

**რედ-კო ჯგუფი**

**კონსოლიდირებული ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება**

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო  
წლისთვის

## სარჩევი:

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა ..... | 3 |
|---------------------------------------|---|

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება .....               | 7  |
| ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება .....         | 8  |
| საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება ..... | 9  |
| ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება .....               | 10 |

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 1. ზოგადი ინფორმაცია .....                                 | 11 |
| 2. მომზადების საფუძველი .....                              | 11 |
| 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები ..... | 13 |
| 4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა .....         | 14 |
| 5. წინა პერიოდის კორექტირებები და რეკლასიფიკაციები .....   | 18 |
| 6. ამონაგები .....                                         | 19 |
| 7. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება .....             | 19 |
| 8. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები .....                 | 20 |
| 9. კომერციული ხარჯები .....                                | 20 |
| 10. სხვა ხარჯი, წმინდა .....                               | 20 |
| 11. ფინანსური ხარჯი, წმინდა .....                          | 21 |
| 12. მოგება/(ზარალი) საკურსო სხვაობიდან, წმინდა .....       | 21 |
| 13. ძირითადი საშუალებები .....                             | 22 |
| 14. სხვა აქტივები .....                                    | 22 |
| 15. იჯარები .....                                          | 23 |
| 16. საინვესტიციო ქონება .....                              | 23 |
| 17. გაცემული სესხები .....                                 | 24 |
| 18. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები .....                       | 25 |
| 19. მარაგები .....                                         | 26 |
| 20. ფული და ფულის ეკვივალენტები .....                      | 26 |
| 21. სესხები .....                                          | 27 |
| 22. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები .....                    | 29 |
| 23. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან .....               | 29 |
| 24. პირობითი ვალდებულებები .....                           | 32 |
| 25. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები .....        | 32 |
| 26. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა .....                | 33 |

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| მმართველობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება ..... | 40 |
|------------------------------------------------|----|

## დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

### რედ-კო ჯგუფის ხელმძღვანელობას და დამფუძნებლებს

### კონსოლიდირებული ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგების აუდიტის შესახებ

#### პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „რედ-კოს“ (შემდგომში კომპანია) და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში ჯგუფი) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული 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, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2019 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 2019 და 2018 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 6,654,281 და 10,084,029 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 2019 და 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 თარიღების შესაბამისად ასახულია 7,681,597 და 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 აქტივების/მომსხურების რეალიზაციისთვის მიღებული ავანსები და მოთხოვნები. მიღებულ ავანსებთან და მოთხოვნებთან დაკავშირებული ფულის დროითი ღირებულების გავლენა უზრუნველყოფს მნიშვნელოვან სარგებელს, რის გამოც ფასს 15-ის „ამონაგები მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან“ მიხედვით მიიჩნევა, რომ რეალიზაციის შესაბამისი ხელშეკრულებები შეიცავს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს.

რეალიზაციის ოპერაციების აღრიცხვისას ჯგუფი არ ითვალისწინებს დაფინანსების მნიშვნელოვან კომპონენტს. შესაბამისად, ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შემადგენელ ელემენტებთან დაკავშირებით.

ჯგუფმა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ გაამჟღავნა ინფორმაცია 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიო ქონების რეალური ღირებულების შესახებ, როგორც ეს მოთხოვნილია ბასს 40-ით.

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასსების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის შესაბამისად. გარდა ამისა, შევასრულეთ ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

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

#### **მნიშვნელოვანი გარემოებები - COVID 19**

როგორც ეს აღწერილია ვრცლად კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 25-ე შენიშვნაში, ჯგუფის საქმიანობაზე შესაძლოა ნეგატიური გავლენა იქონიოს ახალი კორონა ვირუსის (COVID-19) გავრცელებამ, რომელიც მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციის მიერ გამოცხადებულ იქნა პანდემიად 2020 წლის მარტში. შექმნილი მდგომარეობის განუსაზღვრელობიდან გამომდინარე, მოცემული მომენტისთვის შეუძლებელია გონივრულად შეფასდეს აღნიშნულ მოვლენას რა ფინანსური გავლენა ექნება ჯგუფის საქმიანობაზე. ეს მოვლენა მიუთითებს არსებითი განუსაზღვრელობაზე, რაც მნიშვნელოვან ექვს ბაძებს ჯგუფის უნართან დაკავშირებით საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ. ჩვენი მოსაზრება მოდიფიცირებული არ არის ამ საკითხთან მიმართებით.

#### **ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე**

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

#### **ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა ჯგუფის მმართველობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაზე**

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

## აუდიტორის პასუხისმგებლობები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

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

- მოვიპოვეთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოეთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი 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.

#### **აუდიტორის პასუხისმგებლობა ჯგუფის მმართველობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაზე**

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

#### **მოსაზრება “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნებთან**

აუდიტის დროს ჩატარებულ სამუშაოზე დაყრდნობით გამოეთქვამთ მოსაზრებას, რომ:

- 2019 წლის ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, თანხედრადია 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით;
- ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით მოიცავს “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას.
- ჯგუფის შვილობილი საწარმოები არაარსებითია და სხვაობა ინდივიდუალურ და ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგებებს შორის ასევე არის არაარსებითი.

დამოუკიდებელი აუდიტორის ამ დასკვნაში მოცემულ აუდიტის შედეგებზე პასუხისმგებელია გარიგების პარტნიორი:

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

შპს „ბიდიოს“ სახელით  
თბილისი, საქართველო  
22 სექტემბერი 2020

- მოვიპოვეთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი 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.

**აუდიტორის პასუხისმგებლობა ჯგუფის მმართველობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაზე**

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

**მოსაზრება “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნებთან**

აუდიტის დროს ჩატარებულ სამუშაოზე დაყრდნობით გამოვთქვამთ მოსაზრებას, რომ:

- 2019 წლის ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, თანხვედრაშია 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით;
- ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით მოიცავს “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას.
- ჯგუფის შვილობილი საწარმოები არაარსებითია და სხვაობა ინდივიდუალურ და ჯგუფის მმართველობის ანგარიშგებებს შორის ასევე არის არაარსებითი.

დამოუკიდებელი აუდიტორის ამ დასკვნაში მოცემულ აუდიტის შედეგებზე პასუხისმგებელია გარიგების პარტნიორი:

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

შპს „ბიდიოს“ სახელით

თბილისი, საქართველო

22 სექტემბერი 2020

**რედ-კო ჯგუფი**

**სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება**

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

|                                            | შენიშვნა | 2019              | 2018<br>გადაანგარი<br>შებული* |
|--------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------------------|
| ამონაგები                                  | 6        | 26,885,710        | 39,490,968                    |
| რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება      | 7        | (15,660,331)      | (20,838,485)                  |
|                                            |          | <b>11,225,379</b> | <b>18,652,483</b>             |
| საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები          | 8        | (3,288,049)       | (2,341,708)                   |
| კომერციული ხარჯები                         | 9        | (2,928,571)       | (2,200,722)                   |
| სხვა ხარჯი, წმინდა                         | 10       | (1,474,544)       | (14,031)                      |
| <b>საოპერაციო მოგება</b>                   |          | <b>3,534,215</b>  | <b>14,096,022</b>             |
| ფინანსური ხარჯი, წმინდა                    | 11       | (1,665,010)       | (406,743)                     |
| მოგება/(ზარალი) საკურსო სხვაობიდან, წმინდა | 12       | 147,707           | (252,615)                     |
| <b>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი</b>       |          | <b>2,016,912</b>  | <b>13,436,664</b>             |

\*შესადარისი ინფორმაციის ცვლილების ეფექტი სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაზე მოცემულია მე-5 შენიშვნაში.

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2020 წლის 22 სექტემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი

\_\_\_\_\_

მირიან ქათამაძე

ფინანსური დირექტორი

\_\_\_\_\_

თამარ ჯანიაშვილი

რედ-კო ჯგუფი

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

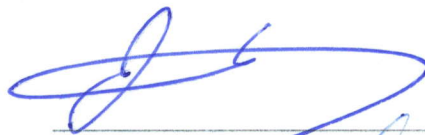
(ლარში)

|                                            | შენიშვნა | 2019              | 2018<br>გადაანგარი<br>შებული* |
|--------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------------------|
| ამონაგები                                  | 6        | 26,885,710        | 39,490,968                    |
| რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება      | 7        | (15,660,331)      | (20,838,485)                  |
|                                            |          | <u>11,225,379</u> | <u>18,652,483</u>             |
| საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები          | 8        | (3,288,049)       | (2,341,708)                   |
| კომერციული ხარჯები                         | 9        | (2,928,571)       | (2,200,722)                   |
| სხვა ხარჯი, წმინდა                         | 10       | (1,474,544)       | (14,031)                      |
| საოპერაციო მოგება                          |          | <u>3,534,215</u>  | <u>14,096,022</u>             |
| ფინანსური ხარჯი, წმინდა                    | 11       | (1,665,010)       | (406,743)                     |
| მოგება/(ზარალი) საკურსო სხვაობიდან, წმინდა | 12       | 147,707           | (252,615)                     |
| წლის მთლიანი სრული შემოსავალი              |          | <u>2,016,912</u>  | <u>13,436,664</u>             |

\*შესადარისი ინფორმაციის ცვლილების ეფექტი სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაზე მოცემულია მე-5 შენიშვნაში.

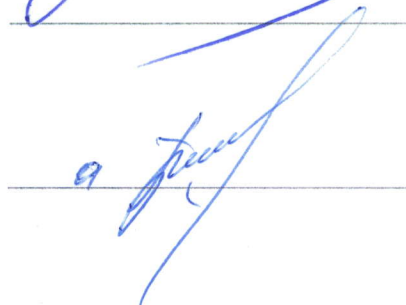
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2020 წლის 22 სექტემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი



მირიან ქათამაშვი

ფინანსური დირექტორი



თამარ ჯაჩიაშვილი

10 - 39 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

**რედ-კო ჯგუფი**

**ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება**

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ლარში)

|                                                   | შენიშვნა | 31.12.2019         | 31.12.2018<br>გადაანგარი<br>შებულები* | 01.01.2018<br>გადაანგარი<br>შებულები* |
|---------------------------------------------------|----------|--------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>აქტივები</b>                                   |          |                    |                                       |                                       |
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>                      |          |                    |                                       |                                       |
| ძირითადი საშუალებები                              | 13       | 16,703,054         | 6,310,765                             | 2,837,634                             |
| სხვა აქტივები                                     | 14       | -                  | 822,906                               | -                                     |
| აქტივის გამოყენების უფლება                        | 15       | 272,160            | -                                     | -                                     |
| საინვესტიციო ქონება                               | 16       | 20,166,604         | 24,436,956                            | 22,113,810                            |
| არამატერიალური აქტივები                           |          | 61,472             | 58,946                                | 36,346                                |
| გაცემული სესხი                                    | 17       | 2,906,579          | 118,535                               | -                                     |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                        | 18       | 1,986,959          | 3,321,940                             | 1,008,388                             |
|                                                   |          | <b>42,096,828</b>  | <b>35,070,048</b>                     | <b>25,996,178</b>                     |
| <b>მიმდინარე აქტივები</b>                         |          |                    |                                       |                                       |
| მარაგები                                          | 19       | 86,046,645         | 61,718,722                            | 27,548,589                            |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                        | 18       | 16,029,298         | 1,511,123                             | 2,511,809                             |
| გაცემული სესხები                                  | 17       | -                  | 96,813                                | 175,742                               |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები                       | 20       | 707,337            | 1,678,868                             | 1,045,020                             |
|                                                   |          | <b>102,783,280</b> | <b>65,005,526</b>                     | <b>31,281,160</b>                     |
| <b>სულ აქტივები</b>                               |          | <b>144,880,108</b> | <b>100,075,574</b>                    | <b>57,277,338</b>                     |
| <b>კაპიტალი და ვალდებულებები</b>                  |          |                    |                                       |                                       |
| <b>საკუთარი კაპიტალი</b>                          |          |                    |                                       |                                       |
| საწესდებო კაპიტალი                                |          | 14,640,326         | 12,921,004                            | 12,921,004                            |
| გაუნაწილებელი მოგება                              |          | 20,631,993         | 18,615,081                            | 3,327,438                             |
|                                                   |          | <b>35,272,319</b>  | <b>31,536,085</b>                     | <b>16,248,442</b>                     |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>                 |          |                    |                                       |                                       |
| სესხები                                           | 21       | 47,273,701         | 15,124,537                            | 11,598,266                            |
| საიჯარო ვალდებულება                               | 15       | 96,493             | -                                     | -                                     |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                     | 22       | 1,096,295          | 28,129,644                            | 17,417,099                            |
|                                                   |          | <b>48,466,489</b>  | <b>43,254,181</b>                     | <b>29,015,365</b>                     |
| <b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>                    |          |                    |                                       |                                       |
| სესხები                                           | 21       | 76,254             | 2,373,956                             | 8,331,097                             |
| საიჯარო ვალდებულება                               | 15       | 130,442            | -                                     | -                                     |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                     | 22       | 60,934,604         | 22,911,352                            | 3,682,434                             |
|                                                   |          | <b>61,141,300</b>  | <b>25,285,308</b>                     | <b>12,013,531</b>                     |
| <b>სულ საკუთარი კაპიტალი და<br/>ვალდებულებები</b> |          | <b>144,880,108</b> | <b>100,075,574</b>                    | <b>57,277,338</b>                     |

\* შესადარისი ინფორმაციის ცვლილების ეფექტი ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაზე მოცემულია მე-5 შენიშვნაში.

