

## **შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები**

**კონსოლიდირებული ფინანსური და მმართველობის ანგარიშგება**

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად

## შინაარსი

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

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

|                                                                |   |
|----------------------------------------------------------------|---|
| სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება .....             | 6 |
| ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება .....       | 7 |
| საკუთარი კაპიტალის მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება ..... | 8 |
| ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....    | 9 |

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 1. ზოგადი ინფორმაცია .....                            | 10 |
| 2. მომზადების საფუძველი.....                          | 10 |
| 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები.....           | 13 |
| 4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა .....    | 15 |
| 5. ამონაგები .....                                    | 21 |
| 6. მარაგის ხარჯი .....                                | 21 |
| 7. სხვა ხარჯები .....                                 | 21 |
| 8. ფინანსური ხარჯი .....                              | 22 |
| 9. კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული ზარალი.....        | 22 |
| 10. ძირითადი საშუალებები.....                         | 23 |
| 11. იჯარა .....                                       | 24 |
| 12. არამატერიალური აქტივები.....                      | 25 |
| 13. მარაგები .....                                    | 25 |
| 14. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....                   | 25 |
| 15. ფული და ფულის ეკვივალენტები.....                  | 26 |
| 16. საწესდებო კაპიტალი.....                           | 26 |
| 17. მიღებული სესხები.....                             | 27 |
| 18. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები .....               | 28 |
| 19. პირობითი ვალდებულებები.....                       | 28 |
| 20. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან.....           | 29 |
| 21. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები .....   | 30 |
| 22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა..... | 32 |

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება..... | 41 |
|-----------------------------------------------|----|

## **დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე**

შპს „ლოპოტა ინვესტმენტის“ დამფუძნებლებს და ხელმძღვანელობას

### **მოსაზრება**

ჩავატარეთ შპს „ლოპოტა ინვესტმენტის“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, 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, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებს, საკუთარი კაპიტალის კონსოლიდირებულ მოძრაობას და ფულადი სახსრების კონსოლიდირებულ მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

### **მოსაზრების საფუძველი**

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

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

### **განსაკუთრებულ გარემოებათა ამსახველი აზრები**

კორონავირუსის (COVID-19) პანდემიის პრევენციის მიზნით სახელმწიფოს მიერ დაწესებულმა შეზღუდვებმა უარყოფითი გავლენა იქონია ჯგუფის შემოსავალზე, ოპერაციებსა და ფულად ნაკადებზე. ხელმძღვანელობის მოსაზრება საწარმოს ფუნქციონირებასთან დაკავშირებით წარმოდგენილია მე-2 განმარტებით შენიშვნაში. ჩვენი მოსაზრება არ არის მოდიფიცირებული ამ გარემოებასთან დაკავშირებით.

ყურადღებას ვამახვილებთ ფინანსური ანგარიშგების მე-17 განმარტებით შენიშვნაზე, რომელიც აღწერს რომ ჯგუფს მიღებულ სესხებზე გააჩნია ფინანსური შეზღუდვები, რომელიც ჯგუფმა ვერ შეასრულა 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჯგუფს აქვს წერილობითი შეთანხმება ბანკთან რომლის მიხედვითაც ბანკი არ გამოიყენებს სესხის უპირობოდ დაფარვის უფლებას. ჩვენი მოსაზრება არ არის მოდიფიცირებული აღნიშნული გარემოების გამო.

### **სხვა ინფორმაცია**

სხვა ინფორმაცია, რომელიც შეტანილია თანდართულ კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში მიღებული გვქონდა აუდიტორის დასკვნის თარიღისთვის და მასზე პასუხისმგებელია ჯგუფის ხელმძღვანელობა. ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოხსენებულ სხვა ინფორმაციას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციასაც და განვიხილოთ, არის თუ არა ის არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

#### **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 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია ჯგუფის ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად 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 პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

#### **აუდიტორის პასუხისმგებლობა 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 აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების 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 დაყრდნობიან მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ კონსოლიდირებული 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 კონტრეტული 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 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ 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, ვადებზე და აუდიტის შედეგად აღმოჩენილი მნიშვნელოვანი საკითხების შესახებ, მათ შორის, შიდა კონტროლის ნაკლოვანებების შესახებ.

#### **დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე**

##### **მოსაზრება**

აუდიტის დროს ჩატარებულ სამუშაოზე დაყრდნობით გამოვთქვამთ მოსაზრებას, რომ:

- 2019 წლის კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, თანხვედრაშია 2019 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით;
- 2019 წლის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით მოიცავს "ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას;

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

ხელმძღვანელობა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება მოამზადოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

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

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

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, გამოვთქვათ მოსაზრება ჯგუფის მიერ წარმოდგენილი კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედნილობაზე და მოიცავს თუ არა იგი "ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

დამოუკიდებელი აუდიტორის ამ დასკვნაში მოცემულ აუდიტის შედეგებზე პასუხისმგებელია გარიგების პარტნიორი დავით დარსაველიძე (რეესტრში რეგისტრაციის # SARAS-A-735032).



შპს „ბიდიო აუდიტის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

28 სექტემბერი 2021

## **დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე**

შპს „ლოპოტა ინვესტმენტის“ დამფუძნებლებს და ხელმძღვანელობას

### **მოსაზრება**

ჩავატარეთ შპს „ლოპოტა ინვესტმენტის“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგებისგან, 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, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებს, საკუთარი კაპიტალის კონსოლიდირებულ მოძრაობას და ფულადი სახსრების კონსოლიდირებულ მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

### **მოსაზრების საფუძველი**

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

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

### **განსაკუთრებულ გარემოებათა ამსახველი აზრები**

კორონავირუსის (COVID-19) პანდემიის პრევენციის მიზნით სახელმწიფოს მიერ დაწესებულმა შეზღუდვებმა უარყოფითი გავლენა იქონია ჯგუფის შემოსავალზე, ოპერაციებსა და ფულად ნაკადებზე. ხელმძღვანელობის მოსაზრება საწარმოს ფუნქციონირებასთან დაკავშირებით წარმოდგენილია მე-2 განმარტებით შენიშვნაში. ჩვენი მოსაზრება არ არის მოდიფიცირებული ამ გარემოებასთან დაკავშირებით.

ყურადღებას ვამახვილებთ ფინანსური ანგარიშგების მე-17 განმარტებით შენიშვნაზე, რომელიც აღწერს რომ ჯგუფს მიღებულ სესხებზე გააჩნია ფინანსური შეზღუდვები, რომელიც ჯგუფმა ვერ შეასრულა 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჯგუფს აქვს წერილობითი შეთანხმება ბანკთან რომლის მიხედვითაც ბანკი არ გამოიყენებს სესხის უპირობოდ დაფარვის უფლებას. ჩვენი მოსაზრება არ არის მოდიფიცირებული აღნიშნული გარემოების გამო.

### **სხვა ინფორმაცია**

სხვა ინფორმაცია, რომელიც შეტანილია თანდართულ კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში მიღებული გვექონდა აუდიტორის დასკვნის თარიღისთვის და მასზე პასუხისმგებელია ჯგუფის ხელმძღვანელობა. ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოხსენებულ სხვა ინფორმაციას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციასაც და განვიხილოთ, არის თუ არა ის არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

### **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 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია ჯგუფის ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად 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 პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

### **აუდიტორის პასუხისმგებლობა 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 აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების 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 დაყრდნობიან მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ კონსოლიდირებული 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 კონტრეტული 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 კონსოლიდირებული 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 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, ვადებზე და აუდიტის შედეგად აღმოჩენილი მნიშვნელოვანი საკითხების შესახებ, მათ შორის, შიდა კონტროლის ნაკლოვანებების შესახებ.

### **დასკვნა სხვა საკანონმდებლო და მარეგულირებელ მოთხოვნებზე**

#### **მოსაზრება**

აუდიტის დროს ჩატარებულ სამუშაოზე დაყრდნობით გამოვთქვამთ მოსაზრებას, რომ:

- 2019 წლის კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაცია, თანხვედრაშია 2019 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით;
- 2019 წლის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით მოიცავს “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით მოთხოვნილ ინფორმაციას;

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

ხელმძღვანელობა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება მოამზადოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

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

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

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, გამოვთქვათ მოსაზრება ჯგუფის მიერ წარმოდგენილი კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგების კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედრილობაზე და მოიცავს თუ არა იგი “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

დამოუკიდებელი აუდიტორის ამ დასკვნაში მოცემულ აუდიტის შედეგებზე პასუხისმგებელია გარიგების პარტნიორი დავით დარსაველიძე (რეესტრში რეგისტრაციის # SARAS-A-735032).

შპს „ბიდიო აუდიტის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

28 სექტემბერი 2021

შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ლარში)

|                                              | შენიშვნა | 2019               | 2018             |
|----------------------------------------------|----------|--------------------|------------------|
| ამონაგები                                    | 5        | 21,553,957         | 17,412,897       |
| მარაგის ხარჯი                                | 6        | (4,113,967)        | (2,967,672)      |
| ხელფასი და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი      |          | (6,798,596)        | (5,212,439)      |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                         | 10,11,12 | (3,220,449)        | (1,922,468)      |
| სხვა ხარჯები                                 | 7        | (4,554,229)        | (3,658,622)      |
| <b>საოპერაციო მოგება</b>                     |          | <b>2,866,716</b>   | <b>3,651,696</b> |
| ფინანსური ხარჯი                              | 8        | (5,557,733)        | (2,867,812)      |
| კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული ზარალი       | 9        | (111,740)          | (256,742)        |
| <b>წლის სრული (ზარალი)/შემოსავალი</b>        |          | <b>(2,802,757)</b> | <b>527,142</b>   |
| <b>წლის სრული შემოსავალი, მისაკუთვნებელი</b> |          |                    |                  |
| ჯგუფის მფლობელებზე                           |          | (2,802,757)        | 377,776          |
| არამაკონტროლებელ წილზე                       |          | -                  | 149,366          |

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2021 წლის 28 სექტემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი



ე. ბატიაშვილი

შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები

სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

(ლარში)

|                                               | შენიშვნა | 2019               | 2018             |
|-----------------------------------------------|----------|--------------------|------------------|
| ამონაგები                                     | 5        | 21,553,957         | 17,412,897       |
| მარაგის ხარჯი                                 | 6        | (4,113,967)        | (2,967,672)      |
| ხელფასი და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი       |          | (6,798,596)        | (5,212,439)      |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                          | 10,11,12 | (3,220,449)        | (1,922,468)      |
| სხვა ხარჯები                                  | 7        | (4,554,229)        | (3,658,622)      |
| <b>საოპერაციო მოგება</b>                      |          | <b>2,866,716</b>   | <b>3,651,696</b> |
| ფინანსური ხარჯი                               | 8        | (5,557,733)        | (2,867,812)      |
| კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული ზარალი        | 9        | (111,740)          | (256,742)        |
| <b>წლის სრული (ზარალი)/შემოსავალი</b>         |          | <b>(2,802,757)</b> | <b>527,142</b>   |
| <b>წლის სრული შემოსავალი, მისაკუთვნიებული</b> |          |                    |                  |
| ჯგუფის მფლობელებზე                            |          | (2,802,757)        | 377,776          |
| არამაკონტროლებელ წილზე                        |          | -                  | 149,366          |

