

რედ-კო ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

**2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო
წლისთვის**

სარჩევი:

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
---------------------------------------	---

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება.....	6
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	7
კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება.....	8
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება	9

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია	10
2. მომზადების საფუძველი.....	10
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები	13
4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა.....	14
5. ამონაგები.....	17
6. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება.....	17
7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	17
8. კომერციული ხარჯები	18
9. სხვა ხარჯი, წმინდა.....	18
10. ფინანსური ხარჯი, წმინდა	18
11. ზარალი საკუროსო სხვაობიდან, წმინდა.....	18
12. ძირითადი საშუალებები.....	19
13. საინვესტიციო ქონება.....	19
14. სხვა აქტივები	20
15. გაცემული სესხი	20
16. მარაგები	20
17. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	21
18. ფული და ფულის ეკვივალენტები.....	21
19. სესხები.....	22
20. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	23
21. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	23
22. პირობითი ვალდებულებები	25
23. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	25
24. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა.....	26

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

რედ-კო ჯგუფის ხელმძღვანელობას და დამფუძნებლებს

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „რედ-კოს“ (შემდგომში კომპანია) და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდეგში ჯგუფი) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, პირობითი მოსაზრების საფუძვლის აბზაცში აღწერილი საკითხების კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგებაზე შესაძლო გავლენის გარდა, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების კონსოლიდირებულ მოძრაობას იმ საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ჯგუფს არ ჩაუტარებია სამშენებლო მასალების მარაგების ინვენტარიზაცია 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჯგუფის მარაგების სპეციფიკიდან გამომდინარე, სხვა ალტერნატიული პროცედურითაც ვერ მოვახერხეთ საკმარისი და აუცილებელი მტკიცებულების მოპოვება ზემოთ მოცემულ თარიღში მარაგების რაოდენობასა და მდგომარეობაზე. კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ეს მარაგები ზემოთ მოცემული თარიღების შესაბამისად ასახულია 10,084,029 და 2,689,268 ლარის ღირებულებით. შედეგად, ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა მარაგებთან და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით.

ჯგუფს არ ჩაუტარებია ძირითადი საშუალებების ინვენტარიზაცია 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჯგუფის ძირითადი საშუალებების სპეციფიკიდან გამომდინარე, სხვა ალტერნატიული პროცედურითაც ვერ მოვახერხეთ საკმარისი და აუცილებელი მტკიცებულების მოპოვება ზემოთ მოცემულ თარიღში ძირითადი საშუალებების რაოდენობასა და მდგომარეობაზე. კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ეს ძირითადი საშუალებები ზემოთ მოცემული თარიღისთვის ასახულია 6,310,765 ლარის ღირებულებით. შედეგად, ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ძირითადი საშუალებების და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ სხვა ელემენტებთან დაკავშირებით.

ჯგუფს აქვს ბინების რეალიზაციისთვის მიღებული ავანსები. ავანსებთან დაკავშირებული ფულის დროითი ღირებულების გავლენა უზრუნველყოფს მნიშვნელოვან სარგებელს, რის გამოც ფასს 15-ის „ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ მიხედვით მიიჩნევა, რომ ბინების რეალიზაციის შესაბამისი ხელშეკრულებები შეიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს. ბინების გაყიდვასთან დაკავშირებული ოპერაციების აღრიცხვისას ჯგუფი არ ითვალისწინებს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს. შესაბამისად, ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ ელემენტებთან დაკავშირებით.

ჩვენ წარვმართავდით აუდიტს აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით გათვალისწინებული ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ ჯგუფისგან დამოუკიდებლები, რაც გულისხმობს შესაბამისობას „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ მიერ გამოცემული „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ მოთხოვნებთან და ამასთანავე, ვასრულებთ ამავე კოდექსით განსაზღვრულ სხვა ეთიკურ ვალდებულებებს.

გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს და, საჭიროების შემთხვევაში, განმარტოს საქმიანობის უწყვეტობა და მასთან დაკავშირებული საკითხები. ასევე, კონსოლიდირებული ანგარიშგება მოამზადოს საქმიანობის უწყვეტობის დაშვების საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია, ოპერაციების შეჩერება ან არ აქვს, ამის გარდა, სხვა არჩევანი.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების პროცესს გაუწიონ ზედამხედველობა.

აუდიტორის პასუხისმგებლობები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მივიღოთ დასაბუთებული რწმუნება, შეიცავს თუ არა მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გავცეთ დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება არის რწმუნების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის შეძლებს არსებითი უზუსტობების გამოვლენას.

უზუსტობები შესაძლოა წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად და არსებითად განიხილება, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიიღება წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) თანახმად, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ჩვენ ასევე:

- ვადგენთ და ვაფასებთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკებს, ვგეგმავთ და ვასრულებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობის ვერ აღმოჩენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, ინფორმაციის არასწორად წარმოდგენას ან შიდა კონტროლის უგულებელყოფას;

- შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონტრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე;
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების მიზანშეწონილობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობას;
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლის გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვის ქვეშ დააყენოს ჯგუფის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპით. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღებას გავამახვილებთ შესაბამის ინფორმაციაზე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ან, თუ ამგვარი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შევცვლით ჩვენს დასკვნას. ჩვენი მსჯელობებები ეფუძნება ჩვენს აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა აიძულოს ჯგუფი შეწყვიტოს ფუნქციონირება საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპით;
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ზოგად წარდგენას, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.
- მოვიპოვებთ საკმარის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის ფინანსურ ინფორმაციასა და საქმიანობაზე, რათა გამოვხატოთ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხისმგებელნი ვართ აუდიტის მიმართულებაზე, ზედამხედველობასა და შესრულებაზე. ჩვენ პასუხისმგებელნი ვართ მხოლოდ ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

სხვა საკითხებთან ერთად ჩვენ კომუნიკაცია გვაქვს მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებთან აუდიტის მასშტაბზე, ვადებზე და აუდიტის შედეგად აღმოჩენილი მნიშვნელოვანი საკითხების შესახებ, მათ შორის, შიდა კონტროლის ნაკლოვანებების შესახებ.

დამოუკიდებელი აუდიტორის ამ დასკვნაში მოცემულ აუდიტის შედეგებზე პასუხისმგებელია გარიგების პარტნიორი:

ივანე ქუჟუნაშვილი (რეესტრში რეგისტრაციის # SARAS-A-720718)

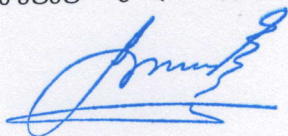
შპს „ბიდიოს“ სახელით
თბილისი, საქართველო
24 სექტემბერი 2019

- შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონტრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე;
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების მიზანშეწონილობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობას;
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლის გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვეველობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ექვსი ქვეშ დააყენოს ჯგუფის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპით. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვეველობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღებას გავამახვილებთ შესაბამის ინფორმაციაზე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ან, თუ ამგვარი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შევცვლით ჩვენს დასკვნას. ჩვენი მსჯელობებები ეფუძნება ჩვენს აუდიტორთა დასკვნის შედეგის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა აიძულოს ჯგუფი შეწყვიტოს ფუნქციონირება საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპით;
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ზოგად წარდგენას, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.
- მოვიპოვებთ საკმარის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის ფინანსურ ინფორმაციასა და საქმიანობაზე, რათა გამოვხატოთ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხისმგებელნი ვართ აუდიტის მიმართულებაზე, ზედამხედველობასა და შესრულებაზე. ჩვენ პასუხისმგებელნი ვართ მხოლოდ ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

სხვა საკითხებთან ერთად ჩვენ კომუნიკაცია გვაქვს მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებთან აუდიტის მასშტაბზე, ვადებსა და აუდიტის შედეგად აღმოჩენილი მნიშვნელოვანი საკითხების შესახებ, მათ შორის, შიდა კონტროლის ნაკლოვანებების შესახებ.

დამოუკიდებელი აუდიტორის ამ დასკვნაში მოცემულ აუდიტის შედეგებზე პასუხისმგებელია გარიგების პარტნიორი:

ივანე ჟუჟუნაშვილი (რეესტრში რეგისტრაციის # SARAS-A-720718)



შპს „ბიდიოს“ სახელით

თბილისი, საქართველო

24 სექტემბერი 2019

რედ-კო ჯგუფი

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

	შენიშვნა	2018	2017
ამონაგები	5	39,490,968	10,786,201
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	6	(19,779,917)	(4,306,218)
		19,711,051	6,479,983
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(2,341,708)	(1,264,387)
კომერციული ხარჯები	8	(2,200,722)	(812,227)
სხვა ხარჯი, წმინდა	9	(14,031)	(6,343)
საოპერაციო მოგება		15,154,590	4,397,026
ფინანსური ხარჯი, წმინდა	10	(406,743)	(329,673)
ზარალი საკუთროს სხვაობიდან, წმინდა	11	(252,615)	(24,880)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		14,495,232	4,042,473

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2019 წლის 24 სექტემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი _____ მირიან ქათამაძე

ფინანსური დირექტორი _____ თამარ ჯანიაშვილი

რედ-კო ჯგუფი

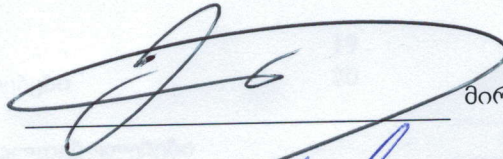
სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

	შენიშვნა	2018	2017
ამონაგები	5	39,490,968	10,786,201
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	6	(19,779,917)	(4,306,218)
		<u>19,711,051</u>	<u>6,479,983</u>
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(2,341,708)	(1,264,387)
კომერციული ხარჯები	8	(2,200,722)	(812,227)
სხვა ხარჯი, წმინდა	9	(14,031)	(6,343)
საოპერაციო მოგება		<u>15,154,590</u>	<u>4,397,026</u>
ფინანსური ხარჯი, წმინდა	10	(406,743)	(329,673)
ზარალი საკურსო სხვაობიდან, წმინდა	11	(252,615)	(24,880)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		<u><u>14,495,232</u></u>	<u><u>4,042,473</u></u>

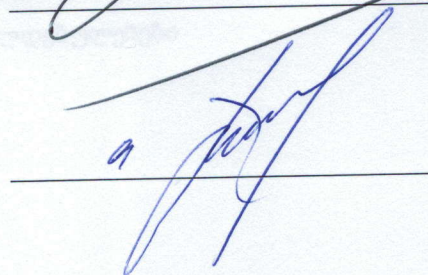
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2019 წლის 24 სექტემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი



მირიან ქათამაშვი

ფინანსური დირექტორი



თამარ ჯანიაშვილი

რედ-კო ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
(ლარში)

	შენიშვნა	31.12.2018	31.12.2017
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	12	6,310,765	2,837,634
არამატერიალური აქტივები		58,946	36,346
საინვესტიციო ქონება	13	24,436,956	22,113,810
სხვა აქტივები	14	822,906	-
გაცემული სესხი	15	118,535	-
		31,748,108	24,987,790
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	16	62,256,258	27,548,589
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	17	4,833,063	3,520,197
გაცემული სესხი	15	96,813	175,742
ფული და ფულის ეკვივალენტები	18	1,678,868	1,045,020
		68,865,002	32,289,548
სულ აქტივები		100,613,110	57,277,338
კაპიტალი და ვალდებულებები			
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		12,921,004	12,921,004
გაუნაწილებელი მოგება		19,673,649	3,327,438
		32,594,653	16,248,442
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	19	15,124,537	11,598,266
		15,124,537	11,598,266
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	19	2,373,956	8,331,097
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20	50,519,964	21,099,533
		52,893,920	29,430,630
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		100,613,110	57,277,338

რედ-კო ჯგუფი

კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
31 დეკემბერი 2016	11,219,810	(715,035)	10,504,775
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	1,701,194	-	1,701,194
წლის სრული შემოსავალი	-	4,042,473	4,042,473
31 დეკემბერი 2017	12,921,004	3,327,438	16,248,442
ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში - ფასს 15 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	-	1,850,979	1,850,979
2018 წლის 1 იანვარი, სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების შემდეგ	12,921,004	5,178,417	18,099,421
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	14,495,232	14,495,232
31 დეკემბერი 2018	12,921,004	19,673,649	32,594,653

რედ-კო ჯგუფი

ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

	შენიშვნა	2018	2017
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან მოგება დაბეგვრამდე		14,495,232	4,042,473
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია		362,504	85,563
შემოსავალი ბარტერიდან		-	(9,950,379)
ფინანსური შემოსავალი		(54,757)	-
ფინანსური ხარჯი	10	461,500	329,673
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული ზარალი, წმინდა	11	252,615	(2,263)
ძირითადი საშუალების გასვლიდან მიღებული ზარალი, წმინდა	9	20,059	19,550
მოგება საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე		15,537,153	(5,475,383)
სამუშაო კაპიტალის ცვლილება			
მარაგების ზრდა		(33,596,677)	(10,788,819)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების შემცირება/(ზრდა)		558,264	(3,667,953)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა		29,199,454	19,226,851
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		11,698,194	(705,304)
გადახდილი პროცენტები		(342,963)	(740,630)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		11,355,231	(1,445,934)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(1,414,127)	(2,493,310)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(3,053,368)	(9,929,914)
ძირითადი საშუალებების რელიზაციიდან მიღებული ფულადი სახსრები		29,075	11,544
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(28,457)	(36,346)
მიღებული პროცენტი		25,151	-
გაცემული სესხის დაფარვა		475,000	-
სესხის გაცემა		(485,000)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(4,451,726)	(12,448,026)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების დაფარვა		(15,854,039)	(4,517,913)
სესხების მიღება		9,663,284	16,812,068
კაპიტალის გაზრდა		-	1,701,194
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(6,190,755)	13,995,349
ფულადი ნაკადების წმინდა ზრდა		712,750	101,389
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	18	1,045,020	916,488
საკურსო სხვაობის ცვლილების გავლენა ფული და ფულის ეკვივალენტებზე	11	(78,902)	27,143
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	18	1,678,868	1,045,020

რედ-კო ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „რედ-კო“ (შემდგომში – კომპანია) დაფუძნდა 2016 წლის 4 მაისს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის იურიდიულ-სამართლებრივი ფორმა არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (შპს). კომპანიის იურიდიული მისამართია: ქ.თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირსა და ყიფშიძის ქუჩას შორის. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია.

2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის კაპიტალის 100% წილის მფლობელია შპს ფირსთ ინვესტმენტ ჯორჯია (ესტონეთი, 14018707). კომპანიის საბოლოო კონტროლის განმახორციელებელი პირები არიან ალექსანდრე კოზიუკი და მირიან ქათამაძე. თითოეული მათგანი ფლობს შპს ფირსთ ინვესტმენტ ჯორჯიას 50%-იან წილს.

