

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

2018 წლის
კონსოლიდირებული
ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

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



შპს „KPMG Georgia“

ჯი ემ თი პლაზა

მე-5 სართული, თავისუფლების მოედანი №4

თბილისი, საქართველო 0105

ტელეფონი: +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ აქციონერებს

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას ამავე თარიღებით დასრულებული წლისთვის, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვასა და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ განმარტებით შენიშვნებს.

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

დასკვნის საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ხსენებული სტანდარტების საფუძველზე ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში „აუდიტორთა პასუხისმგებლობები ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტზე“. „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად, ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის საქართველოში არსებულ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებთან ერთად, ჩვენ ვართ „ჯგუფისგან“ დამოუკიდებლები და ასევე ვართ შესაბამისობაში IESBA კოდექსის სხვა ეთიკურ პასუხისმგებლობებთან. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ აუდიტის მსვლელობისას ჩვენ მიერ მოპოვებული მტკიცებულებები წარმოადგენს აუდიტორული დასკვნისათვის საკმარის და შესაბამის საფუძველს.

მმართველობითი ანგარიში

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

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

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

- არის შესაბამისობაში კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს და რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ.

ხელმძღვანელობისა და მმართველობაზე უფლებამოსილ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მმართველობაზე უფლებამოსილი პირები პასუხს აგებენ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია მივიღოთ გონივრული რწმუნება იმის თაობაზე, არის თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალი თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებული არსებითი უზუსტობებისგან და აუდიტორთა 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 უზუსტობებს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შესაძლოა წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და არსებითად მოიაზრებოდნენ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი, რომ მათ შეუძლიათ, ცალკე ან ერთობლივად, გონივრულ ფარგლებში გავლენა მოახდინონ მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიიღება წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

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

- ვახდენთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და შესაბამისია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების ვერ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას;
- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა კომპანიის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ მომზადებული სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ექვის ქვეშ დააყენოს ჯგუფის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით,



რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ან, თუ ამგვარი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა აიძულოს ჯგუფი შეწყვიტოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ.

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

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

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

ირინა გევორგიანი



შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა
გვერდი 3

რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ან, თუ ამგვარი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა აიძულოს ჯგუფი შეწყვიტოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ.

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

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

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

ირინა გევორგიანი

შპს „KPMG Georgia“
8 ნოემბერი 2019



შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

’000 ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	7	12,117	16,206
საინვესტიციო ქონება	8	14,396	14,615
გრძელვადიანი აქტივები		26,513	30,821
მოთხოვნები აქციონერის მიმართ	13(ბ)(ii)	5,054	3,912
საიჯარო მოთხოვნა	13(ბ)(ii)	788	1,404
სხვა აქტივები		109	102
ვადიანი ანაზრები	9	5,500	-
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	10	2,563	4,325
მიმდინარე აქტივები		14,014	9,743
სულ აქტივები		40,527	40,564
კაპიტალი	11		
საწესდებო კაპიტალი		124,078	123,011
მესაკუთრის არაფულადი შენატანების რეზერვი		(6,755)	(4,714)
გადაუხდელი კაპიტალი		(1,900)	(1,900)
დაგროვილი ზარალი		(75,278)	(79,003)
სულ კაპიტალი		40,145	37,394
ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		159	109
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები		223	3,061
მიმდინარე ვალდებულებები		382	3,170
სულ ვალდებულებები		382	3,170
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		40,527	40,564

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

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და მოცემულია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 10 - 35 გვერდებზე.

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება 2018 წლისთვის

'000 ლარი	შენიშვნა	2018	2017
საიჯარო შემოსავალი		1,548	1,561
საოპერაციო ხარჯები	6	(2,312)	(2,176)
დაქირავებულ პირთა სარგებლის ხარჯი		(1,193)	(1,021)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა		5,381	1,117
ცვეთა და გაუფასურება		(293)	(327)
სხვა შემოსავალი, წმინდა		169	532
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		3,300	(314)
საპროცენტო შემოსავალი		423	167
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა/(ზარალი)		2	(1)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი		425	166
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		3,725	(148)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი) და სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი)		3,725	(148)

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

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2019 წლის 8 ნოემბერს და მისი სახელით ხელმოწერილია შემდეგი პირების მიერ:

კობა ლაცაბიძე
გენერალური დირექტორი

სოფიო იოსელიანი
მთავარი ბუღალტერი

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 10 - 35 გვერდებზე.

'000 ლარი	შენიშვნა	2018	2017
საიჯარო შემოსავალი		1,548	1,561
საოპერაციო ხარჯები	6	(2,312)	(2,176)
დაქირავებულ პირთა სარგებლის ხარჯი		(1,193)	(1,021)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა		5,381	1,117
ცვეთა და გაუფასურება		(293)	(327)
სხვა შემოსავალი, წმინდა		169	532
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		3,300	(314)
საპროცენტო შემოსავალი		423	167
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა/(ზარალი)		2	(1)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი		425	166
მოგება/(ზარალი) დაბეგრამდე		3,725	(148)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი) და სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი)		3,725	(148)

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

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2019 წლის 8 ნოემბერს და მისი სახელით ხელმოწერილია შემდეგი პირების მიერ:

კობა ლაცაბიძე
გენერალური დირექტორი

სოფიო იოსელიანი
მთავარი ბუღალტერი

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას მასზე დართულ განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ და წარმოდგენილია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 10 - 35 გვერდებზე.

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“
კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება 2018 წლისთვის

'000 ლარი	მესაკუთრის არაფულადი				
	საწესდებო კაპიტალი	შენატანის რეზერვი	გადაუხდელი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	112,670	-	(1,900)	(78,855)	31,915
სულ წლის სრული ზარალი					
წლის ზარალი	-	-	-	(148)	(148)
პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრებთან					
მშობელი კომპანიის ფულადი შენატანები	(268)	-	-	-	(268)
არაფულადი შენატანები მშობელი კომპანიისგან (შენიშვნა 7(ა) და შენიშვნა 8(ა))	10,609	(4,714)	-	-	5,895
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრებთან	10,341	(4,714)	-	-	5,627
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	123,011	(4,714)	(1,900)	(79,003)	37,394
 ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	123,011	(4,714)	(1,900)	(79,003)	37,394
სულ წლის სრული შემოსავალი					
წლის მოგება	-	-	-	3,725	3,725
პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრებთან					
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(3,162)	-	-	-	(3,162)
არაფულადი შენატანები მშობელი კომპანიისგან (შენიშვნა 7(ა) და შენიშვნა 8(ა))	4,229	(2,041)	-	-	2,188
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრებთან	1,067	(2,041)	-	-	(974)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	124,078	(6,755)	(1,900)	(75,278)	40,145

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

კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხულ იქნეს განმარტებით შენშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია 10 - 37 გვერდებზე.

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“
კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება 2018 წლისთვის

'000 ლარი	შენიშვნა	2018	2017
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		3,725	(148)
<i>კორექტირებები:</i>			
წმინდა ფინანსური შემოსავალი		(425)	(166)
ცვეთა და ამორტიზაცია		293	327
(მოგება)/ზარალი ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან		(5,381)	(1,117)
სხვა არაფინანსური ერთეულები		-	(308)
		(1,788)	(1,412)
<i>ცვლილებები:</i>			
საიჯარო მოთხოვნა		117	(678)
სხვა აქტივები		(7)	92
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		485	(1,154)
კლიენტებისგან მიღებული ავანსები		(2,958)	1,946
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან		(4,151)	(1,206)
საპროცენტო შემოსავლის მიღებამდე			
საოპერაციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(4,151)	(1,206)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობები		9,019	3,683
მიღებული პროცენტი		423	167
ვადიანი ანაზრები	9	(5,500)	-
ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების შეძენა		(55)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან		3,887	3,850
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობებიდან			
საწესდებო კაპიტალის შემცირება		(1,500)	-
საინვესტიციო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(1,500)	-
წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		(1,764)	2,644
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		4,325	1,680
გაცვლითი კურსის ცვლილების გალენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		2	1
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	10	2,563	4,325

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

კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება წაკითხულ იქნეს განმარტებით შენშენებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია 10 - 35 გვერდებზე.

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(ა) საქართველოს ბიზნეს გარემო

ჯგუფის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში, შესაბამისად მასზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი იყენებენ განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოადგენს. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(ბ) ორგანიზაცია და ოპერაციები

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

კომპანიის რეგისტრირებული მისამართია: თამარ მეფის გამზირი №15, თბილისი 0112, საქართველო.

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

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

ჯგუფს მთლიანად ფლობს სს „საქართველოს რკინიგზა“ (შემდგომში „მშობელი კომპანია“), რომელსაც, თავის მხრივ, ფლობს სს „საპარტნიორო ფონდი“, სრულად სახელმწიფოს მფლობელობაში არსებული ჯგუფი. ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა საქართველოს მთავრობა. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია მე-15 შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

შესაბამისობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს-ები) სრულ შესაბამისობაში.

ეს არის ჯგუფის პირველი წლიური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, სადაც გამოყენებულია ფასს 15 „ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ და ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“.

ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში აღწერილია მე-5 შენიშვნაში.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

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

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

4. შეფასებების და მსჯელობების გამოყენება

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

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

ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკაში გამოყენებული კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომელთაც აქვთ ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, აღწერილია შენიშვნაში 7 (ა) - არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება.

სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა

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

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, ჯგუფი შემდგომიდან გამომდინარე ბაზრის დაკვირვებად მონაცემებს იყენებს. სამართლიანი ღირებულება დაჯგუფებულია სხვადასხვა დონეების მიხედვით, სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში იმ მონაცემების საფუძველზე, რომლებიც გამოყენებულია შეფასების მეთოდოლოგიაში შემდეგი სახით.

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

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

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

- შენიშვნა 7(ა) და 8(ა) - არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება;
- შენიშვნაში 12(ა) - ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში

ჯგუფმა ფასს 15 (იხ. შენიშვნა 5(ა)) და ფასს 9 (იხ. შენიშვნა 5(ბ)) თავდაპირველად 2018 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. რიგი სხვა ახალი სტანდარტებიც შევიდა ძალაში 2018 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არ იქონიეს არსებითი ზეგავლენა კომპანიის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

კომპანიის მიერ ამ სტანდარტების გამოყენებისას შერჩეული გადასვლის მეთოდებიდან გამომდინარე, შესადარისი ინფორმაცია მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის გადაანგარიშებული ახალი სტანდარტების მოთხოვნების ასახვის მიზნით.

(ა) ფასს 15 - ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

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

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

ფასს 15-ს არ ჰქონია არსებითი გავლენა ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკებზე ჯგუფის შემოსავლის წყაროებთან მიმართებაში, მაშასადამე ფასს 15-ზე გადასვლას არ ჰქონია ჯგუფის გაუნაწილებელ მოგებაზე გავლენა 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

დამატებით, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არ ყოფილა არსებითი გავლენა ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაზე და მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის - კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებებზე.

(ბ) ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები

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

ფასს 9-ის გამოყენების შედეგად, ჯგუფმა შესაბამისი კორექტირებები შეიტანა ბასს 1-ში *ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა*. ეს კორექტირება მოითხოვს, რომ სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურება მოგების ან ზარალის უწყისში და სხვა სრულ შემოსავალში ასახული იყოს ცალკე კატეგორიად. ადრე ჯგუფის მიდგომა იყო საიჯარო მოთხოვნების გაუფასურების საოპერაციო ხარჯებში ასახვა. ჯგუფს, ბასს 39-ის მიხედვით, 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის, არ უღიარებია გაუფასურების ზარალი მის კონსოლიდირებულ მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, შესაბამისად გადაანგარიშების აუცილებლობა არ ყოფილა.

დამატებით ჯგუფმა გამოიყენა ფასს 7 *ფინანსური ინსტრუმენტების* შემდგომი კორექტირებები რომლებიც გამოიყენება 2018 წლის ახსნა-განმარტებით შენიშვნებზე, მაგრამ არ იყო ზოგადად გამოყენებული შესადარისი ინფორმაციაზე.

ფასს 9-ს არ ჰქონია არსებითი გავლენა ჯგუფის საიჯარო მოთხოვნებთან, მოთხოვნებთან აქციონერის მიმართ და ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებთან (იხილეთ შენიშვნა 13(ბ)(ii)), დაკავშირებულ სააღრიცხვო პოლიტიკებზე, მაშასადამე ფასს 9-ზე გადასვლას არ ჰქონია გავლენა გაუნაწილებელ მოგებაზე 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.

ჯგუფის გაუფასურებასთან დაკავშირებულ სააღრიცხვო პოლიტიკებზე დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 5(ბ)(ii).

(i) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და აღრიცხვა

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

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

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

ახსნა-განმარტებებს თუ როგორ აღრიცხავს და აკლასიფიცირებს ჯგუფი ფინანსურ ინსტრუმენტებს, აღრიცხავს ცვლილებებს და შესაბამის შემოსულობასა და ზარალს ფასს 9-ის მიხედვით, იხილეთ შენიშვნა 18(თ).

შემდეგი ცხრილი ასახავს საწყის შეფასების კატეგორიებს ბასს 39-ის მიხედვით და ახალ შეფასების კატეგორიებს ფასს 9-ის მიხედვით, 2018 წლის 1 იანვრისთვის, ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ფინანსური ვალდებულებების თითოეული კლასისთვის.

ლარი	შენიშვნა	თავდაპირველი	ახალი	თავდაპირველი	ახალი
		კლასიფიკაცია ბასს 39-ის მიხედვით	კლასიფიკაცია ფასს 9-ის მიხედვით	საბალანსო ღირებულება ბასს 39-ის მიხედვით	საბალანსო ღირებულება ფასს 9-ის მიხედვით
ფინანსური აქტივები					
საიჯარო მოთხოვნა		სესხები და მოთხოვნები	ამორტიზირებული ღირებულება	1,404	1,404
მოთხოვნები აქციონერის მიმართ		სესხები და მოთხოვნები	ამორტიზირებული ღირებულება	3,912	3,912
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები		სესხები და მოთხოვნები	ამორტიზირებული ღირებულება	4,325	4,325
სულ ფინანსური აქტივები				9,614	9,614
ლარი	შენიშვნა	თავდაპირველი	ახალი	თავდაპირველი	ახალი
		კლასიფიკაცია ბასს 39-ის მიხედვით	კლასიფიკაცია ფასს 9-ის მიხედვით	საბალანსო ღირებულება ბასს 39-ის მიხედვით	საბალანსო ღირებულება ფასს 9-ის მიხედვით
ფინანსური ვალდებულებები					
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		სხვა ფინანსური ვალდებულებები	სხვა ფინანსური ვალდებულებები	109	109
სულ ფინანსური ვალდებულებები				109	109

(ii) ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფასს 9 ანაცვლებს ბასს 39-ის „გაწეული ზარალის“ მოდელს „მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის“ (მსზ) მოდელით. ახალი გაუფასურების მოდელი ვრცელდება ამორტიზირებული ღირებულებით

შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავლში ასახვით შეფასებულ სახელშეკრულებო აქტივებზე და ვალის ინვესტიციებზე, მაგრამ არა ინვესტიციებზე კაპიტალის ინსტრუმენტებში. ფასს 9-ის მიხედვით, საკრედიტო ზარალი აღიარდება უფრო ადრე ვიდრე ბასს 39-ის გამოყენებისას - იხილეთ შენიშვნა 18(კ).

ფასს 9-ის გაუფასურების მოდელის მიზნებისათვის აქტივების გაუფასურების ზარალი მოსალოდნელია გაიზარდოს და გახდეს უფრო არასტაბილური. ჯგუფმა დაადგინა, რომ ფასს 9-ის გაუფასურების მოთხოვნების გამოყენება 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით იწვევს დამატებით გაუფასურების რეზერვს.

დამატებითი ინფორმაცია ჯგუფის გაუფასურების რეზერვების შეფასებასთან დაკავშირებით აღწერილია შენიშვნებში 13(ბ)(ii) და 18(კ).

6. საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2018	2017
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	866	943
რემონტისა და ტექნიკური მხარდაჭერის ხარჯები	395	245
საიჯარო ხარჯები	306	263
უსაფრთხოების ხარჯები	257	262
სხვა	488	463
	2,312	2,176

7. ძირითადი საშუალებები

'000 ლარი	მიწა და შენობები	ტრანსპორტირების საშუალებები	სხვა	სულ
თვითღირებულება				
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	10,828	2,499	16,458	29,785
შესყიდვები	-	25	5,492	5,517
გაყიდვები	-	-	(2,621)	(2,621)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	10,828	2,524	19,329	32,681
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	10,828	2,524	19,329	32,681
შესყიდვები	-	146	926	1,072
გაყიდვები	-	-	(5,234)	(5,234)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	10,828	2,670	15,021	28,519
დაგროვილი ცვეთა				
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	10,180	1,517	4,715	16,412
ცვეთის დარიცხვა	-	122	56	178
გაყიდვები	-	-	(115)	(115)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	10,180	1,639	4,656	16,475
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	10,180	1,639	4,656	16,475
ცვეთის დარიცხვა	-	86	63	149
გაყიდვები	-	-	(222)	(222)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	10,180	1,725	4,497	16,402
წმინდა საბალანსო ღირებულება				
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	648	982	11,743	13,373
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბერს	648	885	14,673	16,206
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	648	945	10,524	12,117

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

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

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულება მათ აღდგენად ღირებულებას უახლოვდება.

(ა) არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება

2018 წლის განმავლობაში შესყიდვები მოიცავს 4,187 ათასი ლარის (2017: 10,181 ათასი ლარი) ნომინალური ღირებულების არაფულად შენატანებს მშობელი კომპანიის მიერ. არაფულადი შენატანების საბალანსო ღირებულება აჭარბებს მათ სამართლიანი ღირებულებას, 2,146 ათას ლარს (2017: 5,467 ათასი ლარი). სხვაობა არაფულადი შენატანების სამართლიან ღირებულებას და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის, 2,041 ათასი ლარის ოდენობით (2017: 4,714 ათასი ლარი) აღიარებულია პარტნიორის არაფულადი შენატანის რეზერვში 2018 წელს.

8. საინვესტიციო ქონება

'000 ლარი	მიწა და შენობები
თვითღირებულება	
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	36,065
შესყიდვები	796
გაყიდვები	(116)
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	36,745
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	36,745
შესყიდვები	42
გაყიდვები	(117)
2018 წლის 31 დეკემბრის	36,670
დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი	
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	21,981
ცვეთის დარიცხვა	149
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის	22,130
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	22,130
ცვეთის დარიცხვა	(144)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის	22,274
წმინდა საბალანსო ღირებულება	
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვარს	14,084
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის	14,615
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრის	14,396

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

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ 2018 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება მათ აღდგენად ღირებულებას უახლოვდება.