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2021 წლის 28 სექტემბერს შემდეგი პირების მიერ:

დირექტორი

ე. ბატიაშვილი

შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები  
 ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება  
 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
 (ლარში)

|                                                    | შენიშვნა | 31.12.2019        | 31.12.2018        | 01.01.2018        |
|----------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>აქტივები</b>                                    |          |                   |                   |                   |
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>                       |          |                   |                   |                   |
| ძირითადი საშუალებები                               | 10       | 66,466,598        | 64,620,654        | 50,432,401        |
| აქტივის გამოყენების უფლება                         | 11       | 541,347           | 220,676           | 225,371           |
| არამატერიალური აქტივები                            | 12       | 180,577           | 156,466           | 144,587           |
| ძირითადი საშუალებების შესაძენად გადახდილი ავანსები |          | 1,194,332         | 450,837           | 1,697,052         |
|                                                    |          | <b>68,382,854</b> | <b>65,448,633</b> | <b>52,499,411</b> |
| <b>მოკლევადიანი აქტივები</b>                       |          |                   |                   |                   |
| მარაგები                                           | 13       | 1,181,437         | 751,692           | 399,609           |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                         | 14       | 485,754           | 458,222           | 426,874           |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები                        | 15       | 419,926           | 114,862           | 467,711           |
|                                                    |          | <b>2,087,117</b>  | <b>1,324,776</b>  | <b>1,294,194</b>  |
| <b>სულ აქტივები</b>                                |          | <b>70,469,971</b> | <b>66,773,409</b> | <b>53,793,605</b> |
| <b>კაპიტალი და ვალდებულებები</b>                   |          |                   |                   |                   |
| <b>კაპიტალი</b>                                    |          |                   |                   |                   |
| საწესდებო კაპიტალი                                 | 16       | 24,988,516        | 24,988,516        | 24,988,516        |
| დაგროვილი ზარალი                                   |          | (3,363,361)       | (560,604)         | 762,130           |
| სხვა რეზერვები                                     |          | 3,608,376         | 3,608,376         | 3,608,376         |
|                                                    |          | <b>25,233,531</b> | <b>28,036,288</b> | <b>29,359,022</b> |
| არამაკონტროლებელი წილი                             |          | -                 | -                 | 5,561,770         |
|                                                    |          | <b>25,233,531</b> | <b>28,036,288</b> | <b>34,920,792</b> |
| <b>ვალდებულებები</b>                               |          |                   |                   |                   |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>                  |          |                   |                   |                   |
| მიღებული სესხები                                   | 17       | 36,494,761        | 33,126,802        | 15,246,032        |
| საიჯარო ვალდებულებები                              | 11       | 452,992           | 220,676           | 225,371           |
|                                                    |          | <b>36,947,753</b> | <b>33,347,478</b> | <b>15,471,403</b> |
| <b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>                  |          |                   |                   |                   |
| მიღებული სესხები                                   | 17       | 6,326,110         | 3,502,247         | 2,427,103         |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                      | 18       | 1,835,809         | 1,540,298         | 880,876           |
| საგადასახადო ვალდებულებები                         |          | 23,687            | 347,098           | 93,431            |
| საიჯარო ვალდებულებები                              | 11       | 103,081           | -                 | -                 |
|                                                    |          | <b>8,288,687</b>  | <b>5,389,643</b>  | <b>3,401,410</b>  |
| <b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>               |          | <b>70,469,971</b> | <b>66,773,409</b> | <b>53,793,605</b> |

10 - 40 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები

საკუთარი კაპიტალის მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

|                                   | საწესდებო<br>კაპიტალი | გაუნაწილებელი<br>მოგება/<br>დაგროვილი<br>ზარალი | სხვა<br>რეზერვები | სულ ჯგუფის<br>მფლობელთა<br>კაპიტალი | არამაკონტრო<br>ლებელი<br>წილი | სულ               |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>1 იანვარი 2018</b>             | <b>24,988,516</b>     | <b>762,130</b>                                  | <b>3,608,376</b>  | <b>29,359,022</b>                   | <b>5,561,770</b>              | <b>34,920,792</b> |
| წლის სრული<br>შემოსავალი          | -                     | 377,776                                         | -                 | 377,776                             | 149,366                       | 527,142           |
| არამაკონტროლებელი<br>წილის ზრდა   | -                     | -                                               | -                 | -                                   | 8,210,188                     | 8,210,188         |
| არამაკონტროლებელი<br>წილის გასვლა | -                     | (1,700,510)                                     | -                 | (1,700,510)                         | (13,921,324)                  | (15,621,834)      |
| <b>31 დეკემბერი 2018</b>          | <b>24,988,516</b>     | <b>(560,604)</b>                                | <b>3,608,376</b>  | <b>28,036,288</b>                   | <b>-</b>                      | <b>28,036,288</b> |
| წლის სრული ზარალი                 | -                     | (2,802,757)                                     | -                 | (2,802,757)                         | -                             | (2,802,757)       |
| <b>31 დეკემბერი 2019</b>          | <b>24,988,516</b>     | <b>(3,363,361)</b>                              | <b>3,608,376</b>  | <b>25,233,531</b>                   | <b>-</b>                      | <b>25,233,531</b> |

10 - 40 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები

ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

|                                                                                                     | შენიშვნა | 2019               | 2018                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|---------------------|
| <b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან:</b>                                                    |          |                    |                     |
| მოგება დაბეგვრამდე                                                                                  |          | (2,802,757)        | 527,142             |
| კორექტირებები:                                                                                      |          |                    |                     |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                                                                                | 10,11,12 | 3,220,449          | 1,922,468           |
| საპროცენტო ხარჯი                                                                                    | 8        | 3,120,229          | 1,999,127           |
| მოთხოვნების გაუფასურება                                                                             |          | -                  | 71,057              |
| ძირითადი საშუალებების ჩამოწერა/გაუფასურება                                                          |          | 74,384             | 80,331              |
| კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული ზარალი                                                              |          | 2,545,553          | 1,125,427           |
| სოფლის მეურნეობის პროდუქციის აღიარებიდან მიღებული მოგება                                            |          | (20,143)           | -                   |
| <b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე</b>                      |          | <b>6,137,715</b>   | <b>5,725,552</b>    |
| მარაგების ზრდა                                                                                      |          | (399,219)          | (352,083)           |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ზრდა                                                                    |          | (41,123)           | (102,405)           |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულების ზრდა                                                                   |          | 56,233             | 333,342             |
| საგადასახადო ვალდებულების (შემცირება)/ზრდა                                                          |          | (323,411)          | 253,667             |
| <b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში განხორციელებული ცვლილების შემდეგ</b> |          | <b>5,430,195</b>   | <b>5,858,073</b>    |
| გადახდილი პროცენტი                                                                                  | 17       | (3,127,954)        | (2,004,272)         |
| <b>წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>                                              |          | <b>2,302,241</b>   | <b>3,853,801</b>    |
| <b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>                                                   |          |                    |                     |
| ძირითადი საშუალებების შეძენა                                                                        |          | (5,497,161)        | (14,336,913)        |
| არამატერიალური აქტივების შეძენა                                                                     |          | (56,119)           | (36,319)            |
| <b>საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>                                |          | <b>(5,553,280)</b> | <b>(14,373,232)</b> |
| <b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>                                                      |          |                    |                     |
| სესხის დაფარვა                                                                                      | 17       | (7,422,763)        | (20,076,945)        |
| სესხის მიღება                                                                                       | 17       | 11,177,081         | 37,854,912          |
| საიჯარო ვალდებულების დაფარვა                                                                        | 11       | (100,067)          | -                   |
| საწესდებო კაპიტალში შენატანი                                                                        |          | -                  | 8,210,188           |
| დამფუძნებლის გასვლა საწარმოდან                                                                      |          | -                  | (15,621,834)        |
| <b>საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>                                      |          | <b>3,654,251</b>   | <b>10,366,321</b>   |
| <b>ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა/(შემცირება)</b>                                                     |          | <b>403,213</b>     | <b>(153,110)</b>    |
| <b>ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში</b>                                                  | 15       | <b>114,862</b>     | <b>467,711</b>      |
| სავალუტო კურსის ცვლილების ეფექტი ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე                              | 9        | (98,149)           | (199,739)           |
| <b>ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს</b>                                                       | 15       | <b>419,926</b>     | <b>114,862</b>      |

10 - 40 გვერდებზე წარმოდგენილი განმარტებითი შენიშვნები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

## შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

#### 1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ (შემდგომში კომპანია, ს/კ - 431176808) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც დაარსდა 2016 წლის 23 დეკემბერს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა ინვესტიციების ფლობა და მართვა შვილობილ კომპანიებში. შვილობილი კომპანიების ძირითადი საქმიანობა არის:

- სასტუმროს და მასთან დაკავშირებული სხვა სერვისების გაწევა;
- სამშენებლო მომსახურების გაწევა;

კომპანია წარმოადგენს ჯგუფის მშობელ კომპანიას და ფინანსურ ანგარიშგებაში იკონსოლიდირებს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

| დასახელება                  | საქმიანობის<br>კეყყყყყყ | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 01.01.2018 | საოპერაციო<br>საქმიანობა |
|-----------------------------|-------------------------|------------|------------|------------|--------------------------|
| შპს „ლოპოტა“                | საქართველო              | 100%       | 100%       | 62.22%     | სასტუმრო სერვისი         |
| შპს „ლოპოტა დეველოპმენტი“ * | საქართველო              | 100%       | -          |            | მშენებლობა               |

\* შვილობილმა კომპანიამ (შპს „ლოპოტა“) 2019 წლის 9 ოქტომბერს დააფუძნა 100%-იანი შვილობილი კომპანია - შპს „ლოპოტა დეველოპმენტი“. შპს „ლოპოტა დეველოპმენტის“ იურიდიული მისამართია თელავის რაიონი, სოფელი ნაფარეული, საქართველო. მისი ძირითადი საქმიანობაა მშენებლობა, კერძოდ, მშობელი კომპანიის (შპს ლოპოტა) დაკვეთით ასრულებს სამშენებლო პროექტებს შპს „ლოპოტას“ ტერიტორიაზე.

2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის, ასევე 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“-ის 70%-იანი წილის მფლობელია შპს „ლოპოტა ტურ სერვისი“ (ს/კ-431165972), ხოლო 30%-იანი წილის მფლობელია შპს ლოპოტა (ს/კ-431165240).

ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი ფიზიკური პირია ეკატერინე ბატიაშვილი.

#### 2. მომზადების საფუძველი

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

მოცემული კონსოლიდირებული ანგარიშგება არის ჯგუფის მიერ ფასს-ების მიხედვით მომზადებული პირველი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და გამოყენებული იქნა ფასს-1 „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენება“. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ებზე გადასვლის თარიღია 2018 წლის 1 იანვარი.

ჯგუფი იყენებს ერთი და იგივე სააღრიცხვო პოლიტიკას ფასს სტანდარტების შესაბამის პირველ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ყველა პერიოდისათვის. ეს სააღრიცხვო პოლიტიკა შესაბამისობაშია ყველა იმ სტანდარტთან, რომელიც ძალაშია ფასს სტანდარტების შესაბამისი პირველი ფინანსური ანგარიშგების საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

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 2019 წლის ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პერიოდში.

