

შპს REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY

ფინანსური ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

სარჩევი:

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

ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის ანგარიშგება	6
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	7
კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	8
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

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

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს Real Estate Development Company-ის ხელმძღვანელობას და დამფუძნებელს

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს Real Estate Development Company-ის (შემდგომში კომპანია) თანდართული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, ასევე აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

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

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

კომპანია 2012-2017 წლებში აწარმოებდა ბინების სამშენებლო სამუშაოებს, რომელიც ფინანსდებოდა აღებული სესხებით. კომპანიას არ მოუხდენია სესხებთან დაკავშირებული ხარჯების კაპიტალიზაცია. ზასს 23-ის მოთხოვნების შესაბამისად ამგვარ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები კაპიტალიზდება, როგორც განსაკუთრებული აქტივის თვითღირებულების ნაწილი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ ეს დანახარჯები კომპანიას მომავალში მოუტანს ეკონომიკურ სარგებელს. შედეგად, ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა, საჭირო იყო თუ არა კორექტირებები აღნიშნულ სესხების პროცენტის კაპიტალიზაციასთან დაკავშირებით ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ ელემენტებში.

კომპანიას აქვს ბინების რეალიზაციასთვის 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 კომპანია არ ითვალისწინებს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს. შესაბამისად, ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ ელემენტებთან დაკავშირებით.

ჩვენ წარვმართავდით აუდიტს აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით გათვალისწინებული ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია დასკვნის ნაწილში - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვართ კომპანიისგან 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 ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესს გაუწიონ ზედამხედველობა.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მივიღოთ დასაბუთებული რწმუნება, შეიცავს თუ არა მოცემული 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 ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე.

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ 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 უგულვებელყოფას;
- შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონტრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე;
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების მიზანშეწონილობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების გონივრულობას;

- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს საადრიცხო საფუძვლის გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ექვსი ქვეშ დააყენოს კომპანია უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპით. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღებას გავამახვილებთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში ან, თუ ამგვარი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შევცვლით ჩვენს დასკვნას. ჩვენი მსჯელობებები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა აიძულოს კომპანია შეწყვიტოს ფუნქციონირება საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპით;
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების ზოგად წარდგენას, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

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 ჟუჟუნაშვილი (რეესტრში რეგისტრაციის # SARAS-A-720718)

შპს „ბიდიოს“ სახელით

თბილისი, საქართველო

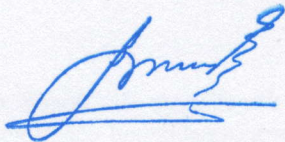
26 სექტემბერი 2019

- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს საადრიცხვო საფუძვლის გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ექვსი ქვეშ დააყენოს კომპანია უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპით. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღებას გავამახვილებთ შესაბამის ინფორმაციაზე ფინანსურ ანგარიშგებაში ან, თუ ამგვარი ინფორმაცია არაადეკვატური იქნება, შევცვლით ჩვენს დასკვნას. ჩვენი მსჯელობებები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა შესაძლოა აიძულოს კომპანია შეწყვიტოს ფუნქციონირება საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპით;
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების ზოგად წარდგენას, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

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 ჟუჟუნაშვილი (რეესტრში რეგისტრაციის # SARAS-A-720718)



შპს „ბიდიოს“ სახელით

თბილისი, საქართველო

26 სექტემბერი 2019

შპს Real Estate Development Company

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
(ლარში)

	შენიშვნა	2018	2017 (გადაანგარი შებული*)
ამონაგები	5	6,675,580	19,755,022
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	6	(4,892,895)	(10,839,363)
		1,782,685	8,915,659
საერთო ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(1,825,448)	(1,596,289)
მოთხოვნების გაუფასურება	15	37,850	(703,020)
კომერციული ხარჯები	8	(52,261)	(354,935)
სხვა შემოსავალი/(ხარჯი), წმინდა	9	78,580	(503,179)
საოპერაციო მოგება		21,406	5,758,236
ფინანსური ხარჯები, წმინდა	10	(90,753)	(983,100)
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული ზარალი, წმინდა	11	(80,716)	(514,686)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე:		(150,063)	4,260,450
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	(158,823)
წმინდა მოგება/(ზარალი)		(150,063)	4,101,627
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)		(150,063)	4,101,627

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2019 წლის 26 სექტემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი

_____ მირიან ქათამაძე

ბუღალტერი

_____ ცისანა კოლხიტაშვილი

შპს Real Estate Development Company

სრული შემოსავლის ანგარიშგება

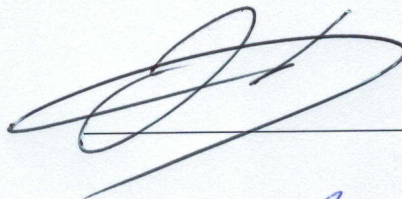
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2018	2017 (გადაანგარი შებული*)
ამონაგები	5	6,675,580	19,755,022
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	6	(4,892,895)	(10,839,363)
		<u>1,782,685</u>	<u>8,915,659</u>
საერთო ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(1,825,448)	(1,596,289)
მოთხოვნების გაუფასურება	15	37,850	(703,020)
კომერციული ხარჯები	8	(52,261)	(354,935)
სხვა შემოსავალი/(ხარჯი), წმინდა	9	78,580	(503,179)
საოპერაციო მოგება		<u>21,406</u>	<u>5,758,236</u>
ფინანსური ხარჯები, წმინდა	10	(90,753)	(983,100)
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული ზარალი, წმინდა	11	(80,716)	(514,686)
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე:		<u>(150,063)</u>	<u>4,260,450</u>
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	(158,823)
წმინდა მოგება/(ზარალი)		<u>(150,063)</u>	<u>4,101,627</u>
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)		<u>(150,063)</u>	<u>4,101,627</u>

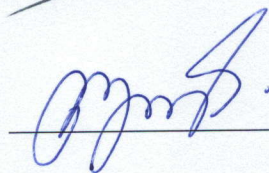
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2019 წლის 26 სექტემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი



მირიან ქათამაძე

ბუღალტერი



გისანა კოლხიტაშვილი

შპს Real Estate Development Company

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ლარში)