რედ-კო ჯგუფი

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

|                                                                                                        | საწესდებო<br>კაპიტალი | გაუნაწილებელი<br>მოგება | სულ               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>1 იანვარი 2018</b>                                                                                  | <b>12,921,004</b>     | <b>3,327,438</b>        | <b>16,248,442</b> |
| ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში - ფასს 15<br>ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული<br>ხელშეკრულებებიდან | -                     | 1,850,979               | 1,850,979         |
| <b>2018 წლის 1 იანვარი, სააღრიცხვო პოლიტიკის<br/>ცვლილების შემდეგ</b>                                  | <b>12,921,004</b>     | <b>5,178,417</b>        | <b>18,099,421</b> |
| პერიოდის სრული შემოსავალი                                                                              | -                     | 13,436,664              | 13,436,664        |
| <b>31 დეკემბერი 2018</b>                                                                               | <b>12,921,004</b>     | <b>18,615,081</b>       | <b>31,536,085</b> |
| საწესდებო კაპიტალის შევსება                                                                            | 1,730,089             | -                       | 1,730,089         |
| საწესდებო კაპიტალის შემცირება                                                                          | (10,767)              | -                       | (10,767)          |
| წლის მთლიანი სრული შემოსავალი                                                                          | -                     | 2,016,912               | 2,016,912         |
| <b>31 დეკემბერი 2019</b>                                                                               | <b>14,640,326</b>     | <b>20,631,993</b>       | <b>35,272,319</b> |

**რედ-კო ჯგუფი**

**ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება**

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

|                                                                       | შენიშვნა | 2019                | 2018<br>გადაანგარი<br>შებული* |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|---------------------|-------------------------------|
| <b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან მოგება დაბეგვრამდე</b>    |          | <b>2,016,912</b>    | <b>13,436,664</b>             |
| <b>კორექტირებები:</b>                                                 |          |                     |                               |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                                  | 8        | 836,948             | 362,504                       |
| აქტივის გამოყენების უფლების ცვეთა                                     |          | 6,892               | -                             |
| ფინანსური ხარჯი                                                       | 11       | 2,332,968           | 461,500                       |
| ფინანსური შემოსავალი                                                  | 11       | (667,958)           | (54,757)                      |
| (მოგება)/ზარალი საკურსო სხვაობიდან, წმინდა                            | 12       | (147,707)           | 252,615                       |
| ძირითადი საშუალების გასვლიდან მიღებული ზარალი, წმინდა                 |          | 47,318              | 20,059                        |
| <b>მოგება საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე</b> |          | <b>4,425,373</b>    | <b>14,478,585</b>             |
| სამუშაო კაპიტალის ცვლილება:                                           |          |                     |                               |
| მარაგების ზრდა                                                        |          | (23,292,029)        | (33,059,141)                  |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (ზრდა)/შემცირება                          |          | (13,030,389)        | 558,264                       |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა                                   |          | 10,546,782          | 29,720,486                    |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>                |          | <b>(21,350,263)</b> | <b>11,698,194</b>             |
| გადახდილი პროცენტები                                                  |          | (1,974,923)         | (342,963)                     |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>                |          | <b>(23,325,186)</b> | <b>11,355,231</b>             |
| <b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>                     |          |                     |                               |
| ძირითადი საშუალებების შეძენა                                          |          | (6,132,921)         | (1,414,127)                   |
| საინვესტიციო ქონების შეძენა                                           |          | (55,883)            | (3,053,368)                   |
| ძირითადი საშუალებების რელიზაციიდან მიღებული                           |          | 274,835             | 29,075                        |
| ფულადი სახსრები                                                       |          |                     |                               |
| არამატერიალური აქტივების შეძენა                                       |          | (8,527)             | (28,457)                      |
| მიღებული პროცენტი                                                     |          | 7,506               | 25,151                        |
| გაცემული სესხის დაფარვა                                               |          | 115                 | 475,000                       |
| სესხის გაცემა                                                         |          | (2,749,509)         | (485,000)                     |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>              |          | <b>(8,664,384)</b>  | <b>(4,451,726)</b>            |
| <b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>                        |          |                     |                               |
| სესხების დაფარვა                                                      |          | (48,809,642)        | (15,854,039)                  |
| სესხების მიღება                                                       |          | 78,250,761          | 9,663,284                     |
| კაპიტალის გაზრდა                                                      |          | 1,730,087           | -                             |
| კაპიტალის შემცირება                                                   |          | (10,767)            | -                             |
| საიჯარო ვალდებულების დაფარვა                                          |          | (36,000)            |                               |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>                 |          | <b>31,124,439</b>   | <b>(6,190,755)</b>            |
| <b>ფულადი ნაკადების წმინდა (შემცირება)/ზრდა</b>                       |          | <b>(865,131)</b>    | <b>712,750</b>                |
| <b>ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში</b>                    | 20       | <b>1,678,868</b>    | <b>1,045,020</b>              |
| საკურსო სხვაობის ცვლილების გავლენა ფული და                            | 12       | (106,400)           | (78,902)                      |
| ფულის ეკვივალენტებზე                                                  |          |                     |                               |
| <b>ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს</b>                         | 20       | <b>707,337</b>      | <b>1,678,868</b>              |

\* შესადარისი ინფორმაციის ცვლილების ეფექტი ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე მოცემულია მე-5 შენიშვნაში.

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბრის

(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.

2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის კაპიტალის 100% წილის მფლობელია შპს ფირსთ ინვესტმენტ ქომფანი (ესტონეთი, 14018707). კომპანიის საბოლოო კონტროლის განმახორციელებელი პირები არიან ალექსანდრე კოზიუკი და მირიან ქათამაძე. თითოეული მათგანი ფლობს შპს ფირსთ ინვესტმენტ ქომფანის 50%-იან წილს.

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, სხვა ინფრასტრუქტურული ერთეულების, შექმნილი უძრავი ქონების მართვა და კომუნალური მომსახურების გაწევა.

2019 წლის 10 იანვარს კომპანიამ დაარსა 100% წილის მფლობელობით შემდეგი შვილობილი კომპანიები: შპს ჯი ეს ჯი და შპს ჯეო ჰოსპიტალიტი, რომელთაგან პირველის ძირითადი საქმიანობაა ბეტონის წარმოება და მძიმე ტექნიკის გაქირავება, ხოლო მეორეს – სასტუმრო რედისონის ოპერირება.

კომპანია წარმოადგენს ჯგუფის მშობელ კომპანიას და ფინანსურ ანგარიშგებაში იკონსოლიდირებს შპს რედ-კო მენეჯმენტ გრუპს, შპს ჯი ეს ჯის და შპს ჯეო ჰოსპიტალიტის.

კომპანიის დირექტორია ბატონი 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 სტანდარტების და ინტერპრეტაციების (მთლიანად ფასს-ების) შესაბამისად.

ჯგუფი იყენებს ერთი და იგივე სააღრიცხვო პოლიტიკას კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ყველა პერიოდისათვის. ეს სააღრიცხვო პოლიტიკა შესაბამისობაშია ყველა იმ სტანდარტთან, რომელიც ძალაშია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებაში წარმოდგენილი პერიოდებისთვის.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია შენიშვნა 26-ში. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულადაა გამოყენებული კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა ინფორმაციაზე, თუ ეს სხვაგვარად არაა აღნიშნული.

ჯგუფი არ იყენებს სხვადასხვა ვერსიას იმ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან დაკავშირებით, რომელიც წინა თარიღებისათვის იყო ძალაში და რომელთა დაკავშირებითაც შესული ცვლილებების სავალდებულო გამოყენება ძალაში შევიდა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პერიოდში. ჯგუფი არ იყენებს ახალ ფასს-ებს, რომელთა გამოყენება სავალდებულო არ არის, თუ სტანდარტით დაშვებულია მისი ვადამდელი დანერგვა.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში ჯგუფი იყენებს გარკვეულ მნიშვნელოვან სააღრიცხვო შეფასებებს, როგორც ამას მოითხოვს ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები. 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.

ჯგუფის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

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.

## 2. მომზადების საფუძვლები (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობისთვის არ არის ცნობილი რაიმე განუსაზღვრელობა, რამაც შეიძლება საფრთხე შეუქმნას ჯგუფის საქმიანობის უწყვეტობას. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ უწყვეტობის პრინციპის გამოყენება შესაფერისია ჯგუფისთვის. როგორც შენიშვნა 25-ში არის აღნიშნული, ხელმძღვანელობამ განიხილა კორონა ვირუსის - Covid 19-ის გავლენა ჯგუფის საქმიანობის უწყვეტობაზე. ჯგუფისთვის დამახასიათებელი ოპერაციების გათვალისწინებით ჯგუფის ხელმძღვანელობა არ მოელის არსებით უარყოფით გავლენას ჯგუფის საქმიანობის უწყვეტობაზე.

### ახალი ფას-ების მიღება ან ცვლილებები სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებში

#### ა) 2019 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში მყოფი ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები:

ახალი სტანდარტები ან ინტერპრეტაციები, რომლებიც ეფექტურია 2019 წლის 1 იანვრიდან და არსებით გავლენას ახდენს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, არის შემდეგი:

#### ფას 16 „იჯარა“

ფას 16-ის ეფექტს, სტანდარტის მოთხოვნებზე გადასვლის თარიღისთვის, არ ჰქონია მნიშვნელოვანი გავლენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, გადასვლის თარიღისთვის, შესაბამისად ჯგუფს არ გაუკეთებია ნაშთების რაიმე სახის კორექტირება.

სხვა ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოცემულია ბასსკ-ის მიერ და ძალაში შევა მომდევნო წელს, არ არის მოსალოდნელი, რომ გავლენას იქონიებს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, რადგან ისინი ან არ არიან რელევანტური ჯგუფის საქმიანობასთან ან ჯგუფს უკვე აქვს ისეთი სააღრიცხვო პოლიტიკა, რომელიც თავსებადია მათთან.

#### 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 2020 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:

- ბასს 1 - ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა და ბასს 8 - სააღრიცხვო პოლიტიკა, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები (შესწორება - არსებითის განმარტება);
- ფას 3 - საწარმოთა გაერთიანება (შესწორება - ბიზნესის განმარტება);
- ფინანსური ანგარიშგების განახლებული კონცეპტუალური საფუძვლები

ამჟამად, ჯგუფი აფასებს ცვლილებების მოსალოდნელ გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

#### სხვა

ჯგუფს არ გააჩნია მოლოდინი, რომ ბასსკ-ის მიერ გამოშვებული სხვა რომელიმე სტანდარტს, რომელიც ჯერ არ არის ძალაში შესული, ექნება არსებითი გავლენა მის 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;
- 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,

## 2. მომზადების საფუძვლები (გაგრძელება)

კომპანიის ხმის უფლება საკმარისია თუ არა ინვესტიციის ობიექტზე გავლენის განსახორციელებლად, კომპანია ყველა შესაბამის ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

- კომპანიის ხმის უფლებათა რაოდენობა სხვა მფლობელების ხმის უფლებების რაოდენობასა და გაზნევასთან 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 კომპანიის ამჟამად აქვს, ან არ აქვს უნარი, მართოს შესაბამისი საქმიანობა ისეთ დროს, როდესაც გადაწყვეტილებების მიღებაა 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 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 მსხგავსი 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 ფასს 9-ის გამარტივებული მიდგომით მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალების შესაფასებლად, რომლისთვისაც გამოიყენა სავაჭრო მოთხოვნების მთელი სასიცოცხლო ვადის განმავლობაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალები. კოლექტიური მეთოდით სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალების შესაფასებლად, ჯგუფი აჯგუფებს ერთი და იგივე საკრედიტო რისკის და ხანდაზმულობის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალების განაკვეთები განისაზღვრება ჯგუფის ისტორიული განაკვეთებით 3 წლის განმავლობაში. ჯგუფმა გამოიყენა გამონაკლისი ფასს 9 ის ბ5.5.50 და ბ5.5.51 პუნქტის მიხედვით და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის არ გამოიყენა საპროგნოზო პერიოდში მოსალოდნელი ფაქტორები. ისტორიული განაკვეთები არ არის დაკორექტირებული მიმდინარე და მომავალზე ორიენტირებული მაკროეკონომიკური ფაქტორებით, რომლებიც გავლენას ახდენენ ჯგუფის მომხმარებელზე.

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(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
- საიჯარო ვალდებულება

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                | 31.12.2019        | 31.12.2018        | 01.01.2018        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>      |                   |                   |                   |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები     | 6,347,452         | 2,421,549         | 615,621           |
| გაცემული სესხები               | 2,906,579         | 215,348           | 175,742           |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები    | 707,337           | 1,678,868         | 1,045,020         |
|                                | <b>9,961,368</b>  | <b>4,315,765</b>  | <b>1,836,383</b>  |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |                   |                   |                   |
| მიღებული სესხები               | 47,349,955        | 17,498,493        | 19,929,363        |
| საიჯარო ვალდებულება            | 226,935           | -                 | -                 |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 8,128,833         | 5,537,030         | 4,133,921         |
|                                | <b>55,705,723</b> | <b>23,035,523</b> | <b>24,063,284</b> |

#### ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ჯგუფის რისკების მართვის მიზნების და პოლიტიკის შემუშავებაზე. ინარჩუნებს რა საბოლოო პასუხისმგებლობას ამ საკითხებზე, ხელმძღვანელობამ მოახდინა უფლებამოსილების დელეგირება იმ პროცესების შემუშავებასა და წარმართვაზე, რომელიც ჯგუფის 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.

#### ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება

რეალური ღირებულება არის საფასური, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდება ვალდებულების გადასაცემად ორგანიზებულ ოპერაციაში საბაზრო მონაწილეებს შორის შეფასების დღეს, ან ასეთის არ არსებობის შემთხვევაში იმ ბაზრის მიხედვით რომელზეც აქვს წვდომა ჯგუფს და ყველაზე ხელსაყრელია მოცემული თარიღისათვის. როცა შესაძლებელია, ინსტრუმენტის რეალურ ღირებულებას ჯგუფი განსაზღვრავს მოცემული ინსტრუმენტის მოქმედ ბაზარზე კოტირებული ფასით. ბაზარი მოქმედად ითვლება, თუ აქტივებისა და ვალდებულებების ოპერაციები მიმდინარეობს

#### **4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)**

საკმარისი სიხშირითა და მოცულობით, რათა უზრუნველყოს ინფორმაცია ფასების თაობაზე მუდმივ რეჟიმში.