ფასს-ებზე გადასვლის თარიღისთვის, რომელიც წარმოადგენს 2018 წლის 1 იანვარს, ჯგუფის მიერ მოზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ განსხვავდებოდა ფასს-ის შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისგან, გარდა იჯარების აღრიცხვისა (მე-11 განმარტებითი შენიშვნა).

## 2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

### ფუნქციონირებადი საწარმო

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საქმიანობის უწყვეტობის საფუძველზე იმ დაშვებით, რომ ჯგუფი განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. ჯგუფის ხელმძღვანელობას სურვილი აქვთ განავითარონ საქმიანობა საქართველოში. კორონავირუსმა გავლენა მოახდინა ჯგუფის საოპერაციო საქმიანობაზე და ეფექტურობაზე, და შესაძლოა გამოიწვიოს ზარალი შემდეგ საანგარიშგებო პერიოდებში. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ პანდემიით გამოწვეული კრიზისი დასრულდება და მომავალ პერიოდებში ჯგუფი დაუბრუნდება ნორმალურ საოპერაციო საქმიანობას. ხელმძღვანელობას სჯერა რომ უწყვეტობის პრინციპის გამოყენება შესაფერისია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში, შემდეგი გარემოებების გამო:

- ხელმძღვანელობამ მოამზადა ჯგუფის ფინანსური პროგნოზი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების დღიდან 12 თვის განმავლობაში, რომელშიც გაითვალისწინა მოვლენათა უარყოფითი გავლენების შესაძლო სცენარები. შეფასებისას გაითვალისწინეს COVID-19 პანდემიის გავლენის ანალიზი ჯგუფის საქმიანობაზე, ლიკვიდურობასა და დაფინანსებაზე. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ჯგუფის უნარი გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან 12 თვის განმავლობაში, დაკავშირებული არ არის არსებით განუსაზღვრელობასთან;
- COVID-19-ის, ბიზნესზე უარყოფითი გავლენის შესამცირებლად მთავრობამ 2020 და 2021 წელს გამოსცა განკარგულებები, რომლის მიხედვითაც მოხდა გარკვეული საგადასახადო შეღავათების დაწესება კომპანიებისათვის. მთავრობის მიერ გამოცემული ბრძანების მიხედვით, სასტუმრო ბიზნესი სრულად გათავისუფლდა 2019 და 2020 წლის ქონების გადასახადის გადახდისგან. გამოცემული ბრძანების მიხედვით მოხდა საშემოსავლო გადასახადის გადახდასთან გარკვეული შეღავათების დაწესება და ასევე, სასტუმრო ბიზნესი განთავისუფლდა 2020 წლის 6 თვის საშემოსავლო გადასახადის გადახდისაგან;
- ჯგუფს აქვს მიღებული სესხი სს „თიბისი ბანკი“-დან. მთავრობის დადგენილების შესაბამისად, საოპერაციო საქმიანობის შეჩერების შედეგად ჯგუფს შეეძლო სირთულეები გრაფიკის მიხედვით სესხის მომსახურებასთან დაკავშირებით. 2020 წლის დეკემბერში ჯგუფმა გააფორმა დამატებითი შეთანხმება ბანკთან ძირითადი თანხების გადახდის გადავადებასთან დაკავშირებით 2021 წლის აპრილამდე;
- ხელმძღვანელობის შეფასებით სასტუმროს დატვირთულობის კოეფიციენტი მუდმივად იზრდება, რაც თავის მხრივ დადებითად მოქმედებს შემოსავლებისა და შესაბამისად ფულადი სახრების გენერაციაზე.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

ჯგუფის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული თანხები არ არის დამრგვალებული, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ის მიხედვით მომზადება ჯგუფის ხელმძღვანელობისგან ითხოვს გარკვეული შეფასებების გაკეთებას, რაც გავლენას იქონიებს აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისათვის, ასევე იმოქმედებს შემოსავლისა და ხარჯების ოდენობაზე საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში. ფაქტიური შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს მიმდინარე შეფასებისაგან. შეფასებები პერიოდულად გადაიხედება. კორექტირებები, რამაც სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებები გამოიწვია, მიეკუთვნება იმ პერიოდის ფინანსურ შედეგებს, როცა ეს ცვლილებები გატარდა. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების შესახებ განმარტებები მოცემულია მე-3 განმარტებით შენიშვნაში.

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია 22-ე განმარტებით შენიშვნაში.

## 2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

### კონსოლიდაციის საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შპს „ლოპოტა ინვესტმენტის“ და მისი შვილობილი საწარმოების ფინანსურ ანგარიშგებებს 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შვილობილი საწარმოს კონსოლიდაცია იწყება მაშინ, როდესაც კომპანია მოიპოვებს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე და წყდება მაშინ, როდესაც კომპანია კარგავს კონტროლს შვილობილ საწარმოზე. კერძოდ, წლის განმავლობაში შეძენილი ან გასხვისებული შვილობილი კომპანიის შემოსავალი და ხარჯები აღირიცხება მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში იმ თარიღიდან, როდესაც კომპანია იძენს კონტროლს, იმ თარიღამდე, როდესაც კომპანიის კონტროლი შვილობილ კომპანიაზე წყდება.

კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც კომპანიას:

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

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

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

- კომპანიის ხმის უფლებათა რაოდენობა სხვა მფლობელების ხმის უფლებების რაოდენობასთან შედარებით;
- კომპანიის, სხვა მფლობელებისა და სხვა მხარეების პოტენციური ხმის უფლებები;
- სხვა სახელშეკრულებო გარიგებებიდან წარმომდგარი უფლებები; და
- ნებისმიერი დამატებითი ფაქტი ან გარემოება, რომელიც მიანიშნებს იმაზე, რომ კომპანიას ამჟამად აქვს, ან არ აქვს უნარი, მართოს შესაბამისი საქმიანობა ისეთ დროს, როდესაც გადაწყვეტილებების მიღებაა საჭირო, მათ შორის ხმის მიცემის გამოცდილება წინა პარტნიორების კრებებზე.

იმ შემთხვევაში თუ შვილობილი საწარმოს სააღრიცხვო პოლიტიკა განსხვავდება მფლობელი კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკისგან, ხდება შვილობილი საწარმოს ფინანსური ანგარიშგების კორექტირება, რათა მათი სააღრიცხვო პოლიტიკა შესაბამისობაში მოვიდეს ჯგუფის პოლიტიკასთან.

ჯგუფის კომპონენტებს შორის არსებულ ოპერაციებთან დაკავშირებული ყველა შიდაჯგუფური მოთხოვნა, ვალდებულება, კაპიტალი, შემოსავალი, ხარჯი და ფულადი ნაკადი კონსოლიდაციისას სრულად ელიმინირდება.

### ახალი ფასს-ების მიღება

#### ა) 2019 წლის პირველი 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:

- ფასს 16 „იჯარა“

გავლენა, რომელიც აღნიშნულმა სტანდარტმა იქონია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, მოცემულია მე-11 განმარტებით შენიშვნაში.

#### 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. სტანდარტები, რომლებიც სავარაუდოდ გავლენას მოახდენს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ან რომელთა გავლენაც ამჟამად ფასდება, ასეთია:

## 2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

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

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

სხვა ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოცემულია ბასს-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.

## 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები

ჯგუფი ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებები და გადაწყვეტილებები შემუშავებულია გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომელიც ითვალისწინებს ჯგუფის ფუნქციონირებას განსაზღვრული მომავლის პირობებში. მომავალ პერიოდებში მიღებული გამოცდილება შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან.

ჯგუფი ახდენს შეფასებებისა და დაშვებების გადახედვას. სააღრიცხვო შეფასების გადასინჯვის შედეგები აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც შეფასება იქნა გადახედილი, თუ აღნიშნული ეხება მხოლოდ ამ პერიოდს; ან გადასინჯვისა და მომავალ პერიოდებში, თუ გადახედვა ეხება ორივე, მიმდინარე და მომავალ პერიოდებს.

ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

### 3.1 ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები

ჯგუფი გადახედავს ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადებს ანგარიშგების ყოველი წლიური პერიოდის ბოლოს. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, ხელმძღვანელობა განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და გარემოს, რომელშიც ხდება აქტივის გამოყენება. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება.

### 3.2 ფინანსური აქტივების გაუფასურება

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

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მოდელი მოქმედებს მაშინ, როდესაც ფინანსური აქტივი საკრედიტო რისკი ანგარიშგების პერიოდისათვის მნიშვნელოვნად გაზრდილია მის თავდაპირველ აღიარებასთან შედარებით. ჯგუფს შეუძლია განსაზღვროს რომ ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკი არ გაზრდილა მნიშვნელოვნად, იმ შემთხვევაში თუ აქტივს აქვს დაბალი საკრედიტო რისკი ანგარიშგების წარდგენის პერიოდისათვის. თუმცა, არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოქმედება ყოველთვის ვრცელდება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე. ინფორმაცია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების შესახებ იხილეთ მე-4 და მე-14 განმარტებითი შენიშვნაში. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რომელიც აღრიცხულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები (გაგრძელება)

#### 3.3 სასამართლო დავები

ჯგუფი ყოველი საანგარიშგებო პერიოდისათვის განიხილავს მიმდინარე სასამართლო დავების სამართალწარმოებას, რათა შეაფასოს ანარიცხის საჭიროება და განმარტოს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. ანარიცხების შეფასებისას ჯგუფი ითვალისწინებს სასამართლო პროცესის მიმდინარეობას, საკანონმდებლო მოთხოვნებს, ზარალის მოსალოდნელ ოდენობას, იურისტების და შესაბამისი სფეროს სპეციალისტების მოსაზრებას, მსგავსი დავების პრაქტიკულ შედეგებს. მომავალ პერიოდთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობებიდან გამომდინარე ფაქტიური შედეგი შესაძლებელია განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რაც აღრიცხულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

#### 3.4 იჯარის ვადა, ზღვრული სასესხო განაკვეთი (ზსგ) და საიჯარო გადახდები

იჯარის ვადა განისაზღვრება, როგორც იჯარის არაგაუქმებადი პერიოდი, იმ პერიოდებთან ერთად, რომლებზეც ვრცელდება იჯარის გაგრძელების არჩევანის უფლება (მოიცავს ჯგუფის საქმიანი პრაქტიკით ნაგულისხმევ გაგრძელების უფლებას), თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ მოიჯარე გამოიყენებს ამ უფლებას, ან ნებისმიერი პერიოდი, რომლებზეც ვრცელდება იჯარის ვადამდე შეწყვეტის არჩევანის უფლება, თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ მოიჯარე არ გამოიყენებს ამ უფლებას. ხელმძღვანელობა საიჯარო ვადის განსაზღვრისას გადაწყვეტილებას იღებს, როდესაც საიჯარო კონტრაქტები მოიცავს განახლების არჩევანს, რომელიც განხორციელდება მხოლოდ ჯგუფის მიერ.