2017 წლის 30 მარტს კომპანიამ დააარსა შვილობილი კომპანია შპს რედ-კო მენეჯმენტ გრუპი, რომლის 100%-იანი წილის მფლობელია. შვილობილი კომპანიის ძირითადი საქმიანობებია სარესტორნო, სასტუმრო და კომუნალური მომსახურების გაწევა.

კომპანია წარმოადგენს ჯგუფის მშობელ კომპანიას და ფინანსურ ანგარიშგებაში იკონსოლიდირებს შპს რედ-კო მენეჯმენტ გრუპს.

კომპანიის დირექტორს წარმოადგენს მირიან ქათამაძე.

2. მომზადების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასსკ) მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (მთლიანობაში ფასს-ები) შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში ჯგუფი იყენებს გარკვეულ მნიშვნელოვან სააღრიცხვო შეფასებებს, როგორც ამას მოითხოვს ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არეები, რომლისთვისაც კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში ჯგუფი იყენებს მნიშვნელოვან დაშვებებსა და შეფასებებს მოცემულია მე-3 შენიშვნაში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. მონაცემები დამრგვალებულია ლარამდე, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

ჯგუფის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

საქმიანობის უწყვეტობა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ჯგუფის საქმიანობის უწყვეტობის საფუძველზე იმის დაშვებით, რომ ჯგუფი განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. ჯგუფის ხელმძღვანელობას და დამფუძნებლებს სურვილი აქვთ, განაგრძონ ჯგუფი საქართველოში. ხელმძღვანელობისთვის არ არის ცნობილი რაიმე განუსაზღვრელობა, რამაც შეიძლება საფრთხე შეუქმნას ჯგუფის საქმიანობის უწყვეტობას. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ უწყვეტობის პრინციპის გამოყენება შესაფერისია ჯგუფისათვის.

ახალი ფასს-ების მიღება

ახალი ფასს-ების მიღება ან ცვლილებები სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებში

ა) 2018 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში მყოფი ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები, და შესწორებები:

ახალი სტანდარტები, რომლებიც გავლენას ახდენს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე და რომელიც ასახავს მისი სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებას არის შემდეგი:

- ფასს 9 ფინანსური ინტრუმენტები
- ფასს 15 ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია ფასს 15-ის დანერგვამ. დეტალური ინფორმაცია ფასს 15 „ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ ეფექტის შესახებ, სტანდარტის მოთხოვნებზე გადასვლის თარიღისთვის შეგიძლიათ იხილოთ მე-5 შენიშვნაში. ფასს 9-ის ეფექტს, სტანდარტის მოთხოვნებზე გადასვლის თარიღისთვის, არ ჰქონია მნიშვნელოვანი გავლენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, გადასვლის თარიღისთვის, შესაბამისად ჯგუფს არ გაუკეთებია ნაშთების რაიმე სახის კორექტირება.

ბ) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე გამოქვეყნდა გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ძალაში შედის 2019 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდგომ პერიოდში და რომლებიც ჯგუფს ნაადრევად არ მიუღია. ისეთი სტანდარტები, რომლებიც სავარაუდოდ გავლენას მოახდენს ჯგუფზე ან რომელთა გავლენაც ამჟამად ფასდება, არის შემდეგი:

ფასს 16 - იჯარა

ფასს 16 მოქმედების სფეროში შედის ყველა იჯარის ხელშეკრულება, გარდა გამოწაკლისებისა. ხელშეკრულება მთლიანად არის საიჯარო ხელშეკრულება, ან შეიცავს იჯარას, თუ ხელშეკრულების მეშვეობით ხდება იდენტიფიცირებული აქტივის კონტროლის უფლების გადაცემა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ანაზღაურების მიღების სანაცვლოდ. სტანდარტი მოიცავს ორ გამოწაკლისს:

საიჯარო აქტივის დაბალი ღირებულება (მაგ: პერსონალური კომპიუტერები) და მოკლევადიანი იჯარები (მაგ: იჯარა, რომლის ვადა ტოლია ან ნაკლებია 12 თვეზე). იჯარის დაწყების თარიღისთვის, მოიჯარე აღიარებს იჯარის ვალდებულებას და აქტივს, როგორც აქტივის გამოყენების უფლებას იჯარის ვადის განმავლობაში. მოიჯარემ ცალკე უნდა აღიაროს საიჯარო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი და აქტივის გამოყენების უფლების ცვეთის ხარჯი.

ამ სტანდარტით მეიჯარეთათვის სააღრიცხვო მიდგომა დიდწილად არ იცვლება. ისინი უწინდებურად დააკლასიფიცირებენ იჯარას საოპერაციოდ ან ფინანსურად.

ფასს 16 მოქმედებს ყოველწლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2019 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღის შემდეგ. მისი ვადაზე ადრე მიღება დაშვებულია, თუ ამავდროულად მიღებული იქნება ფასს 15 შემოსავალი მომხმარებელთან არსებული კონტრაქტებიდან.

ჯგუფი აფასებს მომავალში ფასს 16-ის გამოყენების მოსალოდნელ გავლენას კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

კონსოლიდაციის საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს კომპანიის და მის კონტროლს დაქვემდებარებული შვილობილი კომპანიების ფინანსურ ანგარიშგებებს. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც კომპანიას:

- აქვს გავლენა ინვესტიციის ობიექტზე;
- იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება; და
- შეუძლია თავისი გავლენის გამოყენება უკუგებაზე ზემოქმედებისთვის.

კომპანია ხელახლა აფასებს, აკონტროლებს თუ არა ინვესტიციის ობიექტს, თუ ფაქტები და გარემოებები იმაზე მიანიშნებს, რომ კონტროლის ზემოაღნიშნული სამი ელემენტიდან ერთ-ერთში ცვლილებებია მომხდარი.

როდესაც კომპანია ინვესტიციის ობიექტში უმრავლესობაზე ნაკლებ ხმებს ფლობს, მას გავლენა ექნება ინვესტიციის ობიექტზე, თუ ხმის უფლება საკმარისია, რომ მას ჰქონდეს პრაქტიკული უნარი ერთპიროვნულად წარმართოს ინვესტიციის ობიექტის შესაბამისი საქმიანობა. იმის შეფასებისას, კომპანიის ხმის უფლება საკმარისია თუ არა ინვესტიციის ობიექტზე გავლენის განსახორციელებლად, კომპანია ყველა შესაბამის ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

- კომპანიის ხმის უფლებათა რაოდენობა სხვა მფლობელების ხმის უფლებების რაოდენობასა და გაზნევისთან შედარებით;
- კომპანიის, სხვა მფლობელებისა და სხვა მხარეების პოტენციური ხმის უფლებები;
- სხვა სახელშეკრულებო გარიგებებიდან წარმომდგარი უფლებები; და

• ნებისმიერი დამატებითი ფაქტი ან გარემოება, რომელიც მიანიშნებს იმაზე, რომ კომპანიას ამჟამად აქვს, ან არ აქვს უნარი, მართოს შესაბამისი საქმიანობა ისეთ დროს, როდესაც გადაწყვეტილებების მიღება საჭირო, მათ შორის ხმის მიცემის გამოცდილება წინა პარტნიორების კრებებზე. შვილობილი საწარმოს კონსოლიდაცია იწყება მაშინ, როდესაც კომპანია მოიპოვებს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე და წყდება მაშინ, როდესაც კომპანია კარგავს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე. კერძოდ, წლის განმავლობაში შეძენილი ან გასხვისებული შვილობილი კომპანიის შემოსავალი და ხარჯები აღირიცხება მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში იმ თარიღიდან, როდესაც კომპანია იძენს კონტროლს, იმ თარიღამდე, როდესაც კომპანიის კონტროლი შვილობილ კომპანიაზე წყდება.

საჭიროების შემთხვევაში ხდება შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგების დაკორექტირება, რათა მათი სააღრიცხვო პოლიტიკა შესაბამისობაში მოვიდეს ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკასთან.

ჯგუფის წევრებს შორის შემდგარ გარიგებებთან დაკავშირებული ყველა შიდაჯგუფური ვალდებულება, კაპიტალი, შემოსავალი, ხარჯი და ფულადი ნაკადი კონსოლიდაციისას მთლიანად გაიქვითება.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები

ჯგუფი ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებები და გადაწყვეტილებები შემუშავებულია გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომლებიც ითვალისწინებს ჯგუფის ფუნქციონირებას განსაზღვრული მომავლის პირობებში. მომავალ პერიოდებში მიღებული გამოცდილება შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

- **ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადები**

ძირითად საშუალებებსა და არამატერიალურ აქტივებზე ცვეთისა და ამორტიზაციის დარიცხვა ხდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადების განმავლობაში. სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა ხდება ხელმძღვანელობის შეფასებებზე დაყრდნობით, თუ რა პერიოდის განმავლობაში აპირებს ჯგუფი აქტივიდან სარგებლის მიღებას. ჯგუფის ხელმძღვანელობა სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრის დროს ითვალისწინებს მსხხგავსი აქტივების გამოყენების გამოცდილებას, აქტივების ტექნიკურ მოძველებასა და ფიზიკურ მდგომარეობას. პერიოდულად ხდება შეფასებების სისწორის შემოწმება. სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებმა შეიძლება მნიშვნელოვანი ცვლილებები გამოიწვიოს საბალანსო ღირებულებებსა და პერიოდის სრული შემოსავლის მუხლებში.

- **ფინანსური აქტივების გაუფასურება:**

ჯგუფი ხელმძღვანელობს „მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების“ (ECL) მოდელით. ეს საჭიროებს მსჯელობას იმის შესახებ თუ როგორ იმოქმედებს ეკონომიკური ფაქტორები ECL მოდელზე, რაც განისაზღვრება შეწონილი ალბათობის საფუძველზე. ფასს 9-ის მიხედვით, ზარალის ანარცხის განსაზღვრა ხდება შემდეგნაირად: ა) 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი - ისეთი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც გამოწვეულია იმ დეფოლტის მოვლენებისგან ფინანსურ ინსტრუმენტებზე, რომელთა მოხდენაც შესაძლებელია შემდგომი 12 თვის განმავლობაში. ბ) არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი - ისეთი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც გამოწვეულია ყველა შესაძლო დეფოლტის მოვლენისგან, რომელთა მოხდენაც შესაძლებელია ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი არსებობის მანძილზე.

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მოდელი მოქმედებს მაშინ, როდესაც ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი ანგარიშგების პერიოდისათვის მნიშვნელოვნად გაზრდილია მის თავდაპირველ აღიარებასთან შედარებით, ხოლო თუ არ არის გაზრდილი 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. ჯგუფს შეუძლია განსაზღვროს რომ ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი არ გაზრდილა მნიშვნელოვნად, იმ შემთხვევაში თუ აქტივს აქვს დაბალი საკრედიტო რისკი ანგარიშგების წარდგენის პერიოდისათვის. თუმცა, არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი

საკრედიტო ზარალის მოქმედება ყოველთვის ვრცელდება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე. დეტალები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების შესახებ იხილეთ 24-ე შენიშვნაში. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რომელიც აღრიცხულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

რედ-კო ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

ჯგუფის ოპერაციებისთვის დამახასიათებელი ძირითადი რისკებია:

- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი
- საბაზრო რისკი
- საპროცენტო რისკი
- უცხოური ვალუტის რისკი

სხვა საქმიანობებთან ერთად ჯგუფი დგას ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან წარმოქმნილი რისკების წინაშე. ეს განმარტებითი შენიშვნა აღწერს ჯგუფის მიზნებს, პოლიტიკებსა და პროცედურებს რისკების მართვისათვის და რისკების შეფასების მეთოდებს. ამ რისკებთან დაკავშირებული დამატებითი რაოდენობრივი ინფორმაცია წარმოდგენილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები

ჯგუფის მიერ გამოყენებული ფინანსური ინსტრუმენტები, რომლებიც შესაძლოა ფინანსური რისკის წინაშე იდგეს, შემდეგია:

- ფული და ფულის ეკვივალენტები
- სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები
- გაცემული სესხები
- მიღებული სესხები
- სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2017
ფინანსური აქტივები		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,421,549	615,621
გაცემული სესხები	118,535	175,742
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,678,868	1,045,020
	4,218,952	1,836,383
ფინანსური ვალდებულებები		
მიღებული სესხები	17,498,493	19,929,363
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,537,028	4,133,921
	23,035,521	24,063,284

ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

ჯგუფს არ გააჩნია რისკის მართვის წერილობითი პოლიტიკა. თუმცა, უმაღლესი ხელმძღვანელობა ახორციელებს რისკების კონტროლს და მიზნად ისახავს ისეთი პოლიტიკის შემუშავებას, რომელიც შეამცირებს ჯგუფის რისკებს და დაიცავს ჯგუფის კონკურენტუნარიანობას და მოქნილობას რისკების უარყოფითი ეფექტისგან. უფრო დეტალური ინფორმაცია ჯგუფის რისკების მართვის მიდგომის შესახებ იხილეთ ქვემოთ.

ჯგუფის ხელმძღვანელობას გააჩნია საერთო პასუხისმგებლობა ჯგუფის რისკების მართვის მიზნებისა და პოლიტიკის განსაზღვრისთვის, ამასთანავე, პასუხისმგებლობის შენარჩუნებასთან ერთად, მიზნებისა და პროცესების ეფექტურად დანერგვისთვის მას დელეგირებული აქვს პროცესების შემუშავებისა და ოპერირების უფლება ჯგუფის ფინანსური მხარისთვის.

ჯგუფის ხელმძღვანელობის მთავარი მიზანი არის დაიცვას ჯგუფი რისკის მიუღებელი დონისაგან და საშუალება მისცეს მას მიაღწიოს საქმიანობის მიზანს. აღნიშნულ პოლიტიკასთან დაკავშირებული დამატებითი ინფორმაცია მოცემულია ქვემოთ.

რედ-კო ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების არდაფარვის შემთხვევაში. ჯგუფის საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. ჯგუფის საკრედიტო რისკი ასევე განპირობებულია ფული და ფულის ეკვივალენტებით და ბანკსა თუ სხვა ფინანსურ ინსტიტუტებში არსებული დეპოზიტებით.

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ოდენობა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ფინანსური აქტივები	31.12.2018	31.12.2017
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,421,549	615,621
გაცემული სესხი	118,535	175,742
ფული და ფულის ეკვივალენტები გარდა ნაღდი ფულისა	1,629,184	980,946
	4,169,268	1,772,309

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები შედგება მხოლოდ მიმდინარე მოთხოვნებისგან, რომელიც არ არის გაუფასურებული.

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკში იგულისხმება საკმარისი ფინანსური რესურსის არსებობა, რათა მოხდეს სესხების გასტუმრება და სხვა ფინანსური ვალდებულებების დაფარვა შესაბამის ვადაში. ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის ჯგუფი ახორციელებს სისტემატიურ ზედამხედველობას მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებზე, რომელიც წარმოადგენს აქტივებისა და ვალდებულებების მართვის პროცესის ნაწილს.