	შენიშვნა	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	12	222,427	615,136	5,422,525
არამატერიალური აქტივები		-	2,800	46,134
გაცემული სესხი	13	63,000	50,867	670,528
		285,427	668,803	6,139,187
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	14	2,629,570	7,453,105	15,562,346
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15	2,783,740	1,889,390	3,968,233
ფული და ფულის ეკვივალენტები	16	34,144	32,937	414,955
		5,447,454	9,375,432	19,945,534
სულ აქტივები		5,732,881	10,044,235	26,084,721
კაპიტალი და ვალდებულებები				
საკუთარი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		83,026	733,026	3,665,126
გაუნაწილებელი მოგება		(464,891)	(390,141)	(3,591,768)
		(381,865)	342,885	73,358
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	17	1,080,177	972,927	1,987,747
		1,080,177	972,927	1,987,747
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	17	-	2,226,957	6,467,946
საგადასახადო ვალდებულებები	18	471,242	701,496	750,875
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	19	4,563,327	5,799,970	16,804,795
		5,034,569	8,728,423	24,023,616
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		5,732,881	10,044,235	26,084,721

შპს Real Estate Development Company

კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	საკუთარი კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ
1 იანვარი 2017	3,665,126	(3,591,768)	73,358
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(2,932,100)	-	(2,932,100)
გაცემული დივიდენდი	-	(900,000)	(900,000)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	4,101,627	4,101,627
31 დეკემბერი 2017	733,026	(390,141)	342,885
ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში - ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები	-	75,313	75,313
2018 წლის 1 იანვარი, სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების შემდეგ	733,026	(314,828)	418,198
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(650,000)	-	(650,000)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	(150,063)	(150,063)
31 დეკემბერი 2018	83,026	(464,891)	(381,865)

შპს Real Estate Development Company

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

	შენიშვნა	2018	2017
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან მოგება დაბეგრამდე		(150,063)	4,260,450
კორექტირებები:			
შპს „ბ და რ ბიზნესის“ გასვლიდან მიღებული ზარალი	9	-	608,478
ცვეთა და ამორტიზაცია		8,528	261,159
მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვის ცვლილება		(37,850)	703,020
ფინანსური ხარჯი, წმინდა	10	90,753	983,100
ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა		-	26,398
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული ზარალი, წმინდა	12	80,716	514,686
ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებული მოგება	9	(224,947)	(81,437)
გაყიდულ ბინებზე შესასრულებელი ვალდებულების ცვლილება		-	(1,690,929)
მოგება (ზარალი) საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე		(232,863)	5,584,925
სამუშაო კაპიტალის ცვლილება			
მარაგების შემცირება		437,315	1,490,103
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება		(955,385)	1,174,029
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა/(შემცირება)		3,025,628	(3,003,389)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		2,274,695	5,245,668
გადახდილი პროცენტები		(42,272)	(581,237)
გადახდილი მოგების გადასახადი		-	(158,823)
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		2,232,423	4,505,608
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა		610,946	787,709
გაცემული სესხის მიღება		50,867	769,500
ძირითადი საშუალებების შესყიდვა		-	(366,259)
არამატერიალური აქტივების გაყიდვა		2,800	33,549
შპს „ბ და რ ბიზნესის“ გასვლა		-	(425,064)
მიღებული პროცენტი		583	-
სესხის გაცემა		(63,000)	(120,000)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		602,196	679,435
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების დაფარვა		(2,168,771)	(6,581,266)
სესხების მიღება		-	1,160,000
კაპიტალის შემცირება		(650,000)	-
დივიდენდის გადახდა		-	(46,599)
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		(2,818,771)	(5,467,865)
ფულადი ნაკადების წმინდა ზრდა/(შემცირება)		15,848	(282,822)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	16	32,937	414,955
საკურსო სხვაობის ცვლილების გავლენა ფული და ფულის ეკვივალენტებზე	11	(14,641)	(99,196)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	16	34,144	32,937

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „Real Estate Development Company“ (შემდგომში – კომპანია) დაფუძნდა 2012 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 მირიან ქათამაძე. 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიის კაპიტალის წილები ნაწილდება შემდეგნაირად: 20% წილის მფლობელია მირიან ქათამაძე, 80% წილის მფლობელია ნატალია კოზიუკ.

2015 წლის 27 აპრილს კომპანიამ დაარსა შვილობილი კომპანია შპს ბ და რ ბიზნესი, რომლის 100% წილის მფლობელია 01.01.2017-ის მდგომარეობით. შპს ბ და რ ბიზნესი არ ახორციელებდა არანაირ საოპერაციო საქმიანობას, 2017 წლის ივნისიდან კი აღნიშნულმა კომპანიამ დაიწყო სარესტორნო მომსახურების გაწევა. 2017 წლის 2 ოქტომბერს კომპანიამ გაყიდა შპს ბ და რ ბიზნესის 100%-იანი წილი.

კომპანიის დირექტორს წარმოადგენს მირიან ქათამაძე.

2. მომზადების საფუძველი

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასკ) მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების და ინტერპრეტაციების (მთლიანად ფას-ების) შესაბამისად. 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოადგენს ფას-ების შესაბამისად მომზადებულ პირველ ფინანსურ ანგარიშგებას. კომპანიამ გადაწყვიტა ფინანსურ ანგარიშგებაში შესადარისი ინფორმაციის წარდგენა მხოლოდ ერთი წლისათვის. ამგვარად, მისი ფას სტანდარტებზე გადასვლის თარიღია 2017 წლის 1 იანვარი.

კომპანია იყენებს ერთი და იგივე სააღრიცხვო პოლიტიკა ფას სტანდარტების შესაბამის საწყის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და ფას სტანდარტების შესაბამის პირველ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ყველა პერიოდისათვის. ეს სააღრიცხვო პოლიტიკა შესაბამისობაშია ყველა იმ სტანდარტთან, რომელიც ძალაშია ფას სტანდარტების შესაბამისი პირველი ფინანსური ანგარიშგების საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

კომპანია არ იყენებს ფას სტანდარტების სხვადასხვა ვერსიას, რომელიც წინა თარიღებისათვის იყო ძალაში. კომპანია არ იყენებს ახალ ფასს, რომელიც ჯერ კიდევ სავალდებულო არაა, თუ სტანდარტით დაშვებულია მისი ვადამდელი გამოყენება.