იგი განიხილავს ყველა გარემოებას, რომელიც მას ეკონომიკურ სტიმულს უქმნის, გამოიყენოს იჯარის გაგრძელების უფლება. დაწყების თარიღის შემდეგ, ჯგუფი საიჯარო ვადას ხელახლა აფასებს, თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ ის გამოიყენებს (ან არ გამოიყენებს) იჯარის გაგრძელების ან იჯარის შეწყვეტის არჩევანის უფლებას, იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება რაიმე მნიშვნელოვანი მოვლენა, ან მნიშვნელოვნად შეიცვლება გარემოებები, რომლებიც მის კონტროლს ექვემდებარება.

ხელმძღვანელობა მსჯელობით აფასებს ზსგ-ს. საბაზო განაკვეთის განსაზღვრისთვის ხელმძღვანელობა იყენებს დაკვირვებად ინფორმაციას და აკორექტირებს მას მოიჯარისა და აქტივის სპეციფიკიდან გამომდინარე (უზრუნველყოფასთან დაკავშირებული კორექტირება).

ჩვეულებრივ, საქართველოში იჯარის განახლების არჩევანის უფლება გამომდინარეობს საქმიანი პრაქტიკიდან და განახლების ყველა პირობა არ არის აღწერილი საიჯარო ხელშეკრულებებში. ასეთ შემთხვევებში, საიჯარო ვალდებულების საწყისი შეფასება გულისხმობს სახელშეკრულებო თანხების ტოლ გადახდებს განახლების პერიოდებისთვის და რომელიც რჩება უცვლელი იჯარის ვადის განმავლობაში.

**4. ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკების მართვა**

რისკი თანდაყოლილი მოვლენაა ჯგუფის საქმიანობისთვის, მაგრამ მისი მართვა შესაძლებელია რეგულარული ღონისძიებებით, როგორცაა რისკების იდენტიფიცირება, შეფასება და ყოველდღიური მონიტორინგი, რის შედეგადაც დგინდება რისკის ლიმიტი და იქმნება კონტროლის მექანიზმები.

ჯგუფი, თავისი საქმიანობის მანძილზე დგას შემდეგი ფინანსური რისკების წინაშე:

- საკრედიტო რისკი
- საპროცენტო რისკი
- სავალუტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი

ჯგუფი საოპერაციო საქმიანობის ნაწილში 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.

ჯგუფის ძირითადი ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს მიღებულ სესხებს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს, საიჯარო ვალდებულებებს. ამ ფინანსური ინსტრუმენტების მთავარი მიზანია ჯგუფის ფინანსური უზრუნველყოფა. ჯგუფს გააჩნია ისეთი ფინანსური აქტივები როგორც არის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, ფული და ფულის ეკვივალენტები.

ფინანსური ინსტრუმენტების ძირითადი კატეგორიები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                | 31.12.2019        | 31.12.2018        | 01.01.2018        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>      |                   |                   |                   |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები     | 400,796           | 216,540           | 175,055           |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები    | 419,926           | 114,862           | 467,711           |
|                                | <b>820,722</b>    | <b>331,402</b>    | <b>642,766</b>    |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |                   |                   |                   |
| მიღებული სესხები               | 42,820,871        | 36,629,049        | 17,673,135        |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 1,337,689         | 1,051,363         | 609,874           |
| საიჯარო ვალდებულებები          | 556,073           | 220,676           | 225,371           |
|                                | <b>44,714,633</b> | <b>37,901,088</b> | <b>18,508,380</b> |

**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 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.

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

თუ ჯგუფი გადაწყვეტს, რომ რეალური ღირებულება თავდაპირველი აღიარებისას განსხვავდება გარიგების ფასისგან 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, რომელიც ასახავს შეფასების გაკეთებისას გამოყენებული მონაცემების მნიშვნელობას:

**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 ბაზარებზე 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:** არათვალსაჩინო მონაცემები. 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 ფარგლებშიც მნიშვნელოვანი არათვალსაჩინო კორექტირებები ან დაშვებები საჭირო, რათა აისახოს სხვაობები ინსტრუმენტებს შორის.

რეალური ღირებულების შეფასება, რომელიც გამოყენებულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის - სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები, საიჯარო ვალდებულებები და მიღებული სესხები 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. ბანკებისგან მიღებული სესხები დადისკონტირებულია ჯგუფის საკუთარი საპროცენტო განაკვეთით, რომლითაც მიღებული აქვს ისინი. ფული და ფულის ეკვივალენტების რეალური ღირებულება შეფასებულია პირველი დონის მიხედვით.

2019 და 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის არ მომხდარა ცვლილება მე-2 და მე-3 დონის შეფასების იერარქიისთვის გამოყენებულ შეფასების მეთოდოლოგიაში.

#### კაპიტალის მართვა

ჯგუფი კაპიტალთან დაკავშირებულ რისკს მართავს იმისათვის, რომ უზრუნველყოს ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენა და ამავდროულად დაინტერესებული მხარეების უკუგების მაქსიმიზაცია, მოზიდული და საკუთარი კაპიტალის ოპტიმალური ბალანსის დაცვის გზით. ჯგუფის ხელმძღვანელობა რეგულარულად მიმოიხილავს კაპიტალის სტრუქტურას.

## შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

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

##### ზოგადი მიზნები, პოლიტიკა და პროცესები

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

ჯგუფის ხელმძღვანელობის მთავარი მიზანი არის დაიცვას ჯგუფი რისკის მიუღებელი დონისაგან და საშუალება მისცეს მას მიაღწიოს საქმიანობის მიზანს.

აღნიშნულ პოლიტიკასთან დაკავშირებული დამატებითი ინფორმაცია მოცემულია ქვემოთ:

##### 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 დერივატივებს სავალუტო რისკის მართვისთვის.

უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                | ლარი             | აშშ დოლარი          | ევრო                | სულ               |
|--------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>      |                  |                     |                     |                   |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები     | 400,796          | -                   | -                   | 400,796           |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები    | 291,533          | 28,844              | 99,549              | 419,926           |
|                                | <b>692,329</b>   | <b>28,844</b>       | <b>99,549</b>       | <b>820,722</b>    |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |                  |                     |                     |                   |
| მიღებული სესხები               | -                | 20,773,582          | 22,047,289          | 42,820,871        |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 1,324,773        | -                   | 12,916              | 1,337,689         |
| საიჯარო ვალდებულებები          | 220,554          | 335,519             | -                   | 556,073           |
|                                | <b>1,545,327</b> | <b>21,109,101</b>   | <b>22,060,205</b>   | <b>44,714,633</b> |
| <b>წმინდა სავალუტო პოზიცია</b> | <b>(852,998)</b> | <b>(21,080,257)</b> | <b>(21,960,656)</b> |                   |

უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                | ლარი             | აშშ დოლარი          | ევრო                | სულ               |
|--------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>      |                  |                     |                     |                   |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები     | 216,540          | -                   | -                   | 216,540           |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები    | 105,447          | 9,415               | -                   | 114,862           |
|                                | <b>321,987</b>   | <b>9,415</b>        | <b>-</b>            | <b>331,402</b>    |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |                  |                     |                     |                   |
| მიღებული სესხები               | -                | 18,857,243          | 17,771,806          | 36,629,049        |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 986,519          | 40,283              | 24,561              | 1,051,363         |
| საიჯარო ვალდებულებები          | 220,676          | -                   | -                   | -                 |
|                                | <b>1,207,195</b> | <b>18,897,526</b>   | <b>17,796,367</b>   | <b>37,680,412</b> |
| <b>წმინდა სავალუტო პოზიცია</b> | <b>(885,208)</b> | <b>(18,888,111)</b> | <b>(17,796,367)</b> |                   |

**შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები**

**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები**

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

**4. ფინანსური ინტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)**

უცხოურ ვალუტაში არსებული ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                | ლარი             | აშშ დოლარი          | სულ               |
|--------------------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>      |                  |                     |                   |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები     | 175,055          | -                   | 175,055           |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები    | 178,289          | 289,422             | 467,711           |
|                                | <b>353,344</b>   | <b>289,422</b>      | <b>642,766</b>    |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |                  |                     |                   |
| სესხები                        | -                | 17,673,135          | 17,673,135        |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 609,874          | -                   | 609,874           |
| საიჯარო ვალდებულებები          | 225,371          |                     |                   |
|                                | <b>835,245</b>   | <b>17,673,135</b>   | <b>18,283,009</b> |
| <b>წმინდა სავალუტო პოზიცია</b> | <b>(481,901)</b> | <b>(17,383,713)</b> |                   |

ქვემოთ მოცემული ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის მგრძნობელობას შესაბამისი უცხოური ვალუტების ლართან მიმართებაში 20%-ით გაზრდაზე და შემცირებაზე. 20% არის მგრძნობიარობის 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 გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელი ცვლილების მიხედვით.

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის წმინდა მოგებასა და კაპიტალზე აქტივების გადაფასების ეფექტი შემდეგია:

|               | ლარი/დოლარი<br>20% | ლარი/დოლარი<br>-20% | ლარი/ევრო<br>20% | ლარი/ევრო<br>-20% |
|---------------|--------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| მოგება/ზარალი | (4,216,051)        | 4,216,051           | (4,392,131)      | 4,392,131         |

2018 წლის 31 დეკემბრისთვის წმინდა მოგებასა და კაპიტალზე აქტივების გადაფასების ეფექტი შემდეგია:

|               | ლარი/დოლარი<br>20% | ლარი/დოლარი<br>-20% | ლარი/ევრო<br>20% | ლარი/ევრო<br>-20% |
|---------------|--------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| მოგება/ზარალი | (3,777,622)        | 3,777,622           | (3,559,273)      | 3,559,273         |

2018 წლის 1-ლი იანვრისთვის წმინდა მოგებასა და კაპიტალზე აქტივების გადაფასების ეფექტი შემდეგია:

|               | ლარი/დოლარი<br>20% | ლარი/დოლარი<br>-20% | ლარი/ევრო<br>20% | ლარი/ევრო<br>-20% |
|---------------|--------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| მოგება/ზარალი | (3,476,743)        | 3,476,743           | -                | -                 |

**საპროცენტო განაკვეთის რისკი**

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

ქვემოთ წარმოდგენილი მგრძნობელობის ანალიზი ჩატარდა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის. ანალიზი მომზადდა იმის დაშვებით, რომ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის დაუფარავი ვალდებულების თანხა მთელი წლის განმავლობაში დაუფარავი იყო. 100 საბაზისო ერთეულის გაზრდა (100 საბაზისო ერთეული შეესაბამება 1 პროცენტთან ცვლილებას) ან შემცირება ხდება საპროცენტო განაკვეთის რისკის შიდა ანგარიშგებისას უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობისთვის და წარმოადგენს ხელმძღვანელობის მიერ საპროცენტო განაკვეთების შესაძლო ცვლილების შეფასებას, გონივრულობის ფარგლებში:

**შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები**

**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები**

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

**4. ფინანსური ინტრუმენტები - რისკების მართვა (გაგრძელება)**

|               | 31.12.2019              |                              | 31.12.2018              |                              | 01.01.2018              |                              |
|---------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------|
|               | პროცენტის<br>ზრდა 1%-ით | პროცენტის<br>შემცირება 1%-ით | პროცენტის<br>ზრდა 1%-ით | პროცენტის<br>შემცირება 1%-ით | პროცენტის<br>ზრდა 1%-ით | პროცენტის<br>შემცირება 1%-ით |
| მოგება/ზარალი | (428,209)               | 428,209                      | (365,800)               | 365,800                      | (176,189)               | 176,189                      |

ზემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს ერთი ცვლადის ცვლილებას იმ დაშვებით, რომ სხვა ცვლადები დარჩება უცვლელი.

