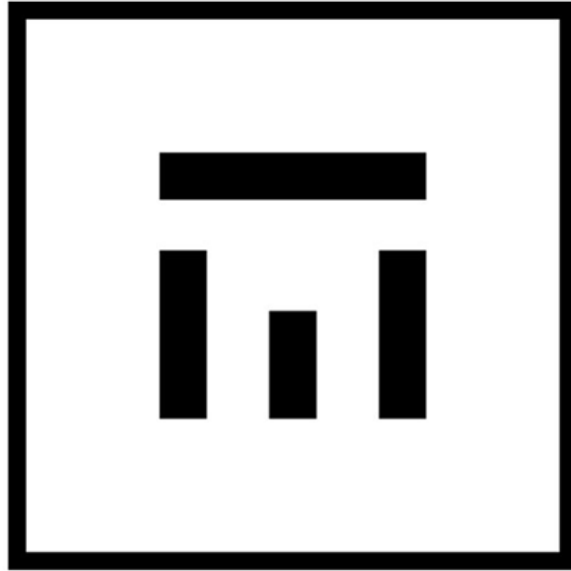
Operating environment

Emerging markets such as Georgia are subject to different risks than more developed markets, including economic, political and social, and legal and legislative risks. Laws and regulations affecting businesses in Georgia continue to change rapidly, tax and regulatory frameworks are subject to varying interpretations. The future economic direction of Georgia is heavily influenced by the fiscal and monetary policies adopted by the government, together with developments in the legal, regulatory, and political environment.

19. Events after the End of the Reporting Period

Legal case - On 21 February 2025, a claim was filed by a construction company against the Company concerning the quality and value of construction works performed. As of 31 December 2024, the Company was unable to reliably assess the quality and value of the works, and therefore no provision was recognized in the financial statements for the year then ended. Subsequent to the reporting date and prior to the issuance of these financial statements, the parties resolved the dispute and signed an acceptance certificate confirming the scope and value of the works performed. Since this agreement was finalized after the reporting period and did not provide additional evidence of conditions existing at the reporting date, the event is classified as a non-adjusting subsequent event in accordance with IAS 10 - Events after the Reporting Period. Accordingly, the outcome of this event does not affect the amounts recognized in the financial statements as of 31 December 2024.

Issued loans - In 2025, the Company issued a loan to its parent company, amounting to GEL287.



Rakeen Uptown Development LLC

MANAGEMENT REPORT

2024 YEAR

Content

	Page
Introduction	33
Financial Review and Risk Management	33

Management report

Introduction

The Company was established on 23 June 2008. As at 31 December 2024 and 31 December 2023, the shareholders of the Company are **Rakeen Development LLC** (84.702%) and **Rakeen Development PJSC (UAE)** (15.298%).

The Company's principal activity was to provide retail and leisure commercial spaces in the Tbilisi Mall shopping and entertainment complex. Additional activities include letting other commercial spaces and stalls located in the mall.

Tbilisi Mall commenced its operations on 6 April 2012. Gross building area of the mall is 206,783 sqm. Gross leasable area of the Company is 73,063 square meters, out of which 59,434 square meters as at 31 December 2024 are leased. The Mall is built over four floors and by 31 December 2024 comprises 119 shops, 135 kiosks and 38 storages. Tbilisi Mall visitors can enjoy cafes, 2,000 parking lots on multi-level free-of-charge car parking, 1,713 m² leased by food-court operators and a 14,296 m² Carrefour hypermarket. Other features include a multi-screen cinema and contact zoo on the third floor.

The Company does not fall under any specific industry-related regulatory framework beyond the general laws and regulations applicable to entities operating in Georgia. Accordingly, there are no additional compliance obligations arising from sector-specific supervisory bodies or industry-specific legislative requirements.

During 2024 the Company disposed of its principal business operation by transferring the related net assets – including investment property, property and equipment and borrowings – to Tbilisi Mall Holding LLC, an entity under common control, as part of a group restructuring. After the transfer the Company continues to hold certain land plots and retains limited operations while supporting the development of Tbilisi Mall.

Financial review and risk management

Key financial indicators:

Indicator (GEL '000)	2024	2023	Change, %
Revenue	12,283	28,794	-57%
Change in fair value due to price change	7,527	35,975	-79%
Income from write off loans and borrowings	0	60,827	-100%
Other income, net	168	14	1093%
Profit/(loss) and total comprehensive income/(loss)	15,821	98,725	-84%

Note: The value of investment property decreased dramatically in 2024 due to the transfer of assets to an entity under common control. No income from the write-off of loans and borrowings was recognized in 2024

Operating expenses:

'000 GEL	2024	2023	Change, %
Wages and salaries	1,148	2,272	-49%
Utilities and communication	1,164	3,436	-66%
Taxes, other than on income	695	3,549	-80%
Repair and maintenance	653	1,765	-63%
Marketing expenses	305	664	-54%
Depreciation and amortization	193	550	-65%
Property insurance	276	402	-31%
Other	500	488	2%
Total	4,934	13,126	-62%

Operating expenses decreased across all major categories following the transfer of operations to Tbilisi Mall Holding LLC. Staff costs, utilities, taxes and maintenance expenditures declined significantly. Depreciation and amortization also decreased as entire investment property and equipment were transferred. The slight increase in other expenses is due to restructuring costs.

The consolidated management report for the year ended 31 December 2024 were approved on behalf of the management on 27 August 2025 by:

Director _____ Raman Garg

Director of the holding company _____ Giridhar Kumar

RAKEEN UPTOWN DEVELOPMENT LLC
MANAGEMENT REPORT
2024 YEAR

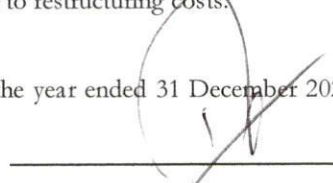
Operating expenses:

'000 GEL	2024	2023	Change, %
Wages and salaries	1,148	2,272	-49%
Utilities and communication	1,164	3,436	-66%
Taxes, other than on income	695	3,549	-80%
Repair and maintenance	653	1,765	-63%
Marketing expenses	305	664	-54%
Depreciation and amortization	193	550	-65%
Property insurance	276	402	-31%
Other	500	488	2%
Total	4,934	13,126	-62%

Operating expenses decreased across all major categories following the transfer of operations to Tbilisi Mall Holding LLC. Staff costs, utilities, taxes and maintenance expenditures declined significantly. Depreciation and amortization also decreased as entire investment property and equipment were transferred. The slight increase in other expenses is due to restructuring costs.

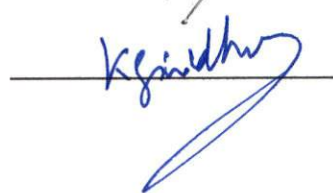
The consolidated management report for the year ended 31 December 2024 were approved on behalf of the management on 27 August 2025 by:

Director



Raman Garg

Director of the holding company



Giridhar Kumar