(ა) არაფულადი შენატანების სამართლიანი ღირებულება

საინვესტიციო ქონების შესყიდვები 2018 წლის განმავლობაში მოიცავს არაფულად შენატანებს მშობელი კომპანიის მიერ 42 ათასი ლარის ოდენობით (2017: 428 ათასი ლარი). არაფულადი შენატანების ნომინალური ღირებულება უტოლდება ამ აქტივების სამართლიან ღირებულებას 2018 და 2017 წლებში.

9. ვადიანი ანაზრები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ვადიანი ანაზრები	5,500	-
ვადიანი ანაზრები ფინანსური მდგომარეობის და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებებში	5,500	-

ვადიანი ანაზრები წარმოადგენს კომპანიის სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ანაზრებს ადგილობრივ ბანკში, 9-10% პროცენტში, 3 თვეზე მეტი, მაგრამ შესყიდვის თარიღებიდან ერთ წელიწადზე ნაკლები ვადიანობით.

ჯგუფის დაქვემდებარება სავალუტო და საკრედიტო რისკებზე განხილულია მე-13 შენიშვნაში.

10. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ბანკში არსებული ფულადი სახსრები	112	1,271
„ქოლ“ დეპოზიტები	2,451	3,054
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებებში	2,563	4,325

„ქოლ“ დეპოზიტები წარმოადგენს დეპოზიტებს მოთხოვნამდე ადგილობრივ ბანკებში რომლებსაც ჯგუფს გააჩნია ცალმხრივი დაუყოვნებლივ გატანის უფლება, ჯარიმებისა და პროცენტის არსებითი დანაკარგის გარეშე. შედეგად, მოცემული დეპოზიტები კლასიფიცირდება როგორც ფულადი სახსრების ეკვივალენტური.

ჯგუფის დაქვემდებარება სავალუტო და საკრედიტო რისკებზე განხილულია მე-13 შენიშვნაში.

11. კაპიტალი

(ა) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტაციაში განსაზღვრულ კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას.

(ბ) პარტნიორის არაფულადი შენატანების რეზერვი

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

(გ) გადაუხდელი კაპიტალი

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

(დ) დივიდენდები

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

კომპანიის გამოცხადებული და გადახდილი დივიდენდები 2018 წლის განმავლობაში შეადგენდა 0 ლარს. (2017 წელს: 0 ლარი)

12. კაპიტალის მართვა

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

წლის განმავლობაში არ ყოფილა ცვლილებები ჯგუფის კაპიტალის მართვასთან მიდგომაში. არც კომპანია და არც მისი შვილობილი კომპანიები არ ექვემდებარებიან გარედან დაწესებულ კაპიტალის მოთხოვნებს.

13. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(ა) ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება

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

(ბ) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების მიზნით, ჯგუფი დგას შემდეგი რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 13 (ii));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 13 (iii)); და
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 13 (iv));
- საპროცენტო განაკვეთის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 13 (v)).

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

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

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

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

(ii) საკრედიტო რისკი

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

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

	საბალანსო ღირებულება	
	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
’000 ლარი		
მოთხოვნები აქციონერის მიმართ („Standard & Poor’s“-ის მიერ მინიჭებული მოკლევადიანი ემიტენტის რეიტინგი B)	5,054	3,912
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები („Standard & Poor’s“-ის მიერ მინიჭებული მოკლევადიანი ემიტენტის რეიტინგი B)	2,563	4,325
ვადიანი ანაზრები	5,500	-
საიჯარო მოთხოვნა	788	1,404
	13,905	9,641

საიჯარო მოთხოვნა

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

2018 წლის განმავლობაში, ჯგუფის საიჯარო შემოსავლის დაახლოებით 47% (2017: 49%) უკავშირდება ოპერაციებს ჯგუფის მშობელ კომპანიასთან.

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

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

ჯგუფს ხუთ წელზე მეტ-პერიოდული სავაჭრო ისტორია აქვს კლიენტებთან, ვის მიმართ მოთხოვნებიც არც ვადაგადაცილებულია და არც გაუფასურებული და ამ პერიოდში დეფოლტის შემთხვევას ადგილი არ ჰქონია.

საიჯარო მოთხოვნებთან მიმართებაში უზრუნველყოფა, როგორც წესი, არ მოითხოვება.

შესადარისი ინფორმაცია ბასს 39-ის ფარგლებში

საიჯარო მოთხოვნების ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არც ვადაგადაცილებულია და არც გაუფასურებული.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება კორპორატიული კლიენტებისთვის 2018 წლის 1 იანვრისა და 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ჯგუფი ადგენს გაუფასურების რეზერვს რაც ასახავს საიჯარო მოთხოვნებთან დაკავშირებით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ჯგუფისეულ შეფასებას.

ჯგუფი, საიჯარო მოთხოვნების ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი ნაშთების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად ფულადი ნაკადების მოდელს იყენებს.

ჯგუფი თითოეულ საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებას საწარმოს დეფოლტ სტატუსის მიხედვით და გამოცდილი საკრედიტო განსჯის გამოყენებით ანაწილებს. მოდელის შეფასებები (შესაძლო ვარიანტების ალბათობა, თითოეული ვარიანტის მოხდენის ვადები, აღდგენის შესაძლო ოდენობა, და ა.შ.) ექსპერტის განსჯას და კონტრაქტის ბიზნეს გაგებას ეფუძნება.

საიჯარო მოთხოვნების ნაშთები 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით იყო არც ვადაგადაცილებული და არც გაუფასურებული.

ჯგუფს ჰყავს ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი მომხმარებელი - მისი მშობელი კომპანია, მოკლევადიანი ემიტენტის რეიტინგით B, Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს მიხედვით, რაც 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, წარმოადგენს მთლიანი საიჯარო მოთხოვნების საბალანსო ღირებულების დაახლოებით 35%-ს (2017: 70%).

საიჯარო მოთხოვნებთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების რეზერვის მოძრაობა

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაუფასურების რეზერვი 1,173 ათასი ლარის ოდენობით (2017 წლის 31 დეკემბერი: 1,173 ათასი ლარი) უკავშირდება რამოდენიმე კლიენტს რომლებმაც მიუთითეს, რომ არ არის მოსალოდნელი რომ ისინი შეძლებენ მათი დაუფარავი ნაშთების დაფარვას, ეკონომიკური გარემოებების გამო.

მოთხოვნები აქციონერების მიმართ

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოთხოვნები აქციონერების მიმართ იყო 5,054 ათასი ლარი (2017 წლის დეკემბერი: 3,912 ათასი ლარი), რაც წარმოადგენს მშობელი კომპანიისგან შემოტანილ, მაგრამ ჯერ არ მიღებულ კაპიტალს.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისას, ჯგუფმა ვარიანტის ანალიზი გამოიყენა. ფულადი ნაკადების პროგნოზირებისას გამოყენებულ იქნა შემდეგი მნიშვნელოვანი დამუშევრები:

- დეფოლტის 2.01%-იანი ალბათობა (მშობელი კომპანიის, Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს, გარე საკრედიტო რეიტინგის მიხედვით) და მოსალოდნელი მოკლევადიანი საკრედიტო ზარალი გამოიყენება რადგან არ მომხდარა საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდა.

- მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისას, ჯგუფმა რამოდენიმე შესაძლო ვარიანტი განიხილა, იმ ვარიანტების ჩათვლით როდესაც ადგილი აქვს საკრედიტო ზარალს. ამ დროს ჯგუფმა გამოიყენა, ჯგუფისთვის ხელმისაწვდომი, ყველა გონივრული და დამხმარე ინფორმაცია მშობელი კომპანიის მიმდინარე ფინანსურ მდგომარეობაზე;

- ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, 11.1%-ის ოდენობით, გამოყენებულ იქნა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დისკონტირებისას, ფულის ღირებულება დროში გათვალისწინების მიზნით;

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ არა გაუფასურებული ოდენობები ჯერ კიდევ ექვემდებარება სრულად ამოღებას, ისტორიული გადახდის ქცევის და მშობელი კომპანიის საკრედიტო რისკის სრული ანალიზის საფუძველზე, იხილეთ ასევე შენიშვნა 16.

ფასს 9-ის თავდაპირველი გამოყენებისას, არ ყოფილა აღიარებული დამატებითი გაუფასურების რეზერვი 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. გაუფასურების რეზერვის ოდენობა 2018 წლის 31 დეკემბრისათვისაც შეადგენდა 0 ლარს (31 დეკემბერი 2017: 0 ლარი). მოთხოვნები ხვდება 1 კატეგორიაში.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და ვადიანი ანაზრები

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი ფლობდა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს და ვადიან ანაზრებს 2,563 ათასი ლარის (2017 წლის 31 დეკემბერი: 4,325 ათასი ლარი) და 5,500 ათასი ლარის (2017 წლის 31 დეკემბერი: ნული) ოდენობით, შესაბამისად, რაც ასახავს მსგავს აქტივებზე მაქსიმალურ საკრედიტო დაქვემდებარებას.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და ვადიანი ანაზრები დაცულია ბანკში და კონტრაპენტ ფინანსურ ინსტიტუტში, რომელთა შეფასებაც Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს მიხედვით არის BB- (გრძელვადიანი რეიტინგი) და B (მოკლევადიანი რეიტინგი) და B+ (გრძელვადიანი რეიტინგი) და B (მოკლევადიანი რეიტინგი), შესაბამისად. ჯგუფი არ მოელის, რომ მისი რომელიმე კონტრაპენტი ვერ შეძლებს ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას.

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების და ვადიანი ანაზღაურების გაუფასურება შეფასებულია 12-თვიანი მოსალოდნელი ზარალის საფუძველზე და ასახავს დაქვემდებარების მოკლე ვადიანობას. ჯგუფი მიიჩნევს, რომ მის ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს და ვადიან ანაზღაურებს აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი, კონტრაქტების გარე საკრედიტო რეიტინგების საფუძველზე.