ჯგუფი ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით, და განსაზღვრავს ჯგუფის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის. ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, ჯგუფი ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს.

წარმოდგენილი ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი ეფუძნება ნარჩენ საკონტრაქტო ვალდებულებებს.

31.12.2018	1 წლამდე	1 დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,537,028	-	-	5,537,028
სესხები	2,373,956	15,124,537	-	17,498,493
სულ ფინანსური ვალდებულებები	7,910,984	15,124,537	-	23,035,521
31.12.2017	1 წლამდე	1 დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,133,921	-	-	4,133,921
სესხები	8,331,097	11,598,266	-	19,929,363
სულ ფინანსური ვალდებულებები	12,465,018	11,598,266	-	24,063,284

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შემცირების რისკი, საბაზრო პირობების ცვლილების შედეგად. საბაზრო რისკი შეიძლება წარმოიშვას ჯგუფის მიერ პროცენტიანი ან უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის შედეგად. არსებობს რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულება ან მომავალი ფინანსური ნაკადები იმერყევებს უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო (სავალუტო რისკი) და საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო (საპროცენტო რისკი).

საპროცენტო რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის ფინანსური

რედ-კო ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. ჯგუფი დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგანაც ჯგუფს გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე მიღებული სესხები. ჯგუფის მიერ აღებული ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მატარებელი სესხი დენომინირებულია ევროში.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. სავალუტო რისკის წინაშე შეიძლება იდგეს ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა და ფულადი ნაკადების მოძრაობა.

სავალუტო რისკის ანალიზი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2017
	აშშ დოლარი	ევრო	აშშ დოლარი	ევრო
ფინანსური აქტივები				
სავაჭრო მოთხოვნები	1,033,572	-	966,915	220,488
	1,033,572	-	966,915	220,488
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	707,255	6,939,048	14,281,971	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	412,790	-	1,041,224	11
	1,120,045	6,939,048	15,323,195	11
ღია სავალუტო პოზიცია	(86,473)	(6,939,048)	(14,356,280)	220,477

სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის მგრძნობელობას აშშ დოლარის და ევროს ლართან მიმართებაში 20%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 20% არის მგრძნობიარობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება ხელმძღვანელობის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას მენეჯენტის მიერ. მოცემული ვალუტის კურსის ცვლილების ეფექტი ძირითადად გამოწვეულია უცხოურ ვალუტაში მიღებული გრძელვადიანი სესხებით, რომლის ეფექტის რეალიზება არ მოხდება მოკლევადიან პერიოდში.

	ლარი/ დოლარი + 20%	ლარი/ დოლარი + 20%	ლარი/ ევრო + 20%	ლარი/ ევრო + 20%
2018				
მოგება/ზარალი	(17,295)	17,295	(1,387,810)	1,387,810
2017				
მოგება/ზარალი	(2,871,256)	2,871,256	44,095	(44,095)

ინფორმაცია კაპიტალის შესახებ

ჯგუფის მიზნები კაპიტალის შენარჩუნებისას არის დაიცვას ჯგუფის უწყვეტი ფუნქციონირების უნარი, რათა შეძლოს მომავალში მეწილეებზე დივიდენდების გაცემა და შესთავაზოს მეწილეებს ადეკვატური დივიდენდი სერვისების ღირებულების განსაზღვრით რისკის კანონზომიერი შეფარდებით.

ჯგუფი ადგენს აუცილებელი კაპიტალის რაოდენობას რისკის პროპორციულად; მართავს და აკორექტირებს კაპიტალის სტრუქტურას მასში შემავალი აქტივების რისკის მახასიათებლებების და ეკონომიკური პირობების ცვლილებების გათვალისწინებით. კაპიტალური სტრუქტურის შესანარჩუნებლად ან დასაკორექტირებლად, ჯგუფმა შეიძლება შეცვალოს დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს მეწილეებს კაპიტალი, გაზარდოს კაპიტალი ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად.

რედ-კო ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

5. ამონაგები

ამონაგები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2018	2017
შემოსავალი მომსახურებიდან*	14,538,990	9,478,087
ფართის გაყიდვა	23,454,577	834,472
სხვა	1,497,401	473,642
	39,490,968	10,786,201

*შემოსავალი მომსახურებიდან მოიცავს შემდეგ მომსახურებებს:

- 2018 და 2017 წელს შპს რედ-კომ გაუწია შპს ბათუმი თაუერს ქ. ბათუმში, ნინოშვილი/ჟღენტის კვეთაზე მდებარე ობიექტის ფსადის მოწყობის მომსახურება. აღნიშნულ ობიექტზე უნდა განთავსდეს 5-ვარსკვლავიანი Le Meridien-ის ბრენდის სასტუმრო საჭირო ინფრასტრუქტურით, მაღალი კლასის რეზიდენციები და სამორინე. აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით შემოსავალი აღიარდება დროთა განმავლობაში შედეგების მეთოდის გამოყენებით. 2018 და 2017 წელს გაწეული მომსახურების ღირებულება შეადგენს შესაბამისად 13,641,616 და 9,478,087 ლარს. 2017 წელს გაწეული მომსახურების სანაცვლოდ შპს რედ-კომ მიიღო შპს ბათუმი თაუერისგან ამავე ობიექტზე განთავსებული, 9,478,087 ლარის ღირებულების უძრავი ქონება, აპარტამენტები.
- 2018 და 2017 წელს შპს რედ-კომ შპს „რვრ-სკის“ გაუწია სამშენებლო მომსახურება დუშეთის რაიონი, სოფელი კაიშაურები, მთა „ვარცლა“ მისამართზე მდებარე ობიექტებზე, რომლის ღირებულებაც იყო 2,457,627 ლარი. აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით შემოსავალი აღიარდა დროთა განმავლობაში გამოყენებული რესურსების მეთოდის გამოყენებით. აღნიშნული მეთოდის მიხედვით 2018 წელს აღიარებული შემოსავალი შეადგენს 606,648 ლარს, 2018 წლის 1 იანვრისთვის ფასს 15 ის მიხედვით, გაუნაწილებელ მოგებაზე ასახული, სააღრიცხვო პოლიტიკაში ცვლილების შედეგად აღიარებული შემოსავალი შეადგენს 1,850,979 ლარს.
- 2019 და 2018 წლებში შპს რედ-კო შპს „Real Estate Development Company“-ის უწევს 423,729 ლარის ღირებულების სამშენებლო მომსახურებას, რომელიც უნდა განხორციელდეს მისამართზე: ბორჯომის რაიონი, დაბა ბაკურიანი, „დიდველზე“ საცხოვრებელ სახლში (ს/კ 64.30.04.891) -4.05 ნიშნულზე განთავსებულ ფართში (სპა). აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით შემოსავალი აღიარდება დროთა განმავლობაში გამოყენებული რესურსების მეთოდის გამოყენებით. აღნიშნული მეთოდის მიხედვით 2018 წელს აღიარებული შემოსავალი შეადგენს 290,726 ლარს.

6. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2018	2017
გაყიდული ფართის თვითღირებულება	(10,016,396)	(683,205)
მშენებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	(7,969,493)	(2,651,377)
სხვა	(1,794,028)	(971,636)
	(19,779,917)	(4,306,218)

7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2018	2017
შრომის ანაზღაურება	(1,317,990)	(789,947)
მივლინებისა და წარმომადგენლობითი ხარჯები	(165,585)	(107,848)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(162,457)	(47,184)
იჯარა	(135,704)	(77,200)
ბანკის მომსახურების ხარჯი	(107,223)	(17,827)
კომუნალურები	(63,809)	(19,092)
ქონების გადასახადი	(59,458)	(41,976)
საკონსულტაციო ხარჯები	(56,839)	-
ავტომობილის ხარჯები	(52,259)	(51,924)
ბეჭდვის ხარჯები	(20,629)	(30,376)
ოფისის ხარჯები	(18,096)	(16,031)
სხვა ხარჯები	(181,659)	(64,982)
	(2,341,708)	(1,264,387)

რედ-კო ჯგუფი**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები**

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

8. კომერციული ხარჯები

კომერციული ხარჯები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2018	2017
რეკლამა	(1,670,164)	(743,019)
შრომის ანაზღაურება	(361,835)	-
იჯარა	(131,783)	(56,829)
სხვა	(36,940)	(12,379)
	(2,200,722)	(812,227)

9. სხვა ხარჯი, წმინდა

სხვა ხარჯი, წმინდა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2018	2017
სხვა შემოსავალი		
სადაზღვევოს ანაზღაურება	162,218	-
აქტივების რეალიზაცია	120,038	271,271
შემოსავალი იჯარიდან	53,097	41,933
მარკეტინგული მომსახურება	7,894	-
უსასყიდლოდ მიღება	1,871	17,315
სხვა	24,877	5,902
	369,995	336,421
სხვა ხარჯი		
დაზიანებული ქონების ჩამოწერა	(184,522)	-
გაყიდული აქტივის ღირებულება	(117,793)	(294,970)
ქველმოქმედება	(40,993)	-
ჯარიმის ხარჯები	(39,277)	(34,269)
სხვა	(1,441)	(13,525)
	(384,026)	(342,764)
სხვა ხარჯი, წმინდა	(14,031)	(6,343)

10. ფინანსური ხარჯი, წმინდა

ფინანსური ხარჯები, წმინდა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2018	2017
საპროცენტო ხარჯი		
საპროცენტო ხარჯი	(1,223,192)	(860,374)
სესხის აღებასთან დაკავშირებული ხარჯი	-	(47,056)
სესხის პროცენტის კაპიტალიზაცია	171,312	-
სულ საპროცენტო ხარჯი	(1,051,880)	(907,430)
საპროცენტო შემოსავალი		
საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ანგარიშზე	54,757	-
	54,757	-
წმინდა მოგება საკურსო სხვაობიდან	590,380	577,757
ფინანსური ხარჯი, წმინდა	(406,743)	(329,673)

11. ზარალი საკურსო სხვაობიდან, წმინდა

ზარალი საკურსო სხვაობიდან, წმინდა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2018	2017
რეალიზებული საკურსო სხვაობა	(78,923)	(27,143)
არარეალიზებული საკურსო სხვაობა	(173,692)	2,263
	(252,615)	(24,880)

რედ-კო ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

12. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ისტორიული ღირებულება	მანქანა- დანადგარები	სატრანსპორტო საშუალებები	კომპიუტერები და ოფისის აღჭურვილობა	სამზარეულოს და სასტუმროს ინვენტარი	სხვა	სულ
31.12.2016	106,164	44,777	-	-	116,555	267,496
შემოსვლა	155,010	1,178,046	207,754	727,242	454,537	2,722,589
გასვლა	-	-	-	(11,651)	-	(11,651)
31.12.2017	261,174	1,222,823	207,754	715,591	571,092	2,978,434
შემოსვლა	36,087	3,018,198	221,452	117,980	868,187	4,261,904
გასვლა	-	(225,205)	-	(1,685)	-	(226,890)
31.12.2018	297,261	4,015,816	429,206	831,886	1,439,279	7,013,448
დაგროვილი ცვეთა						
31.12.2016	(1,769)	(2,613)	-	-	(194)	(4,576)
ცვეთა	(14,354)	(59,100)	(23,981)	(24,598)	(14,191)	(136,224)
31.12.2017	(16,123)	(61,713)	(23,981)	(24,598)	(14,385)	(140,800)
ცვეთა	(30,766)	(213,673)	(85,641)	(169,838)	(66,187)	(566,105)
გასული ძირითადი საშუალების ცვეთა	-	4,137	-	85	-	4,222
31.12.2018	(46,889)	(271,249)	(109,622)	(194,351)	(80,572)	(702,683)
წმინდა საბალანსო ღირებულება						
31.12.2017	245,051	1,161,110	183,773	690,993	556,707	2,837,634
31.12.2018	250,372	3,744,567	319,584	637,535	1,358,707	6,310,765

13. საინვესტიციო ქონება

ჯგუფი საინვესტიციო ქონების აღრიცხვისთვის იყენებს თვითღირებულების მოდელს. საინვესტიციო ქონება წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	მიწა*	დაუმთავრებელი მშენებლობა**	სულ
2016 წლის 31 დეკემბერი	18,536,326	-	18,536,326
შემოსვლა	8,868,594	966,927	9,835,521
საინვესტიციო ქონების მარაგებში გადატანა	(6,258,037)	-	(6,258,037)
2017 წლის 31 დეკემბერი	21,146,883	966,927	22,113,810
შემოსვლა	-	3,053,368	-
საინვესტიციო ქონების მარაგებში გადატანა	(730,222)	-	2,323,146
2018 წლის 31 დეკემბერი	20,416,661	4,020,295	24,436,956

*მიწა მოიცავს მომავალში ბიზნესის განვითარებისთვის განკუთვნილ მიწებს, რომელზეც შეთანხმებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა, მაგრამ არ არის დეტალური პროექტი კონკრეტულ მშენებლობასთან დაკავშირებით. საწარმოს ქონება გადაჰყავს საინვესტიციო ქონების კატეგორიიდან მარაგის კატეგორიაში მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ქონების გამოყენების მიზანი, რაც საბუთდება გაყიდვის მიზნით ქონების რეკონსტრუქციის დაწყებით. ამგვარ მიწებზე შემდგომი რეალიზაციისთვის მშენებლობის დაწყებისთანავე შესაბამისი მიწის ღირებულება გადადის მარაგის კატეგორიაში.

**დაუმთავრებელი მშენებლობა მოიცავს სასტუმროს მშენებლობისთვის გაწეულ დანახარჯებს.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება აღრიცხულია თვითღირებულების მოდელით. არსებული მიწის ნაკვეთების შესადარის ქონების ბაზარი არ არის აქტიური, ბაზარზე მხოლოდ მცირე რაოდენობის ოპერაციები ხორციელდება, არ არსებობს მიმდინარე კოტირებული ფასები და რეალური ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა ალტერნატიული გზებით შეუძლებელია, შედეგად მიწების რეალური ღირებულების შეფასება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ვერ მოხერხდა. დაუმთავრებელი მშენებლობის რეალური ღირებულება არ განსხვავდება მისი თვითღირებულებისგან.

რედ-კო ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

14. სხვა აქტივები

სხვა აქტივები შედგება 822,906 ლარის ღირებულების, 2018 წელს შესყიდული ბეტონის ქარხნისგან, რომელიც გამიზნულია შვილობილი კომპანიის კაპიტალში შესატანად.