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

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

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

2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

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 კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე და რომელიც ასახავს მისი სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებას არის შემდეგი:

- ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები
- ფასს 15 ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან

კომპანიამ გადაწყვიტა გამოეყენებინა ფასს 9-ზე გადასვლის გამარტივებული მიდგომა შესაძლო ეფექტების ასახვით 2018 წლის 1 იანვარისთვის. კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია ფასს 9-ის დანერგვამ. დეტალური ინფორმაცია ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტების ეფექტის შესახებ, სტანდარტის მოთხოვნებზე გადასვლის თარიღისთვის შეგიძლიათ იხილოთ მე-15 შენიშვნაში. ფასს 15-ის ეფექტს, სტანდარტის მოთხოვნებზე გადასვლის თარიღისთვის, არ ჰქონია მნიშვნელოვანი გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე, შესაბამისად კომპანიას არ გაუკეთებია ნაშთების რაიმე სახის კორექტირება.

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

კომპანიის 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 კომპანიას ნაადრევად არ მიუღია. ისეთი სტანდარტები, რომლებიც სავარაუდოდ გავლენას მოახდენს კომპანიაზე ან რომელთა გავლენაც ამჟამად ფასდება, არის შემდეგი:

ფასს 16 ოჯარა

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

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

ამ სტანდარტით მეოჯარეთათვის სააღრიცხვო მიდგომა დიდწილად არ იცვლება. ისინი უწინდებურად დააკლასიფიცირებენ ოჯარას 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.

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები

კომპანია ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებები და გადაწყვეტილებები შემუშავებულია გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომლებიც ითვალისწინებს კომპანია 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 კომპანია აქტივიდან სარგებლის მიღებას. კომპანიის ხელმძღვანელობა სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრის დროს ითვალისწინებს მსხხვავსი 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:**
კომპანია 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 ანარგის 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 აქტივი საკრედიტო რისკი ანგარიშგების პერიოდისათვის მნიშვნელოვნად გაზრდილია მის თავდაპირველ აღიარებასთან შედარებით, ხოლო თუ არ არის გაზრდილი 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. კომპანიას 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 15-ე შენიშვნაში. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რომელიც აღრიცხულია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა

კომპანიის ოპერაციებისთვის დამახასიათებელი ძირითადი რისკებია:

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

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

4.1 ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები

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

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

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017
ფინანსური აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,655,974	1,713,497	3,633,117
გაცემული სესხები	63,000	50,867	670,528
ფული და ფულის ეკვივალენტები	34,144	32,937	414,955
	2,753,118	1,797,301	4,718,600
ფინანსური ვალდებულებები			
სესხები	1,080,177	3,199,884	8,455,693
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,190,872	2,354,025	6,240,313
	3,271,049	5,553,909	14,696,006

4.2 ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კომპანიის რისკების მართვის მიზნების და პოლიტიკის შემუშავებაზე. ინარჩუნებს რა საბოლოო პასუხისმგებლობას ამ საკითხებზე, ხელმძღვანელობამ მოახდინა უფლებამოსილების დელეგირება იმ პროცესების შემუშავებასა და წარმართვაზე, რომელიც კომპანიის ფინანსური ფუნქციის მიზნების და პოლიტიკის ეფექტურ განხორციელებას უზრუნველყოფს.

ხელმძღვანელობის მთავარი მიზანია პოლიტიკის დადგენა, რომელიც შეამცირებს რისკს მაქსიმალურად კონკურენტუნარიანობასა და მოქნილობაზე ზეგავლენის გარეშე. დამატებითი დეტალები პოლიტიკასთან დაკავშირებით მითითებულია ქვემოთ.

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)**4.3 საკრედიტო რისკი**

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური დანაკარგების რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი ან ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული მეორე მხარე არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. ასევე კომპანიის საკრედიტო რისკი დაკავშირებულია ფული და ფულადი ეკვივალენტებთან.

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

	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017
ფინანსური აქტივები			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,655,974	1,713,497	3,633,117
გაცემული სესხები	63,000	50,867	670,528
ფული და ფულის ეკვივალენტები	34,144	32,937	387,088
	2,753,118	1,797,301	4,690,733

4.4 ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი წარმოიშობა კომპანიის მიერ თავისი საბრუნავი კაპიტალისა და ძირითადი ვალდებულებების დაფარვის მართვასთან დაკავშირებით. რისკი მდგომარეობს იმაში, რომ კომპანია შეიძლება წააწყდეს სირთულეებს ვალდებულებების დაფარვისას მათი გადახდის ვადის დადგომის პერიოდში. ყოველივე ამან შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფუნქციონირების უწყვეტობაზე და მისი საქმიანობის შედეგებზე. ლიკვიდურობის რისკის გონივრული მართვა გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულადი სახსრების შენარჩუნებას.

ლიკვიდურობის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	1 წლამდე	1 დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,190,872	-	-	2,190,872
სესხები	-	1,080,177	-	1,080,177
სულ ფინანსური ვალდებულებები	2,190,872	1,080,177	-	3,271,049

ლიკვიდურობის ანალიზი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	1 წლამდე	1 დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,354,025	-	-	2,354,025
სესხები	2,226,957	972,927	-	3,199,884
სულ ფინანსური ვალდებულებები	4,580,982	972,927	-	5,553,909

ლიკვიდურობის ანალიზი 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	1 წლამდე	1 დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6,240,313	-	-	6,240,313
სესხები	6,467,946	1,987,747	-	8,455,693
სულ ფინანსური ვალდებულებები	12,708,259	1,987,747	-	14,696,006

4.5 საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილების გამო.

საბაზრო რისკი შეიძლება წარმოიშვას კომპანიის მიერ უცხოურ ვალუტაში გამოხატული საპროცენტო და სასაქონლო ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი ნაკადების მერყეობაში საპროცენტო განაკვეთების (საპროცენტო რისკი) და ვალუტის კურსის (სავალუტო რისკი) ცვლილებებთან კავშირში.

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2018 წლის 31 დეკემბერს
(ლარში)

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

4.6 საპროცენტო რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. კომპანია არ დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგანაც კომპანიას არ გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე მიღებული სესხები.

4.7 სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი განისაზღვრება, როგორც რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება მერყევი იქნება სავალუტო კურსის ცვალებადობის გამო. კომპანიას გააჩნია უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარკვეული ოპერაციები. კომპანია არ იყენებს არანაირ დერივატივებს სავალუტო რისკის მართვისთვის.