თუ მოქმედ ბაზარზე არ არსებობს კოტირებული ფასი, ჯგუფი რეალურ ღირებულებას განსაზღვრავს შეფასების მეთოდების გამოყენებით. შერჩეული შეფასების მეთოდი მაქსიმალურად იყენებს დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს, მინიმალურად ეყრდნობა არასაბაზრო მონაცემებს და ითვალისწინებს ყველა იმ ფაქტორს, რომლებსაც ბაზრის მონაწილეები ფასის დადგენისას მიიღებდნენ მხედველობაში. თავდაპირველი აღიარებისას ამა თუ იმ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულება არის გარიგების ფასი, ანუ გადახდილი ან მიღებული საკომპენსაციო თანხის რეალური ღირებულება. თუ ჯგუფი გადაწყვეტს, რომ რეალური ღირებულება თავდაპირველი აღიარებისას განსხვავდება გარიგების ფასიგან და რეალური ღირებულება არ დასტურდება იდენტური აქტივის ან ვალდებულების მოქმედ ბაზარზე არსებული კოტირებული ფასით, ასევე, ეს ღირებულება არ ეფუძნება შეფასებას ისეთი მეთოდის საფუძველზე, რომლის ცვლადებიც მოიცავენ მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრების მონაცემებს, ასეთ შემთხვევაში ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად შეფასდება რეალური ღირებულებით, რომელიც დაკორექტირდება სხვაობით ამ ღირებულებასა და გარიგების ღირებულებას შორის. ნებისმიერი სხვაობა ამ ღირებულებასა და შეფასების მეთოდით მიღებულ თავდაპირველ ღირებულებას შორის მოგვიანებით სათანადო წესით აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, ინსტრუმენტის სასიცოცხლო ვადის განმავლობაში, მაგრამ არაუგვიანეს იმ დროისა, როცა შეფასება მთლიანად ეყრდნობა დაკვირვებადი ბაზრის მონაცემებს ან როდესაც გარიგება დაიხურება.

ჯგუფი ადგენს რეალურ ღირებულებას შემდეგი იერარქიის გამოყენებით:

**დონე 1:** კოტირებული საბაზრო ფასი (კორექტირების გარეშე) მოქმედ ბაზარზე ანალოგიური ფინანსური ინსტრუმენტისთვის;

**დონე 2:** მონაცემები გარდა იმისა, რაც შედის პირველ დონეში და რომლებიც თვალსაჩინოა როგორც პირდაპირ (ფასები), ასევე ირიბად (ფასებისაგან წარმოებული). ეს კატეგორია მოიცავს ინსტრუმენტებს, რომლებიც ფასდება შემდეგი მონაცემების გამოყენებით: მოქმედ ბაზრებზე კოტირებული საბაზრო ფასები მსგავსი ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის; კოტირებული ფასები მსგავსი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც ნაკლებად აქტიურად მიიჩნევა; ან შეფასების სხვა მეთოდები, რომლის ფარგლებშიც ყველა მნიშვნელოვანი მონაცემი არის პირდაპირ ან ირიბად თვალსაჩინო, საბაზრო მონაცემებიდან გამომდინარე;

**დონე 3:** აღნიშნული კატეგორია მოიცავს ყველა ინსტრუმენტს, რომლის ფარგლებში შეფასების მეთოდიცა მოიცავს მონაცემებს, რომლებიც არ ეყრდნობიან თვალსაჩინო მონაცემებს და არათვალსაჩინო მონაცემები მნიშვნელოვან გავლენას ახდენენ ინსტრუმენტის შეფასებაზე. აღნიშნული კატეგორია მოიცავს ინსტრუმენტებს, რომელთა შეფასება ხდება მსგავსი ინსტრუმენტებისთვის კოტირებული ფასების საფუძველზე, რომლის ფარგლებში მნიშვნელოვანი არათვალსაჩინო კორექტირებები ან დაშვებებია საჭირო, რათა აისახოს სხვაობები ინსტრუმენტებს შორის.

რეალური ღირებულების შეფასება, რომელიც გამოყენებულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის - სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები მოხდა მე-2 და მე-3 იერარქიის საფუძველზე. აღნიშნული იერარქიებისთვის მოხდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდის გამოყენებით. რეალური ღირებულების შეფასება არაკოტირებული ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის მოხდა მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების საფუძველზე, რომელიც დადისკონტირებულია მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთით, რომელიც დამახასიათებელია მსგავსი საკრედიტო რისკის და დაფარვის ვადის მქონე ახალი ფინანსური ინსტრუმენტისთვის.

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის არ მომხდარა ცვლილება მე-2 და მე-3 დონის შეფასების იერარქიისთვის გამოყენებულ შეფასების მეთოდოლოგიაში. ფული და ფულის ეკვივალენტების რეალური ღირებულება შეფასებულია პირველი დონის მიხედვით.

#### **საკრედიტო რისკი**

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური დანაკარგების რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი ან ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული მეორე მხარე არ შეასრულებს

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

#### 4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს. ძირითადად, ჯგუფის საკრედიტო რისკი დაკავშირებულია ფული და ფულის ეკვივალენტებთან, შეზღუდულ ფულთან და სხვა მოთხოვნებთან.

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

| ფინანსური აქტივები                             | 31.12.2019       | 31.12.2018       | 01.01.2018       |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                     | 6,347,452        | 2,421,549        | 615,621          |
| გაცემული სესხები                               | 2,906,579        | 215,348          | 175,742          |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები გარდა ნაღდი ფულისა | 701,929          | 1,654,026        | 1,012,983        |
|                                                | <b>9,955,960</b> | <b>4,290,923</b> | <b>1,804,346</b> |

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

#### ლიკვიდურობის რისკი

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

ლიკვიდურობის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| ფინანსური ვალდებულებები       | 1 წლამდე         | 1 დან 5 წლამდე    | 5 წელზე მეტი | სულ               |
|-------------------------------|------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები | 7,032,538        | 1,096,295         | -            | 8,128,833         |
| სესხები                       | 76,253           | 47,273,701        | -            | 47,349,954        |
| საიჯარო ვალდებულება           | 130,442          | 96,493            | -            | 226,935           |
|                               | <b>7,239,233</b> | <b>48,466,489</b> | <b>-</b>     | <b>55,705,722</b> |

ლიკვიდურობის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| ფინანსური ვალდებულებები       | 1 წლამდე         | 1 დან 5 წლამდე    | 5 წელზე მეტი | სულ               |
|-------------------------------|------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები | 3,988,802        | 1,548,226         | -            | 5,537,028         |
| სესხები                       | 2,373,956        | 15,124,537        | -            | 17,498,493        |
|                               | <b>6,362,758</b> | <b>16,672,765</b> | <b>-</b>     | <b>23,035,523</b> |

ლიკვიდურობის ანალიზი 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| ფინანსური ვალდებულებები       | 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        |
|                               | <b>12,465,018</b> | <b>11,598,266</b> | <b>-</b>     | <b>24,063,284</b> |

#### საბაზრო რისკი

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

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარიში)

#### 4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

##### საპროცენტო რისკი

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

##### სავალუტო რისკი

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

სავალუტო რისკის ანალიზი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                | 31.12.2019<br>აშშ დოლარი | 31.12.2019<br>ევრო  | 31.12.2018<br>აშშ დოლარი | 31.12.2018<br>ევრო | 01.01.2018<br>აშშ დოლარი | 01.01.2018<br>ევრო |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>      |                          |                     |                          |                    |                          |                    |
| სავაჭრო მოთხოვნები             | 3,004,127                | -                   | 1,033,572                | -                  | 966,915                  | 220,488            |
|                                | <u>3,004,127</u>         | <u>-</u>            | <u>1,033,572</u>         | <u>-</u>           | <u>966,915</u>           | <u>220,488</u>     |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |                          |                     |                          |                    |                          |                    |
| მიღებული სესხები               | 1,214,915                | 37,069,337          | 707,255                  | 6,939,048          | 14,281,971               | -                  |
| საიჯარო ვალდებულება            | 23,607                   | 203,328             | -                        | -                  | -                        | -                  |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 480,048                  | 9,699               | 412,790                  | -                  | 1,041,224                | 11                 |
|                                | <u>1,718,570</u>         | <u>37,282,364</u>   | <u>1,120,045</u>         | <u>6,939,048</u>   | <u>15,323,195</u>        | <u>11</u>          |
| <b>ღია სავალუტო პოზიცია</b>    | <u>1,285,557</u>         | <u>(37,282,364)</u> | <u>(86,473)</u>          | <u>(6,939,048)</u> | <u>(14,356,280)</u>      | <u>220,477</u>     |

##### სავალუტო რისკის მგრძნობელობა

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

გავლენა წმინდა მოგებასა და კაპიტალზე აქტივების ღირებულების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის:

|               | ლარი/ დოლარი<br>- 20% | ლარი/ დოლარი<br>+ 20% | ლარი/ ევრო<br>- 20% | ლარი/ ევრო<br>+ 20% |
|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| მოგება/ზარალი | 257,111               | (257,111)             | (7,456,473)         | 7,456,473           |

2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის:

|               | ლარი/ დოლარი<br>- 20% | ლარი/ დოლარი<br>+ 20% | ლარი/ ევრო<br>- 20% | ლარი/ ევრო<br>+ 20% |
|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| მოგება/ზარალი | (17,295)              | 17,295                | (1,387,810)         | 1,387,810           |

##### 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.

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

#### 4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)

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.

#### 5. წინა პერიოდის კორექტირებები და რეკლასიფიკაციები

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ 2018 წლის 31 დეკემბრისა და 2018 წლის 1 იანვარის მდგომარეობით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში გაასწორა წინა პერიოდის შეცდომები. ხელმძღვანელობის მოსაზრებით ახალი წარდგენა უფრო სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას და კონსოლიდირებულ სრულ შემოსავალს. კონკრეტულად, ხელმძღვანელობამ მოახდინა სახელშეკრულებო ვალდებულებებისა და მათთან დაკავშირებული მუხლების გადაანგარიშება სააღრიცხვო პოლიტიკის შესაბამისად.

წინა პერიოდის კორექტირებების გასწორების ეფექტი 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული პერიოდის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არე                | თანხა<br>ცვლილებამდე | კორექტირება | რეკლასიფიკაცია | თანხა<br>ცვლილების<br>შემდეგ |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|-------------|----------------|------------------------------|
| <b>ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება</b> |                      |             |                |                              |
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>                              |                      |             |                |                              |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                                | -                    | -           | 3,321,940      | 3,321,940                    |
| <b>მიმდინარე ქტივები</b>                                  |                      |             |                |                              |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                                | 4,833,063            |             | (3,321,940)    | 1,511,123                    |
| მარაგები                                                  | 62,256,258           | (537,536)   |                | 61,718,722                   |
| <b>საკუთარი კაპიტალი</b>                                  |                      |             |                |                              |
| გაუნაწილებელი მოგება                                      | 19,673,649           | (1,058,568) |                | 18,615,081                   |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>                         |                      |             |                |                              |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                             | -                    | -           | 28,129,644     | 28,129,644                   |
| <b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>                            |                      |             |                |                              |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                             | 50,519,964           | 521,032     | (28,129,644)   | 22,911,352                   |
| <b>სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება</b>       |                      |             |                |                              |
| რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება                     | (19,779,917)         | (1,058,568) | -              | (20,838,485)                 |
| <b>ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება</b>       |                      |             |                |                              |
| მოგება დაბეგვრამდე                                        | 14,495,232           | (1,058,568) | -              | 13,436,664                   |
| მარაგების ზრდა                                            | (33,596,677)         | 537,536     | -              | (33,059,141)                 |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების ზრდა                       | 29,199,454           | 521,032     | -              | 29,720,486                   |

წინა პერიოდის კორექტირებების გასწორების ეფექტი 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არე                | თანხა<br>ცვლილებამდე | კორექტირება | რეკლასიფიკაცია | თანხა<br>ცვლილების<br>შემდეგ |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|-------------|----------------|------------------------------|
| <b>ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება</b> |                      |             |                |                              |
| <b>მიმდინარე ქტივები</b>                                  |                      |             |                |                              |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                                | 3,520,197            | -           | (1,008,388)    | 2,511,809                    |
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>                              |                      |             |                |                              |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                                | -                    | -           | 1,008,388      | 1,008,388                    |
| <b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>                            |                      |             |                |                              |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                             | 21,099,533           | -           | (17,417,099)   | 3,682,434                    |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>                         |                      |             |                |                              |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                             | -                    | -           | 17,417,099     | 17,417,099                   |

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

#### 6. ამონაგები

ამონაგები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                                 | 2019              | 2018              |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ფართის გაყიდვა                                  | 21,249,852        | 23,454,577        |
| ბეტონის და სხვა სამშენებლო მასალების რეალიზაცია | 3,425,311         | -                 |
| ავეჯის და სხვა მარაგის რეალიზაცია               | 701,396           | -                 |
| შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან*           | 364,231           | 14,538,991        |
| სხვა                                            | 1,144,920         | 1,497,400         |
|                                                 | <b>26,885,710</b> | <b>39,490,968</b> |

\*შემოსავალი მომსახურებიდან მოიცავს შემდეგ მომსახურებებს:

- 2017-2018 წლებში შპს რედ-კომ გაუწია შპს ბათუმი თაუერს ქ. ბათუმში, ნინოშვილი/ჟღენტის კვეთაზე მდებარე ობიექტის ფასადის მოწყობის მომსახურება. აღნიშნულ ობიექტზე უნდა განთავსდეს 5-ვარსკვლავიანი Le Meridien-ის ბრენდის სასტუმრო საჭირო ინფრასტრუქტურით, მაღალი კლასის რეზიდენციები და სამორინე. ხელშეკრულების მიხედვით შემოსავალი აღიარდება დროთა განმავლობაში შედეგების მეთოდის გამოყენებით. 2018 წელს გაწეული მომსახურების ღირებულება შეადგენს შესაბამისად 13,641,616 ლარს.
- 2017-2018 წლებში 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-კომ შპს „Real Estate Development Company“-ის გაუწია ჯამურად 364,407 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 2019 და 2018 წელს აღიარებული შემოსავალი შეადგენს 73,681 და 290,726 ლარს, შესაბამისად.
- 2019 წელს შპს ჯი ეს ჯიმ გაუწია შპს ანაგს 203,175 ლარის ღირებულების ტექნიკით სამშენებლო მომსახურება. 2019 წელს შპს ჯი ეს ჯიმ ასევე სხვა კომპანიებს გაუწია 87,375 ღირებულების ტექნიკით სამშენებლო მომსახურება.