ფასს 9-ის თავდაპირველი გამოყენებისას, 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, არ ყოფილა დამატებითი გაუფასურების ზარალი აღიარებული. გაუფასურების რეზერვის ოდენობა 2018 წლის 31 დეკემბრისათვისაც შეადგენდა 0 ლარს (31 დეკემბერი 2017: 0 ლარი).

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

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

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

მისი ლიკვიდურობის რისკის სამართავად ჯგუფი ვადიანობის ცხრილებს იყენებს. ჯგუფის ყველა ფინანსური ვალდებულება ხელშეკრულების საფუძველზე უნდა დაიფაროს ანგარიშგების წარდგენის თარიღიდან - 2018 წლის 31 დეკემბერი - ექვსი თვიდან 1 წლის პერიოდის განმავლობაში. ხელმძღვანელობის აზრით ფულადი სახსრების გადინების ვადები ფინანსური ვალდებულებებიდან არ აღემატება ერთ წელს.

(iv) საბაზრო რისკი

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

სავალუტო რისკი

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

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

2018 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფი ექვემდებარებოდა სავალუტო რისკს მხოლოდ მის ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებთან მიმართებაში, რომლებიც 121 ათას და 53 ათას ლარს შეადგენდა, შესაბამისად.

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო განაკვეთი		ანგარიშგების თარიღისთვის არსებული განაკვეთი	
	2018	2017	2018	2017
აშშ დოლარი	2.5345	2.5086	2.6766	2.5922

მგრძნობელობის ანალიზი

ლარის გონივრულ შესაძლო ცვლილებას აშშ დოლართან მიმართებაში 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უმნიშვნელო გავლენა ექნება უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და დაბეგვრამდე მოგებაზე ან ზარალზე.

(v) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთებთან დაკავშირებით მომხდარი ცვლილებები ძირითადად აისახება ფულად ნაკადებზე და მათ ეკვივალენტებზე და ვადიან ანაზღაურებზე მათი სამართლიანი ღირებულების (ფიქსირებულ განაკვეთიანი დავალიანება) ან მათი სამომავლო ფულადი ნაკადების (ცვალებად განაკვეთიანი დავალიანება) ცვლილებით. ხელმძღვანელობას არ გააჩნია ფორმალური პოლიტიკა იმისა, რომ განსაზღვროს თუ რამდენი უნდა იყოს ჯგუფის დაქვემდებარებიდან ფიქსირებული ან ცვალებადი განაკვეთების მქონე. თუმცა ახალი მოთხოვნის ან ვადიანი ანაზღაურების, ხელმძღვანელობა იყენებს განსჯას იმის გადასაწყვეტად ფიქსირებული განაკვეთი უფრო ხელსაყრელი იქნება ჯგუფისთვის, თუ - ცვალებადი განაკვეთი მოსალოდნელი დროის განმავლობაში, დაფარვის ვადამდე.

2018 წლის 31 დეკემბრის და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და ვადიანი ანაზღაურები ერთადერთ ფიქსირებულ-პროცენტიან ფინანსურ ინსტრუმენტს წარმოადგენენ.

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულ განაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

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

14. პირობითი ვალდებულებები

(ა) საგადასახადო პირობითი ვალდებულებები

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

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

(ბ) სასამართლო დავა

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

(გ) დაზღვევა

სადაზღვევო ინდუსტრია საქართველოში განვითარების ეტაპზეა და მსოფლიოს სხვადასხვა კუთხეში არსებული დაზღვევის მრავალი სახეობა, ზოგადად, ჯერ ხელმიუწვდომელია საქართველოსთვის. ჯგუფს სრულად არ აქვს დაზღვეული ძირითადი საშუალებები, ბიზნეს-საქმიანობის წყვეტა, ან ქონების და გარემოს დაზიანების გამო მესამე მხარის ვალდებულება, რომელიც წარმოიშება ჯგუფის ოპერაციების შედეგად მომხდარი უბედური შემთხვევების საფუძველზე. სანამ ჯგუფი არ უზრუნველყოფს შესაფერის სადაზღვეო გარანტიებს, მუდამ იარსებებს იმის რისკი, რომ კონკრეტული აქტივის განადგურებით ან დაკარგვით ჯგუფის საოპერაციო და ფინანსურ მდგომარეობას მიაღებოს არსებითი ზიანი.

15. დაკავშირებული მხარეები

(ა) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

2018 წლის 31 დეკემბრის და იმ თარიღის მდგომარეობით, როდესაც ნებადართული იყო წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოცემა, ჯგუფის პირდაპირი და საბოლოო მშობელი კომპანიებია სს „საქართველოს რკინიგზა“ და სს „საპარტნიორო ფონდი“, შესაბამისად. ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა საქართველოს მთავრობა.

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

(ბ) ოპერაციები წამყვან ხელმძღვანელობასთან

(i) წამყვანი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

წლის განმავლობაში წამყვანმა ხელმძღვანელობამ მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რაც შესულია დაქირავებულ პირთა სარგებლის ხარჯებში:

'000 ლარი	2018	2017
ხელფასები და ბონუსები	140	119

(გ) ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარესთან

(i) ოპერაციები სახელმწიფოსთან

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

ჯგუფის სხვა ოპერაციები დაკავშირებულ მხარესთან განხილულია ქვემოთ.

(ii) ოპერაციები დაკავშირებულ მხარესთან

'000 ლარი	ოპერაციის ღირებულება 2018	ოპერაციის ღირებულება 2017	დაუფარავი ნაშთი 2018	დაუფარავი ნაშთი 2017
საიჯარო შემოსავალი მშობელი კომპანია	724	772	267	984

ხელმძღვანელობის შეფასებით სახელმწიფო საწარმოებთან დაკავშირებული შესაბამისი ნაშთების აგრეგირებული რაოდენობა უმნიშვნელოა.

16. შემდგომი მოვლენა

ანგარიშგების თარიღის შემდგომ, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ავტორიზების თარიღისთვის, მშობელმა კომპანიამ 1,312 ათასი ლარით გაზარდა ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი, ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების შენატანების სახით. ჯგუფმა მიიღო 3,970 ათასი ლარი კაპიტალში არსებული ნაშთიდან, მშობელი კომპანიის მიერ ადრე განხორციელებული შენატანების მიღების შედეგად. დამატებით, აქციონერის გადაწყვეტილების საფუძველზე, ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი და შესაბამისად, შესაბამისი მოთხოვნები აქციონერის და საიჯარო მოთხოვნების მიმართ, შემცირდა 584 ათასი ლარით მშობელი კომპანიის მიერ ადრე გაცემული ბრძანებების გაუქმების საფუძველზე და 2,501 ათასი ლარით საწესდებო კაპიტალის შემცირების შესახებ.

17. შეფასების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

18. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ განსაზღვრული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში. აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკები მიღებული და დანერგულია ჯგუფის ყველა კომპანიის მიერ.

(ა) კონსოლიდაციის საფუძველი

(i) შვილობილი კომპანიები

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

(ii) კონსოლიდაციისას აღმოფხვრილი ოპერაცია

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

(ბ) შემოსავალი

(i) საიჯარო შემოსავალი

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

(გ) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯი მოიცავს შემდეგს:

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

საპროცენტო შემოსავალი აღიარდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

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

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

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

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

(დ) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

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

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

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

კონვერტირებით წარმოშობილი სხვაობა უცხოურ ვალუტაში აღიარდება მოგებაში ან ზარალში

(ე) მოგების გადასახადი

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

(ი) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადი წარმოადგენს მოსალოდნელ საგადასახადო ვალდებულებას ან მოთხოვნას დასაბეგრ შემოსავალზე ან წლის ზარალზე იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია ანგარიშგების წარდგენის თარიღისათვის. ასევე წინა წლების საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერ კორექტირებას. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება ასევე მოიცავს დივიდენდებიდან წარმოშობილ საგადასახადო ვალდებულებას.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2016 წლიდან და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები,

სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2023 წლის 1 იანვრიდან.

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

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

(ii) გადავადებული გადასახადი

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

წინა პერიოდებში გაწეული საგადასახადო ზარალი არ გამოიყენება მომავალ დასაბეგრ მოგებასთან მიმართებაში.

(ვ) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

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

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

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

(ii) შემდგომი დანახარჯები

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

ძირითადი საშუალებების მომსახურების ყოველდღიური ხარჯი გაწვევისთანავე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ცვეთა

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

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

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

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

ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულება ყველა ფინანსურ წელს გადაიხედება და, საჭიროების შემთხვევაში, იცვლება.

(iv) ამოგები/(ზარალი) გაყიდვისას

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

(ზ) საინვესტიციო ქონება

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

საინვესტიციო ქონება ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

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

საინვესტიციო ქონების ერთეულების მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადა იგივეა, რაც ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადა (შენიშვნა 18 (გ) (iii)).

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

საინვესტიციო ქონების ერთეულის აღიარების შეწყვეტისას წარმოშობილი შემოსულობა ან ზარალი შეტანილია მოგებაში ან ზარალში ერთეულის აღიარების შეწყვეტისას. ამონაგები არ კლასიფიცირდება შემოსავლის სახით.

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

(თ) ფინანსური ინსტრუმენტები

2018 წლის 1 იანვრიდან გამოყენებული პოლიტიკა

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

სავაჭრო მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება წარმოშობის მომენტში. ყველა სხვა ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აღიარდება როდესაც ჯგუფი ფინანსური ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო პირობების მხარე ხდება.