**ლიკვიდურობის რისკი**

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

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

ლიკვიდურობის ანალიზი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                | 1 წლამდე         | 1-5 წლამდე        | 5 წელზე მეტი      | სულ               |
|--------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |                  |                   |                   |                   |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 1,337,689        | -                 | -                 | 1,337,689         |
| მიღებული სესხები               | 6,326,110        | 16,424,021        | 20,070,740        | 42,820,871        |
| საიჯარო ვალდებულებები          | 103,081          | 233,309           | 1,326,683         | 1,663,073         |
|                                | <b>7,766,880</b> | <b>16,657,330</b> | <b>21,397,423</b> | <b>45,821,633</b> |

ლიკვიდურობის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                | 1 წლამდე         | 1-5 წლამდე        | 5 წელზე მეტი     | სულ               |
|--------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |                  |                   |                  |                   |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 1,051,363        | -                 | -                | 1,051,363         |
| მიღებული სესხები               | 3,502,247        | 33,126,802        | -                | 36,629,049        |
| საიჯარო ვალდებულება            | 27,000           | 10,800            | 1,134,000        | 1,171,800         |
|                                | <b>4,580,610</b> | <b>33,137,602</b> | <b>1,134,000</b> | <b>38,852,212</b> |

ლიკვიდურობის ანალიზი 2018 წლის 1-ლი იანვრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                | 1 წლამდე         | 1-5 წლამდე        | 5 წელზე<br>მეტი  | სულ               |
|--------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b> |                  |                   |                  |                   |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები  | 609,874          | -                 | -                | 609,874           |
| მიღებული სესხები               | 2,427,103        | 15,246,032        | -                | 17,673,135        |
| საიჯარო ვალდებულება            | 27,000           | 108,000           | 1,161,000        | 1,296,000         |
|                                | <b>3,063,977</b> | <b>15,354,032</b> | <b>1,161,000</b> | <b>19,579,009</b> |

ჯგუფის ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ მას გააჩნია საკმარისი ლიკვიდობა რომ შეასრულოს მიმდინარე ვალდებულებები.

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

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების დაუფარავობის შემთხვევაში. ჯგუფის საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები. ჯგუფის საკრედიტო რისკი, ძირითადად განპირობებულია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებიდან და ფული და ფულის ეკვივალენტებიდან (გარდა ნაღდი ფულისა).

ჯგუფი საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს დებიტორული დავალიანების დაფარვის კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. საკრედიტო რისკის მონიტორინგის მიზნით, ჯგუფი მომხმარებლებს აერთიანებს მათი ვადაგადაცილების სტატუსის მიხედვით. ჯგუფი საკრედიტო რისკების მართვას ასევე ახორციელებს მომხმარებლებთან საავანსო ანგარიშსწორების სისტემის დანერგვით. საკრედიტო რისკის სამართავად ჯგუფი განიხილავს მომხმარებელი იურიდიული პირია თუ ფიზიკური. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს (გარდა ნაღდი ფულისა).

ჯგუფი საკრედიტო რისკის მართვის პოლიტიკის ფარგლებში ახორციელებს ფინანსური აქტივების საკრედიტო ხარისხის ანალიზს. დებიტორების რაოდენობიდან გამომდინარე, 2019 წლის საანგარიშგებო წლისთვის დებიტორული დავალიანების ხანდაზმულობის ანალიზი მოხდა ინდივიდუალურად. ჯგუფმა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ინდივიდუალურად შეაფასა დებიტორების გაუფასურების ნიშნები, რის შედეგადაც საკრედიტო ზარალების არსებითი მოცულობა არ გამოვლენილა, ამიტომ რეზერვი არ შეუქმნია.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                  | თანხა<br>გაუფასურებამდე | გაუფასურების<br>კოეფიციენტი | მოსალოდნელი<br>საკრედიტო<br>ზარალი |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| მიმდინარე                        | 91,813                  | 1%                          | 918                                |
| ვადაგადაცილება 0-30              | 19,028                  | 10%                         | 1,903                              |
| ვადაგადაცილება 31-90             | 147,542                 | 30%                         | 44,260                             |
| ვადაგადაცილება 91-180            | 5,183                   | 50%                         | 2,592                              |
| ვადაგადაცილება 181-365           | 13,235                  | 80%                         | 10,588                             |
| ვადაგადაცილება 365>              | 10,796                  | 100%                        | 10,796                             |
| <b>მოთხოვნები გაუფასურებამდე</b> | <b>287,597</b>          |                             | <b>71,057</b>                      |
| მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი     | (71,057)                |                             | -                                  |
| <b>წმინდა მოთხოვნები</b>         | <b>216,540</b>          |                             | <b>(71,057)</b>                    |

ჯგუფს 2017 წელში საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე (2017 წლის მარტში დაიწყო საოპერაციო საქმიანობა) არ ჰყოლია დიდი ოდენობით დებიტორები, აქედან გამომდინარე, მათი დავალიანების ხანდაზმულობის მონიტორინგი მოხდა ინდივიდუალურად. ჯგუფმა 2018 წლის 1 იანვრისთვის ინდივიდუალურად შეაფასა დებიტორების გაუფასურების ნიშნები, რის შედეგადაც მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან დაკავშირებით რეზერვი არ შეუქმნია.

ჯგუფი ფინანსური აქტივების დარეზერვებას ახორციელებს ფასს 9-ის - „ფინანსური ინსტრუმენტები“ მოთხოვნების შესაბამისად. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ 22-ე განმარტებითი შენიშვნა.

**შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები**

**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები**

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

**5. ამონაგები**

ამონაგები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                      | 2019              | 2018              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ოთახები*                             | 13,755,823        | 11,332,004        |
| საჭმელი და სასმელი                   | 6,448,193         | 5,004,065         |
| გასართობი და სარელაქსაციო აქტივობები | 907,159           | 716,947           |
| სხვა                                 | 442,782           | 359,881           |
|                                      | <b>21,553,957</b> | <b>17,412,897</b> |

\*ოთახებიდან მიღებული შემოსავალი მოიცავს საუზმის კვების მომსახურებას, რომელიც 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისათვის შეადგენს 2,297,166 და 1,465,655 ლარს, შესაბამისად.

**6. მარაგის ხარჯი**

მარაგის ხარჯი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                                      | 2019               | 2018               |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| მარაგის შესყიდვის ხარჯი                              | (5,014,179)        | (3,391,528)        |
| ჯგუფის მიერ შესრულებული და კაპიტალიზებული სამუშაოები | 470,467            | 71,773             |
| მარაგების ცვლილება                                   | 429,745            | 352,083            |
|                                                      | <b>(4,113,967)</b> | <b>(2,967,672)</b> |

**7. სხვა ხარჯები**

სხვა ხარჯები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                               | 2019               | 2018               |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| რეკლამის და გაყიდვების ხარჯი  | (1,303,255)        | (917,183)          |
| კომუნალური გადასახადები       | (885,274)          | (716,575)          |
| საგადასახადო ხარჯი            | (464,690)          | (404,581)          |
| ტრანსპორტირება                | (403,933)          | (257,915)          |
| შეკეთება და რემონტი           | (353,629)          | (278,963)          |
| ბანკის საკომისიო              | (180,515)          | (126,937)          |
| იჯარა                         | (167,281)          | (173,197)          |
| სამეურნეო ხარჯები             | (152,852)          | (147,890)          |
| პროფესიული მომსახურება        | (114,214)          | (35,763)           |
| კომუნიკაციის ხარჯები          | (70,186)           | (45,679)           |
| დაზღვევა                      | (38,687)           | (26,208)           |
| მივლინება                     | (22,226)           | (25,297)           |
| კადრების გადამზადების ხარჯები | (8,905)            | (19,809)           |
| დაცვა                         | (5,736)            | (33,194)           |
| მოთხოვნების გაუფასურება       | -                  | (71,057)           |
| სხვა                          | (382,846)          | (378,374)          |
|                               | <b>(4,554,229)</b> | <b>(3,658,622)</b> |

\*2019 და 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლებისთვის აუდიტორულ კომპანიაზე გაწეული წლიური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის მომსახურების ღირებულება შეადგენს 24,296 და 21,236 ლარს, შესაბამისად.

შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

**8. ფინანსური ხარჯი**

ფინანსური ხარჯი წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                                   | 2019               | 2018               |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| მიღებულ სესხებზე დარიცხული პროცენტი               | (3,127,954)        | (1,999,127)        |
| საიჯარო ვალდებულებაზე დარიცხული პროცენტი          | (43,510)           | -                  |
| განსაკუთრებულ აქტივზე დაკაპიტალიზირებული პროცენტი | 51,235             | -                  |
|                                                   | <b>(3,120,229)</b> | <b>(1,999,127)</b> |
| სესხების გადაფასება                               | (2,437,504)        | (868,685)          |
|                                                   | <b>(5,557,733)</b> | <b>(2,867,812)</b> |

**9. კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული ზარალი**

კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული (ზარალი)/მოგება, ნეტო წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                              | 2019             | 2018             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| ფული და ფულის ექვივალენტი    | (98,149)         | (199,739)        |
| სხვა ფინანსური ინსტრუმენტები | (13,591)         | (57,003)         |
|                              | <b>(111,740)</b> | <b>(256,742)</b> |

შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

10. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| ისტორიული ღირებულება                         | მიწა              | შენობა-<br>ნაგებობები | დაუმთავრებელი<br>მშენებლობა | ადჭურვილობა<br>და ინვენტარი | სატრანსპორტო<br>საშუალებები | სხვა               | სულ                |
|----------------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>2018 წლის 1 იანვარი</b>                   | <b>27,302,033</b> | <b>16,292,391</b>     | <b>3,261,578</b>            | <b>2,464,794</b>            | <b>393,588</b>              | <b>1,626,055</b>   | <b>51,340,439</b>  |
| შემოსვლა                                     | -                 | 65,714                | 10,767,774                  | 4,422,397                   | 61,532                      | 849,196            | 16,166,613         |
| შიდა გადაადგილება                            | -                 | 10,193,129            | (10,814,038)                | -                           | -                           | 620,909            | -                  |
| ჩამოწერა                                     | -                 | -                     | -                           | -                           | -                           | (102,660)          | (102,660)          |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბერი</b>                | <b>27,302,033</b> | <b>26,551,234</b>     | <b>3,215,314</b>            | <b>6,887,191</b>            | <b>455,120</b>              | <b>2,993,500</b>   | <b>67,404,392</b>  |
| შემოსვლა                                     | -                 | 408,562               | 905,768                     | 2,086,582                   | 230,573                     | 1,422,489          | 5,053,974          |
| შიდა გადაადგილება                            | -                 | 3,588,891             | (3,588,891)                 | -                           | -                           | -                  | -                  |
| გასვლა                                       | -                 | -                     | -                           | -                           | (13,081)                    | -                  | (13,081)           |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b>                | <b>27,302,033</b> | <b>30,548,687</b>     | <b>532,191</b>              | <b>8,973,773</b>            | <b>672,612</b>              | <b>4,415,989</b>   | <b>72,445,285</b>  |
| <b>დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება</b>        |                   |                       |                             |                             |                             |                    |                    |
| <b>2018 წლის 1 იანვარი</b>                   | <b>-</b>          | <b>(352,263)</b>      | <b>-</b>                    | <b>(359,112)</b>            | <b>(38,211)</b>             | <b>(158,452)</b>   | <b>(908,038)</b>   |
| ცვეთა                                        | -                 | (583,703)             | -                           | (929,354)                   | (83,671)                    | (301,300)          | (1,898,028)        |
| გასული ძირითადი საშუალებების დაგროვილი ცვეთა | -                 | -                     | -                           | -                           | -                           | 22,328             | 22,328             |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბერი</b>                | <b>-</b>          | <b>(935,966)</b>      | <b>-</b>                    | <b>(1,288,466)</b>          | <b>(121,882)</b>            | <b>(437,424)</b>   | <b>(2,783,738)</b> |
| ცვეთა                                        | -                 | (840,515)             | -                           | (1,595,806)                 | (116,403)                   | (571,126)          | (3,123,850)        |
| გასული ძირითადი საშუალებების დაგროვილი ცვეთა | -                 | -                     | -                           | -                           | 3,284                       | -                  | 3,284              |
| გაუფასურება                                  | -                 | -                     | -                           | -                           | (74,383)                    | -                  | (74,383)           |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b>                | <b>-</b>          | <b>(1,776,481)</b>    | <b>-</b>                    | <b>(2,884,272)</b>          | <b>(309,384)</b>            | <b>(1,008,550)</b> | <b>(5,978,687)</b> |
| <b>წმინდა საბალანსო ღირებულება</b>           |                   |                       |                             |                             |                             |                    |                    |
| <b>2018 წლის 1 იანვარი</b>                   | <b>27,302,033</b> | <b>15,940,128</b>     | <b>3,261,578</b>            | <b>2,105,682</b>            | <b>355,377</b>              | <b>1,467,603</b>   | <b>50,432,401</b>  |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბერი</b>                | <b>27,302,033</b> | <b>25,615,268</b>     | <b>3,215,314</b>            | <b>5,598,725</b>            | <b>333,238</b>              | <b>2,556,076</b>   | <b>64,620,654</b>  |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b>                | <b>27,302,033</b> | <b>28,772,206</b>     | <b>532,191</b>              | <b>6,089,501</b>            | <b>363,228</b>              | <b>3,407,439</b>   | <b>66,466,598</b>  |

ჯგუფის უძრავი ქონება და მოძრავი ქონების ნაწილი ჩადებულია სს „თიბისი ბანკი“-სგან მიღებული სესხის უზრუნველყოფაში.

**შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები**

**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები**

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

**11. იჯარა**

ჯგუფი ქირაობს საოფისე ფართს ქ. თბილისში და ტბას, რომელიც განთავსებულია სასტუმროს ტერიტორიაზე. ორივე აქტივის იჯარის ღირებულება არის ფიქსირებული, იჯარის ვადის განმავლობაში. იჯარის ვადა ოფისის შემთხვევაში განსაზღვრულია 2 წლით, ხოლო ტბის შემთხვევაში - 47 წლით.

ასევე, ჯგუფს ფინანსური იჯარით აქვს აღებული რამდენიმე სატრანსპორტო საშუალება.

აქტივის გამოყენების უფლება წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                               | შენიშვნები     | ტბის<br>სარგებლობის<br>უფლება | სატრანსპორტო<br>საშუალება | სულ            |
|-------------------------------|----------------|-------------------------------|---------------------------|----------------|
| <b>2018 წლის 1 იანვარი</b>    | -              | <b>225,371</b>                | -                         | <b>225,371</b> |
| შემოსვლა                      | -              | -                             | -                         | -              |
| ცვეთა                         | -              | (4,695)                       | -                         | (4,695)        |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბერი</b> | -              | <b>220,676</b>                | -                         | <b>220,676</b> |
| შემოსვლა                      | 199,123        | -                             | 196,522                   | <b>395,645</b> |
| ცვეთა                         | (70,279)       | (4,695)                       | -                         | (74,974)       |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>128,844</b> | <b>215,981</b>                | <b>196,522</b>            | <b>541,347</b> |

საიჯარო ვალდებულებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                               | შენიშვნები     | ტბის<br>სარგებლობის<br>უფლება | სატრანსპორტო<br>საშუალება | სულ            |
|-------------------------------|----------------|-------------------------------|---------------------------|----------------|
| <b>2018 წლის 1 იანვარი</b>    | -              | <b>225,371</b>                | -                         | <b>225,371</b> |
| შემოსვლა                      | -              | -                             | -                         | -              |
| საპროცენტო ხარჯი              | -              | 22,305                        | -                         | <b>22,305</b>  |
| გადახდა                       | -              | (27,000)                      | -                         | (27,000)       |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბერი</b> | -              | <b>220,676</b>                | -                         | <b>220,676</b> |
| შემოსვლა                      | <b>199,123</b> | -                             | 196,522                   | <b>395,645</b> |
| საპროცენტო ხარჯი              | 16,632         | 26,878                        | -                         | <b>43,510</b>  |
| საკურსო სხვაობა               | (3,691)        | -                             | -                         | (3,691)        |
| გადახდა                       | (67,527)       | (27,000)                      | (5,540)                   | (100,067)      |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b> | <b>144,537</b> | <b>220,554</b>                | <b>190,982</b>            | <b>556,073</b> |

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების ის მუხლები, რომელზეც გავლენა იქონია ფასს-16-ის გამოყენებამ 2018 წლის 1 იანვარს:

|                              | <b>1 იანვარი 2018</b>               |                |                           |
|------------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------------------|
|                              | <b>თავდაპირველად<br/>წარდგენილი</b> | <b>ფასს 16</b> | <b>1 იანვარი<br/>2018</b> |
| <b>აქტივები</b>              |                                     |                |                           |
| აქტივების გამოყენების უფლება | -                                   | 225,371        | <b>225,371</b>            |
| <b>ვალდებულებები</b>         |                                     |                |                           |
| საიჯარო ვალდებულებები        | -                                   | 225,371        | <b>225,371</b>            |

ფასს 16-ის მიხედვით, ჯგუფი უმეტესი იჯარის შემთხვევაში აღიარებს გამოყენების უფლების სახით არსებულ აქტივს და საიჯარო ვალდებულებას. აქტივების გამოყენების უფლება აღიარებულია საიჯარო ვალდებულებების ტოლი თანხით შესწორებული წინასწარი გადახდებით და დარიცხული ვალდებულებით. საიჯარო ვალდებულებები აღიარებულია მომავალი საიჯარო გადასახდელების ზღვრული სასესხო განაკვეთით დისკონტირებული ღირებულებით. ზღვრული სასესხო განაკვეთი არის საპროცენტო განაკვეთი, რომლის გადახდაც მსგავს ეკონომიკურ გარემოში მოუწევდა მოიჯარეს აქტივების გამოყენების უფლების ღირებულების მსგავსი ღირებულების აქტივის მოსაპოვებლად საჭირო სესხით სარგებლობისთვის, რომელსაც მსგავსი ვადა და უზრუნველყოფა ექნებოდა. ლარში არსებულ საიჯარო ხელშეკრულებებზე ზღვრულ სასესხო განაკვეთად აღებულია წლიური 12.18%, დოლარში კი 9.27%.

**შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები**

**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები**

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

**12. არამატერიალური აქტივები**

არამატერიალური აქტივები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| ისტორიული ღირებულება               | პროგრამები      | ლიცენზიები      | ვებ-გვერდი     | სხვა            | სულ             |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>2018 წლის 1 იანვარი</b>         | <b>67,304</b>   | <b>41,963</b>   | <b>23,101</b>  | <b>23,684</b>   | <b>156,052</b>  |
| შემოსვლა                           | -               | 33,619          | 2,700          | -               | 36,319          |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბერი</b>      | <b>67,304</b>   | <b>75,582</b>   | <b>25,801</b>  | <b>23,684</b>   | <b>192,371</b>  |
| შემოსვლა                           | -               | 15,065          | 9,089          | 31,965          | 56,119          |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b>      | <b>67,304</b>   | <b>90,647</b>   | <b>34,890</b>  | <b>55,649</b>   | <b>248,490</b>  |
| <b>დაგროვილი ამორტიზაცია</b>       |                 |                 |                |                 |                 |
| <b>2018 წლის 1 იანვარი</b>         | <b>(4,992)</b>  | <b>(1,449)</b>  | <b>(2,269)</b> | <b>(2,755)</b>  | <b>(11,465)</b> |
| ამორტიზაცია                        | (8,902)         | (7,089)         | (3,702)        | (4,747)         | (24,440)        |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბერი</b>      | <b>(13,894)</b> | <b>(8,538)</b>  | <b>(5,971)</b> | <b>(7,502)</b>  | <b>(35,905)</b> |
| ამორტიზაცია                        | (13,648)        | (11,412)        | (3,952)        | (2,996)         | (32,008)        |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b>      | <b>(27,542)</b> | <b>(19,950)</b> | <b>(9,923)</b> | <b>(10,498)</b> | <b>(67,913)</b> |
| <b>წმინდა საბალანსო ღირებულება</b> |                 |                 |                |                 |                 |
| <b>2018 წლის 1 იანვარი</b>         | <b>62,312</b>   | <b>40,514</b>   | <b>20,832</b>  | <b>20,929</b>   | <b>144,587</b>  |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბერი</b>      | <b>53,410</b>   | <b>67,044</b>   | <b>19,830</b>  | <b>16,182</b>   | <b>156,466</b>  |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b>      | <b>39,762</b>   | <b>70,697</b>   | <b>24,967</b>  | <b>45,151</b>   | <b>180,577</b>  |

**13. მარაგები**

მარაგები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                    | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>01.01.2018</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| საკვები და სასმელი                 | 584,231           | 491,277           | 226,726           |
| სტუმრებისთვის განკუთვნილი მარაგები | 294,243           | 153,470           | 145,027           |
| სამშენებლო მარაგები                | 195,849           | -                 | -                 |
| სხვა                               | 107,114           | 106,945           | 27,856            |
|                                    | <b>1,181,437</b>  | <b>751,692</b>    | <b>399,609</b>    |

ჯგუფის მარაგების ნაწილი ჩადებულია სს „თიბისი ბანკი“-სგან მიღებული სესხის უზრუნველყოფაში, რომლის ღირებულება 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 985,588 და 751,692 ლარს, შესაბამისად.