#### 7. რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                                         | 2019                | 2018                |
|---------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| გაყიდული ფართის თვითღირებულება                          | (9,308,270)         | (11,074,965)        |
| გაყიდული მარაგის თვითღირებულება                         | (2,574,948)         | -                   |
| ბეტონის წარმოებისთვის გაწეული ხარჯები                   | (823,136)           | -                   |
| სამშენებლო ტექნიკით მომსახურებასთან დაკავშირებული ხარჯი | (815,589)           | -                   |
| მშენებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები                    | (432,807)           | (7,969,493)         |
| სხვა                                                    | (1,705,581)         | (1,794,027)         |
|                                                         | <b>(15,660,331)</b> | <b>(20,838,485)</b> |

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარიში)

#### 8. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                          | 2019               | 2018               |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| შრომის ანაზღაურება                       | (1,856,514)        | (1,317,990)        |
| მივლინებისა და წარმომადგენლობითი ხარჯები | (280,184)          | (165,585)          |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                     | (192,166)          | (162,457)          |
| საგადასახადო ხარჯი                       | (127,136)          | (59,458)           |
| ავტომობილის ხარჯები                      | (115,477)          | (52,259)           |
| იჯარა                                    | (111,175)          | (135,704)          |
| საკონსულტაციო ხარჯები                    | (77,091)           | (56,839)           |
| კომუნალურები                             | (71,766)           | (63,809)           |
| ბანკის მომსახურების ხარჯი                | (54,796)           | (107,223)          |
| ბეჭდვის ხარჯები                          | (31,175)           | (20,629)           |
| დაზღვევის ხარჯი                          | (29,572)           | -                  |
| ოფისის ხარჯები                           | (21,484)           | (18,096)           |
| საიჯარო აქტივის ამორტიზაცია              | (6,892)            | -                  |
| სხვა ხარჯები                             | (312,621)          | (181,659)          |
|                                          | <b>(3,288,049)</b> | <b>(2,341,708)</b> |

#### 9. კომერციული ხარჯები

კომერციული ხარჯები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                    | 2019               | 2018               |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| რეკლამა            | (1,966,944)        | (1,670,164)        |
| შრომის ანაზღაურება | (525,874)          | (361,835)          |
| იჯარა              | (201,175)          | (131,783)          |
| სხვა               | (234,578)          | (36,940)           |
|                    | <b>(2,928,571)</b> | <b>(2,200,722)</b> |

#### 10. სხვა ხარჯი, წმინდა

სხვა ხარჯი, წმინდა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                                   | 2019               | 2018             |
|---------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>სხვა შემოსავალი</b>                            |                    |                  |
| აქტივების რეალიზაცია                              | 1,163,496          | 120,038          |
| შემოსავალი იჯარიდან                               | 156,103            | 53,097           |
| დაზიანებული აქტივის სადაზღვევოს ანაზღაურება       | 13,537             | 162,218          |
| სხვა                                              | 110,888            | 34,642           |
|                                                   | <b>1,444,024</b>   | <b>369,995</b>   |
| <b>სხვა ხარჯი</b>                                 |                    |                  |
| გაყიდული აქტივების ღირებულება                     | (1,249,644)        | (117,793)        |
| სარემონტო სამუშაოები                              | (1,362,534)        | -                |
| მყიდველის აბონენტად გაფორმებამდე გაყიდულ ბიზნესზე | (229,210)          | -                |
| გაწეული კომუნალური ხარჯი                          |                    |                  |
| ქველმოქმედება                                     | (17,131)           | (40,993)         |
| ჯარიმის ხარჯები                                   | (11,620)           | (39,277)         |
| დაზიანებული აქტივის ჩამოწერა                      | (10,593)           | (184,522)        |
| სხვა                                              | (37,836)           | (1,441)          |
|                                                   | <b>(2,918,568)</b> | <b>(384,026)</b> |
| <b>სხვა ხარჯი, წმინდა</b>                         | <b>(1,474,544)</b> | <b>(14,031)</b>  |

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

#### 11. ფინანსური ხარჯი, წმინდა

ფინანსური ხარჯები, წმინდა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                           | 2019               | 2018               |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>საპროცენტო ხარჯი</b>                   |                    |                    |
| საპროცენტო ხარჯი                          | (1,935,133)        | (1,223,192)        |
| სესხის დაფარვასთან დაკავშირებული ხარჯი    | (691,417)          | -                  |
| სესხის აღებასთან დაკავშირებული ხარჯი      | (178,824)          | -                  |
| გაცემული სესხების ღირებულების ცვლილება    | (156,843)          | -                  |
| საიჯარო ვალდებულების საპროცენტო ხარჯი     | (2,721)            | -                  |
| სესხის პროცენტის კაპიტალიზაცია            | 770,913            | 171,312            |
|                                           | <b>(2,194,025)</b> | <b>(1,051,880)</b> |
| <b>საპროცენტო შემოსავალი</b>              |                    |                    |
| მიღებული სესხის ღირებულების ცვლილება      | 561,772            | -                  |
| საპროცენტო შემოსავალი გაცემულ სესხებზე    | 98,680             | 39,669             |
| საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ანგარიშზე   | 7,506              | 15,088             |
|                                           | <b>667,958</b>     | <b>54,757</b>      |
| წმინდა (ზარალი)/მოგება საკურსო სხვაობიდან | (138,943)          | 590,380            |
| <b>ფინანსური ხარჯი, წმინდა</b>            | <b>(1,665,010)</b> | <b>(406,743)</b>   |

#### 12. მოგება/(ზარალი) საკურსო სხვაობიდან, წმინდა

მოგება/(ზარალი) საკურსო სხვაობიდან, წმინდა წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                | 2019           | 2018             |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| რეალიზებული საკურსო სხვაობა    | (106,400)      | (78,923)         |
| არარეალიზებული საკურსო სხვაობა | 254,107        | (173,692)        |
|                                | <b>147,707</b> | <b>(252,615)</b> |

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

#### 13. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| ისტორიული ღირებულება               | მიწა           | დაუმთავრებელი<br>მშენებლობა | მანქანა-<br>დანადგარები | სატრანსპორტო<br>საშუალებები | კომპიუტერები და<br>ოფისის<br>აღჭურვილობა | სამზარეულოს<br>და სასტუმროს<br>ინვენტარი | სხვა             | სულ                |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>01.01.2018</b>                  |                |                             | <b>261,174</b>          | <b>1,222,823</b>            | <b>207,754</b>                           | <b>715,591</b>                           | <b>571,092</b>   | <b>2,978,434</b>   |
| შემოსვლა                           |                |                             | 36,087                  | 3,018,198                   | 221,452                                  | 117,980                                  | 868,187          | 4,261,904          |
| გასვლა                             |                |                             | -                       | (225,205)                   | -                                        | (1,685)                                  | -                | (226,890)          |
| <b>31.12.2018</b>                  |                |                             | <b>297,261</b>          | <b>4,015,816</b>            | <b>429,206</b>                           | <b>831,886</b>                           | <b>1,439,279</b> | <b>7,013,448</b>   |
| შემოსვლა                           | 250,056        | 8,771,401                   | 1,785,590               | 892,445                     | 130,811                                  | 251,802                                  | 34,957           | 12,117,062         |
| გადატანა                           | -              | -                           | -                       | 311,115                     | -                                        | -                                        | (311,115)        | -                  |
| გასვლა                             | -              | -                           | -                       | (449,171)                   | (47,509)                                 | (23,544)                                 | (188,559)        | (708,783)          |
| <b>31.12.2019</b>                  | <b>250,056</b> | <b>8,771,401</b>            | <b>2,082,851</b>        | <b>4,770,205</b>            | <b>512,508</b>                           | <b>1,060,144</b>                         | <b>974,562</b>   | <b>18,421,727</b>  |
| <b>დაგროვილი ცვეთა</b>             |                |                             |                         |                             |                                          |                                          |                  |                    |
| <b>01.01.2018</b>                  |                |                             | <b>(16,123)</b>         | <b>(61,713)</b>             | <b>(23,981)</b>                          | <b>(24,598)</b>                          | <b>(14,385)</b>  | <b>(140,800)</b>   |
| ცვეთა                              |                |                             | (30,766)                | (213,673)                   | (85,641)                                 | (169,838)                                | (66,187)         | (566,105)          |
| გასული ძირითადი საშუალების ცვეთა   |                |                             | -                       | 4,137                       | -                                        | 85                                       | -                | 4,222              |
| <b>31.12.2018</b>                  |                |                             | <b>(46,889)</b>         | <b>(271,249)</b>            | <b>(109,622)</b>                         | <b>(194,351)</b>                         | <b>(80,572)</b>  | <b>(702,683)</b>   |
| ცვეთა                              | -              | -                           | (235,209)               | (464,018)                   | (128,415)                                | (180,757)                                | (102,987)        | (1,111,386)        |
| გასული ძირითადი საშუალების ცვეთა   | -              | -                           | -                       | 61,609                      | 15,538                                   | 7,325                                    | 10,924           | 95,396             |
| <b>31.12.2019</b>                  | <b>-</b>       | <b>-</b>                    | <b>(282,098)</b>        | <b>(673,658)</b>            | <b>(222,499)</b>                         | <b>(367,783)</b>                         | <b>(172,635)</b> | <b>(1,718,673)</b> |
| <b>წმინდა საბალანსო ღირებულება</b> |                |                             |                         |                             |                                          |                                          |                  |                    |
| <b>01.01.2018</b>                  | <b>-</b>       | <b>-</b>                    | <b>245,051</b>          | <b>1,161,110</b>            | <b>183,773</b>                           | <b>690,993</b>                           | <b>556,707</b>   | <b>2,837,634</b>   |
| <b>31.12.2018</b>                  | <b>-</b>       | <b>-</b>                    | <b>250,372</b>          | <b>3,744,567</b>            | <b>319,584</b>                           | <b>637,535</b>                           | <b>1,358,707</b> | <b>6,310,765</b>   |
| <b>31.12.2019</b>                  | <b>250,056</b> | <b>8,771,401</b>            | <b>1,800,753</b>        | <b>4,096,547</b>            | <b>290,009</b>                           | <b>692,361</b>                           | <b>801,927</b>   | <b>16,703,054</b>  |

#### 14. სხვა აქტივები

2018 წლის 31 დეკემბრისთვის სხვა აქტივები შედგება 822,906 ლარის ღირებულების ბეტონის ქარხნისგან, რომელიც 2019 წელს გადავიდა ძირითად საშუალებებში.

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

#### 15. იჯარები

ჯგუფს ფინანსური იჯარით აქვს აღებული მანქანა-დანადგარები და სატრანსპორტო საშუალებები შპს საქართველოს სალიზინგო კომპანიისგან. საიჯარო ხელშეკრულებებით საიჯარო გადასახდელი არის ფიქსირებული და განსაზღვრულია აშშ დოლარში და ევროში.

აქტივების გამოყენების უფლება შეიძლება წარდგენილ იქნას შემდეგნაირად:

|                                            | მანქანა-<br>დანადგარები | სატრანსპორტო<br>საშუალებები | სულ            |
|--------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით</b>    | -                       | -                           | -              |
| შემოსვლა                                   | 64,466                  | 214,586                     | 279,052        |
| წლის განმავლობაში დარიცხული<br>ამორტიზაცია | (5,775)                 | (1,117)                     | (6,892)        |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b> | <b>58,691</b>           | <b>213,469</b>              | <b>272,160</b> |

საიჯარო ვალდებულება შეიძლება წარდგენილი იქნას შემდეგნაირად:

|                                                   | მანქანა-<br>დანადგარები | სატრანსპორტო<br>საშუალებები | სულ            |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით</b>           | -                       | -                           | -              |
| შემოსვლა                                          | 49,137                  | 214,586                     | 263,723        |
| საპროცენტო ხარჯი                                  | 2,720                   | -                           | 2,720          |
| საიჯარო ვალდებულების დაფარვა<br>პროცენტის გადახდა | (26,295)                | (9,705)                     | (36,000)       |
| პროცენტის გადახდა                                 | (2,720)                 | -                           | (2,720)        |
| საკურსო სხვაობის ცვლილების გავლენა                | 765                     | (1,553)                     | (788)          |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>        | <b>23,607</b>           | <b>203,328</b>              | <b>226,935</b> |

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის საიჯარო ვალდებულების ვადიანობის ანალიზი შეიძლება წარდგენილი იქნას შემდეგნაირად:

|                             | 3 თვემდე | 3 დან 12<br>თვემდე | 1 დან 2<br>წლამდე | 2 დან 5<br>წლამდე | 5 წელზე<br>ზემოთ | სულ     |
|-----------------------------|----------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------|
| სატრანსპორტო<br>საშუალებები | 28,193   | 78,642             | 96,493            | -                 | -                | 203,328 |
| მანქანა-დანადგარები         | 6,839    | 16,768             | -                 | -                 | -                | 23,607  |

#### 16. საინვესტიციო ქონება

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

|                                                       | მიწა*             | დაუმთავრებელი<br>მშენებლობა** | სულ               |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>2018 წლის 1 იანვარი</b>                            | <b>21,146,883</b> | <b>966,927</b>                | <b>22,113,810</b> |
| შემოსვლა                                              | -                 | 3,053,368                     | 3,053,368         |
| საინვესტიციო ქონების მარაგებში გადატანა               | (730,222)         | -                             | (730,222)         |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბერი</b>                         | <b>20,416,661</b> | <b>4,020,295</b>              | <b>24,436,956</b> |
| შემოსვლა                                              | -                 | 55,883                        | 55,883            |
| საინვესტიციო ქონების ძირითად<br>საშუალებებში გადატანა | (250,057)         | (4,076,178)                   | (4,326,235)       |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b>                         | <b>20,166,604</b> | <b>-</b>                      | <b>20,166,604</b> |

\*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.