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

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ფინანსური აქტივები

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

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

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

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

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

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

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

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

ფინანსური აქტივები – ბიზნეს მოდელის შეფასება

ჯგუფი ახორციელებს იმ ბიზნეს მოდელის მიზნების შეფასებას რომლის ფარგლებშიც არის ფლობილი ფინანსური აქტივი პორტფელის დონეზე, რადგან ეს საუკეთესოდ ასახავს ბიზნესის მართვას და ხელმძღვანელობას შესაბამისად მიეწოდება ინფორმაცია. გათვალისწინებული ინფორმაცია მოიცავს:

- პორტფელისთვის დადგენილი პოლიტიკები და მიზნები და მოცემული პოლიტიკების პრაქტიკაში განხორციელება. ეს მოიცავს იმას ფოკუსირდება თუ არა ხელმძღვანელობის სტრატეგია სახელშეკრულებო საპროცენტო შემოსავლის მიღებაზე, საპროცენტო განაკვეთის პროფილის შენარჩუნებაზე, ფინანსური აქტივების ვადიანობის ნებისმიერი, დაკავშირებული ვალდებულებების ან მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების გადინებების ან აქტივების გაყიდვით ფულადი ნაკადების გამომუშავების ვადიანობასთან შესაბამეობაზე;
- რისკები რომლებიც ბიზნეს მოდელის (და ბიზნეს მოდელის ფარგლებში ფლობილი აქტივების) მოსწრებაზე ახდენენ გავლენას და როგორ იმართება მოცემული რისკები;
- ფინანსური აქტივების წინა პერიოდებში გაყიდვების სიხშირე, მოცულობა და ვადები, მოცემული გაყიდვების მიზეზები და მომავალი გაყიდვის საქმიანობის მოლოდინები.

აქტივების მესამე მხარეებზე გადაცემა ისეთ გარიგებებში რომლებიც არ კვალიფიცირდება აღიარების შეწყვეტად, ჯგუფის აქტივების უწყვეტი აღიარების შესაბამისად, არ მიიჩნევა გაყიდვად მოცემული მიზნებისთვის.

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

ფინანსური ვალდებულებები – კლასიფიკაცია შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე როგორც აღირიცხება - ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით თუ ის არის სავაჭროდ ფლობილი, წარმოებულია ან გამიზნულია ესეთად პირველადი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით აღიარებული ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა შემოსულობა და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები შესაბამისად აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და უცხოური გაცვლითი კურსიდან შემოსულობა და ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი აღიარების შეწყვეტისას ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების ცვლილება

ფინანსური აქტივები

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

ჯგუფი ახორციელებს მოცემული ცვლილების არსებითობის რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას, ანუ არსებითად განსხვავდება თუ არა საწყისი ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადები შეცვლილი ან ჩანაცვლებული ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადებისგან. ჯგუფი აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით, მოცემული თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. თუ ფულადი

ნაკადები არსებითად განსხვავდება, მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შეფასების გაკეთების დროს ჯგუფი ფინანსური ვალდებულებების ჩამოწერის დროს გამოყენებული პრინციპების ანალოგიური პრინციპებით ხელმძღვანელობს.

ჯგუფი ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება უზრუნველყოფაში ან სხვა სასესხო პირობებში;

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

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

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

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

რაოდენობრივი შეფასებისას მნიშვნელოვნად იცვლება პირობები თუ ახალი პირობების მიხედვით ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, წმინდად გადახდილი თანხების (დისკონტირებული თავდაპირველი საპროცენტო განაკვეთით) ჩათვლით, მინიმუმ 10%-ით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულებიდან წარმოქმნილი ნარჩენი ფულადი ნაკადების

დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებისგან. თუ ვალის ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების ცვლილება მიჩნეულია ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია ვალის განულებიდან მიღებულ მოგებასა ან ზარალში. თუ გაცვლა ან ცვლილება არ არის მიჩნეული ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზირებულია შეცვლილი ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

2018 წლის 1 იანვრამდე გამოყენებული პოლიტიკა

ფინანსური ინსტრუმენტები

ჯგუფი აკლასიფიცირებდა არაწარმოებულ ფინანსურ აქტივებს შემდეგ კატეგორიებში: სესხები და მოთხოვნები და ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები.

ჯგუფი აკლასიფიცირებდა არაწარმოებულ ფინანსურ ვალდებულებებს სხვა ფინანსური ვალდებულებების კატეგორიაში.

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

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

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

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და

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

სესხები და მოთხოვნები

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

სესხები და მოთხოვნების კატეგორია მოიცავს მოთხოვნებს აქციონერის მიმართ, ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები და საიჯარო მოთხოვნებს.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავდა საბანკო ნაშთებს.

(ii) არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებების შეფასება

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

სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავდა სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს.

(iii) ურთიერთგადაფარვა

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

(ი) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით. საწესდებო კაპიტალის გაზრდისას, ნებისმიერ სხვაობა საწესდებო კაპიტალის რეგისტრირებულ ოდენობასა და შეტანილი აქტივების სამართლიან ღირებულებას შორის აღიარდება როგორც კაპიტალის ცალკე კომპონენტი, მესაკუთრის არაფულადი შენატანებისთვის სამართლიანი ღირებულების კორექტირების რეზერვის სახით.

(ვ) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

2018 წლის 1 იანვრიდან გამოყენებული პოლიტიკა

ფინანსური ინსტრუმენტები

ჯგუფი აღიარებს ზარალის რეზერვებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე:

- ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებისთვის;

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

- ვადიანი ანაზრები და საბანკო ნაშთები რომლებისთვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში დეფოლტის ალბათობა) არსებითად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

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

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

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

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ როდესაც:

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

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

კრედიტით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშებაში წარდგენა

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

ჩამოწერა

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

2018 წლის 1 იანვრამდე გამოყენებული პოლიტიკა

(ii) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივები, ფასდება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის იმის დასადგენად არსებობს თუ არა მისი გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება. ფინანსური აქტივი გაუფასურებულად ითვლება, თუ ობიექტური მტკიცებულება მიუთითებს, რომ აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდგომ მოხდა ზარალის შემთხვევა, რამაც უარყოფითი გავლენა იქონია აქტივიდან მისაღებ მომავალ ფულად ნაკადებზე, რომელთა საიმედოდ შეფასება შესაძლებელია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება მოიცავს შემდეგს:

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

ჯგუფი ამ სესხებისა და მოთხოვნების გაუფასურების მტკიცებულებას განიხილავს როგორც ინდივიდუალურ, ისე ჯგუფურ დონეზე. ყველა ინდივიდუალურად არსებითი სესხები და მოთხოვნები ინდივიდუალურად ფასდება გაუფასურების დასადგენად.

ყველა ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი მოთხოვნები, რომლებიც გაუფასურებულად არ მიიჩნევა, შემდგომ ჯგუფურად ფასდება გაუფასურებაზე, რომელიც გაწეულია, მაგრამ ჯერ არ არის იდენტიფიცირებული. სესხები და მოთხოვნები, რომლებიც ინდივიდუალურად არსებითი არ არის, ჯგუფურად ფასდება გაუფასურებაზე მსგავსი რისკის მახასიათებლების მქონე აქტივების დაჯგუფების გზით.

(ლ) არაფინანსური აქტივები

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

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

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

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

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

გაუფასურების ზარალი აისახება მოგება ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულების მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება თავდაპირველად ნებისმიერი ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) გუდვილის საბალანსო ღირებულებაზე და ამცირებს მას, და შემდეგ ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი ნაკადების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფი) სხვა აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე წილობრივ საფუძველზე, და ამცირებს მას.

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

(მ) თანამშრომელთა სარგებელი

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

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

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

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

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

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

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში



ქონების
მართვა



სარჩევი

კომპანია და მისი მიზნები	3
კომპანიის ორგანიზაციული სტრუქტურა	3
უძრავ-მოძრავი ქონება და ქონების განკარგვის ფორმები	4
ქონების განკარგვის პროცესის სტიმულირება	4
დამფუძნებელი კომპანიის დირექტორთა და სამეთვალყურეო საბჭოს როლი უძრავ- მოძრავი ქონების განკარგვის პროცესში.....	5
უძრავი ქონება	5
მოძრავი ქონება.....	6
ინფრასტრუქტურის განვითარება.....	6
მიმდინარე და დაგეგმილი პროექტები	7
ფინანსური ანგარიში	8
შემოსავლები	8
ფულადი ნაკადები	9
შპს „ჯიარ ბორჯომი- ბაკურიანი“	11
კომპანიის შესახებ	11
ფინანსური ანგარიში	12
ფინანსური რისკები.....	13
ფინანსური რისკების მართვა	13

კომპანია და მისი მიზნები

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

შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ ძირითადი მიმართულებებია:

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

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

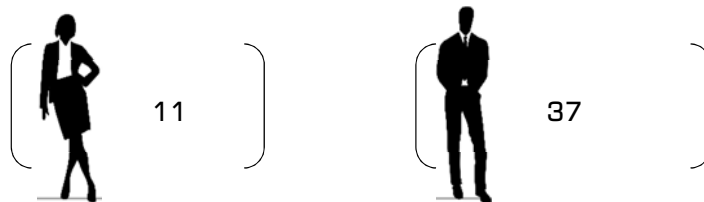
კომპანიის ორგანიზაციული სტრუქტურა

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

ბოლო სამი წლის განმავლობაში კადრების რაოდენობა 40-დან 50-მდე მერყეობს. 2018 წლის მდგომარეობით კომპანიაში დასაქმებულების რაოდენობა შეადგენდა 48 თანამშრომელს.