15. გაცემული სესხი

გაცემული სესხი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	სესხის აღების თარიღი	დაფარვის თარიღი	მოკლევადიანი		გრძელვადიანი	
					31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
შპს მაუნთინ ბეთი	12%	ლარი	07.12.2017	14.08.2019	114	175,742	-	-
მირიან ქათამაძე	20%	ლარი	08.01.2018	01.03.2018	96,699	-	-	-
შპს ბათუმი თაუერი	12%	ლარი	01.05.2018	01.05.2023	-	-	118,535	-
					96,813	175,742	118,535	-

სესხების რეკონსილაცია 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	175,742
გაცემული სესხები	485,000
დარიცხული პროცენტი	39,326
სესხის ღირებულების ცვლილება	-
სესხების დაფარვა	(475,000)
მიღებული პროცენტი	(9,720)
საკურსო სხვაობის ცვლილების გავლენა	-
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	215,348
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-
გაცემული სესხები	175,000
დარიცხული პროცენტი	742
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	175,742

16. მარაგები

ჯგუფის მარაგებს წარმოადგენს გასაყიდი ფართები, შემდგომი რეალიზაციისთვის განკუთვნილი მშენებარე და დასრულებული ბინები და აღნიშნულ ბინებზე მიკუთვნებული მიწები. მიწები მარაგად აღიარდება მას შემდეგ, რაც მათზე იწყება შემდგომი რეალიზაციისთვის განკუთვნილი ობიექტების მშენებლობა. მარაგები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2017
გასაყიდი ფართი*	33,372,084	9,969,150
შესყიდული გასაყიდი ფართი	17,389,453	9,969,150
ჯგუფის მიერ აშენებული გასაყიდი ფართი	15,982,631	-
მიმდინარე მშენებლობა:**	18,585,372	14,638,019
დაუმთავრებელი მშენებლობა	7,128,630	8,379,982
მიწები	11,456,742	6,258,037
სამშენებლო მასალები	10,084,029	2,689,268
სხვა მარაგები	214,773	252,152
	62,256,258	27,548,589

* ჯგუფის მიერ აშენებული გასაყიდი ფართი შედგება 3 საცხოვრებელი კორპუსისაგან, რომლებიც მდებარეობს დუშეთის რაიონში სოფ. კაიშაურები „მთა ვარცლას“ ტერიტორიაზე.

** მიმდინარე მშენებლობა შედგება გუდაურში 9 საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობისგან, რომლებიც მდებარეობს დუშეთის რაიონში სოფ. კაიშაურები „მთა ვარცლა“ და ერთი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობისაგან, რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, კრწანისის ქუჩაზე.

რედ-კო ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

17. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2017
ფინანსური მოთხოვნები		
სავაჭრო მოთხოვნები	1,333,022	292,122
სავაჭრო მოთხოვნები დაკავშირებულ მხარეებთან	797,801	323,499
სახელშეკრულებო აქტივი	290,726	-
	2,421,549	615,621
არაფინანსური მოთხოვნები		
გადახდილი ავანსები	2,170,445	2,716,202
საგადასახადო აქტივი*	241,069	188,374
	2,411,514	2,904,576
	4,833,063	3,520,197

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების რეალური ღირებულება არ განსხვავდება მისი საბალანსო ღირებულებისგან. ჯგუფი ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს ჯგუფი აფასებს მოთხოვნების ნაშთებს შესაძლო გაუფასურების ნიშნების აღმოსაჩენად. ასეთის გამოვლენის შემთხვევაში ჯგუფი ახდენს უიმედო მოთხოვნის ჩამოწერას. შესაბამისად, ჯგუფს 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ აქვს ვადაგადაცილებული და გაუფასურებული ფინანსური მოთხოვნები.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში ვალუტების შესახებ ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

* საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესული ცვლილების მიხედვით, 2016 წლის 1 იანვრიდან, გადასახადების გადახდა ხდება ხაზინის ერთიანი ანგარიშიდან გადასახადებისათვის განკუთვნილ ერთიან სახაზინო კოდზე. შედეგად 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ჯგუფს საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილი აქვს ნეტო საფუძველზე

18. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2018	2017
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	735,352	101,364
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	918,674	911,619
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	24,842	32,037
	1,678,868	1,045,020

რედ-კო ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

19. სესხები

სესხები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

კონტრაგენტი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	სესხის აღების თარიღი	დაფარვის თარიღი	მოკლევადიანი	გრძელვადიანი	მოკლევადიანი	გრძელვადიანი
					31/12/2018	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2017
საქართველოს სალიზინგო კომპანია*					1,446,136	961,209	163,459	-
საქართველოს ბანკის სესხი # 5639577	libor + 6%	ევრო	31.08.2018	25.02.2019	921,787	-	-	-
შპს ფინიქს დეველოპმენტი	20%	ლარი	10.11.2017	30.11.2019	5,978	-	5,978	-
შპს რედკო მენეჯმენტ გრუპ	20%	ლარი	10.06.2017	15.11.2019	-	-	-	-
შპს REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY	20%	ლარი	29.09.2017	10.11.2019	55	-	712	-
შპს რვრ-სკი	12%	ლარი	20.07.2017	20.07.2020	-	7,438,812	-	5,477,243
შპს ბათუმი თაუერი	9%	ევრო	18.09.2018	18.09.2020	-	6,017,261	-	-
შპს რვრ-სკი	9%	დოლარი	18.01.2018	18.01.2020	-	707,255	-	-
საქართველოს ბანკის სესხი # 4982839	9%	დოლარი	14.11.2017	02.04.2018	-	-	4,369,222	4,358,677
საქართველოს ბანკი სესხი #3897172	10%	დოლარი	11.11.2016	22.02.2018	-	-	3,791,726	1,762,346
					2,373,956	15,124,537	8,331,097	11,598,266

*ჯგუფს შპს საქართველოს სალიზინგო კომპანიისგან ფინანსური იჯარით აღებული აქვს ძირითადი საშუალებები.

	31.12.2018	31.12.2017
გადასახდელი ძირი	16,423,161	19,773,854
გადასახდელი პროცენტი	1,075,332	155,509
	17,498,493	19,929,363

სესხების რეკონსილაცია 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	19,929,363
მიღებული სესხები	9,663,284
სალიზინგო ვალდებულება	3,520,032
დარიცხული პროცენტი	1,051,880
სესხის პროცენტის კაპიტალიზაცია	171,312
სესხების დაფარვა	(14,682,987)
სალიზინგო ვალდებულების დაფარვა	(1,171,052)
სესხების დაფარვა - არაფულადი	(49,996)
გადახდილი პროცენტი	(342,963)
საკურსო სხვაობის ცვლილების გავლენა	(590,380)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	17,498,493
2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	8,046,164
მიღებული სესხები	16,812,069
დარიცხული პროცენტი	860,373
სესხის აღებასთან დაკავშირებული ხარჯი	47,058
სესხების დაფარვა	(4,517,914)
გადახდილი პროცენტი	(740,630)
საკურსო სხვაობის ცვლილების გავლენა	(577,757)
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	19,929,363

რედ-კო ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

20. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2017
ფინანსური ვალდებულებები		
სავაჭრო ვალდებულებები	3,569,603	2,622,742
გადასახდელი ხელფასები	-	44,245
სავაჭრო ვალდებულებები დაკავშირებულ მხარეებთან	1,967,425	1,466,934
	5,537,028	4,133,921
არაფინანსური ვალდებულებები		
სახელშეკრულებო ვალდებულება	43,132,711	15,277,861
სახელშეკრულებო ვალდებულება დაკავშირებულ მხარეებთან	-	1,687,751
გაყიდულ ბინებზე შესასრულებელი ვალდებულება	1,850,225	-
	44,982,936	16,965,612
	50,519,964	21,099,533

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები შეესაბამება მათ რეალურ ღირებულებას დაფარვის მოკლე ვადის გამო. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ფინანსური ვალდებულებების ვალუტების და დაფარვის ვადიანობის შესახებ ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

21. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ბასს 24-ის „დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები“ თანახმად, დაკავშირებულ მხარეებს შეიძლება წარმოადგენდეს:

- ა) მხარე პირდაპირ ან ერთი ან რამდენიმე შუალედური რგოლის საშუალებით არაპირდაპირ აკონტროლებს კომპანიას, კონტროლდება კომპანიის მიერ ან იმყოფება ერთობლივი კონტროლის ქვეშ (ეს მოიცავს სათავო და შვილობილ კომპანიებს) კომპანიაში ისეთი ოდენობის წილის მფლობელია რომ შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოპოვება მასზე.
- ბ) მხარე არის კომპანიის ან მისი მფლობელის უმაღლესი მმართველი პირი;
- გ) მხარე არის (ა) ან (ბ) პუნქტით გათვალისწინებული პიროვნებების ოჯახის წევრი;
- დ) მხარე არის საწარმო, რომელსაც აკონტროლებს, ერთობლივად აკონტროლებს ან მასზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს (ბ) და (გ) პუნქტში გათვალისწინებულ რომელიმე პირს ან, რომელშიც მნიშვნელოვანი გავლენის უფლებით პირდაპირ ან არაპირდაპირ სარგებლობენ ეს პირები.

როდესაც ხდება დაკავშირებულ მხარესთან ურთიერთობის ანალიზი, გათვალისწინება არა მხოლოდ ურთიერთობის იურიდიული ფორმა, არამედ მისი არსი.

რედ-კო ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

21. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ოპერაციები და ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ურთიერთობა		31.12.2018 ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	31.12.2018 შესაბამისი მუხლის მთლიანი თანხა ფინანსურ ანგარიშგებაში	31.12.2017 ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	31.12.2017 შესაბამისი მუხლის მთლიანი თანხა ფინანსურ ანგარიშგებაში
ამონაგები		16,104,757	39,490,968	9,503,908	10,786,201
შპს ბათუმი თაუერი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	13,641,616	-	9,481,452	-
შპს Real Estate Development Company	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	5,514	-	2,065	-
შპს რვრ-სკი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	2,457,627	-	18,272	-
შპს მაუნთინ ბეთი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	-	-	2,119	-
სხვა შემოსავალი /(ხარჯი), წმინდა		31,359	(14,031)	-	(6,343)
შპს რედკო მენეჯმენტ გრუპი	შვილობილი კომპანია	8,009	-	-	-
შპს Real Estate Development Company	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	8,009	-	-	-
შპს რვრ-სკი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	8,009	-	-	-
შპს ბათუმი თაუერი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	7,332	-	-	-
მარაგების შემოსვლა		9,339,064	31,738,044	9,481,452	35,326,414
შპს ბათუმი თაუერი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	6,782,732	-	9,481,452	-
შპს Real Estate Development Company	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	2,556,332	-	-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		1,967,425	50,519,964	3,154,685	21,099,533
შპს რვრ-სკი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	190,575	-	1,109,293	-
შპს ბათუმი თაუერი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	10,013	-	741,793	-
შპს Real Estate Development Company	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	1,766,837	-	1,080,874	-
შპს ფენიქს დეველოპმენტი	სხვა	-	-	221,102	-
მირიან ქათამაძე	სხვა	-	-	1,623	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		797,801	4,833,063	323,499	3,520,197
შპს რვრ-სკი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	387,672	-	-	-
შპს ბათუმი თაუერი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	13,421	-	-	-
შპს მაუნთინ ბეთი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	396,708	-	319,529	-
შპს Real Estate Development Company	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	-	-	3,970	-

უმაღლესი ხელმძღვანელობის შრომის ანაზღაურება წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2018	2017
უმაღლესი ხელმძღვანელობის შრომის ანაზღაურება:		
- მოკლევადიანი გასამრჯელო	368,468	130,000

რედ-კო ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

22. პირობითი ვალდებულებები

მომავალში გადასახდელი საიჯარო ქირა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2017
1 წლის განმავლობაში	-	(79,337)
1 დან 5 წლამდე	-	-
5 წლის ზემოთ	-	-
	-	(79,337)

სახელშეკრულებო ვალდებულებები - 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრისა მდგომარეობით ჯგუფს არ გააჩნია აუღიარებელი მნიშვნელოვანი სახელშეკრულებო ვალდებულებები.

გადასახადები - საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესაძლოა განხორციელდეს სხვადასხვა ინტერპრეტაციები და ცვლილებები. გარდა ამისა, ხელმძღვანელობის საგადასახადო ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციებისაგან, ჯგუფის ოპერაციები შეიძლება გასაჩივრდეს საგადასახადო ორგანოების მიერ და ჯგუფს დაეკისროს დამატებითი გადასახადები, საურავები, პროცენტები. ჯგუფს მიაჩნია რომ ყველა გადასახადი გადახდილი აქვს და შესაბამისად, არანაირი ანარიცხი არ წარადგინა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. სასაგადასახო ორგანოებს შეუძლიათ მიმოიხილონ ჯგუფის ოპერაციები 3 წლის განმავლობაში.

საოპერაციო გარემო - საქართველოს ბაზარზე პოზიციონირება წარმოშობს დამატებით ეკონომიკურ, პოლიტიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს უფრო განვითარებულ ბაზართან შედარებით. კანონები და რეგულაციები, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩოები ზეგავლენას ახდენენ საქართველოში ბიზნესის სწრაფ განვითარებაზე. საქართველოს მომავალ ეკონომიკურ კურსზე ზემოქმედებას ახდენს მთავრობის მიერ მიღებული ფისკალური და მონეტარული პოლიტიკა, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ გარემოსთან ერთად.

მმართველობის ანგარიშგება - ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ კანონის მიხედვით (პუნქტი 7) კომპანიას აქვს ვალდებულება მოამზადოს და სახელმწიფო მარეგულირებელ ორგანოში წარადგინოს მმართველობის ანგარიშგება, დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად, არაუგვიანეს საანგარიშგებო პერიოდის მომდევნო წლის 1 ოქტომბრისა. ამ ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის, კომპანიას არ აქვს შესრულებული აღნიშნული ვალდებულება.

23. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი ჰქონდა შემდეგ არამაკორექტირებელ მოვლენას:

- 2019 წელს შპს „რედ-კომ“ სს საქართველოს ბანკისგან აიღო 7,665,313 ევროს ოდენობის სესხი, რომლითაც დაფარა სს საქართველოს ბანკისგან აღებული სესხი 1,949,136 ევრო. 2019 წელს ასევე დაიფარა შპს ბათუმში თაუერისგან აღებული სესხი 866,500 ევრო და 3,172,944 ლარი.
- 2019 წლის 23 აპრილს შპს „რედ-კომ“ გააფორმა ხელშეკრულება შპს „ანაგთან“ რომლის მიხედვითაც შპს ანაგმა უნდა განახორციელოს დაბა გუდაურში კომპანიის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მშენებლობის სამუშაოები.
- 2019 წელს შპს „რედ-კოს“ კაპიტალი შეივსო 1,100,402 ლარით.
- 2019 წელს შპს „რედ-კომ“ დააფუძნა ორი შვილობილი კომპანია შპს ჯი ეს ჯი და შპს ჯეო ჰოსპიტალიტი. შპს ჯი ეს ჯის საქმიანობის სფერო მოიცავს ბეტონის წარმოებას და და მძიმე ტექნიკის გაქირავებას. შპს ჯეო ჰოსპიტალიტის საქმიანობის სფეროა სასტუმრო რედისონის ოპერირება.

24. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულადაა გამოყენებული კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა ინფორმაციაზე, თუ ეს სხვაგვარად არაა აღნიშნული.

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

შეფასებისა და წარდგენის ვალუტა

(ა) ფუნქციონალური და წარდგენის ვალუტა

ოპერაციებში ჯგუფი ფუნქციონალურ ვალუტად იყენებს ქართულ ლარს, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს ჯგუფის ოპერაციებზე. ამგვარად, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისათვის შეფასების ვალუტად ჯგუფი იყენებს ქართულ ლარს.

(ბ) ტრანზაქციები და ბალანსი

უცხოურ ვალუტაში ასახული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად, წლის ბოლოსათვის. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე. წლის ბოლოს კონვერტაცია არ ეხება არაფულად აქტივებს. არაფულადი აქტივები, რომლებიც შეფასებულია უცხოური ვალუტით პირვალდელი ღირებულების მეთოდით გადაიანგარიშება ოპერაციის შესრულების თარიღისათვის არსებული სავალუტო კურსით. არაფულადი აქტივები, რომლებიც შეფასებულია უცხოურ ვალუტაში განსაზღვრული რეალური ღირებულებით გადაიანგარიშდება რეალური ღირებულების დადგენის დღისათვის არსებული სავალუტო კურსით. კურსთაშორის სხვაობით მიღებული მოგება/(ზარალი) კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილია სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, როგორც „წმინდა (ზარალი)/მოგება საკუროს სხვაობიდან“.

უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი	
	დოლარი	ევრო
კურსი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის	2.6766	3.0701
კურსი 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის	2.5922	3.1044

შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან

ზოგადი მიმოხილვა

ჯგუფი აღიარებს შემოსავალს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემისას, იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც ჯგუფი მოელის ამ საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ. ჯგუფი იყენებს ხუთ საფეხურიან მოდელს მომხმარებელთან გაფორმებული ყველა ხელშეკრულების მიმართ:

- მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიცირება;
- სახელშეკრულებო ვალდებულებების დადგენა;
- გარიგების ფასის განსაზღვრა;
- გარიგების ფასის მიკუთვნება სახელშეკრულებო ვალდებულებასთან;
- შემოსავლის აღიარება, როდესაც (ან თუ) პირი სახელშეკრულებო ვალდებულებას შეასრულებს.

ჯგუფი შემოსავალს აღიარებს სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებისას, ანუ მაშინ, როდესაც შესაბამის ვალდებულებასთან დაკავშირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე “კონტროლი” მომხმარებელს გადაეცემა.

24. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

შესასრულებელი ვალდებულება და შემოსავლის აღიარების დროულობა

ჯგუფის შემოსავლის ძირითად ნაწილს წარმოადგენს სამშენებლო მომსახურების გაწევა და ბინების რეალიზაცია. შემოსავალი სამშენებლო მომსახურების გაწევიდან აღიარდება დროთა განმავლობაში გამოყენებული რესურსების ან შედეგების მეთოდის გამოყენებით. შემოსავალი ბინების გაყიდვიდან აღიარდება მაშინ, როდესაც კონტროლი მოცემულ აქტივზე გადაეცემა მომხმარებელს.

საკონტრაქტო ღირებულების განსაზღვრა

ჯგუფის შემოსავლის ძირითადი საკონტრაქტო ღირებულება არის ფიქსირებული და შესაბამისად, თითოეული კონტრაქტიდან მისაღები შემოსავლის განსაზღვრა ხდება მოცემული ფიქსირებული ფასების მიხედვით. საკონტრაქტო ღირებულება ასევე მოიცავს ცვლად ანაზღაურებას, საურავებისა და ჯარიმების სახით.

გარიგების ფასის განსაზღვრისას დაპირებული ანაზღაურების ოდენობა კორექტირდება ფულის დროითი ღირებულების გავლენის გათვალისწინებით, რადგან ხელშეკრულების მონაწილე მხარეთა მიერ შეთანხმებული გადახდების განხორციელების ვადები კომპანიას ან მომხმარებელს უზრუნველყოფს მომხმარებლისთვის საქონლის ან მომსახურების გადაცემის დაფინანსებით განპირობებული მნიშვნელოვანი სარგებლით.

შესასრულებელ ვალდებულებებს შორის ღირებულების გადანაწილება

ჯგუფის კონტრაქტების არსებითი ნაწილი არის ფიქსირებულ ფასიანი. ყოველ მომსახურებაზე და საქონლის რეალიზაციაზე დგება დამოუკიდებელი ხელშეკრულება, რომელიც არ მოიცავს დამატებით მომსახურებას. შესაბამისად ჯგუფი მთლიან საკონტრაქტო ფასს კონკრეტულ საქონელზე/მომსახურებაზე ანაწილებს.

გამოყენებული გათავისუფლება

ჯგუფმა გამოიყენა ქვემოთ მოცემული გათავისუფლება:

- არ განიხილავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს, როდესაც აქტივზე მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღსა და მიღებული ანაზღაურების თარიღებს შორის სხვაობა არის ერთ წელზე ნაკლები; და
- ხელშეკრულების გაფორმების დამატებითი დანახარჯები ხარჯებში აღიარდება მათი გაწევისას, თუ აქტივის ამორტიზაციის პერიოდის ხანგრძლივობა ერთ წელს არ აღემატება.

ხარჯების აღიარება

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს.

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარაა მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს.

გადასახადები

მოგების გადასახადის ხარჯი წარმოადგენს პერიოდის მოგების მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებების ჯამს. მიმდინარე გადასახადი გადასახადი დაფუძნებულია დასაბეგრ მოგებაზე. დასაბეგრი მოგება განსხვავდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი მოგებისგან, რადგან არ მოიცავს იმ შემოსავლებს და ხარჯების, რომლებიც არ იბეგრება ან არ გამოიქვითება მიმდინარე პერიოდში. ჯგუფის მიმდინარე გადასახადის ვალდებულება გამოითვლება გადასახადის იმ განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც მოქმედებდა ან ამოქმედდა საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

საქართველოს საგადასახადო სისტემის სპეციფიკურობის გათვალისწინებით, საანგარიშგებო პერიოდისთვის, რომელიც დასრულდა 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბერს, საქართველოში რეგისტრირებული კომპანიებისთვის აქტივებს და ვალდებულებების საბალანსო და საგადასახადო ღირებულებებს შორის არ არსებობს სხვაობები, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს გადავადებული საგადასახადო აქტივების ან ვალდებულებების აღიარება.

24. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში რა პერიოდშიც წარმოიქმნება მავალდებულებელი მოვლენა. მავალდებულებელ მოვლენას წარმოადგენს ქმედება ან ფაქტი, რომელიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განაპირობებს გადასახადის გადახდას. წინასწარ გადახდილი გადასახადები, რომლიდანაც მოსალოდნელია მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღიარდება აქტივად.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია ისტორიულ ღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება.

ძირითადი საშუალების ისტორიული ღირებულება მოიცავს: ა) მისი შესყიდვის ფასს, საიმპორტო ბაჟისა და დაუბრუნებადი გადასახადების ჩათვლით, ყოველგვარი სავაჭრო ფასდათმობისა და შეღავათის გარეშე; ბ) ნებისმიერ დანახარჯს, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანასთან და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, რაც აუცილებელია ხელმძღვანელობის მიერ დასახული ამოცანების მიზნებისათვის აქტივის გამოსაყენებლად; გ) აქტივის დემონტაჟის, ლიკვიდაციისა და ადგილმდებარეობის აღდგენის დანახარჯების თავდაპირველ შეფასებას, რის ვალდებულებასაც საწარმო იღებს შეძენის მომენტში ან, შემდეგში, როდესაც გარკვეული დროის განმავლობაში საწარმო იყენებს აქტივს სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების წარმოებისაგან განსხვავებული საქმიანობისათვის.

ძირითადი საშუალებების შეძენის შემდგომი დანახარჯები უნდა დაემატოს ამ აქტივის ღირებულებას, ან აღიარდეს ცალკე აქტივად, თუ: მოსალოდნელია, რომ საწარმო მომავალში ამ აქტივის გამოყენებით მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს; და საწარმოსათვის შესაძლებელია აქტივის ღირებულების საიმედოდ შეფასება. შეცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ყველა სახის სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია მიმდინარე ტიპის რემონტებთან, აღიარდება როგორც ხარჯი მისი გაწევის პერიოდში.

ძირითადი საშუალებების ჯგუფების სასარგებლო მომსახურების ვადები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა
მანქანა-დანადგარები	3-15
სატრანსპორტო საშუალებები	3-20
კომპიუტერები და ოფისის აღჭურვილობა	2-5
სამზარეულოს და სასტუმროს ინვენტარი	2-10
სხვა	10-50

ძირითადი საშუალების ობიექტის აღიარება წყდება მისი გასხვისებისას ან მაშინ, როდესაც მისი შემდგომი გამოყენებიდან მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. მოგება ან ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლის შედეგად განისაზღვრება საბალანსო ღირებულებისა და მიღებული წმინდა ანაზღაურების სხვაობით.

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც სასარგებლო გამოყენების სასრული ვადა აქვთ, აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელსაც აკლდება დაგროვილი ამორტიზაცია და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. ამორტიზაცია გამოითვლება დარიცხვის წრფივი მეთოდით მათი სასარგებლო მომსახურების ვადების შესაბამისად. სასარგებლო გამოყენების სავარაუდო ვადა და ამორტიზაციის მეთოდი გადაიხედება ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს და ნებისმიერი შეტანილი ცვლილების ეფექტი აღირიცხება პერსპექტიულად. ჯგუფის არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადა არის 10 წელი.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ქონება, რომელსაც ჯგუფი ფლობს საიჯარო შემოსავლების მიღების ან კაპიტალის ღირებულების ზრდის ან ორივე მიზნით, გარდა ისეთი მიზნებისა, როგორიცაა გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, გამოყენება საქონლის წარმოების ან მიწოდების, მომსახურების გაწევის ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის. საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით. ჯგუფი საინვესტიციო ქონების აღრიცხვისთვის იყენებს თვითღირებულების მოდელს.

24. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონებაზე ცვეთის დარიცხვას ჯგუფი იწყებს მას შემდეგ, რაც აღნიშნული ქონება მზად არის იმ მიზნით გამოსაყენებლად, როგორც ეს თავდაპირველად ჰქონდა ხელმძღვანელობას განსაზღვრული.

საწარმოს ქონება გადაჰყავს საინვესტიციო ქონების კატეგორიიდან მარაგის კატეგორიაში მხოლოდდა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ქონების გამოყენების მიზანი, რაც საბუთდება გაყიდვის მიზნით ქონების რეკონსტრუქციის დაწყებით. იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო გადაწყვეტს საინვესტიციო ქონების გაყიდვას რეკონსტრუქციის გარეშე, იგი ობიექტს კვლავ ასახავს, როგორც საინვესტიციო ქონებას მანამდე, სანამ არ შეწყვეტს მის აღიარებას და არ განიხილავს მას როგორც მარაგს. ანალოგიურად, იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო იწყებს არსებული საინვესტიციო ქონების რეკონსტრუქციას შემდგომში კვლავ საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენების მიზნით, ქონება რჩება საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში და რეკონსტრუქციის მთელი პერიოდის განმავლობაში არ ხდება მისი რეკლასიფიცირება მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების კატეგორიაში.

მარაგები

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგის თვითღირებულება მოიცავს შეძენის და სხვა ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია მარაგების ტრანსპორტირებასა და დასაწყობებასთან. მარაგების თვითღირებულება მცირდება მიღებული ფასდაკლებით.

მარაგების შეძენის დანახარჯები მოიცავს მათი შეძენის ფასს, საიმპორტო საბაჟო გადასახადს და სხვა გადასახადებს (გარდა იმ გადასახადებისა, რომლებიც საგადასახადო ორგანოებმა ჯგუფს უნდა დაუბრუნოს), სატრანსპორტო, დატვირთვა-გადმოტვირთვის დანახარჯებს და, საერთოდ, იმ დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავშირებული მზა პროდუქციის, ნედლეულის, მასალებისა და მომსახურების შეძენასთან. სხვადასხვა სახის ფასდათმობები არ ჩაირთვება შეძენის დანახარჯების გაანგარიშებებში.

მარაგების თვითღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი მეთოდით.

ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის ჩვეულებრივი სამეურნეო პროცესისათვის შეფასებითი გასაყიდი ფასი, პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისათვის საჭირო შეფასებითი დანახარჯების გამოკლებით.

ანარიცხები, პირობითი აქტივები და ვალდებულებები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა ჯგუფიდან, და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება.

ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აისახება პირობითი აქტივები. მაგრამ ისეთი ფინანსური აქტივების შესახებ ინფორმაცია, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა ჯგუფში შესაძლებელია - აისახება განმარტებით შენიშვნებში. იმ შემთხვევაში, თუ ჯგუფს აქვს რწმუნება, რომ ეკონომიკური სარგებელი შემოვა ჯგუფში, მაშინ მასთან დაკავშირებული აქტივი და შემოსავალი აისახება იმ პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებაში, როდესაც ადგილი ქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობებთან. ჯგუფში ანარიცხი აღიარდება, როდესაც

- ჯგუფს აქვს მიმდინარე მოვალეობა (იურიდიული ან კონსტრუქციული), რომელიც წარმოიქმნება წარსული მოვლენის შედეგად;
- სავარაუდოა, რომ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გასვლა; და
- შესაძლებელია მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება.

მატერიალური და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება

ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს ჯგუფი გადახედავს მატერიალური და არამატერიალური აქტივების საბალანსო ღირებულებებს, რომ განსაზღვროს, არსებობს თუ არა ამ აქტივების გაუფასურების ნიშნები. ასეთი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში, ფასდება ამ აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება იმისათვის, რომ განისაზღვროს გაუფასურების ზარალის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მასშტაბი. თუ შეუძლებელია ცალკეული აქტივის ანაზღაურებადი

24. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ღირებულების განსაზღვრა, ჯგუფი აფასებს იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელსაც ეს აქტივი მიეკუთვნება. თუ არსებობს განაწილების გონივრული და თანმიმდევრული საფუძველი, კორპორაციული აქტივები ასევე ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ცალკეულ ერთეულებზეც, ან სხვა შემთხვევაში, ისინი ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების უმცირეს ჯგუფზე, რომლისთვისაც შეიძლება განისაზღვროს განაწილების გონივრული და თანმიმდევრული საფუძველი.

თუ აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასებულია, როგორც მის საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლები, მაშინ აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება მცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება დაუყოვნებლივ მოგებაში ან ზარალში.