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

#### 17. გაცემული სესხები

გაცემული სესხები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                        | საპროცენტო<br>განაკვეთი | ვალუტა | აღების<br>თარიღი | დაფარვის<br>თარიღი | მოკლევადიანი<br>31.12.2019 | გრძელვადიანი<br>31.12.2019 | მოკლევადიანი<br>31.12.2018 | გრძელვადიანი<br>31.12.2018 | მოკლევადიანი<br>01.01.2018 | გრძელვადიანი<br>01.01.2018 |
|----------------------------------------|-------------------------|--------|------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| შპს მაუნთინ ბეთი                       | 12%                     | ლარი   | 07.12.2017       | 14.08.2019         | -                          | -                          | 114                        | -                          | 175,742                    | -                          |
| შპს მაუნთინ ბეთი                       | 11%                     | ლარი   | 26.12.2019       | 26.12.2024         | -                          | 156,700                    | -                          | -                          | -                          | -                          |
| მირიან ქათამაძე                        | 20%                     | ლარი   | 08.01.2018       | 01.03.2021         | -                          | 111,699                    | 96,699                     | -                          | -                          | -                          |
| შპს ბათუმი თაუერი                      | 12%                     | ლარი   | 01.05.2018       | 01.05.2023         | -                          | 120,456                    | -                          | 118,535                    | -                          | -                          |
| შპს რედ-კო მენეჯმენტ<br>გრუპი          | 12%                     | ლარი   | 18.06.2018       | 18.06.2023         | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          |
| შპს REAL ESTATE<br>DEVELOPMENT COMPANY | 11%                     | ლარი   | 01.04.2019       | 01.04.2022         | -                          | 871,894                    | -                          | -                          | -                          | -                          |
| შპს კ ენდ ელ<br>ინვესტმენტ             | 11%                     | ლარი   | 12.07.2019       | 12.07.2021         | -                          | 259,698                    | -                          | -                          | -                          | -                          |
| შპსბათუმი თაუერი                       | 12%                     | ლარი   | 18.06.2018       | 18.06.2023         | -                          | 1,386,132                  | -                          | -                          | -                          | -                          |
|                                        |                         |        |                  |                    | -                          | 2,906,579                  | 96,813                     | 118,535                    | 175,742                    | -                          |

სესხების რეკონსილაცია 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

#### 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით

გაცემული სესხები

დარიცხული პროცენტი

სესხების დაფარვა

მიღებული პროცენტი

#### 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

|           |
|-----------|
| 175,742   |
| 485,000   |
| 39,326    |
| (475,000) |
| (9,720)   |
| 215,348   |

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

#### 17. გაცემული სესხები (გაგრძელება)

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| <b>2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b> | <b>215,348</b>   |
| გაცემული სესხები                           | 2,749,509        |
| დარიცხული პროცენტი                         | 98,680           |
| სესხის ღირებულების ცვლილება                | (156,843)        |
| სესხების დაფარვა                           | (115)            |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b> | <b>2,906,579</b> |

#### 18. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| მიმდინარე მოთხოვნები                       | 31.12.2019        | 31.12.2018       | 01.01.2018       |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>ფინანსური მოთხოვნები</b>                |                   |                  |                  |
| სავაჭრო მოთხოვნები                         | 4,035,520         | 272,227          | 292,122          |
| სავაჭრო მოთხოვნები დაკავშირებულ მხარეებთან | 499,713           | 797,801          | 323,499          |
| სახელშეკრულებო აქტივი                      | 364,407           | -                | -                |
|                                            | <b>4,899,640</b>  | <b>1,070,028</b> | <b>615,621</b>   |
| <b>არაფინანსური მოთხოვნები</b>             |                   |                  |                  |
| გადახდილი ავანსები                         | 6,913,625         | 200,026          | 1,707,814        |
| საგადასახადო აქტივი*                       | 4,216,033         | 241,069          | 188,374          |
|                                            | <b>11,129,658</b> | <b>441,095</b>   | <b>1,896,188</b> |
|                                            | <b>16,029,298</b> | <b>1,511,123</b> | <b>2,511,809</b> |
| <b>გრძელვადიანი მოთხოვნები</b>             |                   |                  |                  |
| <b>ფინანსური მოთხოვნები</b>                |                   |                  |                  |
| სავაჭრო მოთხოვნები                         | 1,447,812         | 1,060,795        | -                |
| სახელშეკრულებო აქტივი                      | -                 | 290,726          | -                |
|                                            | <b>1,447,812</b>  | <b>1,351,521</b> | <b>-</b>         |
| <b>არაფინანსური მოთხოვნები</b>             |                   |                  |                  |
| გადახდილი ავანსები                         | 539,147           | 1,970,419        | 1,008,388        |
|                                            | <b>539,147</b>    | <b>1,970,419</b> | <b>1,008,388</b> |
|                                            | <b>1,986,959</b>  | <b>3,321,940</b> | <b>1,008,388</b> |
|                                            | <b>18,016,257</b> | <b>4,833,063</b> | <b>3,520,197</b> |

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების რეალური ღირებულება არ განსხვავდება მისი საბალანსო ღირებულებისგან. ჯგუფი ყოველი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს აფასებს მოთხოვნების ნაშთებს შესაძლო გაუფასურების ნიშნების აღმოსაჩენად. ასეთის გამოვლენის შემთხვევაში ჯგუფი ახდენს უიმედო მოთხოვნის ჩამოწრას. შესაბამისად, ჯგუფს 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ აქვს ვადაგადაცილებული და გაუფასურებული ფინანსური მოთხოვნები.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში ვალუტების შესახებ ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

\* საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით გადასახადების გადახდა ხდება ხაზინის ერთიანი ანგარიშიდან გადასახადებისათვის განკუთვნილ ერთიან სახაზინო კოდზე. შედეგად 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ჯგუფს საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილი აქვს ნეტო საფუძველზე.

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

#### 19. 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:

|                                       | 31.12.2019        | 31.12.2018        | 01.01.2018        |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| გასაყიდი ფართი                        | 30,930,414        | 32,821,081        | 9,969,150         |
| შესყიდული გასაყიდი ფართი              | 17,230,298        | 17,389,453        | 9,969,150         |
| ჯგუფის მიერ აშენებული გასაყიდი ფართი* | 13,700,116        | 15,431,628        | -                 |
| მიმდინარე მშენებლობა:**               | 48,200,318        | 18,598,839        | 14,638,019        |
| დაუმთავრებელი მშენებლობა              | 36,745,257        | 7,142,097         | 8,379,982         |
| მიწები                                | 11,455,061        | 11,456,742        | 6,258,037         |
| სამშენებლო მასალები                   | 6,654,281         | 10,084,029        | 2,689,268         |
| სხვა მარაგები                         | 261,632           | 214,773           | 252,152           |
|                                       | <b>86,046,645</b> | <b>61,718,722</b> | <b>27,548,589</b> |

\* 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბერს ჯგუფის მიერ აშენებული გასაყიდი ფართი შედგება 3 საცხოვრებელი კორპუსისაგან, რომლებიც მდებარეობს დუშეთის რაიონში სოფ. კაიშაურები „მთა ვარცლას“ ტერიტორიაზე.

\*\* 2019 წლის 31 დეკემბერს მიმდინარე მშენებლობა შედგება გუდაურში 9 საცხოვრებელი კორპუსისა და 2 საპარკინგე სივრცის მშენებლობისგან, რომლებიც მდებარეობს დუშეთის რაიონში სოფ. კაიშაურები „მთა ვარცლა“, ასევე თბილისში 1 საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობისაგან, რომელიც მდებარეობს კრწანისის ქუჩაზე და ქობულეთის რაიონში სოფელ ბობოყვათში 1 საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობისაგან.

#### 20. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                              | 31.12.2019     | 31.12.2018       | 01.01.2018       |
|------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში | 503,845        | 735,352          | 101,364          |
| ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში  | 198,084        | 918,674          | 911,619          |
| ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში  | 5,408          | 24,842           | 32,037           |
|                              | <b>707,337</b> | <b>1,678,868</b> | <b>1,045,020</b> |

დამატებითი ინფორმაცია უცხოურ ვალუტაში არსებული ფულადი სახსრების შესახებ იხილეთ მე-4 შენიშვნაში.

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

#### 21. სესხები

სესხები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| კონტრაგენტი                              | საპროცენტო<br>განაკვეთი | ვალუტა     | აღების<br>თარიღი | დაფარვის<br>თარიღი | მოკლევადიანი<br>31/12/2019 | გრძელვადიანი<br>31/12/2019 | მოკლევადიანი<br>31/12/2018 | გრძელვადიანი<br>31/12/2018 | მოკლევადიანი<br>01.01.2018 | გრძელვადიანი<br>01.01.2018 |
|------------------------------------------|-------------------------|------------|------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| თიბისი ბანკი სესხი #<br>6279344-10758372 | 6%                      | ევრო       | 17.12.2019       | 20.12.2023         | 70,221                     | 36,999,116                 | -                          | -                          |                            |                            |
| შპს რვრ-სკი                              | 12%                     | ლარი       | 20.07.2017       | 31.05.2022         | -                          | 9,059,670                  | -                          | 7,438,812                  | -                          | 5,477,243                  |
| შპს რვრ-სკი                              | 9%                      | აშშ დოლარი | 18.01.2018       | 31.05.2022         | -                          | 1,214,915                  | -                          | 707,255                    |                            |                            |
| შპს ფენიქს დეველოპმენტი                  | 20%                     | ლარი       | 10.11.2017       | 31.12.2020         | 5,978                      | -                          | 5,978                      | -                          | 5,978                      | -                          |
| შპს REAL ESTATE<br>DEVELOPMENT COMPANY   | 20%                     | ლარი       | 29.09.2017       | 31.12.2020         | 55                         | -                          | 55                         | -                          | 712                        | -                          |
| საქართველოს სალიზინგო<br>კომპანია*       |                         |            |                  |                    | -                          | -                          | 1,446,136                  | 961,209                    | 163,459                    | -                          |
| შპს ბათუმი თაუერი                        | 9%                      | ევრო       | 18.09.2018       | 18.09.2020         | -                          | -                          | -                          | 6,017,261                  |                            |                            |
| საქართველოს ბანკის სესხი<br># 5639577    | libor + 6%              | ევრო       | 31.08.2018       | 25.02.2019         | -                          | -                          | 921,787                    | -                          |                            |                            |
| საქართველოს ბანკის სესხი<br># 4982839    | 9%                      | დოლარი     | 14.11.2017       | 02.04.2018         | -                          | -                          | -                          | -                          | 4,369,222                  | 4,358,677                  |
| საქართველოს ბანკი სესხი<br>#3897172      | 10%                     | დოლარი     | 11.11.2016       | 22.02.2018         | -                          | -                          | -                          | -                          | 3,791,726                  | 1,762,346                  |
|                                          |                         |            |                  |                    | <b>76,254</b>              | <b>47,273,701</b>          | <b>2,373,956</b>           | <b>15,124,537</b>          | <b>8,331,097</b>           | <b>11,598,266</b>          |

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

|                      |                   |                   |                   |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                      | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>01.01.2018</b> |
| გადასახდელი ძირი     | 45,415,987        | 16,423,161        | 19,773,854        |
| გადასახდელი პროცენტი | 1,933,968         | 1,075,332         | 155,509           |
|                      | <b>47,349,955</b> | <b>17,498,493</b> | <b>19,929,363</b> |

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

#### 21. სესხები (გაგრძელება)

სესხების რეკონსილაცია 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| <b>2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით</b>     | <b>19,929,363</b> |
| 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)         |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>  | <b>17,498,493</b> |
| <br>                                        |                   |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>  | <b>17,498,493</b> |
| მიღებული სესხები                            | 78,250,761        |
| დარიცხული პროცენტი                          | 1,935,133         |
| სესხის აღებასთან დაკავშირებული ხარჯი        | 178,824           |
| სესხის დაფარვასთან დაკავშირებული ხარჯი      | 691,417           |
| მოკლევადიანი სალიზინგო ვალდებულების დაფარვა | (2,382,492)       |
| მიღებული სესხის ღირებულების ცვლილება        | (561,772)         |
| სესხების დაფარვა                            | (46,427,150)      |
| გადახდილი პროცენტი                          | (1,972,203)       |
| საკურსო სხვაობის ცვლილების გავლენა          | 138,944           |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>  | <b>47,349,955</b> |

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარიში)

#### 22. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| მიმდინარე ვალდებულებები                               | 31.12.2019        | 31.12.2018        | 01.01.2018        |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>                        |                   |                   |                   |
| სავაჭრო ვალდებულებები                                 | 6,746,632         | 2,021,377         | 995,272           |
| გადასახდელი ხელფასები                                 | 35,730            | -                 | 44,245            |
| სავაჭრო ვალდებულებები დაკავშირებულ მხარეებთან         | 250,176           | 1,967,425         | 676,446           |
|                                                       | <b>7,032,538</b>  | <b>3,988,802</b>  | <b>1,715,963</b>  |
| <b>არაფინანსური ვალდებულებები</b>                     |                   |                   |                   |
| სახელშეკრულებო ვალდებულება                            | 53,677,262        | 16,551,293        | 278,720           |
| გაყიდულ ბინებზე შესასრულებელი ვალდებულება             | 224,804           | 2,371,257         | -                 |
| სახელშეკრულებო ვალდებულება დაკავშირებული მხარეებისგან | -                 | -                 | 1,687,751         |
|                                                       | <b>53,902,066</b> | <b>18,922,550</b> | <b>1,966,471</b>  |
|                                                       | <b>60,934,604</b> | <b>22,911,352</b> | <b>3,682,434</b>  |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>                     |                   |                   |                   |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>                        |                   |                   |                   |
| სავაჭრო ვალდებულებები                                 | 1,096,295         | 1,548,226         | 1,627,470         |
| სავაჭრო ვალდებულებები დაკავშირებულ მხარეებთან         | -                 | -                 | 790,488           |
|                                                       | <b>1,096,295</b>  | <b>1,548,226</b>  | <b>2,417,958</b>  |
| <b>არაფინანსური ვალდებულებები</b>                     |                   |                   |                   |
| სახელშეკრულებო ვალდებულება                            | -                 | 26,581,418        | 14,999,141        |
|                                                       | -                 | <b>26,581,418</b> | <b>14,999,141</b> |
|                                                       | <b>1,096,295</b>  | <b>28,129,644</b> | <b>17,417,099</b> |
|                                                       | <b>62,030,899</b> | <b>51,040,996</b> | <b>21,099,533</b> |

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ფინანსური ვალდებულებების ვალუტების და დაფარვის ვადიანობის შესახებ ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

#### 23. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

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

- 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.
- მხარე არის კომპანიის ან მისი მფლობელის უმაღლესი მმართველი პირი;
- მხარე არის (ა) ან (ბ) პუნქტით გათვალისწინებული პიროვნებების ოჯახის წევრი;
- 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 იურიდიული ფორმა, არამედ მისი არსი.