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

გენდერული განაწილება:



ასაკობრივი ზღვარები:

ასაკი	<20	21-30	31-40	41-50	51-60	>60
რაოდენობა	-	5	11	13	13	6

უძრავ-მოძრავი ქონება და განკარგვის ფორმები

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

2018 წლის მონაცემებით სულ გამოცხადდა 549 აუქციონი, ხოლო აქედან წარმატებით დასრულდა 183. აუქციონის დახმარებით, ქონების საწყისი სარეალიზაციო ღირებულებები, ვაჭრობის შედეგად, დაახლოებით 17,5%-ით გაიზარდა.

ქონების განკარგვის პროცესის სტიმულირება

კომპანია საკუთრებაში არსებული აქტივებიდან მეტი სარგებლის მისაღებად შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ სხვადასხვა საკომუნიკაციო არხების გამოყენებით ავრცელებს ინფორმაციას სარეალიზაციო/იჯარით გასაცემი ქონების შესახებ, კერძოდ გარკვეული პერიოდულობით, წერილობით აგზავნის მოძრავი ქონების შემადგენლობის შესახებ ინფორმაციას პოტენციურად დაინტერესებული ქვეყნების საელჩოების მეშვეობით. ასევე, პოტენციურად დაინტერესებულ პირებს აწვდის პრეზენტაციას უძრავი ქონების შესახებ.

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

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

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

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

- შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ მიერ უძრავი ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემის შემთხვევაში, თუ დროებითი სარგებლობის ვადა არ აღემატება 5 წელს და/ან ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემის საფასური არ აღემატება 7 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, ქონების დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში გადაცემა ხორციელდება შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ გენერალური დირექტორის გადაწყვეტილების საფუძველზე, სს „საქართველოს რკინიგზის“ დირექტორთა საბჭოსთან და სამეთვალყურეო საბჭოსთან შეთანხმების გარეშე.
- შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ მიერ ქონების გაყიდვის შემთხვევაში, თუ გასაყიდი ქონების (გარდა რკინიგზის მოძრავი შემადგენლობისა, კერძოდ: თბომავლების, ელმავლების, სატვირთო და სამგზავრო ვაგონებისა, აგრეთვე, შავი და ფერადი ლითონის ჯართის რეალიზაციისა) საწყისი სარეალიზაციო ფასი არ აღემატება 20 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, ქონების გაყიდვა ხდება შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ გენერალური დირექტორის გადაწყვეტილების საფუძველზე, სს „საქართველოს რკინიგზის“ დირექტორთა საბჭოსთან და სამეთვალყურეო საბჭოსთან შეთანხმების გარეშე. ამასთანავე, სარეალიზაციო ქონების გასხვისებიდან მიღებული ფაქტობრივი შემოსავალი ერთ კალენდარულ წელზე არ უნდა აღემატებოდეს 200 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.

საინვესტიციო ქონება

არსებული აქტივების გამოყენებით, კომპანია ორიენტირებულია გრძელვადიანი შემოსავლების მიღებაზე. აქტივები:

		ნარჩენი საბალანსო ღირებულება
1	უძრავი ქონება	4 289 573
2	მიწის ნაკვეთები	10 106 427
ჯამი		14 396 000

სხვა ქონება და აღჭურვილობა

კომპანიის ბალანსზე ირიცხება 1,604 ერთეული სხვადასხვა ტიპის რკინიგზის მოძრავი შემადგენლობა (ელმავლები, სატვირთო და სამგზავრო ვაგონები). ასევე კომპანიის ბალანსზე ირიცხება მოძველებული ავტომობილები, მანქანა-დანადგარები და კავშირგაბმულობის საშუალებები. ამჟამად კომპანიაში მიმდინარეობს მოძრავი შემადგენლობის დახარისხება მისი ტიპის და ლიკვიდურობის მიხედვით, რათა კომპანიამ უფრო ეფექტურად და სწრაფად მოახდინოს მისი რეალიზება.

მოძრავი შემადგენლობის ნარჩენი საბალანსო ღირებულება	8 247 786
სხვა ქონების და აღჭურვილობის ნარჩენი საბალანსო ღირებულება	1 809 839

ინფრასტრუქტურის განვითარება

დასრულებულია ქ. სენაკში რკინიგზის სადგურის სარეაბილიტაციო სამუშაოები, რომლის ფარგლებში შეიღება წინა ფასადი, მოწესრიგდა მოსაცდელი დარბაზი, დამონტაჟდა გარეგანათების თანამედროვე სისტემა, შენობაში შეყვანილი იქნა წყალი და მოწესრიგდა საკანალიზაციო სისტემა. ამ ეტაპზე, მიმდინარეობს სადგურის მიმდებარე ტერიტორიის კეთილმოწყობა. აღსანიშნავია, რომ მსგავსი მასშტაბის სამუშაოები რკინიგზის სადგურს დღემდე არ ჩატარებია

ასევე დასრულებულია ქ. ხაშურის რკინიგზის სადგურის შენობის ფასადის, ბაქნის, მგზავრთა მოსაცდელი დარბაზი და სახურავის კაპიტალური აღდგენითი სამუშაოები. პროექტის ფარგლებში განხორციელდება მიმდებარე ტერიტორიის კეთილმოწყობა.

გამომდინარე იქედან, რომ აქტუალურია რკინიგზის სადგურების სახურავებზე არსებული პრობლემები, რაც თავის მხრივ სადგურის შიდა ინტერიერის დაზიანებას იწვევს, ჯიარ ქონების მართვამ წამოიწყო სახურავის სარემონტო სამუშაოების პროექტი, რომლის ფარგლებში უკვე შეკეთდა ქ. ქარელის და ქ. გურჯაანის სადგურის შენობების სახურავები.

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ ჩართულობით და სს „საქართველოს რკინიგზის“ თანამშრომლების მონაწილეობით რკინიგზის სადგურ ქუთაისი 1-ის მიმდებარე ტერიტორია ექსპლოატაციისთვის უვარგისი ვაგონების დაჭრის შედეგად დარჩენილი ნარჩენებისგან და მოსახლეობის მიერ დატოვებული საყოფაცხოვრებო ნაგვისგან გაიწმინდა.

აღსანიშნავია, რომ მსგავსი ტიპის სამუშაოების შემდეგ დაგროვილი ნარჩენების გატანა რეგულარულად ხორციელდება.

ბიზნეს გარემოს გაუმჯობესება

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ ქონების მაქსიმალურად მომგებიანად ათვისების მიზნით სხვადასხვა მიმართულებით ახორციელებს მუშაობას.

• კვლევები

ქონების განკარგვის პროცესში მნიშვნელოვანი როლი უჭირავს კვლევებს. შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ თანამშრომლების მიერ მუდმივად ხდება ბაზარზე დაკვირვების საფუძველზე რეკომენდაციების მომზადება, თუმცა ამავდროულად კომპანია მუშაობს ფართო მასშტაბიან კვლევებზეც. მაგალითად: 2016 წელს შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ დაკვეთით უძრავი ქონების საერთაშორისო საკონსულტაციო კომპანია შპს „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯიას“ მიერ განხორციელდა ცხრა რკინიგზის სადგურის კვლევა, რომლის საფუძველზე შემდგომი განვითარებისთვის შეარჩია თბილისის აეროპორტის და მახინჯაურის სადგურები და მომზადდა

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

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

- **გაყიდვები**

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

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

- **ცნობადობის გაზრდა**

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

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

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

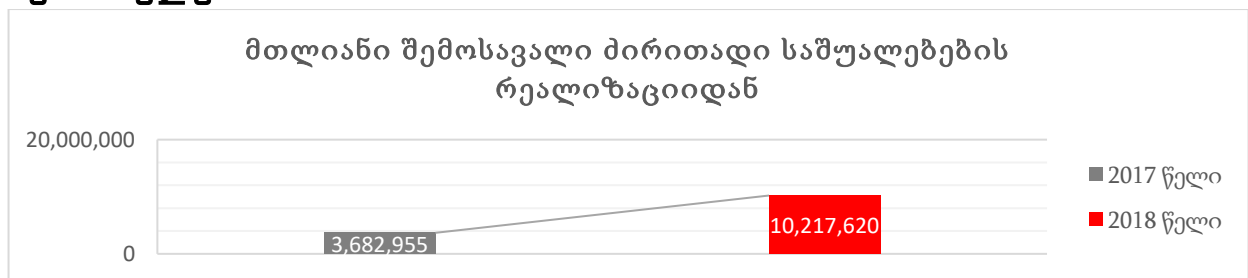
მიმდინარე და დაგეგმილი პროექტები

- გაიმართა კონსულტაციები „ფრაისვოთერპაუსკუპერსთან“ და „კოლიერს ინტერნეიშენალთან“ საქართველოს რკინიგზის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებიდან, ისეთი ქონების იდენტიფიცირებისთვის, რომელთა გასხვისება/განვითარება კომპანიას მისცემს მეტ ფინანსურ სარგებელს.
- ხანგრძლივი მოლაპარაკებების და დაინტერესებულ პირებთან მუშაობის შედეგად ქ. ხაშურის რკინიგზის სადგურში მოეწყო ჯავრიშვილის თვალის კლინიკა „ოფთალმიკი“.
- საერთაშორისო საინვესტიციო ბიზნეს ფორუმი – „საქართველო - შესაძლებლობების ქვეყანას“ ფარგლებში გაიმართა შეხვედრები სხვადასხვა დაინტერესებულ პირებთან, რომელთაც მიენოდათ „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯიას“ მიერ მომზადებული „მახინჯაურის“ და „აეროპორტის“ სადგურების ტერიტორიაზე სასტუმროების მშენებლობის მიზანშეწონილობის კვლევა და დამატებითი ინფორმაცია საინვესტიციო და სარეაბილიტაციო მიწის ნაკვეთების შესახებ.
- გაიმართა შეხვედრა თიბისი ბანკის კორპორატიული საბანკო მომსახურების სექტორის უფროსთან, იმისათვის, რომ თიბისი ბანკი ჩართოს აეროპორტის და მახინჯაურის რკინიგზის სადგურების განვითარების პროექტის ფარგლებში ინვესტორის მიძიებასა და დაფინანსებასთან დაკავშირებული საკითხებში.