თუ გაუფასურების ზარალი შემდგომში შებრუნდება, აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება გაიზრდება და შეადგენს მისი ანაზღაურებადი ღირებულების გადასინჯულ ოდენობას, მაგრამ ისე, რომ გაზრდილი საბალანსო ღირებულება არ აღემატებოდეს იმ საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრებოდა, წინა წლებში აქტივზე (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულზე) გაუფასურების ზარალი რომ არ ყოფილიყო აღიარებული. გაუფასურების ზარალის შებრუნების აღიარება ხდება დაუყოვნებლივ მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივები

ფასს 9-მ ჩაანაცვლა ბასს 39 – ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება. ახალი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიხედვით ფინანსური აქტივები შეიძლება დაკლასიფიცირდეს სამ კატეგორიად – „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი“, „რეალური ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი, ცვლილებების მოგებაში ან ზარალში ასახვით“, „რეალური ღირებულებით შეფასებული, ცვლილებების სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით“. 2018 წლის 1 იანვრისთვის (ფასს 9 სტანდარტებზე გადასვლის თარიღისთვის), ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შეაფასა, თუ რომელი ბიზნეს მოდელი შეესაბამება ჯგუფის ფინანსურ აქტივებს და ყველა აქტივი დააკლასიფიცირა შემდეგ კატეგორიად „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი“.

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი

მოცემული აქტივები წარმოიქმნება მომხმარებლებისთვის საქონლისა და მომსახურების მიწოდებიდან (მაგ. სავაჭრო მოთხოვნები), ასევე მოიცავს სხვა სახის ფინანსურ აქტივებს, რომლის ფლობის მიზანია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება და ეს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს მხოლოდ ძირს და მასზე დარიცხულ პროცენტს. ისინი საწყისი აღიარებისას შეფასებულია რეალური ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური აქტივის შეძენასთან ან გამოშვებასთან და შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, შემცირებული გაუფასურების რეზერვის მოცულობით.

მიმდინარე და გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი აღიარებულია პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომის საფუძველზე, რომლის მიხედვით არსებობის მანძილზე სავაჭრო მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება რეზერვების მატრიცის გამოყენებით. ჯგუფი საკრედიტო ზარალის წარსულ მონაცემებს იყენებს ფინანსური აქტივების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად. ჯგუფი აფასებს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობას.

შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების შეუსრულებლობის რისკიდან, რათა განისაზღვროს სავაჭრო მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. სავაჭრო მოთხოვნები აღრიცხულია წმინდა ღირებულებით, რომლის გაუფასურების რეზერვიც აღრიცხულია განცალკევებულ ანგარიშზე ხარჯის კორესპოდენციით, რომელიც აღიარებულია ხარჯად მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. ჯგუფი სავაჭრო მოთხოვნების სრულ ღირებულებას ჩამოწერს რეზერვის მოცულობაზე, როდესაც განსაზღვრავს რომ სავაჭრო მოთხოვნა აღარ ექვემდებარება დაბრუნებას.

24. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით მოიცავს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, გაცემულ სესხებს და ფული და ფულის ეკვივალენტებს. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს საბანკო ანგარიშზე განთავსებულ ფულად სახსრებს, მოთხოვნამდე დეპოზიტებს, სხვა მოკლევადიან მაღალი რისკის ინვესტიციებს, რომლის დასრულების ვადაც განისაზღვრება სამი ან ნაკლები თვით.

ფინანსური ვალდებულებები

მიზნიდან გამომდინარე ჯგუფი მის ფინანსურ ვალდებულებებს აკლასიფიცირებს შემდეგი კატეგორიებიდან ერთ-ერთით: რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებად. ფინანსური ვალდებულებები საწყისი აღიარებისას შეფასებულია რეალური ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური ვალდებულებების გამოშვებასთან. მსგავსი პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები შემდგომში აღრიცხულია ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს მუდმივი განაკვეთით ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე საპროცენტო ხარჯის დარიცხვას.

ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულებისთვის საპროცენტო ხარჯი მოიცავს საწყის გარიგების ხარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელს ვალდებულების გამოსყიდვისთვის.

ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების დანეტება

ჯგუფი ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს ანეტებს მაშინ, როდესაც ურთიერთჩათვლა იურიდიულად არ არის შეზღუდული და ჯგუფი გეგმავს ანგარიშწორებას ნეტო საფუძველზე ან ფინანსური აქტივის მიღებას და ვალდებულების დაფარვას გეგმავს ერთგვაროვნად.

ფინანსური ვალდებულებებისა და აქტივების აღიარების შეწყვეტა

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

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას, როდესაც კონტრაქტიდან წარმომდგარი ფულადი ნაკადების მიღების უფლება იწურება, ან ეს უფლება კონტრაქტის საფუძველზე გადაეცემა სხვა მხარეს მფლობელობის უფლებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და სარგებელთან ერთად. ნებისმიერი წილი გადაცემულ ფინანსურ აქტივში, რომელიც უნარჩუნდება ჯგუფს, მის მიერ აღიარდება, როგორც ცალკეული აქტივი ან ვალდებულება.

საწესდებო კაპიტალი

ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესდებით. კომპანიის წესდების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ დამფუძნებლების გადაწყვეტილების საფუძველზე. ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც კაპიტალი შევსებულია დამფუძნებლების მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარდება დამფუძნებლების შენატანების რეალური ღირებულებით.

ხელფასები

ხელფასები, ბონუსები და არაფულადი სარგებელი აღიარდება დარიცხვის მეთოდით იმ პერიოდში, როდესაც შესაბამისი სერვისი მიიღო ჯგუფმა დასაქმებულისგან.

იჯარა

იჯარა აღიარდება ფინანსურ იჯარად თუ ხორციელდება აქტივთან დაკავშირებული ყველა მნიშვნელოვანი რისკის და სარგებლის გადაცემა. სხვა დანარჩენი იჯარა კლასიფიცირდება როგორც საოპერაციო იჯარა. საოპერაციო იჯარის გადასახადების აღიარება ხდება ხარჯის სახით იჯარის ვადაზე დარიცხვის წრფივი მეთოდით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სხვა სქემა უფრო ზუსტად ასახავს საიჯარო აქტივიდან ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების სისტემატურობას.

24. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევა ჯგუფის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.



რედ-კო ჯგუფი

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად	3
1. ზოგადი საქმიანობის მიმოხილვა	4
2. ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა.....	6
2.1 ჯგუფის განვითარების გეგმები	6
2.2 ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები	7
3. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები	10

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად

რედ-კო ჯგუფის ხელმძღვანელებს და დამფუძნებლებს

ჩვენ გამოვთქვით მოდიფიცირებული მოსაზრება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 24 სექტემბერს. აუდიტირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს იმ მოვლენებს, ინფორმაციასა და მათ შედეგებს, რომლებიც ცნობილი გახდა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორის მოსაზრების გაცემის შემდგომ. კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგებაში აღწერილი მოვლენები, ინფორმაცია და მათი შედეგები, რომლებიც ცნობილი გახდა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორის მოსაზრების გაცემის შემდგომ, არ არის ჩვენს მიერ აუდიტირებული.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგება მოამზადოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, გამოვთქვათ მოსაზრება ჯგუფის მიერ წარმოდგენილი კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედნილობაზე და ასევე - მოიცავს თუ არა იგი “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

აუდიტის დროს ჩატარებულ სამუშაოზე დაყრდნობით გამოვთქვამთ მოსაზრებას, რომ:

- 2018 წლის კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, თანხვედრაშია 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით;
- მმართველობის ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით მოიცავს “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას;
- ჯგუფის ყველა შვილობილი საწარმო არაარსებითია როგორც ინდივიდუალურად, ისე ერთობლივად და სხვაობა ინდივიდუალურ და კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებებს შორის ასევე არის არაარსებითი.

ივანე ჟუჟუნაშვილი (რეესტრში რეგისტრაციის # SARAS-A-720718)

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად

რედ-კო ჯგუფის ხელმძღვანელებს და დამფუძნებლებს

ჩვენ გამოვთქვით მოდიფიცირებული მოსაზრება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 24 სექტემბერს. აუდიტირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს იმ მოვლენებს, ინფორმაციასა და მათ შედეგებს, რომლებიც ცნობილი გახდა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორის მოსაზრების გაცემის შემდგომ. კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგებაში აღწერილი მოვლენები, ინფორმაცია და მათი შედეგები, რომლებიც ცნობილი გახდა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორის მოსაზრების გაცემის შემდგომ, არ არის ჩვენს მიერ აუდიტირებული.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაზე ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგება მოამზადოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, გამოვთქვათ მოსაზრება ჯგუფის მიერ წარმოდგენილი კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედრის შესახებ და ასევე - მოიცავს თუ არა იგი “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

აუდიტის დროს ჩატარებულ სამუშაოზე დაყრდნობით გამოვთქვამთ მოსაზრებას, რომ:

- 2018 წლის კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, თანხვედრაშია 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით;
- მმართველობის ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით მოიცავს “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას;
- ჯგუფის ყველა შვილობილი საწარმო არაარსებითია როგორც ინდივიდუალურად, ისე ერთობლივად და სხვაობა ინდივიდუალურ და კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებებს შორის ასევე არის არაარსებითი.

ივანე ჟუჟუნაშვილი (რეესტრში რეგისტრაციის # SARAS-A-720718)

შპს „ბიდიოს“ სახელით

8 ნოემბერი, 2019



1. ზოგადი საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „რედ-კო“ (შემდგომში – კომპანია) დაარსდა 2016 წლის 4 მაისს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის იურიდიულ-სამართლებრივი ფორმა არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (შპს). კომპანია ოპერირებს საქართველოს კონსტიტუციის, კანონის და კომპანიის წესდების საფუძველზე. კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, ქ.თბილისი, ვაკის რაიონი, ილია ჭავჭავაძის გამზირსა და ყიფშიძის ქუჩას შორის.

ჯგუფი შედგება შპს რედ-კოსგან (მშობელი კომპანია) და მისი 100%-იანი შვილობილი კომპანიისგან შპს „რედ-კო მენეჯმენტ გრუპისგან“ (შემდეგში შვილობილი კომპანიები). გამომდინარე იქიდან, რომ შვილობილი კომპანიის მიერ განხორციელებული საოპერაციო საქმიანობა არ არის არსებითი რედ-კო ჯგუფის მაშტაბით, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება თანაბრად რელევანტურია როგორც ინდივიდუალურად შპს რედ-კოსთვის, ასევე რედ-კო ჯგუფისთვის და შესაბამისად არ წარდგება ცალ-ცალკე.

ჯგუფის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი, სასტუმროს ტიპის კომპლექსებისა და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია (შესაბამისი ინფრასტრუქტურით, მომსახურებითა და უძრავი ქონების მართვით). კომპანია ახორციელებს მასშტაბურ საცხოვრებელი და რეკრეაციული ზონის მშენებლობას ეგრეთწოდებულ „ახალ გუდაურში“ ახალ საბაგირო სადგურ „გონდოლასთან“. „ახალი გუდაურის“ განვითარების გენერალური გეგმა შემუშავდა კანადური კომპანია „Ecosign Mountain Resort Planners“-ის მიერ და მოიცავს 30-მდე მრავალფუნქციური კომპლექსის, 20-მდე კერძო კოტეჯისა და სხვადასხვა გასართობი, სპორტული და ბიზნეს - ობიექტის მშენებლობას.



კომპანია ასევე ახორციელებს გუდაურში პირველი 5 ვარსკვლავიანი სასტუმროს „Radisson Blue Mountain Resort Gudauri” -ის მშენებლობას, რომლის დასრულებაც დაგეგმილია მომდევნო 2 წლის მანძილზე.



ჯგუფის პრიორიტეტია მრავალფეროვანი ტურისტული ინფრასტრუქტურის შექმნის პარალელურად მნიშვნელოვანი როლი იქონიოს სამთო - სათხილამური სპორტთან ასოცირებული კურორტი გუდაურის ოთხი სეზონის კურორტად გადაქცევაში.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის კაპიტალის 100% წილის მფლობელია შპს ფირსთ ინვესთმენტ ქომფანი (ესტონეთი, 14018707). კომპანიის დირექტორია მირიან ქათამაძე.

2017 წლის 30 მარტს კომპანიამ დააარსა შვილობილი კომპანია შპს რედ-კო მენეჯმენტ გრუპი, რომლის 100% წილის მფლობელია. შვილობილი კომპანიის ძირითადი საქმიანობებია: სარესტორნო, სპორტულ - გამაჯანსაღებელი, სარელაქსაციო (ღია და დახურული აუზები, საბილიარდო და სხვა), სხვა ინფრასტრუქტურული ერთეულების, შექმნილი უძრავი ქონების მართვა და კომუნალური მომსახურების გაწევა.

2019 წლის 9 იანვარს შპს „რედ-კომ“ დააფუძნა შვილობილი კომპანია შპს ჯი ეს ჯი (რომლის 100% წილის მფლობელია), შვილობილი კომპანიის საქმიანობის ძირითად სფეროს წარმოადგენს ბეტონის წარმოება და მძიმე ტექნიკის გაქირავება.

2019 წლის 9 იანვარს შპს „რედ-კომ“ დააფუძნა შვილობილი კომპანია შპს ჯეოჰოსპიტალიტი (რომლის 100% წილის მფლობელია), შვილობილი კომპანიის საქმიანობის სფერო იქნება სასტუმრო რედისონის ოპერირება.

ჯგუფი ოპერირებს საქართველოს შემდეგ ტერიტორიებზე: თბილისი, გუდაური, ბაკურიანი, ბათუმი და აქტივობის გაზრდას გეგმავს საქართველოს ფარგლებს გარეთ უკრაინისა და რუსეთის მიმართულებებზე.

2. ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

2.1 ჯგუფის განვითარების გეგმები

- 2.1. 2019-მდე კომპანია თავად ახორციელებდა მშენებლობას, 2019 წლის 23 აპრილს კი შპს „რედ-კომ“ გააფორმა გენერალური ხელშეკრულება სამშენებლო კომპანია შპს „ანაგთან“, რომლის მიხედვითაც შპს ანაგმა უნდა განახორციელოს დაბა გუდაურში კომპანიის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სამშენებლო სამუშაოები. აღნიშნული გარემოება კომპანიას ხელს შეუწყობს შემდეგი გეგმის განხორციელებაში:
 - 2.1.1. მოახდინოს ძალების დივერსიფიცირება საქართველოს მასშტაბით სხვადასხვა საინტერესო პროექტების შექმნაზე, შესაბამისად გამოთავისუფლებული რესურსით გაზარდოს პროექტების განხორციელების არეალი (შემდეგი პროექტი, განხორციელდება თბილისის, კერძოდ კრწანისის ტერიტორიაზე, ამ მიზნით კომპანიას უკვე შეძენილი აქვს შესაბამისი მიწის ნაკვეთი და მიმდინარეობს პროექტირების სამუშაოები);
 - 2.1.2. ხარისხობრივი კუთხით უფრო სრულყოფილი გახადოს შექმნილი პროექტები, რასაც ხელს ასევე შეუწყობს სამშენებლო პროექტების საბანკო გარანტიებით გადაზღვევის მექანიზმის ამოქმედება (აღნიშნულს ითვალისწინებს გენერალურ კონტრაქტორებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების შინაარსი);
 - 2.1.3. ორი კომპანიის გამოცდილებაზე დაყრდნობითა და სინერგიით მეტად გაზარდოს ქვეყანაში მოქმედ ნორმებთან მაქსიმალურად ადაპტირებული ხარისხობრივი ბრენდის მიმართ მომხმარებლის სანდოობა;
 - 2.1.4. მეტად დინამიური გახადოს პროექტების მსვლელობა;
 - 2.1.5. მინიმუმამდე დაიყვანოს განმეორებადი სამშენებლო ხარვეზები და ყურადღება გადაიტანოს მათ პრევენციასა და აღმოფხვრაზე;
 - 2.1.6. სწრაფად განვითარებად კონკურენტულ გარემოში, კიდევ უფრო კონკურენტუნარიანი გახადოს ბრენდის პროდუქტები
- 2.2. გუდაურის ტერიტორიაზე კომპანიას საკუთრებაში აქვს მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც ჯერ მშენებლობა არ დაწყებულა, თუმცა მიმდინარეობს მზადება და პროექტის მეორე ეტაპის განხორციელება დაიწყება 2020 წლიდან;
- 2.3. 2020 წლიდან დაგეგმილია მეორე 5 ვარსკვლავიანი სასტუმროს პროექტის განხორციელების დაწყება გუდაურის ტერიტორიაზე;
- 2.4. კომპანიის პროდუქტების გაყიდვაში უცხოლების წილი მერყეობს 30-35 % - ის ფარგლებში, კომპანია გეგმავს საქართველოს ფარგლებს გარეთ მეტად გააქტიურებას და მიზნად ისახავს ეს პროცენტულობა მთლიან გაყიდვებში გაზარდოს მინიმუმ 60 - 70% - მდე, რაც ერთის მხრივ ხელს შეუწყობს ტურიზმის გაზრდას და მეორეს მხრივ, გაზრდის კომპანიის შესაძლებლობებს როგორც პროექტების გამრავალფეროვნების კუთხით ასევე დეველოპერულ ბაზარზე პოზიციების გაფართოვების კუთხით;
- 2.5. კომპანია მაქსიმალურად ცდილობს მისი პროდუქტების მყიდველებს შესთავაზოს შემდგომი სერვისების სრული და ხარისხიანი პაკეტი თავის მიერვე შექმნილ ობიექტებში;
- 2.6. კომპანიის არსებობის ისტორია დიდ პერიოდს არ ითვლის, თუმცა განვითარებისა და ზრდის მაღალი ტემპიდან გამომდინარე, კომპანიის წინაშეა ბევრი გამოწვევა და გადასაჭრელი საკითხების დიდი ჩამონათვალი, რომელთაგან რამოდენიმეს გადაჭრა კომპანიის უახლოესი პერიოდის გეგმებშია, ასეთებია:
 - 2.6.1. ზრდის ტემპის რელევანტურად გაზარდოს პროფესიონალი კადრების ოდენობა;
 - 2.6.2. პროცედურული საკითხები მეტად მორგებული და ადაპტირებული გახადოს კომპანიის ბიზნესმოდელზე, რომელიც მომუშავე გუნდს მაქსიმალურად შეუწყობს ხელს საკითხების მარტივი გადაჭრის გზების გამოჩენით ეფექტურად განახორციელონ კომპანიაში მათზე დაკისრებული მოვალეობები;
 - 2.6.3. თითოეული ბიზნეს მიმართულებისთვის ჩამოაყალიბოს სამოქმედო გეგმა, კომპანიის საერთო გეგმის შესრულებაში კონკრეტული როლის განსასაზღვრად;
 - 2.6.4. ჩამოაყალიბოს დამოუკიდებელი მიმართულება - ხარისხის მართვის დეპარტამენტის სახით (მიმდინარე ეტაპზე ეს მიმართულება გაერთიანებულია სამშენებლო მიმართულებასთან),

რომელიც ერთი მხრივ პასუხისმგებელი იქნება კომპანიის მიერ შეთავაზებული პროდუქტების ხარისხის მომხმარებლის გემოვნებასთან ადაპტირებასა და განვითარებაზე, ხოლო მეორეს მხრივ ხელს შეუწყობს ფინანსური და რეპუტაციული რესურსის ოპტიმიზაციას;

2.6.5. დანერგოს კომპანიაში CRM სისტემა, რომელიც მეტად მოქნილს გახდის გაყიდვებისა და მარკეტინგის სამსახურების საქმიანობას;

2.6.6. დანერგოს ახალი სააღრიცხვო სისტემა, რომელიც მეტად მოქნილს გახდის ანალიტიკისა და დაგეგმვის საკითხებს და ყველა ბიზნეს მიმართულების საქმიანობას ერთ სააღრიცხვო სისტემაში მოუყრის თავს;

2.2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

ფინანსური მაჩვენებლები

ჯგუფის საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, კომპანიის ხელმძღვანელობა რელევანტურად მიიჩნევს საქმიანობის შედეგების შემდეგი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლების განხილვას:

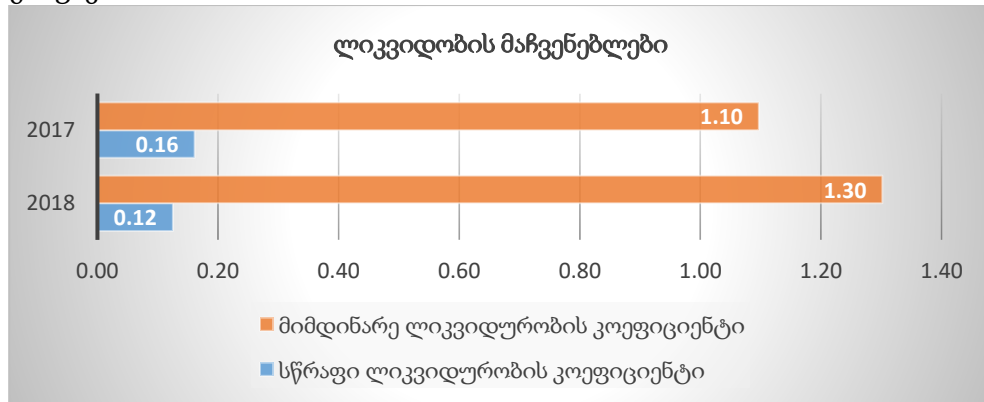
	2018	2017
კომპანიის რენტაბელობის მაჩვენებლები:		
მთლიანი მოგების მარჟა	50%	60%
საოპერაციო მოგების მარჟა	38%	41%
წმინდა მოგების მარჟა	37%	37%
კაპიტალზე უკუგების კოეფიციენტი	44%	25%
კომპანიის ლიკვიდურობის მაჩვენებლები:		
სწრაფი ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	0.12	0.16
მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	1.30	1.10
ვალდებულებების საკუთარ კაპიტალთან თანაფარდობის კოეფიციენტი	2.09	2.53
ვალის კოეფიციენტი	17%	35%

2018 წელს ჯგუფს ქონდა საკმაოდ კარგი საოპერაციო შედეგი, მისმა საერთო მოგებამ (რაც ჯგუფისთვის წმინდა გაყიდვების ტოლია) შეადგინა 19,711 ათასი ლარი, რაც წინა წლის შედეგის 204%-იანი ზრდაა, რისი მიღწევაც შესაძლებელი გახდა გაზრდილი სამშენებლო აქტივობითა და შესაბამისად გაზრდილი რეალიზაციით.

ჯგუფის საოპერაციო ხარჯები გაზრდილია წინა წელთან შედარებით რაც მეტწილად განპირობებულია ახალი სამშენებლო ობიექტების დამატებით, რამაც წარმოშვა დამატებითი სარეკლამო და სახელფასო ხარჯები, ჯგუფი მოელის საოპერაციო მოგების გაუმჯობესებას 2019 წელს, იმის გათვალისწინებით, რომ 2018 წლის განმავლობაში ახალი სამშენებლო ობიექტების დამატებით მისაღები სრული შემოსავლის პოტენციალი არ იყო ათვისებული.

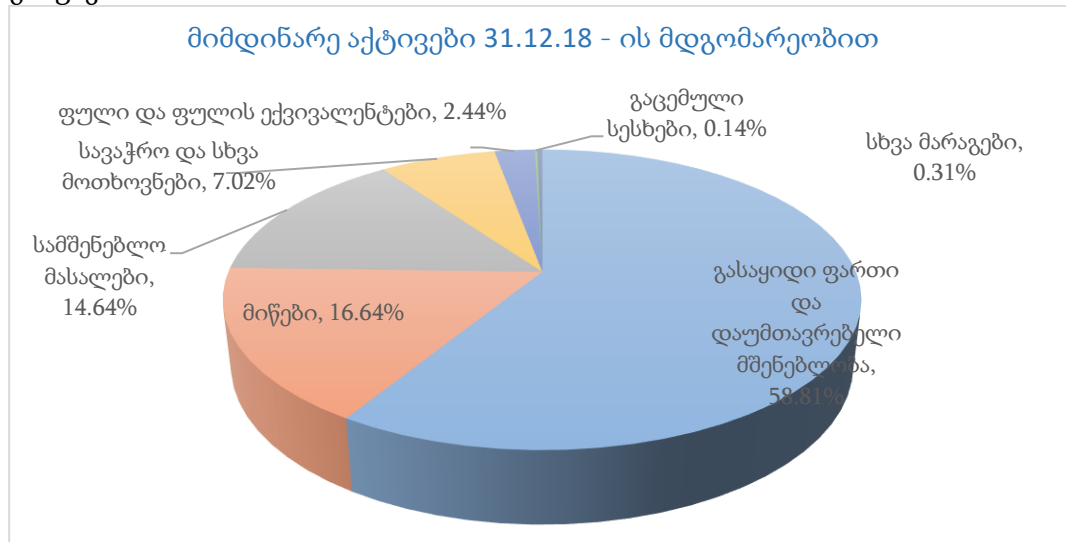
ვალის კოეფიციენტი: 2018 და 2017 წლებში არსებული სასესხო ვალდებულებების შეფარდება აქტივებთან. აღნიშნული კოეფიციენტი შემცირებულია წინა წელთან შედარებით, 2018 და 2017 წლებში შეადგენდა შესაბამისად 17% და 35% -ს.

გრაფიკი №1

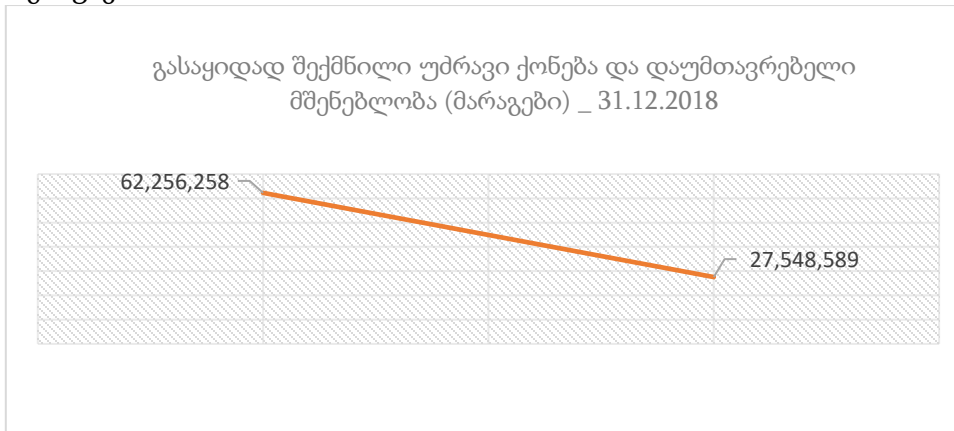


მომდინარე ლიკვიდობის კოეფიციენტის დინამიკიდან გამომდინარე ჩანს, რომ კომპანიის განვითარებას სწორი ტრენდი აქვს და არ გაჩნია ლიკვიდობის პრობლემა. რაც შეეხება სწრაფი ლიკვიდობის კოეფიციენტს, მისი გაანგარიშებისას მომდინარე აქტივებიდან ამოღებულია მარაგები. 2018 წელის ფიქსირდება გაუარესების ტრენდი 2017 წელთან შედარებით, თუმცა ეს არ შეიძლება ჩაითვალოს ნეგატიურ მაჩვენებლად, ვინაიდან აიხსნება შემდეგი გარემოებით: კომპანიამ ოპერირება დაიწყო 2016 წლის მაისიდან, ამ დროიდან დაიწყო პროექტირება - მშენებლობის პროცესიც, ბიზნესის სპეციფიკიდან გამომდინარე მარაგებს წარმოადგენს შექმნილი უძრავი ქონება და დაუმთავრებელი მშენებლობა, შესაბამისად პირველ წელთან შედარებით კომპანიას მშენებლობის უფრო დიდი ტემპი აქვს აღებული და პროექტების უფრო დიდ მასშტაბებზეა გასული, რაც თავისთავად იწვევს მეტი მარაგების შექმნას, მომდინარე აქტივებში კი მარაგებს (შექმნილი უძრავი ქონება, შესაბამისი მიწა და სამშენებლო მასალა) 90% უკავია (იხილეთ გრაფიკი #3). შესაბამისად ამ კოეფიციენტის დინამიკით მსჯელობა უფრო სწორი იქნება მას შემდეგ, რაც კომპანია მშენებლობისა და გაყიდვების საშუალო მაჩვენებელზე გადასვას.

გრაფიკი №2



გრაფიკი №3



არაფინანსური მაჩვენებლები

თანამშრომლები

შპს „რედკოს“ გააჩნია თავისი დასაქმების პოლიტიკა და პროცედურები, რომ უზრუნველყოფილი იყოს შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატების მოძიება და შეფასება. „ჯგუფი“ განვითარებაზე ორიენტირებულ თანამშრომლებს აძლევს კარიერული წინსვლის და პროფესიული უნარების დახვეწის შესაძლებლობას, საქმიან სამუშაო გარემოს და კონკურენტუნარიან ხელფასს.