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

### 23. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| ურთიერთობა                          |                                               | 31.12.2019<br>ოპერაციები<br>დაკავშირებულ<br>მხარეებთან | 31.12.2019<br>შესაბამისი<br>მუხლის მთლიანი<br>თანხა ფინანსურ<br>ანგარიშგებაში | 31.12.2018<br>ოპერაციები<br>დაკავშირებულ<br>მხარეებთან | 31.12.2018<br>შესაბამისი<br>მუხლის მთლიანი<br>თანხა ფინანსურ<br>ანგარიშგებაში |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ამონაგები</b>                    |                                               | <b>41,596</b>                                          | <b>26,885,710</b>                                                             | <b>16,104,757</b>                                      | <b>39,490,968</b>                                                             |
| შპს ბათუმი თაუერი                   | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული              | -                                                      | -                                                                             | 13,641,616                                             | -                                                                             |
| შპს Real Estate Development Company | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული              | -                                                      | -                                                                             | 5,514                                                  | -                                                                             |
| შპს რვრ-სკი                         | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული              | 41,596                                                 | -                                                                             | 2,457,627                                              | -                                                                             |
| შპს მაუნთინ ბეთი                    | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული              | -                                                      | -                                                                             | -                                                      | -                                                                             |
| <b>სხვა ხარჯი, წმინდა</b>           |                                               | <b>26,847</b>                                          | <b>(1,474,544)</b>                                                            | <b>23,350</b>                                          | <b>(14,031)</b>                                                               |
| შპს Real Estate Development Company | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული              | 8,949                                                  | -                                                                             | 8,009                                                  | -                                                                             |
| შპს რვრ-სკი                         | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული              | 8,949                                                  | -                                                                             | 8,009                                                  | -                                                                             |
| შპს ბათუმი თაუერი                   | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული              | 8,949                                                  | -                                                                             | 7,332                                                  | -                                                                             |
| შპს მაუნთინ ბეთი                    | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული              | -                                                      | -                                                                             | 27,905                                                 | -                                                                             |
| <b>ფინანსური ხარჯი, წმინდა</b>      |                                               | <b>(271,795)</b>                                       | <b>(1,665,010)</b>                                                            | <b>(732,050)</b>                                       | <b>(406,743)</b>                                                              |
| შპს რვრ-სკი                         | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული              | (211,442)                                              | -                                                                             | (771,719)                                              | -                                                                             |
| შპს ბათუმი თაუერი                   | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული              | (82,973)                                               | -                                                                             | 8,535                                                  | -                                                                             |
| შპს Real Estate Development Company | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული              | 23,940                                                 | -                                                                             | -                                                      | -                                                                             |
| შპს მაუნთინ ბეთი                    | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული              | (16,320)                                               | -                                                                             | 9,436                                                  | -                                                                             |
| მირიან ქათამაძე                     | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული<br>დირექტორი | 15,000                                                 | -                                                                             | 21,698                                                 | -                                                                             |
| <b>კომერციული ხარჯები</b>           |                                               | <b>(28,874)</b>                                        | <b>(2,928,571)</b>                                                            | <b>-</b>                                               | <b>(2,200,722)</b>                                                            |
| რვრ-სკი                             | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული              | (28,874)                                               | -                                                                             | -                                                      | -                                                                             |
| <b>მარაგების შემოსვლა</b>           |                                               | <b>57,104</b>                                          | <b>31,738,044</b>                                                             | <b>9,339,064</b>                                       | <b>31,738,044</b>                                                             |
| შპს ბათუმი თაუერი                   | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული              | -                                                      | -                                                                             | 6,782,732                                              | -                                                                             |
| რვრ-სკი                             | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული              | 52,443                                                 | -                                                                             | -                                                      | -                                                                             |
| შპს Real Estate Development Company | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული              | 4,661                                                  | -                                                                             | 2,556,332                                              | -                                                                             |

## რედ-კო ჯგუფი

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

(ლარში)

### 23. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ასახული ნაშთები დაკავშირებულ მხარეებთან წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| ფინანსური ანგარიშგების არე           | ურთიერთობა                       | 31.12.2019<br>ოპერაციები<br>დაკავშირებულ<br>მხარეებთან | 31.12.2019<br>მთლიანი თანხა<br>ფინანსურ<br>ანგარიშგებაში | 31.12.2018<br>ოპერაციები<br>დაკავშირებულ<br>მხარეებთან | 31.12.2018<br>მთლიანი თანხა<br>ფინანსურ<br>ანგარიშგებაში | 01.01.2018<br>ოპერაციები<br>დაკავშირებულ<br>მხარეებთან | 01.01.2018<br>მთლიანი თანხა<br>ფინანსურ<br>ანგარიშგებაში |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები</b>    |                                  | <b>499,713</b>                                         | <b>18,016,257</b>                                        | <b>797,801</b>                                         | <b>4,833,063</b>                                         | <b>323,499</b>                                         | <b>3,520,197</b>                                         |
| შპს რვრ-სკი                          | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | 63,441                                                 |                                                          | 387,672                                                |                                                          | -                                                      |                                                          |
| შპს ბათუმი თაუერი                    | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | 34,342                                                 |                                                          | 13,421                                                 |                                                          | -                                                      |                                                          |
| შპს მაუნთინ ბეთი                     | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | 401,930                                                |                                                          | 396,708                                                |                                                          | 319,529                                                |                                                          |
| შპს Real Estate Development Company  | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | -                                                      |                                                          | -                                                      |                                                          | 3,970                                                  |                                                          |
| <b>გაცემული სესხი</b>                |                                  | <b>2,646,881</b>                                       | <b>2,906,579</b>                                         | <b>215,348</b>                                         | <b>215,348</b>                                           | <b>175,742</b>                                         | <b>175,742</b>                                           |
| შპს მაუნთინ ბეთი                     | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | 156,700                                                |                                                          | 114                                                    |                                                          | 175,742                                                |                                                          |
| მირიან ქათამაძე                      | დირექტორი                        | 111,699                                                |                                                          | 96,699                                                 |                                                          | -                                                      |                                                          |
| შპს ბათუმი თაუერი                    | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | 120,456                                                |                                                          | 118,535                                                |                                                          | -                                                      |                                                          |
| შპს REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY  | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | 871,894                                                |                                                          | -                                                      |                                                          | -                                                      |                                                          |
| შპს ბათუმი თაუერი                    | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | 1,386,132                                              |                                                          | -                                                      |                                                          | -                                                      |                                                          |
| <b>სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები</b> |                                  | <b>251,434</b>                                         | <b>62,030,899</b>                                        | <b>1,967,425</b>                                       | <b>51,040,996</b>                                        | <b>3,154,685</b>                                       | <b>21,099,533</b>                                        |
| შპს რვრ-სკი                          | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | -                                                      |                                                          | 190,575                                                |                                                          | 1,109,293                                              |                                                          |
| შპს მაუნთინ ბეთი                     | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | -                                                      |                                                          | -                                                      |                                                          | -                                                      |                                                          |
| შპს ბათუმი თაუერი                    | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | 251,434                                                |                                                          | 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                      | დირექტორი                        | -                                                      |                                                          | -                                                      |                                                          | 1,623                                                  |                                                          |
| <b>სესხები</b>                       |                                  | <b>10,280,618</b>                                      | <b>47,349,954</b>                                        | <b>14,169,361</b>                                      | <b>17,498,493</b>                                        | <b>5,483,933</b>                                       | <b>19,929,363</b>                                        |
| შპს რვრ-სკი                          | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | 10,274,585                                             |                                                          | 8,146,067                                              |                                                          | 5,477,243                                              |                                                          |
| შპს ბათუმი თაუერი                    | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | -                                                      |                                                          | 6,017,261                                              |                                                          | -                                                      |                                                          |
| შპს Real Estate Development Company  | საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული | 55                                                     |                                                          | 55                                                     |                                                          | 712                                                    |                                                          |
| შპს ფენიქს დეველოპმენტი              | სხვა                             | 5,978                                                  |                                                          | 5,978                                                  |                                                          | 5,978                                                  |                                                          |

უმაღლესი ხელმძღვანელობის შრომის ანაზღაურება 2019 და 2018 წლებისთვის შესაბამისად შეადგენს 477,969 და 368,468 ლარს.

## 24. პირობითი ვალდებულებები

**სახელშეკრულებო ვალდებულებები** - 2019 და 2018 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.

## 25. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ადგილი ჰქონდა შემდეგ არამაკორექტირებელ მოვლენას:

- 2020 წლის აგვისტოს ჩათვლით შპს „რედ-კომ“ სს თიბისი ბანკისგან აიღო 3,570,000 ევროს ოდენობის სესხი.
- 2020 წლის იანვარში და თებერვალში შპს „რედ-კომ“ შპს რვრ-სკი-სგან აიღო სესხები 274,710 აშშ დოლარის და 351,300 ლარის ოდენობით.
- 2020 წლის 10 ივლისს შპს „რედ-კომ“ მისი შვილობილი კომპანიების - შპს „ჯეო ჰოსპიტალიტის“ და შპს ჯი-ეს-ჯის“ 100%-იანი წილები მიყიდა მისსავე მშობელ კომპანია შპს „ფირსთ ინვესტიმენტ ქომფანის“.
- 2019 წლის ბოლოს ჩინეთში გავრცელდა ახალი კორონა ვირუსი (COVID-19). მიუხედავად იმისა, რომ მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციისათვის ცნობილი იყო გარკვეული შემთხვევების შესახებ 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მათ კორონავირუსი, როგორც გლობალური საფრთხე შეაფასეს მხოლოდ 2020 წლის 31 იანვარს, რადგან ვირუსის მნიშვნელოვანი განვითარება-გავრცელება არ მომხდარა 2020 წლის იანვრამდე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, კორონა ვირუსით გამოწვეული ეფექტი წარმოადგენს არამაკორექტირებელ მოვლენას, შესაბამისად პროგნოზები და დაშვებები, რომლებიც გამოყენებულია 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში რელევანტურია და არ საჭიროებს ცვლილებას აღნიშნული მოვლენის (კორონავირუსი) გამო.

2020 წელს Covid-19-ით გამოწვეული პანდემიის შედეგად მე-2 და მე-3 კვარტალში საგრძნობლად შემცირდა ჯგუფის გაყიდვები. ეკონომიკური კრიზისის პირობებში, როდესაც ამ კრიზისის უფრო გაღრმავების მოლოდინები არსებობს, ადამიანები, ნაცვლად უძრავ ქონებაში ინვესტიციისა, მოტივირებული არიან ფინანსური სახსრების სამომავლოდ დეპონირებაზე. გარდა გაყიდვებისა, პანდემიამ გავლენა იქონია ჯგუფის პროექტების ვადებზე და სამომავლო გეგმებზე.

მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციამ კორონა ვირუსის დაავადების სწრაფად გავრცელების გამო პანდემია გამოაცხადა. ზოგადად ვირუსმა შესაძლოა ბევრ ინდუსტრიაზე მოახდინოს უარყოფითი ზეგავლენა შემდგომი მიზეზების გამო:

- საქონელსა და მომსახურებაზე მომხმარებლის მოთხოვნის შემცირება, დაკარგული შემოსავალი, მომხმარებელთა თავისუფლად გადაადგილების შეზღუდვის გამო
- კაპიტალური ინვესტიციების ნაკლებობა, მშენებლობების შემცირება, მომხმარებელთა მოთხოვნილებების შემცირების გამო პროდუქტებსა და მომსახურებაზე
- ფინანსურ აქტივებზე საბაზრო ფასების შემცირება, კაპიტალისა და სავალო ინსტრუმენტების ჩათვლით
- გლობალური მიწოდების ქსელის მოშლა, ადამიანებისა და საქონლის გადაადგილებაზე დაწესებული შეზღუდვების გამო.

## 26. 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 საკურსო სხვაობიდან“.

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

|                                  | საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი |        |
|----------------------------------|----------------------------------------------|--------|
|                                  | დოლარი                                       | ევრო   |
| კურსი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის | 2.8677                                       | 3.2095 |
| კურსი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის | 2.6766                                       | 3.0701 |

#### შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან

##### ზოგადი მიმოხილვა

ჯგუფი აღიარებს შემოსავალს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლისთვის 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.

## 26. 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 დროის გარკვეულ მომენტში, 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 ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს.

### *გადასახადები*

მოგების გადასახადის ხარჯი წარმოადგენს პერიოდის მოგების მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულებების ჯამს. მიმდინარე გადასახადელი 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 2019 და 2018 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.

## 26. 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           | 5-20  |
| 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 5-10 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.

## **26. 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 კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა ჯგუფიდან, და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება.

კონსოლიდირებულ 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 კონსოლიდირებულ 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 მოვალენის 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

## 26. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

არსებობის შემთხვევაში) მასშტაბი. თუ შეუძლებელია ცალკეული აქტივის ანაზღაურებადი 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

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“. ჯგუფის ყველა აქტივი დაკლასიფიცირებულია როგორც „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი“.

ფინანსური აქტივები წარმოიქმნება მომხმარებლებისთვის საქონლისა და მომსახურების მიწოდებიდან (მაგ. სავაჭრო მოთხოვნები), 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. ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ჯგუფის ფინანსური აქტივები მოიცავს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს, ფული და ფულის ეკვივალენტებს და გაცემულ სესხებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ბანკში არსებულ თანხებს ან სამ თვემდე არსებულ დეპოზიტებს.

ჯგუფი იყენებს გამარტივებულ მიდგომას და მოსალოდნელ ზარალს აღრიცხავს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მუხლზე და სახელშეკრულებო აქტივზე. აღნიშნული მიდგომის მიხედვით არსებობის მანძილზე სავაჭრო მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება რეზერვების მატრიცის გამოყენებით. გამარტივებული მიდგომა განიხილავს ზარალს სრულად მთელი პორტფოლიოსთვის, განურჩევლად იმისა ადგილი ჰქონდა თუ არა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას პირველადი აღიარების შემდგომ. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალების განაკვეთები განსაზღვრულია ჯგუფის ისტორიული განაკვეთებით 3 წლის განმავლობაში. ჯგუფმა გამოიყენა გამონაკლისი ფასს 9 ის 85.50 და 85.51 პუნქტის მიხედვით და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის არ გამოიყენა საპროგნოზო პერიოდში მოსალოდნელი ფაქტორები. ისტორიული განაკვეთები არ არის დაკორექტირებული მიმდინარე და მომავალზე ორიენტირებული მაკროეკონომიკური ფაქტორებით.