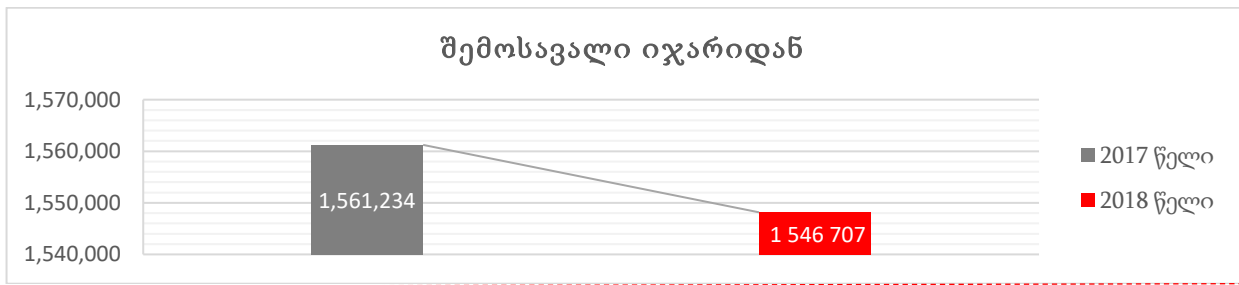
- მოძრავი ქონების რეალიზაციის მიზნით, ამერბაიჯანის, ბელარუსის, ესტონეთის, ლატვიას, ლიტვას, რუსეთის, სომხეთის, უკრაინის, ყაზახეთის და ჩეხეთის წარმომადგენლობებს (საელჩოებს) საქართველოში, გაეგზავნათ წერილები, სადაც მოცემულია ინფორმაცია „ჯიარ ქონების მართვის“ ბალანსზე არსებული სარკინიგზო მოძრავი შემადგენლობის შესახებ და ეთხოვათ ქვეყნებს შორის სავაჭრო ურთიერთობების საფუძველზე, აღნიშნული ინფორმაცია გაეცნოთ თავიანთ ქვეყანაში შესაძლო დაინტერესებული ბიზნესის ან სამთავრობო სექტორისთვის.
- ამ ეტაპზე მიმდინარეობს მოლაპარაკებები საინვესტიციო კომპანია „ბლოკ ინვესტთან“ რკინიგზის სადგურებზე ტურისტებისთვის ე.წ. „sleep box“-ების მოწყობასთან დაკავშირებით.
- 2017 წელს შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ მიერ გამოცხადებულ ინტერნეტ აუქციონში გამარჯვებულმა კომპანია „ქა-რე“-მ, რომელიც ავტოგაქირავების ბაზარზე გერმანული გლობალური გიგანტის „სიქსთის“ წარმომადგენლობაა საქართველოში, იჯარით აღებულ „თბილისი-აეროპორტის“ რკინიგზის სამგზავრო სადგურზე გახსნა თვითმომსახურებადი, ავტომატიზირებული მართვის სისტემით აღჭურვილი ავტოსადგომი და ავტოგაქირავების მომსახურების სერვისი, რომელიც გათვლილია უცხოელ ტურისტებზე და ადგილობრივ მომხმარებელზე. 2018 წელს კი შპს „ჯიარ ქონების მართვამ“ კომპანიას მისცა ნებართვა აეროპორტის რკინიგზის სადგურის ტერიტორიაზე განათავსოს სარეკლამო დაფა და ააშენოს მსუბუქი კონსტრუქციის შენობა ნაგებობა, სადაც მომხმარებლებისთვის შესაძლებელი იქნება ბარგის შეფუთვა და სხვა სწრაფი მომსახურებების მიღება.
- შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ ინიციატივით დაიწყო სადაზღვეო კომპანიის შერჩევა ბალანსზე არსებული უძრავი ქონების დაზღვევის მიზნით, რაც საშუალებას მოგვცემს თავიდან ავირიდოთ ისეთი მოულოდნელი ფინანსური ხარჯები, რომელიც შესაძლოა გამოწვეული იყოს ბუნებრივი სტიქიებისგან, ხანძრისგან და ა.შ. ასევე, სადაზღვეო პაკეტის ფარგლებში განიხილება შპს „ჯიარ ბორჯომი-ბაკურიანის“ ვიწროლიანდაგიანი ხაზის ლიანდაგის და მგზავრების დაზღვევა. ამ ეტაპზე, წინა საკონსულტაციო შეხვედრები გაიმართა ქართულ სადაზღვეო ბაზარზე ერთ-ერთ თვალსაჩინო მოთამაშე კომპანია „უნისონთან“ და აღმოსავლეთ ევროპის ლიდერ სადაზღვეო ჯგუფ „ევროინსის“ საქართველოს წარმომადგენლობასთან.

ფინანსური ანგარიში

შემოსავლები

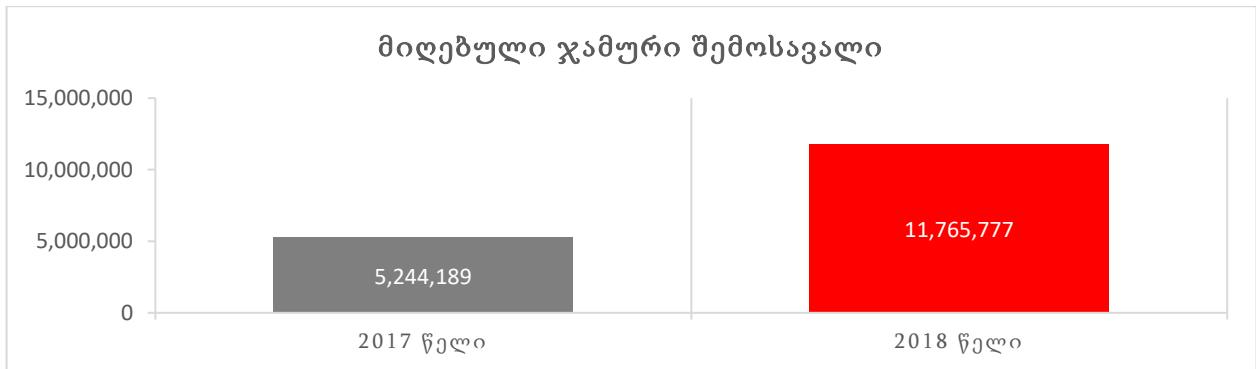


2018 წელს 2017 წელთან შედარებით რეალიზაციის 177%-ით ზრდის გამოწვევ ფაქტორებად შეიძლება ჩაითვალოს ინტენსიური მუშაობა სარეალიზაციოდ მოსამზადებელ ქონებაზე, ასევე აქტიური მარკეტინგული აქტივობები სარეალიზაციო ქონების შესახებ ინფორმაციის მიზნობრივ ჯგუფებამდე სწორად მიწოდებაში.



2018 წელს 2017 წელთან შედარებით იჯარიდან მიღებული შემოსავალი 1%-ით შემცირდა.

ასევე, აღსანიშნავია, რომ 2017 წელს რკინიგზის იჯარიდან მიღებულმა შემოსავალმა შეადგინა 772,205, ხოლო 2018 წელს 723,298 ლარი.



➔ 2018 წელს 2017 წელთან შედარებით, შემოსავალი გაიზარდა 124 %-ით.

ფულადი ნაკადები



2018 წელს ნეტო **9 040 136** ლარი იყო შემოსავალი უძრავ-მოძრავი ქონების რეალიზაციიდან, ხოლო **850 095** ლარი იჯარიდან.

ჯგუფის საოპერაციო ხარჯებმა შეადგინა **2 311 551** ლარი. მათ შორის **850 675** ლარი ქონების და მიწის გადასახადი.

შპს „ბორჯომ ბაკურიანის რკინიგზა“-ს კაპიტალში საინვესტიციო შენატანმა შეადგინა **1 348 667** ლარი.

SWOT ანალიზი

ძლიერი მხარე

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

სუსტი მხარე

- ✓ ქონების რეალიზაციის ან იჯარით გაცემის პროცესის ხანგრძლივობა.
- ✓ საიჯარო/სარეალიზაციო ქონების ფასწარმოქმნის მოუქნელობა;
- ✓ უძრავი ქონების ბაზარზე დაბალი ცნობადობა;

შესაძლებლობები

- ✓ აქტიური მარკეტინგული კამპანიის ჩატარება, კომპანიის ცნობადობის გაზრდის მიზნით.
- ✓ უცხო პარტნიორების მოძიება და სხვადასხვა პროექტებში თანაინვესტირება.
- ✓ გადასახადების შემცირება
- ✓ არსებული უძრავი ქონების მოდერნიზაცია და მომხმარებლისთვის მიზნადგებად ქცევა.
- ✓ ბოჭორმ-ბაკურიანის საკურორტო ზონაში რამოდენიმე დასასვენებელი კომპლექსის განვითარება.

საფრთხე

- ✓ მოძრავი ქონების დატაცების საფრთხე.
- ✓ ქონების განკარგვის კუთხით სახელმწიფო რეგულაციების განმკაცრება.
- ✓ სტიქიური მოვლენები, უძრავი ქონების დაზიანება.
- ✓ კოლიტიკური არასტაბილურობა მეზობელ სახელმწიფოებში.