სავალუტო რისკის ანალიზი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2017	01.01.2017	01.01.2017
	აშშ დოლარი 1 = 2.6766 ლარი	ევრო 1 = 3.0701 ლარი	აშშ დოლარი 1 = 2.5922 ლარი	ევრო 1 = 3.1044 ლარი	აშშ დოლარი 1 = 2.6468 ლარი	ევრო 1 = 2.7940 ლარი
ფინანსური აქტივები						
სავაჭრო მოთხოვნები	1,339,147	-	2,245,516	-	5,528,543	
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,921	51	5,627	22,171	13,056	86,000
	1,341,068	51	2,251,143	22,171	5,541,599	86,000
ფინანსური ვალდებულებები						
სესხები	-	-	-	2,226,957	-	8,455,693
	-	-	-	2,226,957	-	8,455,693
ღია სავალუტო პოზიცია	1,341,068	51	2,251,143	(2,204,786)	5,541,599	(8,369,693)

მოცემული ცხრილი წარმოადგენს კომპანიის მგრძნობელობას შესაბამისი უცხოური ვალუტების ლართან მიმართებაში 20%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 20% არის მგრძნობელობის განაკვეთი, რომელიც გამოიყენება კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ სავალუტო რისკის შიდა კონტროლისთვის და წარმოადგენს სავალუტო კურსის სხვაობის შეფასებას კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში გამოხატულ დაუფარავ ფულად მუხლებს და აკორექტირებს მათ გადაფასებას პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვლილების მიხედვით.

გავლენა წმინდა მოგებაზე აქტივების ღირებულების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის:

	აშშ დოლარი/ ლარი + 20%	აშშ დოლარი/ ლარი - 20%	ევრო/ლარი + 20%	ევრო/ლარი - 20%
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე	268,214	(268,214)	10	(10)

2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის:

	აშშ დოლარი/ ლარი + 20%	აშშ დოლარი/ ლარი - 20%	ევრო/ლარი + 20%	ევრო/ლარი - 20%
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე	450,229	(450,229)	(440,957)	440,957

4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)**4.8 ინფორმაცია კაპიტალის შესახებ**

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

კომპანია 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, კომპანიამ შეიძლება შეცვალოს დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს მეწილეებს კაპიტალი, გაზარდოს კაპიტალი ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად.

5. ამონაგები

შემოსავალი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2018	2017
ფართის გაყიდვა	4,685,540	16,217,087
სამშენებლო მასალების გაყიდვა	1,972,832	-
რესტორნის მომსახურება	-	1,362,603
სამშენებლო მომსახურება	-	1,088,952
სასტუმროს მომსახურება	-	1,064,391
სხვა	17,208	21,989
	6,675,580	19,755,022

6. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2018	2017
გაყიდული ფართის თვითღირებულება	(2,945,550)	(7,880,736)
გაყიდული სამშენებლო მასალების თვითღირებულება	(1,947,345)	-
გაწეული სამშენებლო მომსახურება	-	(1,122,470)
რესტორნის და სასტუმროს ხარჯები	-	(1,565,927)
სასტუმროს და რესტორნის ძირითადი საშუალებების ცვეთა	-	(211,994)
სხვა	-	(58,236)
	(4,892,895)	(10,839,363)

7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2018	2017
შრომის ანაზღაურება	(1,290,000)	(819,930)
კომუნალური ხარჯი	(261,533)	(268,996)
პროფესიული მომსახურება	(124,945)	(199,954)
მივლინება	(99,654)	(17,528)
საგადასახადო ხარჯი	(19,545)	(33,641)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(8,528)	(49,165)
იჯარა	(8,009)	(6,739)
საბანკო მომსახურება	(1,623)	(29,711)
კომუნიკაციის ხარჯი	-	(18,747)
წარმომადგენლობითი ხარჯი	-	(14,675)
ოფისის ხარჯი	-	(12,850)
რემონტი	-	(2,153)
სხვა	(11,611)	(122,200)
	(1,825,448)	(1,596,289)

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2018 წლის 31 დეკემბერს
(ლარში)

8. კომერციული ხარჯები

კომერციული ხარჯები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2018	2017
საშუამავლო მომსახურების ხარჯი	(52,261)	-
რეკლამა	-	(276,181)
Booking.com-ის მომსახურება	-	(78,754)
	(52,261)	(354,935)

9. სხვა შემოსავალი/(ხარჯი), წმინდა

სხვა შემოსავალი/(ხარჯი), წმინდა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2018	2017
სხვა შემოსავალი	1,530	65,895
აქტივების გაყიდვიდან მიღებული მოგება	224,947	81,437
შპს „ბ და რ ბიზნესის“ გასვლიდან მიღებული ზარალი*	-	(608,478)
დასრულებული კორპუსის სარემონტო სამუშაოების ხარჯი	(139,442)	-
სხვა ხარჯები	(8,455)	(42,033)
	78,580	(503,179)

*კომპანიამ 2017 წელს გაყიდა შვილობილი შპს ბ და რ ბიზნესის 100%-იანი წილი.

10. ფინანსური ხარჯები, წმინდა

ფინანსური ხარჯები, წმინდა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ფინანსური შემოსავალი	2018	2017
მისაღები პროცენტი	583	29,838
	583	29,838
ფინანსური ხარჯი		
გადასახდელი პროცენტი	(130,504)	(621,953)
სესხის გადაფასება	39,168	(390,985)
	(91,336)	(1,012,938)
სულ ფინანსური ხარჯი, წმინდა	(90,753)	(983,100)

11. კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული ზარალი, წმინდა

კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული ზარალი, წმინდა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2018	2017
რეალიზებული საკურსო სხვაობა	(14,641)	(99,196)
არარეალიზებული საკურსო სხვაობა	(66,075)	(415,490)
	(80,716)	(514,686)

12. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობები	სატრანსპორტო საშუალებები	კომპიუტერები და ოფისის აღჭურვილობა	რესტორნის და სასტუმროს ინვენტარი	სხვა	სულ
01.01.2017	45,213	4,536,094	693,299	109,704	1,132,999	97,886	6,615,195
შემოსვლა	-	158,944	235	23,834	182,772	474	366,259
გასვლა	(45,213)	(4,053,006)	(693,534)	(131,207)	(1,315,771)	(98,055)	(6,336,786)
31.12.2017	-	642,032	-	2,331	-	305	644,668
გასვლა	-	(399,090)	-	(2,331)	-	-	(401,421)
31.12.2018	-	242,942	-	-	-	305	243,247
დაგროვილი იკეთა							
01.01.2017	-	(169,694)	(191,635)	(49,446)	(754,220)	(27,675)	(1,192,670)
წლის განმავლობაში დარიცხული იკეთა	-	(70,596)	(27,745)	(12,798)	(130,657)	(18,663)	(260,459)
გასული ძირითადი საშუალების იკეთა	-	212,703	219,380	60,358	884,877	46,279	1,423,597
31.12.2017	-	(27,587)	-	(1,886)	-	(59)	(29,532)
წლის განმავლობაში დარიცხული იკეთა	-	(8,450)	-	(17)	-	(61)	(8,528)
გასული ძირითადი საშუალების იკეთა	-	15,337	-	1,903	-	-	17,240
31.12.2018	-	(20,700)	-	-	-	(120)	(20,820)
წმინდა საბალანსო ღირებულება							
01.01.2017	45,213	4,366,400	501,664	60,258	378,779	70,211	5,422,525
31.12.2017	-	614,445	-	445	-	246	615,136
31.12.2018	-	222,242	-	-	-	185	222,427