ჯგუფმა არაარსებითად შეაფასა საკრედიტო დანაკარგების რისკი ფინანსურ აქტივებზე მათი სწრაფი ლიკვიდურობიდან გამომდინარე. შესაბამისად, ჯგუფი არ ახორციელებს გაუფასურების აღიარებას ფასს 9-ის შესაბამისად.

## 26. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

### *ფინანსური ვალდებულებები*

ბასს 39 - ფინანსური ინსტრუმენტები: აღიარება და შეფასება შეიცვალა ფასს 9 - ფინანსური ინსტრუმენტებით. ახალი სტანდარტების მიხედვით ფინანსური ვალდებულებები შესაძლებელია დაკლასიფიცირდეს შემდეგ კატეგორიებად - „რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“ და „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული“. ჯგუფი ირჩევს მისი ფინანსური ვალდებულებებისთვის შესაფერის ბიზნეს მოდელს.

სხვა 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 ურთიერთგადაფარვა*

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*

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის ჯგუფი აღიარებს აქტივების გამოყენების უფლებას და საიჯარო ვალდებულებას, გარდა:

იჯარისა, რომლის საიჯარო აქტივს დაბალი ღირებულება აქვს; და

იჯარისა, რომლის ვადა 12 თვეზე ნაკლებია.

ჯგუფს ფასს 16-ს იყენებს 2019 წლის 1 იანვრის თარიღიდან. ფასს 16-ის ეფექტს, სტანდარტის მოთხოვნებზე გადასვლის თარიღისთვის, არ ჰქონია მნიშვნელოვანი გავლენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, გადასვლის თარიღისთვის, შესაბამისად ჯგუფს არ გაუკეთებია ნაშთების

**26. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)**

რაიმე სახის კორექტირება. ქვემოთ მოცემული სააღრიცხვო პოლიტიკა რელევანტურია 2019 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული საანგარიშო პერიოდებისთვის.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, მოიჯარე საიჯარო ვალდებულება უნდა შეაფასოს იმ საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების მიხედვით, რომლებიც ამ თარიღისთვის განხორციელებული არ არის. საიჯარო გადახდების დისკონტირება უნდა განხორციელდეს იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთით, თუ ეს შეუძლებელია (როგორც ეს ხშირად ხდება), გამოიყენება იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის განსაზღვრული მოიჯარის ზღვრული საპროცენტო განაკვეთი.

აქტივების გამოყენების უფლება უნდა შეფასდეს საიჯარო ვალდებულებების თანხით და უნდა მოიცავდეს:

- საიჯარო გადახდებს, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე;
- მოიჯარის მიერ გაწეულ თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს; და
- იმ დანახარჯების შეფასებას, რომლებსაც მოიჯარე გასწევს საიჯარო აქტივის დემონტაჟისა და ლიკვიდაციის დროს, იმ ადგილის აღსადგენად, სადაც განთავსებულია აქტივი.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ საიჯარო ვალდებულება იზრდება პროცენტის ასახვით და მცირდება განხორციელებული საიჯარო გადახდებით. აქტივების გამოყენების უფლება მცირდება დაგროვილი ცვეთით გამოკლებით.

აქტივს ცვეთა უნდა დაერიცხოს წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან საიჯარო აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის დასრულებამდე, ან აქტივის ეკონომიკური ვადის განმავლობაში, თუ ეს უკანასკნელი განხილულია, როგორც უფრო მცირე ვადის მქონე, ვიდრე საიჯარო ვადა.

როდესაც ჯგუფი ცვლის იჯარის ვადას (იმიტომ რომ, მაგალითად, მან ხელახლა შეაფასა იჯარის გახანგრძლივების, ანდაც შეწყვეტის უფლება), საიჯარო გადახდების ცვლილებების ასახვის მიზნით, ჯგუფმა ხელახლა უნდა შეაფასოს საიჯარო ვალდებულება. საიჯარო ვალდებულების ხელახალი შეფასების შედეგად მიღებული თანხა აღიარდება, როგორც აქტივის გამოყენების უფლების კორექტირება. თუმცა, თუ აქტივის გამოყენების უფლების საბალანსო ღირებულება მცირდება ნულამდე და ამავე დროს მცირდება საიჯარო ვალდებულების შეფასებაც, ხელახალი შეფასების თანხის დარჩენილი ნაწილი უნდა აღიარდეს მოგება/ზარალში. საიჯარო ვალდებულება ხელახლა ფასდება გადასინჯული საიჯარო გადახდების და გადასინჯული დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, ნებისმიერ შემდეგ შემთხვევაში, თუ: შეიცვალა იჯარის ვადა, ან შეიცვალა საიჯარო აქტივის შესყიდვის არჩევანის უფლების შეფასება.

**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 კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

## სარჩევი

|     |                                                               |    |
|-----|---------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | ზოგადი საქმიანობის მიმოხილვა .....                            | 41 |
| 2.  | ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა ..... | 43 |
| 2.1 | ჯგუფის განვითარების გეგმები .....                             | 43 |
| 2.2 | ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები .....         | 44 |
| 3.  | ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები .....                      | 47 |

## 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.

2019 წლის განმავლობაში ჯგუფში შედიოდა შემდეგი კომპანიები: შპს რედ-კო (მშობელი კომპანია) და მისი 100%-იანი შვილობილი კომპანიები - შპს „რედ-კო მენეჯმენტ გრუპი“, შპს „ჯი ეს ჯი“ და შპს „ჯეო ჰოსპიტალიტი“ (შემდგომში შვილობილი კომპანიები), თუმცა კომპანიამ 2020 წლის 10 ივლისს ორი შვილობილი კომპანიის - შპს ჯი-ეს-ჯი-ს და შპს ჯეო ჰოსპიტალიტი-ს 100%-იანი წილები გაასხვისა მისსავე მშობელ კომპანია ფირსთ ინვესთმენტ ქომფანი-ზე. გამომდინარე იქიდან, რომ შვილობილი კომპანიების მიერ განხორციელებული საოპერაციო საქმიანობა არ არის არსებითი რედ-კო ჯგუფის მასშტაბით, წარმოდგენილი მმართველობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება თანაბრად რელევანტურია როგორც ინდივიდუალურად შპს რედ-კო-სთვის, 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 ეგრეთ წოდებულ „ახალ გუდაურში“ ახალ საბაგრო 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.



### 1. ზოგადი საქმიანობის მიმოხილვა (გაგრძელება)

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-სათხილამურო სპორტთან ასოცირებული კურორტი გუდაურის ოთხი სეზონის კურორტად გადაქცევაში.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის კაპიტალის 100% წილის მფლობელია შპს ფირსთ ინვესთმენტ ქომფანი (ესტონეთი, 14018707). კომპანიის საბოლოო კონტროლის განმახორციელებელი პირები არიან ალექსანდრე კოზიუკი და მირიან ქათამაძე. თითოეული მათგანი ფლობს შპს ფირსთ ინვესთმენტ ქომფანის 50%-იან წილს. 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.

2020 წლის 10 ივლისს შპს „რედ-კომ“ მისი შვილობილი კომპანიების - შპს „ჯეო ჰოსპიტალიტის“ და შპს ჯი-ეს-ჯის“ 100%-იანი წილები მიყიდა მისსავე მშობელ კომპანია „ფირსთ ინვესთმენტ ქომფანის“.

ჯგუფი ოპერირებს საქართველოს შემდეგ ტერიტორიებზე: თბილისი, გუდაური, ბაკურიანი, ბათუმი, ცხინქვიძი 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 წლამდე 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;
  - 2.1.2. ხარისხობრივი კუთხით უფრო სრულყოფილი გახადოს შექმნილი პროექტები, რასაც ხელს ასევე შეუწყობს სამშენებლო პროექტების საბანკო გარანტიებით გადაზღვრვის 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;
- 2.3. კომპანიის პროდუქტების გაყიდვაში უცხოელების წილი მერყეობს 30-35 % - ის ფარგლებში, პანდემიის გამოცხადებამდე კომპანია გეგმავდა საქართველოს ფარგლებს გარეთ მეტად გააქტიურებას და მიზნად ისახავდა ეს პროცენტულობა მთლიან გაყიდვებში გაეზარდა მინიმუმ 60 - 70% - მდე, რაც, ერთის მხრივ, ხელს შეუწყობდა ტურისტული ნაკადების გაზრდას და, მეორეს მხრივ, გაზრდიდა კომპანიის შესაძლებლობებს, როგორც პროექტების გამრავალფეროვნების კუთხით, ასევე დეველოპერულ ბაზარზე პოზიციების გაფართოვების კუთხით; 2019 წელს აღნიშნული სტატისტიკა შენარჩუნდა, თუმცა ზემოთაღნიშნული ღონისძიებების განხორციელება დროებით შეფერხდა მსოფლიოში გამოცხადებული პანდემიის გამო, რამაც 2020 წელს მნიშვნელოვანი ეკონომიკური რყევები და ტურისტული ნაკადების შეწყვეტა გამოიწვია. კომპანიის გრძელვადიანი გეგმა უცვლელია, ხოლო მოკლევადიან პერსპექტივაში კომპანია მაქსიმალურად ცდილობს უმრავი ქონების გაყიდვებში უცხოელების წილი შეინარჩუნოს;
- 2.4. კომპანია მაქსიმალურად ცდილობს მისი პროდუქტების მყიდველებს შესთავაზოს შემდგომი სერვისების სრული და ხარისხიანი პაკეტი თავის მიერვე შექმნილ ობიექტებში;
- 2.5. 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:
  - 2.5.1. ზრდის ტემპის რელევანტურად გაზარდოს პროფესიონალი კადრების ოდენობა;
  - 2.5.2. პროცედურული საკითხები მეტად მორგებული და ადაპტირებული გახადოს კომპანიის ბიზნესმოდელზე, რომელიც მომუშავე გუნდს მაქსიმალურად შეუწყობს ხელს საკითხების მარტივი გადაჭრის გზების გამონახვით ეფექტურად განახორციელონ კომპანიაში მათზე დაკისრებული მოვალეობები;
  - 2.5.3. თითოეული ბიზნეს მიმართულებისთვის ჩამოაყალიბოს სამოქმედო გეგმა, კომპანიის საერთო გეგმის შესრულებაში კონკრეტული როლის განსასაზღვრად;
  - 2.5.4. ჩამოაყალიბოს დამოუკიდებელი მიმართულება - ხარისხის მართვის დეპარტამენტის სახით (მიმდინარე ეტაპზე ეს მიმართულება გაერთიანებულია სამშენებლო მიმართულებასთან), რომელიც, ერთის მხრივ, პასუხისმგებელი იქნება კომპანიის მიერ შეთავაზებული პროდუქტების ხარისხის მომხმარებლის გემოვნებასთან ადაპტირებასა და განვითარებაზე, ხოლო, მეორეს მხრივ, ხელს შეუწყობს ფინანსური და რეპუტაციული რესურსის ოპტიმიზაციას;
  - 2.5.5. დაწერგოს კომპანიაში CRM სისტემა, რომელიც მეტად მოქნილს გახდის გაყიდვებისა და მარკეტინგის სამსახურების საქმიანობას;

**2. ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა (გაგრძელება)**

2.5.6. 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****ა) ფინანსური მაჩვენებლები**

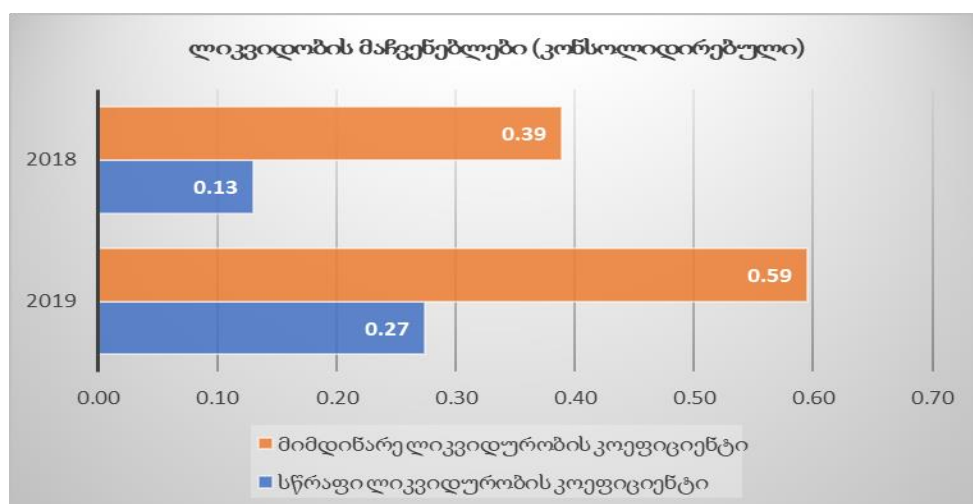
ჯგუფის საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, კომპანიის ხელმძღვანელობა რელევანტურად მიიჩნევს საქმიანობის შედეგების შემდეგი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლების განხილვას:

|                                                            | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------------------------|------|------|
| <b>კომპანიის რენტაბელობის მაჩვენებლები:</b>                |      |      |
| მთლიანი მოგების მარჟა                                      | 42%  | 47%  |
| საოპერაციო მოგების მარჟა                                   | 13%  | 36%  |
| წმინდა მოგების მარჟა                                       | 8%   | 34%  |
| კაპიტალზე უკუგების კოეფიციენტი                             | 6%   | 43%  |
| <b>კომპანიის ლიკვიდურობის მაჩვენებლები:</b>                |      |      |
| სწრაფი ლიკვიდურობის კოეფიციენტი                            | 0.27 | 0.13 |
| მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი                         | 0.59 | 0.39 |
| ვალდებულებების საკუთარ კაპიტალთან თანაფარდობის კოეფიციენტი | 3.11 | 2.17 |
| ვალის კოეფიციენტი                                          | 33%  | 17%  |

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 2020 წელს, იმის გათვალისწინებით, რომ 2019 წლის განმავლობაში ახალი სამშენებლო ობიექტების დამატებით მისაღები სრული შემოსავლის პოტენციალი არ იყო ათვისებული.