სეზონურობა

კომპანიის შემოსავლები ხასიათდება სეზონურობით, გამომდინარე იქედან, რომ კომპანიის მიმდინარე პროექტები ძირითადად თავმოყრილია სამთო კურორტებზე, გაყიდვების მაღალი დინამიკა მოდის სამთო კურორტებისთვის სახასიათო მაღალი სეზონის თვეებზე, შესაბამისად კომპანიის შემოსავლების ძირითადი ნაწილი გენერირდება ნოემბრიდან - აპრილამდე პერიოდში. აქტიური სამშენებლო პროცესი კი წარმოებს მარტიდან - დეკემბრამდე პერიოდში (დანარჩენ პერიოდში მიმდინარეობს ისეთი სამუშაოები, რასაც არ უშლის დაბალი ტემპერატურა და ნალექიანი ამინდი), შესაბამისად არსებობს შემოსავალ - ხარჯებს შორის დისბალანსი დროში, რისთვისაც კომპანიას კონტრაქტები აქვს გაფორმებული ბანკთან და ეფექტურად იყენებს საკრედიტო რესურსებს ასეთი პერიოდების დასაბალანსებლად. მიმდინარე ეტაპზე მშენებარე 10 პროექტის ფინანსირება სრულიად შეკრულია საბანკო პროდუქტებით და არ არსებობს პრექტების დაუსრულებლობის ან სეზონურობიდან გამომდინარე დაფინანსების შეფერხების რისკები.

მომხმარებლები და კონტრაქტორები

კომპანიის გაყიდვების სისტემა არის დივერსიფიცირებული და არ არის ერთ რომელიმე კლიენტზე ან ჯგუფზე დამოკიდებული. კომპანიის პროდუქტების მომხმარებლები არიან როგორც რეზიდენტი ასევე არარეზიდენტი ფიზიკური და იურიდიული პირები. 2019 წლამდე ორგანიზაცია თავად ახორციელებდა მშენებლობას და შესაბამისად თავად უწევდა მომწოდებლებთან ხელშეკრულებების გაფორმებას და მარაგების მართვას. 2019 წლიდან ეს პროცესი მნიშვნელოვნად გამარტივდა, ვინაიდან კომპანიამ შეცვალა საქმიანობის სპეციფიკა, დაკონტრაქტდა რა გენერალურ კონტრაქტორთან - სამშენებლო კომპანია ანაგთან, რომელიც განახორციელებს ახალი გუდაურის ტერიტორიაზე 10 პროექტის მშენებლობას, კონტრაქტის მიხედვით შემსრულებელი ეტაპობრივად შეისყიდის დამკვეთის მიერ მშენებლობისთვის უკვე შეძენილ სამშენებლო - მატერიალურ მარაგებს და შემდგომში თავად მოახდენს ახალი მარაგების შეძენას და მართვას, რაც კომპანიის დაკვეთების შესასრულებლად იქნება საჭირო. იმისათვის რომ არ მოხდეს ერთ კონტრაქტორზე დამოკიდებულების არაჯანსაღად გაზრდა, კომპანია პერმანენტულად ბაზარზე ოპერირებად კომპანიებს შორის ჩაატარებს ტენდერს, რომელთაგან შეირჩევა საუკეთესო ფასისა და ხარისხის კუთხით, პროექტების შემდგომი ეტაპის განსახორციელებლად.

კონკურენტული გარემო

გუდაურში მასშტაბური ორგანიზებული მშენებლობის კუთხით კომპანიას მიმდინარე ეტაპზე მსგავსი მასშტაბის კონკურენტი არ ყავს. მაგრამ გამომდინარე იქედან, რომ სულ უფრო იზრდება ინტერესი სამთო სათხილამურო კურორტების მიმართ, სულ უფრო მეტი ინსვესტორი გამოხატავს ინტერესს გუდაურში

საინვესტიციო პროექტების განხორციელების მიმართ და მატულობს დამოუკიდებელი 1 ან 2 კორპუსისაგან შემდგარი დივესრიფიცირებული სამშენებლო პროექტები. რედკო ჯგუფი განაგრძობს საერთო არქიტექტურული კონცეფციის მქონე მასშტაბურ მშენებლობას, რომლის უპირატესობაც გახლავთ შექმნილი აპარტოტელებისათვის ფართო სპექტრის ინფრასტრუქტურის შექმნასა და შემდგომი მომსახურებების მიწოდებაზე ორიენტირებულობა.

3. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

საკრედიტო რისკი

ჯგუფის შემოსავლების ძირითად წყაროს წარმოადგენს ბინების რეალიზაცია, საკრედიტო რისკი ძირითადად წარმოიქმნება ბინის სრული ღირებულების თანხის მიღებამდე. ვინაიდან ჯგუფი ძირითადად ბინებს არ აფორმებს მანამ, სანამ არ იღებს სრულ შემოსავალს, აღნიშნული არ წარმოშობს მნიშვნელოვან საკრედიტო რისკს. კომპანია არ არის დამოკიდებული ერთ რომელიმე კონტრაგენტზე, შესაბამისად საკრედიტო რისკი ამ კუთხითაც არ არსებობს.

სავალუტო რისკი

ვალუტის გაუფასურების რისკი კომპანიას ნაწილობრივ გადაზღვეული აქვს შემდეგნაირად: მყიდველებთან და ძირითად ქვეკონტრაქტორთან (2019 წლამდე კი სხვადასხვა ქვეკონტრაქტორებთან) ხელშეკრულებები გაფორმებულია ერთიდაიმავე ვალუტაში, შესაბამისად ამ ნაწილში სავალუტო რისკი არ არსებობს, რაც შეეხება საბანკო კონტრაქტებს, კონტრაქტები გაფორმებულია ევროში, მყიდველებთან და შემსრულებელთან კი დოლარში, ამ ნაწილში გარკვეული სავალუტო რისკი არსებობს, თუმცა ამ ვალუტებს შორის სასესხო % - ში არსებული სხვაობა ძირითადად აკომპენსირებს შესაბამის რისკებს, მითუმეტეს რომ ეროვნულ ვალუტასთან შედარებით ეს ვალუტები ერთმანეთის მიმართ მეტად მდგრადია.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო რისკის განეიტრალების მიზნით, ჯგუფი თანხების სესხებას (არასაბანკო სესხებზეა საუბარი) და გასესხებას ახორციელებს ფიქსირებული განაკვეთით, შესაბამისად ამ ნაწილში რაიმე სახის რისკის წარმოშობას ჯგუფი არ ელოდება. რაც შეეხება საბანკო სესხებს, სესხის პროცენტები მიმბმულია ევროლიბორზე. თუ ჩავთვლით რომ ევროლიბორის განაკვეთი მკვეთრი მერყეობით არ ხასიათდება და თან სესხის საპროცენტო ზედა ზღვარი დაფიქსირებულია ხელშეკრულებებში შესაბამისი ჩანაწერით, ეს მაქსიმალური ზედა ზღვარი კი დამოუკიდებელია კომპანიის ფინანსური შესაძლებლობებიდან გამომდინარე, ეს რისკი შეიძლება ჩაითვალოს გადაზღვეულად.

რეგულაციების რისკები

ჯგუფი დგას რეგულაციების რისკების წინაშე, რაც გულისმობს იპოთეკური სესხების გაცემაზე შეზღუდვების დაწესებას ბანკებისათვის. ეს თავისთავად შეამცირებს ბანკების მხრიდან სესხების გაცემას, როგორც რეზიდენტ ასევე არარეზიდენტ პირებზე, რაც თავისთავად არ იმოქმედებს კარგად სამშენებლო - დეველოპერულ ბიზნესთან დაკავშირებულ იურიდიული პირების შემოსავლებზე, რომელთა შორისაა ჯგუფი. ამ რისკის შედარებით შესასუსტებლად, კომპანია ცდილობს შექმნას ახალი პრტოდუქტები და აწარმოოს სხვადასხვა სახის აქციები, რაც მეტად ხელმსაწვდომს გახდის კომპანიის პროდუქტებს მომხმარებლებისათვის, თუმცა ეს არ არის საკმარისი ამ რისკების ბოლომდე გადასაზღვევად. ამიტომ კომპანია პერმანენტულად გადაწყვეტილებების გადახედვას ახდენს მიმდინარე მშენებლობების გეგმებთან მიმართებაში, რომ ის მუდმივად კორელაციაში იმყოფებოდეს გაყიდვების გეგმის შესრულების შესაძლებლობებთან. რაც შეეხება სამშენებლო რეგულაციებს, გენერალური ხელშეკრულება ქვეკონტრაქტორთან ითვალისწინებს შემსრულებლის მხრიდან ამ რეგულაციების ზედმიწევნით დაცვას, რასაც ასევე აკონტროლებს დამკვეთი და ნებისმიერი შესაძლო დარღვევიდან გამომწვეული ფინანსური შედეგი გადასულია შემსრულებლის მხარეს. რაც დამკვეთს ურბილებს ამ ნაწილში რეგულაციების რისკების შესაძლო ზემოქმედების ეფექტს.

საოპერაციო რისკი

ჯგუფის ძირითადი საოპერაციო რისკები მდგომარეობს მომხმარებლებისათვის დაპირებული ხარისხის მქონე პროდუქტის შექმნაში. იმისთვის, რომ კომპანიამ უზრუნველყოს ხარისხიანი პროდუქტის მიწოდება, კომპანიამ შეცვალა საქმიანობის სპეციფიკა და აიყვანა გენერალური კონტრაქტორი, რომლის შესრულებები

ხარისხისა და ვადების კუთხით გადაზღვრის საბანკო გარანტიებით და შესაბამისი შეკრული საბანკო საკრედიტო რესურსით.

ლიკვიდურობის რისკი

ფინანსური მაჩვენებლების შესახებ მოცემულ ინფორმაციაში განხილულია თუ რატომ არ დგას ჯგუფის წინაშე ლიკვიდურობის პრობლემა, რაც გულისხმობს იმას, რომ ჯგუფის მიმდინარე აქტივები აღემატება მიმდინარე ვალდებულებებს. იმისთვის, რომ ჯგუფს არ შეექმნას ლიკვიდურობის პრობლემა და მან შეძლოს ყველა ვალდებულებების მომსახურება კონტრაქტორებთან, ამ მიზნით ჯგუფს აქვს საბანკო სასესხო პროდუქტებით გადაზღვრული ყველა მიმდინარე პროექტი. სესხის დაფარვის გრაფიკი კი პირდაპირპროპორციულად კორელაციაშია კომპანიის გაყიდვებთან. კომპანიას ასევე აქვს დამტკიცებული საოპერაციო საკრედიტო ხაზიც, რომელიც საოპერაციო დისბალანსის შესავსებად იქნება მოხმარებული (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

პოლიტიკური და ეკონომიკური რისკი

გამომდინარე იქედან, რომ კომპანიის პროდუქტი პირდაპირ კავშირშია ტურიზმთან, კომპანია დგას ყველა იმ პოლიტიკური და ეკონომიკური რისკის წინაშე, რაც ზემოქმედებს ტურიზმზე. კომპანია აშენებს აპარტოტელის ტიპის აპარტამენტებს, რომლის რეალიზაცია განსაკუთრებით მგრძნობიარეა ნებისმიერი დროებითი დესტაბილიზაციისა და რყევების მიმართ, რაც კი იწვევს ტურისტული ნაკადების შემცირებას საქართველოში, რადგან გაყიდვებში სწორედ არარეზიდენტებს უკავია 30 – 35%. ამასთანავე ნებისმიერი ასეთი გაურკვევლობისა და დესტაბილიზაციის მომენტში ადგილობრივი მოსახლეობის ფსიქოლოგია მიმართულია ფინანსური სახსრების დეპონირებაზე და არა საკურორტო ზონებში არსებულ უძრავ ქონებაში თანხების ინვესტირებაზე. ამასთანავე ვინაიდან პოლიტიკური და ეკონომიკური ფაქტორები ეროვნული ვალუტის კურსთან და შესაბამისად მოსახლეობის მსყიდველუნარიანობასთანაა კორელაციაში, ეს თავისთავად პირდაპირპროპორციულად ზემოქმედებს კომპანიის პროდუქტისადმი ხელმისაწვდომობაზე, რაც თავისმხრივ გავლენას ახდენს სამშენებლო - დეველოპერული კომპანიების ფინანსური მდგომარეობის გაუმჯობესება - გაუარესებაზე.

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2019 წლის 8 ნოემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი

_____ მირიან ქათამაძე

ხარისხისა და ვადების კუთხით გადაზღვრა საბანკო გარანტიებით და შესაბამისი შეკრული საბანკო საკრედიტო რესურსით.

ლიკვიდურობის რისკი

ფინანსური მაჩვენებლების შესახებ მოცემულ ინფორმაციაში განხილულია თუ რატომ არ დგას ჯგუფის წინაშე ლიკვიდურობის პრობლემა, რაც გულისხმობს იმას, რომ ჯგუფის მიმდინარე აქტივები აღემატება მიმდინარე ვალდებულებებს. იმისთვის, რომ ჯგუფს არ შეექმნას ლიკვიდურობის პრობლემა და მან შეძლოს ყველა ვალდებულებების მომსახურება კონტრაქტორებთან, ამ მიზნით ჯგუფს აქვს საბანკო სასესხო პროდუქტებით გადაზღვრული ყველა მიმდინარე პროექტი. სესხის დაფარვის გრაფიკი კი პირდაპირპროპორციულად კორელაციაშია კომპანიის გაყიდვებთან. კომპანიას ასევე აქვს დამტკიცებული საოპერაციო საკრედიტო ხაზიც, რომელიც საოპერაციო დისბალანსის შესავსებად იქნება მოხმარებული (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

პოლიტიკური და ეკონომიკური რისკი

გამომდინარე იქედან, რომ კომპანიის პროდუქტი პირდაპირ კავშირშია ტურიზმთან, კომპანია დგას ყველა იმ პოლიტიკური და ეკონომიკური რისკის წინაშე, რაც ზემოქმედებს ტურიზმზე. კომპანია აშენებს აპარტოტელის ტიპის აპარტამენტებს, რომლის რეალიზაცია განსაკუთრებით მგრძნობიარეა ნებისმიერი დროებითი დესტაბილიზაციისა და რყევების მიმართ, რაც კი იწვევს ტურისტული ნაკადების შემცირებას საქართველოში, რადგან გაყიდვებში სწორედ არარეზიდენტებს უკავია 30 – 35%. ამასთანავე ნებისმიერი ასეთი გაურკვევლობისა და დესტაბილიზაციის მომენტში ადგილობრივი მოსახლეობის ფსიქოლოგია მიმართულია ფინანსური სახსრების დეპონირებაზე და არა საკურორტო ზონებში არსებულ უძრავ ქონებაში თანხების ინვესტირებაზე. ამასთანავე ვინაიდან პოლიტიკური და ეკონომიკური ფაქტორები ეროვნული ვალუტის კურსთან და შესაბამისად მოსახლეობის მსყიდველუნარიანობასთანაა კორელაციაში, ეს თავისთავად პირდაპირპროპორციულად ზემოქმედებს კომპანიის პროდუქტისადმი ხელმისაწვდომობაზე, რაც თავისმხრივ გავლენას ახდენს სამშენებლო - დეველოპერული კომპანიების ფინანსური მდგომარეობის გაუმჯობესება - გაუარესებაზე.

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2019 წლის 8 ნოემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი



მირიან ქათამაძე