13. გაცემული სესხი

გაცემული სესხი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	სესხის აღების თარიღი	დაფარვის თარიღი	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017
შპს ბათუმი თაუერი	12%	ლარი	06.07.2016	20.12.2018	-	50,209	661,028
შპს რედ-კო	20%	ლარი	29.09.2017	20.12.2018	-	658	-
თეა მდინარაძე		ლარი	23.04.2015	30.09.2017	-	-	9,500
მირიან ქათამაძე	12%	ლარი	27.02.2018	01.05.2020	63,000	-	-
					63,000	50,867	670,528

სესხების რეკონსილაცია წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	50,867
გაცემული სესხები	63,000
გაცემული სესხის მიღება	(50,867)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	63,000
2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	670,528
გაცემული სესხები	120,000
დარიცხული პროცენტი	29,839
სესხების დაფარვა	(769,500)
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	50,867

14. მარაგები

მარაგები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017
გასაყიდი ფართი	2,543,921	5,377,477	11,431,912
სამშენებლო მასალები	-	1,989,920	4,090,772
სხვა მარაგები	85,649	85,708	39,662
	2,629,570	7,453,105	15,562,346

15. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017
ფინანსური მოთხოვნები			
სავაჭრო მოთხოვნები	1,330,355	1,212,008	1,585,528
სავაჭრო მოთხოვნები დაკავშირებულ მხარეებთან	1,990,202	1,279,235	2,122,315
უიმედო მოთხოვნების რეზერვი	(664,583)	(777,746)	(74,726)
	2,655,974	1,713,497	3,633,117
არაფინანსური მოთხოვნები			
გადახდილი ავანსები	127,766	70,543	335,116
სხვა მოთხოვნები დაკავშირებულ მხარეებთან	-	105,350	-
	127,766	175,893	335,116
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,783,740	1,889,390	3,968,233

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების რეალური ღირებულება არ განსხვავდება მისი საბალანსო ღირებულებისგან.

კომპანია ფასს 9-ზე გადასვლისთვის იყენებს გამარტივებულ მეთოდს, რათა განსაზღვროს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. იმისათვის, რათა განისაზღვროს მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი ჯგუფურად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ხანდაზმულობის მიხედვითაა დაჯგუფებული.

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2018 წლის 31 დეკემბერს
(ლარში)

15.სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგის განაკვეთები ეფუძნება კომპანიის საკრედიტო გაუფასურების გამოცდილებას. ისტორიული მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგის განაკვეთი დაკორექტირდა არსებული და სამომავლო მაკროეკონომიკური ფაქტორების გათვალისწინებით, რომელიც გავლენას ახდენს კომპანიის მომხმარებლებზე. კომპანია ითვალისწინებს მთლიანი შიდა პროდუქტის, უმუშევრობის და ინფლაციის დონეს, როგორც ძირითად მაკროეკონომიკურ ფაქტორებს.

სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხი ვადაგადაცილების დღეების მიხედვით 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეიძლება წარმოდგენილი იქნას შემდეგნაირად:

	მიმდინარე	< 30 დღეზე	31-90 დღე	91-180 დღე	> 180 დღეზე	სულ
მოსალოდნელი დანაკარგი	1%	1%	3%	10%	50%	
სავაჭრო მოთხოვნა						
მთლიანი ღირებულება	1,866,634	-	285	361,986	1,219,418	3,448,323
ანარიცხი მოსალოდნელ დანაკარგზე	18,666	-	9	36,199	609,709	664,583

სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების ანარიცხის ცვლილება შეიძლება წარმოდგენილი იქნას შემდეგნაირად:

	სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	
	2018	2017
რეზერვი წლის დასაწყისში	(702,433)	(74,726)
ზრდა საანგარიშგებო წლის მანძილზე	(169,243)	(703,020)
წინა პერიოდებში ჩამოწერილი მოთხოვნების აღდგენა	207,093	-
რეზერვის წლის ბოლოს	(664,583)	(777,746)

დამატებითი ინფორმაცია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების შესახებ მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების მე-4 შენიშვნაში.

16. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	-	-	27,867
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	32,172	5,139	288,032
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	1,972	27,798	99,056
	34,144	32,937	414,955

ფული და ფულის ეკვივალენტებში ვალუტების შესახებ ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

17. მიღებული სესხები

მიღებული სესხები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	აღების თარიღი	დაფარვის თარიღი	გრძელვადიანი 31.12.2018	გრძელვადიანი 31.12.2017	გრძელვადიანი 01.01.2017
შპს რე-სკი	12%	ლარი	10.04.2017	10.04.2020	1,080,177	972,927	-
შპს რე-სკი	12%	ლარი	10.04.2017	10.04.2020	1,080,177	972,927	1,987,747
შპს რე-სკი	10%	ევრო	04.05.2016	04.05.2018	-	-	1,987,747
შპს რე-სკი	10%	ევრო	04.05.2016	04.05.2018	-	2,226,957	6,467,946
შპს რე-სკი	12%	ლარი	10.04.2017	10.04.2020	-	-	-
					-	2,226,957	6,467,946

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2018 წლის 31 დეკემბერს
(ლარში)

17. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

სესხების რეკონსილაცია 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,199,884
მიღებული სესხები	-
დარიცხული პროცენტი	130,504
სესხების დაფარვა	(2,168,771)
სესხების დაფარვა - არაფულადი	-
გადახდილი პროცენტი	(42,272)
საკურსო სხვაობის ცვლილების გავლენა	(39,168)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,080,177

სესხების რეკონსილაცია 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	8,455,693
მიღებული სესხები	1,160,000
დარიცხული პროცენტი	621,953
სესხების დაფარვა	(6,581,266)
სესხების დაფარვა - არაფულადი	(266,245)
გადახდილი პროცენტი	(581,237)
საკურსო სხვაობის ცვლილების გავლენა	390,986
2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3,199,884

18. საგადასახადო ვალდებულებები

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 და 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კომპანიას საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილი აქვს ნეტო საფუძველზე შესაბამისად 471,242; 701,496 და 750,785 ლარის ოდენობით, როგორც საგადასახადო ვალდებულება.

19. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	2,076,227	2,344,781	6,235,039
სავაჭრო ვალდებულებები დაკავშირებულ მხარეებთან	114,645	9,244	5,274
	2,190,872	2,354,025	6,240,313
არაფინანსური ვალდებულებები			
სახელშეკრულებო ვალდებულება	2,372,455	3,445,945	8,836,591
გაყიდულ ბიწებზე შესასრულებელი ვალდებულება	-	-	1,727,891
	2,372,455	3,445,945	10,564,482
	4,563,327	5,799,970	16,804,795

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.

20. პირობითი ვალდებულებები

სახელშეკრულებო ვალდებულებები - 2018 და 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია აუდიარებული მნიშვნელოვანი სახელშეკრულებო ვალდებულებები.

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

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, გაითვალისწინება არა მხოლოდ ურთიერთობის ოურიდიული ფორმა, არამედ მისი არსი.

უმაღლესი ხელმძღვანელობის შრომის ანაზღაურება წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2018	2017
უმაღლესი ხელმძღვანელობის შრომის ანაზღაურება:	1,181,250	429,536
მოკლევადიანი გასამრჯელო	1,181,250	429,536

შპს Real Estate Development Company

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2018 წლის 31 დეკემბერს

(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	01.01.2017 ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	01.01.2017 შესაბამისი მუხლის მთლიანი თანხა ფინანსურ ანგარიშგებაში
ამონაგები	2,055,565	6,675,580	2,049,016	19,755,022	-	-
შპს ბათუმი თაუერი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	-	379,784	-	-	-
შპს რედ-კო მენეჯმენტ გრუპი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	-	29,290	-	-	-
შპს რედ-კო	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	2,055,565	925,377	-	-	-
შპს რერ სკი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	-	714,565	-	-	-
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	1,989,672	4,892,895	-	-	-	-
შპს რედ-კო	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	1,989,672	-	-	-	-
საერთო ადმინისტრაციული ხარჯები	1,189,259	1,825,448	440,531	1,596,289	-	-
შპს რედ-კო	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	8,009	3,364	-	-	-
მირიან ქათამაძე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	1,181,250	437,167	-	-	-
სხვა შემოსავალი (ხარჯი), წმინდა	224,947	78,580	-	-	-	-
შპს რედ-კო	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	224,947	-	-	-	-
გაცემული სესხი	63,000	63,000	50,867	50,867	661,028	670,528
შპს ბათუმი თაუერი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	-	50,209	-	661,028	-
შპს რედ-კო	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	-	658	-	-	-
მირიან ქათამაძე	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	63,000	-	-	-	-
გრძელვადიანი ვალდებულებები	-	-	-	-	-	-
მიღებული სესხები	1,080,177	1,080,177	972,927	972,927	-	1,987,747
შპს რერ-სკი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	1,080,177	972,927	-	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1,990,201	2,783,740	1,279,235	1,889,390	2,122,315	3,968,233
შპს რედ-კო მენეჯმენტ გრუპი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	369,212	369,278	-	-	-
შპს ბათუმი თაუერი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	203,232	196,823	-	2,122,310	-
შპს რედ-კო	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	1,417,757	713,133	-	-	-
შპს რერ-სკი	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	-	-	-	5	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	114,645	4,563,327	9,244	5,799,970	5,274	16,804,795
შპს რედ-კო	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული	-	9,244	-	5,274	-
მირიან ქათამაძე		114,645	-	-	-	-

22. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი არ ჰქონია ისეთ მოვლენებს, რომლებიც მოითხოვს განმარტებით შენიშვნებს.

23. მნიშვნელოვანი სადრიცხო პოლიტიკა

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

23.1 ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

შეფასებისა და წარდგენის ვალუტა

(ა) ფუნქციონალური და წარდგენის ვალუტა

ოპერაციებში კომპანია ფუნქციონალურ ვალუტად იყენებს ქართულ ლარს, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს კომპანიის ოპერაციებზე. ამგვარად, მოცემული ფინანსური ანგარიშგებისათვის შეფასების ვალუტად კომპანია 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) ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილია სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, როგორც „წმინდა ზარალი საკურსო 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
კურსი 2017 წლის 1 იანვრისთვის	2.6468	2.7940

23.2 შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან

ზოგადი მიმოხილვა

კომპანია აღიარებს შემოსავალს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემისას, იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც კომპანია მოელის ამ საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ. კომპანია 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.

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

23. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

შესასრულებელი ვალდებულება და შემოსავლის აღიარების დროულობა

კომპანიის შემოსავლის ძირითად ნაწილს წარმოადგენს ბინების და სამშენებლო მასალების რეალიზაცია. შემოსავალი ბინების და სამშენებლო მასალების გაყიდვიდან აღიარდება მაშინ, როდესაც კონტროლი მოცემულ აქტივზე გადაეცემა მომხმარებელს.

საკონტრაქტო ღირებულების განსაზღვრა

კომპანიის 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 სარგებლობით.

შესასრულებელ ვალდებულებებს შორის ღირებულების გადანაწილება

კომპანიის კონტრაქტების არსებითი ნაწილი არის ფიქსირებულ ფასიანი. ყოველი საქონლის/მომსახურების რეალიზაციაზე დგება დამოუკიდებელი ხელშეკრულება, რომელიც არ მოიცავს დამატებით მომსახურებას. შესაბამისად კომპანია მთლიან საკონტრაქტო ფასს კონკრეტულ საქონელზე/მომსახურებაზე ანაწილებს.

გამოყენებული გათავისუფლება

კომპანიამ 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.

23.3 ხარჯების აღიარება

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

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარაა მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს.

23.4 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 ხარჯებს, რომლებიც არ იბეგრება ან არ გამოიქვითება მიმდინარე პერიოდში. კომპანიის 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.

23. 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.

23.5 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები 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 დახარჯს, 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 დახარჯების 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 წარმოადგენილია შემდეგნაირად:

სასარგებლო მომსახურების ვადა	
შენობები	50
სატრანსპორტო საშუალებები	10
კომპიუტერები და ოფისის აღჭურვილობა	5
რესტორნის და სასტუმროს ინვენტარი	2-10
სხვა	5

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.