შპს „ჯიარ ბორჯომი- ბაკურიანი“

კომპანიის შესახებ

2010 წლიდან დაარსდა შპს „ჯიარ ბორჯომი-ბაკურიანი“, რომელიც შეიქმნა სს „საქართველოს რკინიგზა“-ს ხაშურის რეგიონის ამავე სახის სამსახურების ბაზაზე. 2017 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100% წილის მფლობელია შპს „ჯიარ ქონების მართვა“.

ორგანიზაციული სტრუქტურა

კომპანიაში ამ ეტაპზე დასაქმებულთა რაოდენობა შეადგენს 73 თანამშრომელს.

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

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

- 5-დან 10 წლის სტაჟის ჩათვლით - 90 ლარი;
- 10-დან 20 წლის სტაჟის ჩათვლით - 120 ლარი;

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

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

ასევე, 2017 წელს, შპს „ჯიარ ბორჯომი-ბაკურიანის“ თანამშრომლებს, რომლებიც მატარებლის გამართულ და უსაფრთხო მოძრაობაზე ზრუნავენ ახალი სამუშაო ფორმები გადაეცა.

ინფრასტრუქტურის განვითარება

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

ბორჯომ-ბაკურიანის ვიწროლიანდაგიანი რკინიგზის ვაგონების მოდერნიზაციის პროექტის ფარგლებში ვაგონები თანამედროვე LED ტიპის ნათურებით განათდა.

ამავე, პროექტის ფარგლებში ხუთ ელმავალზე და ცხრა ვაგონზე განხორციელდა აკუმლიატორების შეცვლა-გაუმჯობესება და მცირე დენების სრული მოდერნიზაცია.

ჯიარ ბორჯომი-ბაკურიანის ქონების მოვლა-განვითარების პროექტის ფარგლებში, მომზადდა ვიწროლიანდაგიანი რკინიგზის ცემის, წალვერისა და ბაკურიანის სადგურების მიმდებარე ტერიტორიაზე, მგზავრებისთვის, მოსაცდელი სკამები და ნაგვის ურნები დამონტაჟდა. გარემონტდა სადგურ ბაკურიანის ბაქანი და საპირფარეშო.

ასევე, მომზადდა წალვერის, ცემის და დეპოს შენობების სარემონტო სამუშაოების ხარჯთაღრიცხვა.

2017 წელს მომზადდა ჩს-11 ტიპის ელმავლის კაპიტალური შეკეთებისთვის ტექნიკური დავალების დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც ჩატარდა ბაზრის კვლევა, მომწოდებლის შერჩევის მიზნით.

ასევე, ამავე ელმავლისთვის, საკუთარი ძალებით გაიჩარხა და დაუყენდა 4 ცალი წყვილთვალა, ხოლო შემდგომ წყვილთვალეებს გადაეცავთ არტახები.

საკუთარი ძალებითვე განხორციელდა ორი ცალი ჩს-11 ტიპის ელმავლის შეღებვა.

4 ვაგონზე განხორციელდა დაზიანებული ფანჯრების დემონტაჟი და კარებების მინიპაკეტების, ახალი ლამექსის მინიპაკეტებით შეცვლა. ასევე, 4 ვაგონი სრულად შეიღება.

სხვადასხვა ლოკაციებზე შერემონტდა ისრის კალმები, ბაქნის შუბლები, შეიცვალა საისრო გადამყვანის ბრუსების კომპლექტები, შეიცვალა რელსები და 505 ცალი შპალი.

ასევე, სხვადასხვა პიკეტებში მოხდა ლიანდაგის ამოწევა, გამოტენვა ახალი ლორლით და განძელები, ჯამში 750 მეტრ სიგრძეზე.

განხორციელდა ორი ცალი შესანამლი აპარატის „ბენზოს“ შეძენა და შეინამლა ლიანდაგში ბალახი ბაქნა პატარა ცემიდან სადგურ ბორჯომის ჩათვლით თავისი ასაქცევებით და დეშოს ლიანდაგებით. ასევე, ბალახთან დაკავშირებული პრობლემის მოსაგვარებლად განხორციელდა 3 ცალი ბალახის სათიბელას შეძენა.

ლიანდაგის ზედნაშენი მასალების გადაზიდვის პროცესის გამარტივების მიზნით საკუთარი ძალებით 3 სატვირთო ვაგონი.

დამუშავდა პროექტი ბორჯომი-ბაკურიანის ვიწროლიანდაგიანი რკინიგზის ხაზის უბანზე, ბორჯომი-დაბის 9 კილომეტრიან მონაკვეთზე, ჩამონაშალი გრუნტის მოჭრა-გატანა და კიუვეტის მოწყობასთან დაკავშირებით, რაც შემდგომში ამ მონაკვეთის კაპიტალური შეკეთების საშუალებას მოგვცემს.

შპს „ჯიარ ბორჯომი-ბაკურიანის“ თანამშრომლებს, რომლებიც მატარებლის გამართულ და უსაფრთხო მოძრაობაზე ზრუნავენ ახალი სპეცფეხსაცმელი, რეზინის ჩექმები და სამუშაო ხელთათმანები გადაეცათ.

საგანმანათლებლო მოძრაობა ეკვილიბრიუმის ფარგლებში ლეგენდარულ „კუკუშკაში“ ეროვნული ბიბლიოთეკის გენერალურმა დირექტორმა გიორგი კეკელიძემ და მისმა გუნდმა პატარა სამკითხველო მოაწყვეს. მგზავრებს შესაძლებლობა ექნებათ ორი საათის განმავლობაში წიგნი წაიკითხონ, მაგრამ თუ ვერ მოასწრებენ შეუძლიათ წაიღონ სახლში და სანაცვლოდ სხვა წიგნი დატოვონ.

ფინანსური ანგარიში

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

2018 წლის ფულადი ნაკადები	
საკუთარი შემოსავალი	50 921
გასავალი	1 488 859 (მათ შორის ხელფასი 428 755)
დაფინანსება დამფუძნებლის მიერ (კაპიტალში შენატანი)	1 348 667

ფინანსური რისკები

ფინანსური რისკების მართვა

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

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

ჯგუფი შესაძლოა აღმოჩნდეს შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი;
- საბაზრო რისკი

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

დებიტორული დავალიანება: მნიშვნელოვანი დებიტორებისათვის ინდივიდუალური გაუფასურების შეფასება ხორციელდება ყოველ საბალანსო თარიღისათვის. სავაჭრო დებიტორებიდან მოთხოვნები ინდივიდუალურად ფასდება თითოეული კლიენტის გადახდისუნარიანობის შეფასების საფუძველზე. შეფასებისას ჯგუფში შემავალი კომპანიების მენეჯმენტის მიერ გათვალისწინებული უნდა იყოს თითოეული კონტრაგენტის შესაძლებლობა თუ რამდენად დროულად დაფარავს საკონტრაქტო პირობით განსაზღვრულ ყველა აუცილებელ გადასახდელ თანხას.

დებიტორული დავალიანება ძირითადად შედგება დამფუძნებელი კომპანიის მიერ კაპიტალში შემოტანილი დებიტორული დავალიანებებისგან და მიმდინარე, თუ გაუქმებული საიჯარო ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი გადაუხდელო იჯარის თანხებიდან. ამ დებიტორებთან დაკავშირებით ხორციელდება დებიტორული ნაშთების ყოველთვიური მონიტორინგი, რის შედეგადაც მოთხოვნილია არსებული დავალიანებების დაუყოვნებლივ დაფარვა. მრავალი საქმე გადაცემულია სასამართლოში და აღსრულების ეროვნულ ბიუროში დებიტორებისგან დავალიანებების გადახდევინების მიზნით.

ჯგუფის საკრედიტო რისკის მართვა ხორციელდება კონტრაგენტებისგან წინასწარი გადახდების მოთხოვნით. საკრედიტო რისკი ითვალისწინებს შემთხვევას, როდესაც ვალდებული პირი ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით დაკისრებულ მოვალეობას და ეს იწვევს ფინანსურ ზარალს ჯგუფში შემავალი კომპანიებისათვის. სავაჭრო დებიტორები შედგებიან მრავალი მომხმარებლისგან. საკრედიტო შეფასება ხორციელდება დებიტორების ფინანსური მდგომარეობის გადახედვით და შესაბამისი საექვო ვალუების რეზერვის შექმნით.

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

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

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

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

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

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

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

საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ ინფორმაცია. ჯგუფში საკუთარი აქციების შესყიდვას ადგილი არ ქონია.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი ახსნა განმარტებები.

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

2018 წლის 31 დეკემბრისათვის და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის, მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცებულია კომპანიის გენერალური დირექტორის მიერ 2019 წლის 8 ნოემბერს.

გენერალური დირექტორი კობა ლაცაბიძე

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

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

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

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

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

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

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

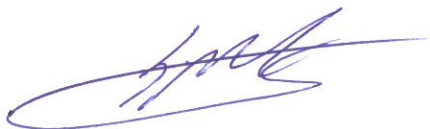
საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ ინფორმაცია. ჯგუფში საკუთარი აქციების შესყიდვას ადგილი არ ქონია.

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი ახსნა განმარტებები.

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

2018 წლის 31 დეკემბრისათვის და ამ თარიღით დასრულებული წლისთვის, მმართველობითი ანგარიშგება დამტკიცებულია კომპანიის გენერალური დირექტორის მიერ 2019 წლის 8 ნოემბერს.

გენერალური დირექტორი კობა ლაცაბიძე



GR ქონების
მართვა