ვალის კოეფიციენტი: 2019 და 2018 წლებში არსებული სასესხო ვალდებულებების შეფარდება აქტივებთან. აღნიშნული კოეფიციენტი გაზრდილია წინა წელთან შედარებით, 2019 და 2018 წლებში შეადგენდა შესაბამისად 33% და 17% -ს.

გრაფიკი №1



## რედ-კო ჯგუფი

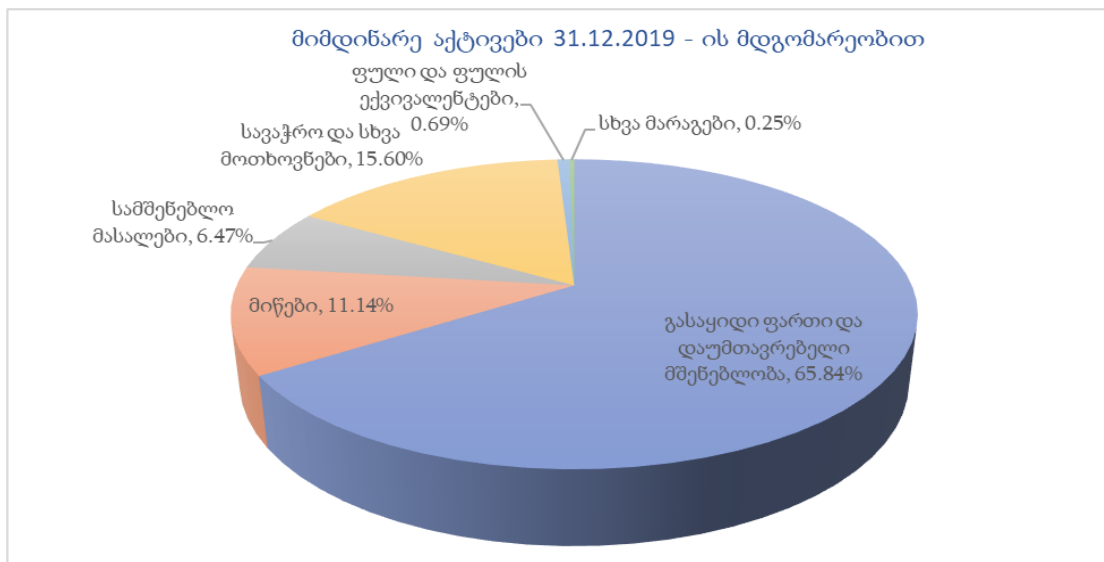
### მმართველობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

საანგარიშგებო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2019 წლის 31 დეკემბერს

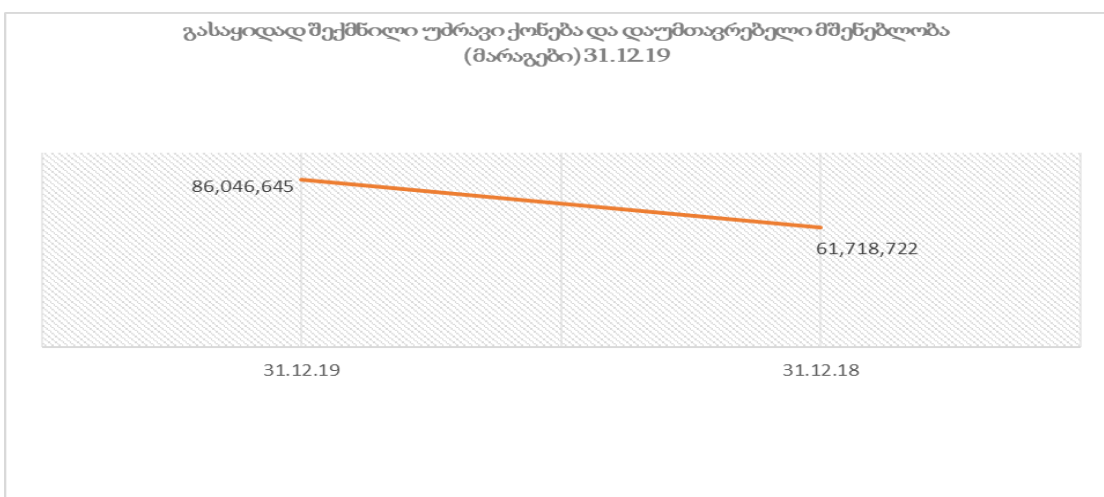
#### 2. ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა (გაგრძელება)

მიმდინარე ლიკვიდობის კოეფიციენტის დინამიკიდან გამომდინარე ჩანს, რომ კომპანიის განვითარებას სწორი ტრენდი აქვს და არ გაჩნია ლიკვიდობის პრობლემა. რაც შეეხება სწრაფი ლიკვიდობის კოეფიციენტს, მისი გაანგარიშებისას მიმდინარე აქტივებიდან ამოღებულია მარაგები. 2019 წელს ფიქსირდება გაუმჯობესების ტრენდი 2018 წელთან შედარებით.

გრაფიკი №2



გრაფიკი №3



## 2. ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა (გაგრძელება)

### ბ) 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 პროექტების ფინანსირება სრულიად შეკრულია საბანკო პროდუქტებით და არ არსებობს პროექტების 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, დაკონტრაქტა რა გენერალურ კონტრაქტორთან - სამშენებლო კომპანია ანაგთან, რომელიც განახორციელებს ახალი გუდაურის ტერიტორიაზე 10 პროექტის მშენებლობას, კონტრაქტის თანახმად შემსრულებელმა 2019 წელს ეტაპობრივად შეისყიდა დამკვეთის მიერ მშენებლობისთვის უკვე შეძენილი სამშენებლო - მატერიალური მარაგებიდან ამის შემდგომ თავად ახდენს ახალი მარაგების შეძენას და მართვას, რაც კომპანიის დაკვეთების შესასრულებლად არის 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 დივერსიფიცირებული სამშენებლო პროექტები. რედკო ჯგუფი განაგრძობს საერთო არქიტექტურული კონცეფციის მქონე მასშტაბურ მშენებლობას, რომლის უპირატესობაც გახლავთ აშენებული 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 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 დამლევადია 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 პროდუქტები და აწარმოოს სხვადასხვა სახის აქციები, რაც მეტად ხელმისაწვდომს 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 გამოწვეული 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 გადააზღვია 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 გადაზღვეული ყველა მიმდინარე პროექტი. სესხის დაფარვის გრაფიკი კი პირდაპირპროპორციულად კორელაციაშია კომპანიის გაყიდვებთან. კომპანიას

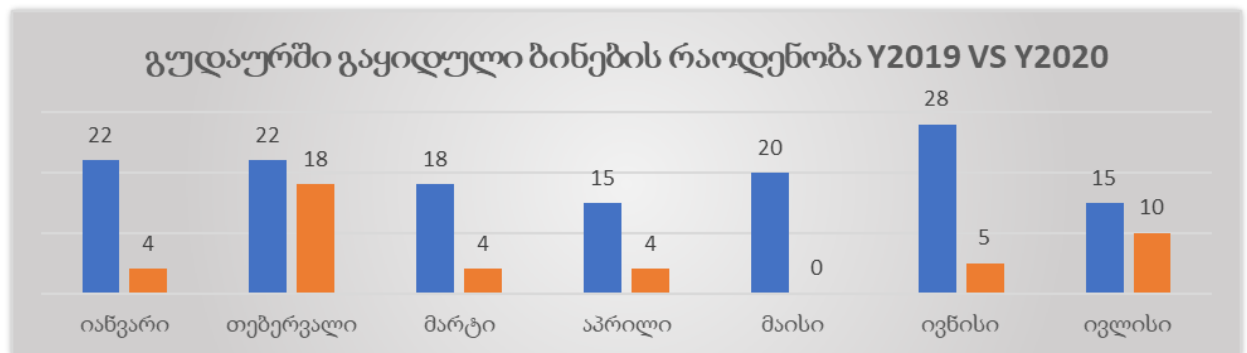
## 3. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

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. 2020 წლის მეორე კვარტლიდან კოვიდ-19-ით გამოწვეული პანდემიის უარყოფითი ეფექტების დარტყმა პირველ რიგში ტურიზმის სფერომ მიიღო. 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, თავის მხრივ, გავლენას ახდენს სამშენებლო - დეველოპერული კომპანიების ფინანსური მდგომარეობის გაუმჯობესება - გაუარესებაზე. ყველა ზემოთაღნიშნული ფაქტორიდან გამომდინარე, გუდაურში არსებული აპარტოტელების გაყიდვების მოცულობა 2020 წლის პირველ ნახევარში საგრძნობლად შემცირდა, პირველ რიგში, ამის მიზეზი არის უკვე დამდგარი ეკონომიკური კრიზისი და, ამასთანავე, აღნიშნული კრიზისის გაღრმავების მოლოდინები, რომლებიც ადამიანებს ფინანსური სახსრების რეზერვირების მოტივაციას უჩენს და უძრავი ქონების შეძენის თავსაზრისით მხარჯველობას ამცირებს. მეორე მხრივ, ტურიზმის ნაკადების წყვეტამ არარეზიდენტ პირებზე გაყიდვები ისტორიულ მინიმუმამდე დაიყვანა, ხოლო ადგილობრივ მოსახლეობაზე გაყიდვები საგრძნობლად შემცირდა. პანდემიის ზემოთაღნიშნულმა ეკონომიკურმა ეფექტებმა ასახვა ჰპოვა შესაბამის ფინანსურ მაჩვენებლებში. 2020 წელს პანდემიის გამოცხადების შემდგომ, გაყიდვების სტატისტიკა (წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების თარიღის მიხედვით) 2019 წლის იმავე პერიოდთან შედარებით საგრძნობლად შემცირებულია, იხ. გრაფიკი N4:

გრაფიკი N4



პანდემიის ეკონომიკურმა შედეგებმა ასევე ასახვა ჰპოვა უძრავი ქონების ღირებულებაზეც. გარდა იმისა, რომ თავისუფალი საბაზრო პრინციპების შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის კლების შედეგად ფასმაც დაიწია, გაყიდვების სტიმულირებისთვის კომპანიას უფრო აქტიურად უწევს ფასდაკლების კამპანიების წარმოება.

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2020 წლის 22 სექტემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი

მირიან ქათამაძე

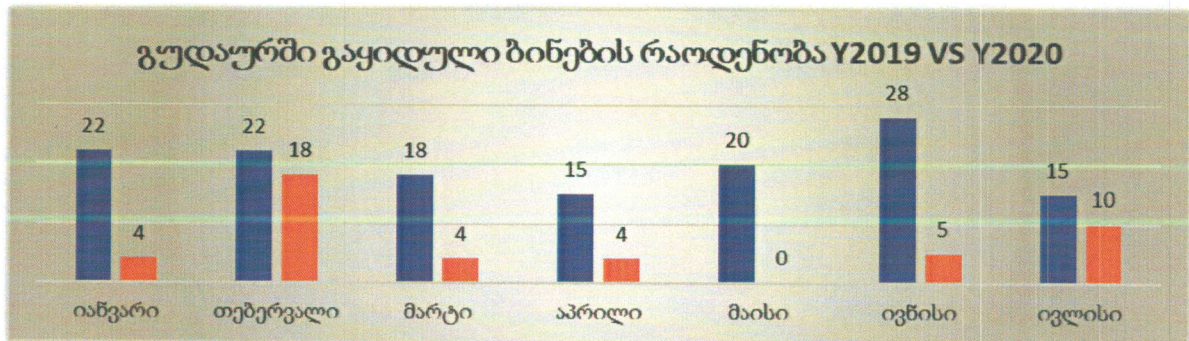
## 3. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

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. 2020 წლის მეორე კვარტლიდან კოვიდ-19-ით გამოწვეული პანდემიის უარყოფითი ეფექტების დარტყმა პირველ რიგში ტურიზმის სფეროში მიიღო. 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, თავის მხრივ, გავლენას ახდენს სამშენებლო - დეველოპერული კომპანიების ფინანსური მდგომარეობის გაუმჯობესება - გაუარესებაზე. ყველა ზემოთაღნიშნული ფაქტორიდან გამომდინარე, გუდაურში არსებული აპარტოტელის გაყიდვების მოცულობა 2020 წლის პირველ ნახევარში საგრძნობლად შემცირდა, პირველ რიგში, ამის მიზეზი არის უკვე დამდგარი ეკონომიკური კრიზისი და, ამასთანავე, აღნიშნული კრიზისის გაღრმავების მოლოდინები, რომლებიც ადამიანებს ფინანსური სახსრების რეზერვირების მოტივაციას უჩენს და უძრავი ქონების შეძენის თავლასობის მხარეზე გადასვლას ამცირებს. მეორე მხრივ, ტურიზმის ნაკადების წყვეტამ არარეზიდენტ პირებზე გაყიდვები ისტორიულ მინიმუმამდე დაიყვანა, ხოლო ადგილობრივ მოსახლეობაზე გაყიდვები საგრძნობლად შემცირდა. პანდემიის ზემოთაღნიშნულმა ეკონომიკურმა ეფექტებმა ასახვა ჰპოვა შესაბამის ფინანსურ მაჩვენებლებში. 2020 წელს პანდემიის გამოცხადების შემდგომ, გაყიდვების სტატისტიკა (წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების თარიღის მიხედვით) 2019 წლის იმავე პერიოდთან შედარებით საგრძნობლად შემცირებულია, იხ. გრაფიკი N4:

გრაფიკი N4



პანდემიის ეკონომიკურმა შედეგებმა ასევე ასახვა ჰპოვა უძრავი ქონების ღირებულებაზეც. გარდა იმისა, რომ თავისუფალი საბაზრო პრინციპების შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის კლების შედეგად ფასმაც დაიწია, გაყიდვების სტიმულირებისთვის კომპანიას უფრო აქტიურად უწევს ფასდაკლების კამპანიების წარმოება.

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2020 წლის 22 სექტემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი

მირიან ქათამაძე