23.6 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. კომპანიის არამატერიალური აქტივების სასარგებლო მომსახურების ვადა არის 10 წელი.

23. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

23.7 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 კომპანიას 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.

23.8 ანარიცხები, პირობითი აქტივები და ვალდებულებები

პირობითი ვალდებულებები არ არის აღიარებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, თუმცა განმარტებულია გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ფულადი ნაკადის გადინების ალბათობა დაფარვის მიზნით დაბალია. პირობითი ვალდებულებების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, გარდა ისეთი პირობითი ვალდებულებებისა, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან არ არის მოსალოდნელი.

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

ანარიცხები ისეთი ვალდებულებებია, რომელთა დაფარვის ვადა ან ოდენობა განუსაზღვრელია. ვალდებულება არის კომპანიის მიმდინარე მოვალეობა, რომელიც წარმოიქმნა წარსული მოვლენების შედეგად და რომლის დასაფარად მოსალოდნელია ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გასვლა. მავალდებულებელი მოვლენა არის მოვლენა, რომელიც ქმნის იურიდიულ ან კონსტრუქციულ მოვალეობას, რის შედეგად კომპანიას არა აქვს, ამ ვალდებულების დაფარვის გარდა, რეალური ალტერნატივა. იურიდიული მოვალეობა არის მოვალეობა, რომელიც წარმოიქმნება ა) კონტრაქტის (კონტრაქტში მოცემული ან ნაგულისხმევი პირობების); ბ) კანონმდებლობის; ან გ) კანონის სხვა მოქმედების შედეგად. კონსტრუქციული მოვალეობა არის მოვალეობა, რომელიც წარმოიქმნება კომპანიის საქმიანობის შედეგად, როდესაც: ა) წარსულში დამკვიდრებული პრაქტიკის, საწარმოს პოლიტიკის ამსახველი გამოქვეყნებული დოკუმენტების ან საკმარისად კონკრეტული მიმდინარე განცხადების საშუალებით კომპანიამ სხვა მონაწილე მხარეებს აჩვენა, რომ იგი მომავალში აღიარებს გარკვეულ ვალდებულებას; და ბ) შედეგად კომპანიამ შექმნა სამართლიანი მოლოდინი იმისა, რომ იგი მხარეთა წინაშე დააკმაყოფილებს ამ ვალდებულებას.

23. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

23.9 მატერიალური და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება

ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს კომპანია 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 ღირებულების განსაზღვრა, კომპანია 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.

23.10 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), კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა, თუ რომელი ბიზნეს მოდელი შეესაბამება კომპანიის 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. კომპანია საკრედიტო ზარალის წარსულ მონაცემებს იყენებს ფინანსური აქტივების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად. კომპანია აფასებს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობას.

23. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

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. კომპანია სავაჭრო მოთხოვნების სრულ ღირებულებას ჩამოწერს რეზერვის მოცულობაზე, როდესაც განსაზღვრავს რომ სავაჭრო მოთხოვნა აღარ ექვემდებარება დაბრუნებას.

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

ფინანსური ვალდებულებები

მიზნიდან გამომდინარე კომპანია 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

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

ფინანსური ვალდებულებებისა და აქტივების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია 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.

კომპანია 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 კომპანიას, მის მიერ აღიარდება, როგორც ცალკეული აქტივი ან ვალდებულება.

23.11 საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის 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.

23. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

23.12 დივიდენდი

დივიდენდების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც წარმოშობილია მათი გადახდის იურიდიული მოვალეობა. დივიდენდები აღიარდება როგორც ვალდებულება და შესაბამისი თანხით მცირდება კაპიტალი. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებამდე გამოქვეყნებული დივიდენდები განიმარტება საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ მოვლენებში.

23.13 ხელფასები

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

23.14 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.

23.15 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევიან კომპანიის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.



შპს Real Estate Development Company

მმართველობის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

სარჩევი

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

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

Real Estate Development Company-ის ხელმძღვანელებსა და დამფუძნებლებს

ჩვენ გამოვთქვით მოდიფიცირებული მოსაზრება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 26 სექტემბერს. აუდიტირებული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს იმ მოვლენებს, ინფორმაციასა და მათ შედეგებს, რომლებიც ცნობილი გახდა ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორის მოსაზრების გაცემის შემდგომ. მმართველობის ანგარიშგებაში აღწერილი მოვლენები, ინფორმაცია და მათი შედეგები, რომლებიც ცნობილი გახდა ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორის მოსაზრების გაცემის შემდგომ, არ არის ჩვენს მიერ აუდიტირებული.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაზე

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, გამოვთქვათ მოსაზრება კომპანიის მიერ წარმოდგენილი 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 მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, თანხვედრაშია 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებულ ინდივიდუალურ 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.

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

შპს „ბიდიოს“ სახელით

18 ნოემბერი, 2019

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

Real Estate Development Company-ის ხელმძღვანელებსა და დამფუძნებლებს

ჩვენ გამოვთქვით მოდიფიცირებული მოსაზრება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 26 სექტემბერს. აუდიტირებული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს იმ მოვლენებს, ინფორმაციასა და მათ შედეგებს, რომლებიც ცნობილი გახდა ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორის მოსაზრების გაცემის შემდგომ. მმართველობის ანგარიშგებაში აღწერილი მოვლენები, ინფორმაცია და მათი შედეგები, რომლებიც ცნობილი გახდა ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე აუდიტორის მოსაზრების გაცემის შემდგომ, არ არის ჩვენს მიერ აუდიტირებული.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაზე

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა მმართველობის ანგარიშგებაზე

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, გამოვთქვათ მოსაზრება კომპანიის მიერ წარმოდგენილი 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 მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, თანხვედრაშია 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებულ ინდივიდუალურ 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.

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

შპს „ბიდიოს“ სახელით

18 ნოემბერი, 2019

1. ზოგადი საქმიანობის მიმოხილვა

შპს “Real Estate Development Company” (შემდგომში – კომპანია) დაარსდა 2012 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.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი, სასტუმროს ტიპის კომპლექსებისა და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა და რეალიზაცია. კომპანია ახორციელებს საცხოვრებელი და რეკრეაციული ზონის მშენებლობას ეგრეთწოდებულ „ახალ გუდაურში“, ბაკურიანსა და თბილისში.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის კაპიტალის 100% წილის მფლობელია მირიან ქათამაძე(41001006005). კომპანიის დირექტორია მირიან ქათამაძე.

2. კომპანიის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

2.1 კომპანიის განვითარების გეგმები

კომპანიის პროდუქტების გაყიდვაში უცხოელების წილი მერყეობს 25-30 % - ის ფარგლებში, კომპანია გეგმავს საქართველოს ფარგლებს გარეთ მეტად გააქტიურებას და მიზნად ისახავს ეს პროცენტულობა მთლიან გაყიდვებში გაზარდოს, რაც ერთის მხრივ ხელს შეუწყობს ტურიზმის გაზრდას და მეორეს მხრივ, გაზრდის კომპანიის შესაძლებლობებს როგორც პროექტების გამრავალფეროვნების კუთხით ასევე დეველოპერულ ბაზარზე პოზიციების გაფართოვების კუთხით;

კომპანიის წინაშე ბევრი გამოწვევა და გადასაჭრელი საკითხების დიდი ჩამონათვალია, რომელთა შორის კომპანია მნიშვნელოვნად მიიჩნევს და კომპანია ზრუნავს ზრდის რელევანტურად გაზარდოს პროფესიონალი კადრების ოდენობა.

2.2. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები

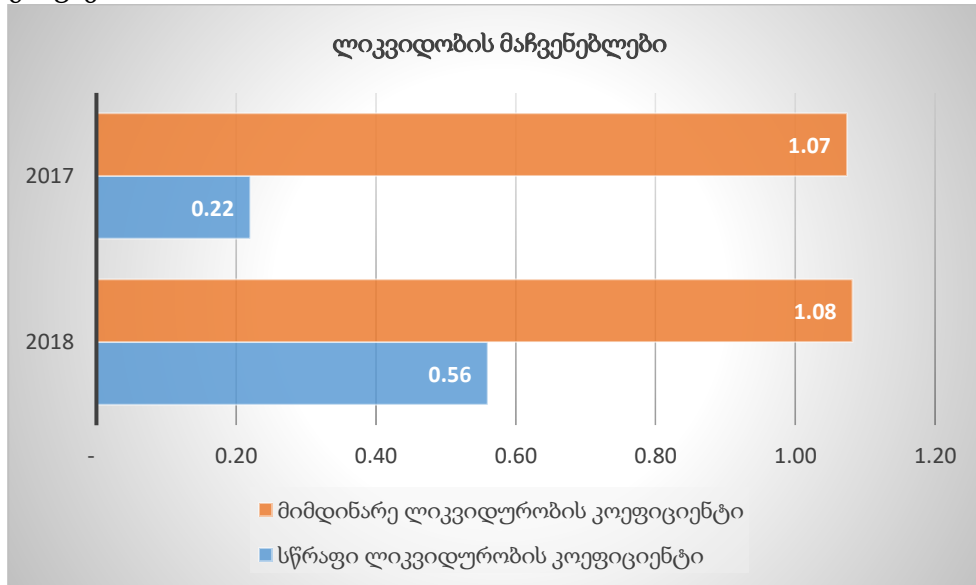
ფინანსური მაჩვენებლები

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

	2018	2017
კომპანიის რენტაბელობის მაჩვენებლები:		
მთლიანი მოგების მარჟა	27%	45%
კომპანიის ლიკვიდურობის მაჩვენებლები:		
სწრაფი ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	0.56	0.22
მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი	1.08	1.07
ვალის კოეფიციენტი	19%	32%

ვალის კოეფიციენტი: 2018 და 2017 წლებში არსებული სასესხო ვალდებულებების შეფარდება აქტივებთან. აღნიშნული კოეფიციენტი შემცირებულია წინა წელთან შედარებით, 2018 და 2017 წლებში შეადგენდა შესაბამისად 19% და 32% -ს.

გრაფიკი №1



მიმდინარე და სწრაფი ლიკვიდობის კოეფიციენტების დინამიკიდან გამომდინარე ჩანს, რომ კომპანიას არ გაჩნია ლიკვიდობის პრობლემა. რაც შეეხება სწრაფი ლიკვიდობის კოეფიციენტს, მისი გაანგარიშებისას მიმდინარე აქტივებიდან ამოღებულია მარაგები. 2018 წელს ფიქსირდება გაუმჯობესების ტრენდი 2017 წელთან შედარებით.

არაფინანსური მაჩვენებლები

თანამშრომლები

შპს „Real Estate Development Company-ს“ გააჩნია თავისი დასაქმების პოლიტიკა და პროცედურები, რომ უზრუნველყოფილი იყოს შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატების მოძიება და შეფასება. კომპანია 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, შესაბამისად არსებობს შემოსავალ - ხარჯებს შორის დისბალანსი დროში, რისთვისაც კომპანია ეფექტურად იყენებს საკრედიტო რესურსებს.

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.

3. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

საკრედიტო რისკი

კომპანიის შემოსავლების ძირითად წყაროს წარმოადგენს ბინების რეალიზაცია, საკრედიტო რისკი ძირითადად წარმოიქმნება ბინის სრული ღირებულების თანხის მიღებამდე. ვინაიდან კომპანია 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 ქვეკონტრაქტორებთან ხელშეკრულებები გაფორმებულია ერთიდამივე ვალუტაში, შესაბამისად ამ ნაწილში სავალუტო რისკი არ არსებობს.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო რისკის განეიტრალების მიზნით, კომპანია თანხების სესხებას (არასაბანკო სესხებზეა საუბარი) და გასესხებას ახორციელებს ფიქსირებული განაკვეთით, შესაბამისად ამ ნაწილში რაიმე სახის რისკის წარმოშობას კომპანია არ ელოდება.

რეგულაციების რისკები

კომპანია 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 კომპანია. ამ რისკის შედარებით შესასუსტებლად, კომპანია ცდილობს შექმნას ახალი პროდუქტები და აწარმოოს სხვადასხვა სახის აქციები, რაც მეტად ხელმსაწყოდ მოსახდის 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.

ლიკვიდურობის რისკი

ფინანსური მაჩვენებლების შესახებ მოცემულ ინფორმაციაში განხილულია თუ რატომ არ დგას კომპანიის წინაშე ლიკვიდურობის პრობლემა, რაც გულისხმობს იმას, რომ კომპანიის მიმდინარე აქტივები აღემატება მიმდინარე ვალდებულებებს.

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 25 – 30%. 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 18 ნოემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი

მირიან ქათამაძე

შპს Real Estate Development Company
მმართველობის ანგარიშგება _ 2018 წელი
საქმიანობის მიმოხილვა

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2019 წლის 18 ნოემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი



მირიან ქათამაძე