**14. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები**

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                       | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>01.01.2018</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ფინანსური მოთხოვნები</b>           |                   |                   |                   |
| სავაჭრო მოთხოვნები                    | 400,796           | 287,597           | 175,055           |
| მინუს: მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი   | -                 | (71,057)          | -                 |
|                                       | <b>400,796</b>    | <b>216,540</b>    | <b>175,055</b>    |
| <b>არაფინანსური მოთხოვნები</b>        |                   |                   |                   |
| გადახდილი ავანსები                    | 142,511           | 227,859           | 222,518           |
| მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ | 5,676             | 13,823            | 29,301            |
| მინუს: გაუფასურების რეზერვი           | (63,229)          | -                 | -                 |
|                                       | <b>84,958</b>     | <b>241,682</b>    | <b>251,819</b>    |
|                                       | <b>485,754</b>    | <b>458,222</b>    | <b>426,874</b>    |

## შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

#### 14. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

ჯგუფი ფინანსური აქტივების გაუფასურების მეთოდოლოგიისთვის იყენებს გამარტივებულ მეთოდს, რათა განსაზღვროს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. იმისათვის, რათა განისაზღვროს მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი ჯგუფურად, მოთხოვნები დაჯგუფდა მსგავსი საკრედიტო რისკისა და ხანდაზმულობის მიხედვით. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს აქვს მსგავსი რისკიანობის მახასიათებელი.

გაუფასურების პოლიტიკის შესახებ დამატებით ინფორმაცია მოცემულია 22-ე განმარტებით შენიშვნაში.

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება უახლოვდება სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო.

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

#### 15. ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                                    | 31.12.2019     | 31.12.2018     | 01.01.2018     |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| ფულადი სახსრები საბანკო ანგარიშზე უცხოურ ვალუტაში  | 128,393        | 9,415          | 289,422        |
| ფულადი სახსრები საბანკო ანგარიშზე ეროვნულ ვალუტაში | 266,262        | 77,816         | 160,109        |
| ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში                        | 25,271         | 27,631         | 18,180         |
|                                                    | <b>419,926</b> | <b>114,862</b> | <b>467,711</b> |

ფულის და ფულის ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება შეესაბამება მათ რეალურ ღირებულებას.

დამატებითი ინფორმაცია ფული და ფულის ეკვივალენტების შესახებ მოცემულია მე-4 განმარტებით შენიშვნაში.

#### 16. საწესდებო კაპიტალი

2017 წლის 30 მარტს სს „საპარტნიორო ფონდთან“ გაფორმებული შეთანხმების მიხედვით, (რომლის შედეგადაც შპს „ლოპოტაში“ სს „საპარტნიორო ფონდის“ წილი განისაზღვრა 37,78%-ით) ფონდის მიერ ეტაპობრივად მოხდება კაპიტალის შევსება ფულადი ან სხვა სახის შენატანებით, თუ შპს „ლოპოტა“ დააკმაყოფილებს ფონდთან გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს. საპარტნიორო ფონდთან გაფორმებული შეთანხმების მიხედვით, შპს „ლოპოტას“ აქვს უფლება 5 წლის განმავლობაში ნებისმიერ დროს (ათვლა დაიწყება არაუგვიანეს 2017 წლის 5 მარტისა) შეისყიდოს ფონდის კუთვნილი წილი. შესყიდვის ოფციის ვადის გასვლის შემდეგ 3 წლის განმავლობაში ფონდს უფლება აქვს მოსთხოვოს შპს „ლოპოტას“ მასში არსებული წილის სრულად ან ნაწილობრივ შესყიდვა. შესყიდვის და გაყიდვის ფასის გაანგარიშების პრინციპები შესაბამისი ოფციის ამოქმედების შემთხვევაში განსაზღვრულია ზემოაღნიშნულ შეთანხმებაში.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასრულებული საანგარიშგებო პერიოდისათვის სს „საპარტნიორო ფონდმა“ შპს „ლოპოტას“ კაპიტალში დამატებით შეიტანა 8,210,188 ლარი (3,334,171 აშშ დოლარი), რათა შეესრულებინა 2017 წლის 30 მარტს გაფორმებული შეთანხმებით აღებული ვალდებულებები.

ამავე წელს შპს „ლოპოტა ინვესტმენტმა“ სრულად გამოისყიდა შპს „ლოპოტაში“ არსებული სს „საპარტნიორო ფონდის“ წილი და გახდა მისი 100%-იანი წილის მფლობელი.

**შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები**

**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები**

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

**17. მიღებული სესხები**

მიღებული სესხები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                   | საპროცენტო<br>განაკვეთი  | ვალუტა | მიმდინარე        | გრძელვადიანი      |
|-------------------|--------------------------|--------|------------------|-------------------|
| სს თიბისი ბანკი   | 5.54%+ლიბორი(6 თვიანი)   | დოლარი | 2,313,879        | 18,193,704        |
| სს თიბისი ბანკი   | 8.11%+ევრობორი(6 თვიანი) | ევრო   | 1,713,992        | 17,947,680        |
| სს თიბისი ბანკი   | 7.61%+ევრობორი(6 თვიანი) | ევრო   | 2,032,240        | 353,377           |
| სს თიბისი ლიზინგი |                          | დოლარი | 265,999          | -                 |
|                   |                          |        | <b>6,326,110</b> | <b>36,494,761</b> |

მიღებული სესხები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                   | საპროცენტო<br>განაკვეთი   | ვალუტა     | მიმდინარე        | გრძელვადიანი      |
|-------------------|---------------------------|------------|------------------|-------------------|
| სს თიბისი ბანკი   | 8.11%+ევრობორი (6 თვიანი) | ევრო       | 1,482,264        | 16,289,542        |
| სს თიბისი ბანკი   | 5.54%ლიბორი (6 თვიანი)    | აშშ დოლარი | 1,705,576        | 16,837,260        |
| სს თიბისი ლიზინგი |                           | აშშ დოლარი | 314,407          | -                 |
|                   |                           |            | <b>3,502,247</b> | <b>33,126,802</b> |

მიღებული სესხები 2018 წლის 1 იანვრისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                 | საპროცენტო<br>განაკვეთი | ვალუტა | მიმდინარე        | გრძელვადიანი      |
|-----------------|-------------------------|--------|------------------|-------------------|
| სს თიბისი ბანკი | 8%+ლიბორი(3 თვიანი)     | დოლარი | 2,427,103        | 15,246,032        |
|                 |                         |        | <b>2,427,103</b> | <b>15,246,032</b> |

მიღებული სესხების რეკონსილაცია 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                      | გრძელვადიანი      | მიმდინარე        | სულ               |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>2019 წლის 1 იანვარი</b>           | <b>33,126,802</b> | <b>3,502,247</b> | <b>36,629,049</b> |
| <b>მონეტარული ცვლილებები</b>         | 5,595,625         | (4,969,261)      | 626,364           |
| <b>არამონეტარული ცვლილებები</b>      |                   |                  |                   |
| კურსთაშორის სხვაობის ეფექტი          | 1,145,628         | 1,291,876        | 2,437,504         |
| გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი | (3,373,294)       | 3,373,294        | -                 |
| დარიცხული პროცენტი                   | -                 | 3,127,954        | 3,127,954         |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b>        | <b>36,494,761</b> | <b>6,326,110</b> | <b>42,820,871</b> |

მიღებული სესხების რეკონსილაცია 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                      | გრძელვადიანი      | მიმდინარე        | სულ               |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>2018 წლის 1 იანვარი</b>           | <b>15,246,032</b> | <b>2,427,103</b> | <b>17,673,135</b> |
| <b>მონეტარული ცვლილებები</b>         | 19,919,504        | (4,145,809)      | 15,773,695        |
| <b>არამონეტარული ცვლილებები</b>      |                   |                  |                   |
| კურსთაშორის სხვაობის ეფექტი          | 785,627           | 83,058           | 868,685           |
| გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი | (3,138,768)       | 3,138,768        | -                 |
| დარიცხული პროცენტი                   | -                 | 1,999,127        | 1,999,127         |
| ფინანსური ლიზინგი                    | 314,407           | -                | 314,407           |
| <b>2018 წლის 31 დეკემბერი</b>        | <b>33,126,802</b> | <b>3,502,247</b> | <b>36,629,049</b> |

## შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

#### 17. მიღებული სესხები (გაგრძელება)

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის, ასევე 2018 წლის 1-ლი იანვრის მდგომარეობით საპროცენტო ვალდებულება შეადგენს 49,072 და 49,072 და 54,218 ლარს, შესაბამისად.

მიღებული სესხის უზრუნველყოფას წარმოადგენს ჯგუფის დაკავშირებული საწარმოს - „შპს ლოპოტა ტურ სერვისის“ წილი. აღნიშნული ფინანსური გარანტიის კონტრაქტთან დაკავშირებით ჯგუფს არ გაუკეთებია ნაშთების კორექტირება, არაარსებითობიდან გამომდინარე.

მიღებული სესხის უზრუნველყოფას ასევე წარმოადგენს შპს „ლოპოტას“ (ს/კ - 431176817) და შპს „ლოპოტა ინვესტმენტის“ წილები.

სესხის უზრუნველყოფის შესახებ დამატებითი ინფორმაცია მოცემულია მე-10 და მე-13 განმარტებით შენიშვნაში.

ჯგუფს მიღებულ სესხებზე გააჩნია ფინანსური შეზღუდვები, რომლებიც ვერ შესრულდა 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. თუმცა, ჯგუფს აქვს წერილობითი შეთანხმება ბანკთან რომლის მიხედვითაც ბანკი არ გამოიყენებს სესხის უპირობოდ დაფარვის უფლებას.

მიღებული სესხების საბალანსო ღირებულება შეესაბამება მათ რეალურ ღირებულებას.

დამატებითი ინფორმაცია მიღებული სესხების შესახებ მოცემულია მე-4 განმარტებით შენიშვნაში.

#### 18. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

|                                   | 31.12.2019       | 31.12.2018       | 01.01.2018     |
|-----------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>    |                  |                  |                |
| სავაჭრო ვალდებულებები             | 862,260          | 802,017          | 343,867        |
| გადასადელი ხელფასები              | 280,947          | 249,346          | 211,785        |
| სხვა ვალდებულებები                | 194,482          | -                | 54,222         |
|                                   | <b>1,337,689</b> | <b>1,051,363</b> | <b>609,874</b> |
| <b>არაფინანსური ვალდებულებები</b> |                  |                  |                |
| მიღებული ავანსები                 | 498,120          | 488,935          | 271,002        |
|                                   | <b>498,120</b>   | <b>488,935</b>   | <b>271,002</b> |
|                                   | <b>1,835,809</b> | <b>1,540,298</b> | <b>880,876</b> |

ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება უახლოვდება სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო.

დამატებითი ინფორმაცია სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების შესახებ მოცემულია მე-4 განმარტებით შენიშვნაში.

#### 19. პირობითი ვალდებულებები

**სასამართლო დავები** - 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის, ასევე 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ჯგუფს არ გააჩნია არსებითი სასამართლო დავები. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არ მოხდება მატერიალური დანაკარგის წარმოქმნა, შესაბამისად, ანარიცხი არ არის შექმნილი სასამართლო დავებთან დაკავშირებით.

**გადასახადები** - საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესაძლოა განხორციელდეს სხვადასხვა ინტერპრეტაციები და ცვლილებები. გარდა ამისა, მენეჯმენტის საგადასახადო ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციებისაგან, ჯგუფს 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.

**სესხის ხელშეკრულების შეზღუდვები** - ჯგუფს აქვს მიღებული სესხი სს „თიბისი ბანკისაგან“. სასესხო ხელშეკრულების პირობების მიხედვით ჯგუფს აქვს ფინანსური და არაფინანსური შეზღუდვები, რომელთა შესრულებლობის შემთხვევაში შესაძლოა გამსესხებელმა გამოიყენოს სესხის უპირობოდ დაფარვის უფლების ამოქმედება (იხილეთ მე-17 განმარტებითი შენიშვნა).

**შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები**

**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები**

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

**20. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან**

დაკავშირებული მხარეები მოიცავს მფლობელებს, საერთო მფლობელობაში არსებულ კომპანიებს. როდესაც ხდება დაკავშირებულ მხარესთან ურთიერთობის ანალიზი, გაითვალისწინება არა მხოლოდ ურთიერთობის იურიდიული ფორმა, არამედ მისი არსი.

ჯგუფსა და მის დაკავშირებულ მხარეებს შორის ნაშთები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარებით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

| ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება | უმაღლესი<br>მენეჯმენტი | კონსოლიდირებულ<br>ფინანსური<br>ანგარიშგებაში<br>შესაბამისი მუხლი |
|------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები      | 76,040                 | 1,835,809                                                        |

ჯგუფსა და მის დაკავშირებულ მხარეებს შორის განხორციელებული ოპერაციები მოიცავს უმაღლესი ხელმძღვანელობის შრომის ანაზღაურებას, რომელიც 2019 და 2018 წლის 31 დეკემბერთა დასრულებული წლებისთვის შეადგენს 1,687,455 და 1,148,494 ლარს, შესაბამისად.

## **შპს „ლოპოტა ინვესტიმენტი“ და შვილობილი კომპანიები**

### **კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები**

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

## **21. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები**

### **კოვიდ პანდემია**

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. აქედან გამომდინარე, კორონავირუსის ეფექტი წარმოადგენს არამაკორექტირებელ მოვლენას ფასს - ების შესაბამისად. კორონავირუსის გავრცელებას ვერ ექნება გავლენა პროგნოზებსა და დაშვებებზე, რომლებიც გამოყენებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაში 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

2021 წლის საანგარიშგებო პერიოდში Covid 19-ის გავრცელების პრევენციის მიზნით შექმნილმა უწყებათაშორის საკოორდინაციო საბჭომ მიიღო გადაწყვეტილებები არსებული შეზღუდვების შემსუბუქების შესახებ. ისეთი შეზღუდვების მოხსნამ, როგორც არის ქვეყნის სახელმწიფო საზღვრის გახსნა, დადებითი იმოქმედა ჯგუფის მიერ მიღებულ შემოსავალზე;

### **საგადასახადო შეღავათები**

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა კანონი „საქართველოს საგადასახადო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“. აღნიშნული კანონის მიხედვით, Covid 19-ის ნეგატიური ეფექტის ბიზნესზე შემცირების მიზნით მოხდა გარკვეული საგადასახადო შეღავათების დაწესება. დამტკიცებული კანონის მიხედვით, ჯგუფი უფლებამოსილია შეიმციროს 2020 წლის საანგარიშგებო პერიოდის გადავადებული საშემოსავლო გადასახადი 359,526 ლარის ოდენობით. ასევე, ჯგუფი სრულად გათავისუფლდა 2020 წლის ქონების გადასახადის გადახდისგან, 416,232 ლარის ოდენობით;

### **სალიზინგო ვალდებულების დაფარვა**

2020 წლის 6 იანვარს შპს „ლოპოტამ“ დაფარა სს „თიბისი ლიზინგიდან“ ფინანსური იჯარით მიღებული ექსკავატორ-დამტვირთველთან დაკავშირებული ვალდებულება 221,595 ლარის ოდენობით.

### **სესხის დაფარვის გადავადება**

2020 წლის დეკემბერში ჯგუფმა გააფორმა დამატებითი შეთანხმება ბანკთან ძირითადი თანხების გადახდის გადავადებასთან დაკავშირებით 2021 წლის აპრილამდე;

### **ახალი სესხის მიღება**

ჯგუფმა 2020 წლის საანგარიშგებო პერიოდში სს „თიბისი ბანკი“-სგან აიღო სესხი 2,485,002 ლარის ოდენობით.

2021 წლის საანგარიშგებო პერიოდში ჯგუფმა სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობისთვის დამატებით აიღო სესხი სს თიბისი ბანკიდან. მიღებული სესხის მოცულობამ შეადგინა 5,844,000 ლარი;

### **ახალი სალიზინგო ხელშეკრულება**

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებამდე, ჯგუფის ხელმძღვანელობამ სს თიბისი ლიზინგთან გააფორმა ხელშეკრულება, რომლის ფარგლებშიც შპს ლოპოტას ტერიტორიაზე მოხდება 460 კილოვატიანი მზის ელექტროსადგურის აშენება. შესაბამისი ტექნიკის და აღჭურვილობის ლიზინგით შეძენის დაფინანსება მოხდება 7 წლის განმავლობაში;

### **საინვესტიციო ვალდებულება**

2020 წლის 5 მაისს შპს „ლოპოტას“ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შორის გაფორმდა მიწის შესყიდვის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით მას ევალება: ხელშეკრულების გაფორმებიდან არა უმეტეს 24 თვის ვადაში არანაკლებ 86 ნომრის მქონე სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა, ექსპლუატაციაში მიღება, ფუნქციონირების დაწყება და სასტუმრო კომპლექსის ეზოს კეთილმოწყობა; არანაკლებ 2,110,000 ლარის ინვესტიციის განხორციელება.

2021 წლის 18 აპრილს მოხდა სსიპ-სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ლოპოტას“ შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ცვლილების შესახებ ხელშეკრულების გაფორმება. განახლებული ხელშეკრულების მიხედვით შპს „ლოპოტას“ საინვესტიციო ვალდებულების შესრულების პერიოდი გახანგრძლივდა 2024 წლის 31 დეკემბრამდე.

შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

---

**21. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები (გაგრძელება)**

**საბანკო გარანტია**

შპს „ლოპოტამ“ 2020 წლის 27 მაისს გააფორმა საბანკო გარანტიის ხელშეკრულება სს თიბისი ბანკთან, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მისთვის პირდაპირ მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 27 თებერვლის #406 განკარგულების თანხმად ბენეფიციარის წინაშე ნაკისრი ვალდებულების უზრუნველსაყოფად, 211,000 ლარის ღირებულებით, წლიური 3% საპროცენტო განაკვეთით, 2022 წლის 19 ოქტომბრის ჩათვლით.

დამატებითი ინფორმაცია საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენების შესახებ იხილეთ მე-2 განმარტებით შენიშვნაში.

## 22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

### 22.1 ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

#### შეფასების და წარსადგენი ვალუტა

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული მუხლები წარმოდგენილია იმ ქვეყნის ვალუტაში, სადაც ჯგუფი ფუნქციონირებს (საოპერაციო ვალუტა). ამგვარად, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შეფასების ვალუტად ჯგუფი იყენებს ქართულ ლარს, რომელსაც მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს მის ოპერაციებზე.

ოპერაციები შეფასების ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში განიხილება, როგორც ოპერაცია უცხოურ ვალუტაში და აღირიცხება ბასს 21-ს „სავალუტო კურსების ცვლილებათა გავლენა“ და ფაისკ ინტერპრეტაცია 22-ის - „უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები და წინასწარი გადახდა“ მოთხოვნების შესაბამისად.

უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად, წლის ბოლოსათვის. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები ასახება კონსოლიდირებული მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებზე. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად. კურსთაშორის სხვაობიდან წარმოქმნილი მოგება და ზარალი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია მუხლში - „კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)“.

უცხოური ვალუტით მიღებული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით.

2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის, ასევე 2018 წლის 1-ლი იანვრის მდგომარეობით უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი იყო შემდეგი:

|                   | 31.12.2019 | 31.12.2018 | 01.01.2018 |
|-------------------|------------|------------|------------|
| ლარი/1 აშშ დოლარი | 2.8677     | 2.6766     | 2.5922     |
| ლარი/1 ევრო       | 3.2095     | 3.0701     | 3.1044     |

### 22.2 შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან

ჯგუფი აღიარებს შემოსავალს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლებისთვის გადაცემისას, იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უფლებასაც ჯგუფი მოელის ამ საქონლის 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 “კონტროლი” მომხმარებელს გადაეცემა.

#### შესასრულებელი ვალდებულება და შემოსავლის აღიარების დროულობა

ჯგუფის შემოსავლის ძირითად ნაწილს წარმოადგენს მომხმარებლისათვის სასტუმროს და მასთან დაკავშირებული მომსახურების მიწოდება. დეტალური სააღრიცხვო პოლიტიკა შემოსავლის მაფორმირებელი ძირითადი საქმიანობისთვის წარმოდგენილია ქვემოთ:

შემოსავალი რეგულარული მომსახურების მიწოდებიდან, როგორც არის სასტუმროს მომსახურება, სპა და სპორტული დარბაზით სარგებლობა და სხვა დაკავშირებული მომსახურებები, აღიარდება დროთა განმავლობაში იმ საანგარიშგებო პერიოდში, როდესაც მოხდა მომსახურების მიწოდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველდღიური ღირებულების შესაბამისად.

შემოსავალი საკვები და სასმელის მიწოდებიდან და სხვა ერთჯერადი მომსახურებიდან აღიარდება მაშინ, როდესაც კონტროლი მოცემულ აქტივზე გადაეცემა მომხმარებელს. გარიგების ღირებულების გადახდა ხდება დაუყოვნებლივ, როდესაც ხდება მომხმარებლის მიერ საქონლის შესყიდვა. აქედან გამომდინარე, შემოსავლის აღიარება ხდება იმ დროს, როდესაც ფიზიკური მფლობელობა გადაეცემა მომხმარებელს ან ერთჯერადი მომსახურება არის მიწოდებული.

## 22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

### საკონტრაქტო ღირებულების განსაზღვრა

ჯგუფის შემოსავლის ძირითადი საკონტრაქტო ღირებულება არის ფიქსირებული და შესაბამისად, თითოეული კონტრაქტიდან მისაღები შემოსავლის განსაზღვრა ხდება მოცემული ფიქსირებული ფასების მიხედვით.

### შესასრულებელ ვალდებულებებს შორის ღირებულების გადანაწილება

ჯგუფის კონტრაქტების უმეტესი ნაწილი არის ფიქსირებულფასიანი. დიდი მოცულობის შეკვეთის შემთხვევაში ფასდაკლების შეთავაზებისას, ოპერაციის ფასი ერთეული პროდუქტისთვის გაიანგარიშება მთლიანი საკონტრაქტო ღირებულების გაყოფით აქტივის რაოდენობაზე. როდესაც მომხმარებელი უკვეთავს ერთზე მეტ პროდუქტს, ჯგუფი მთლიან საკონტრაქტო ფასს თითოეულ პროდუქტზე ანაწილებს მათი ინდივიდუალური გასაყიდი ფასის მიხედვით (ყველა პროდუქცია შეიძლება გაიყიდოს ცალკე).

### 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.

## 22.3 ფინანსური ინსტრუმენტები

ჯგუფი ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარებს მაშინ, როდესაც ხდება ინსტრუმენტთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ვალდებულების მხარე.

### 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“. 2018 წლის 1 იანვრისთვის (ფასს 9 სტანდარტებზე გადასვლის თარიღისთვის), ჯგუფის ხელმძღვანელობამ შეაფასა, თუ რომელი ბიზნეს მოდელი შეესაბამება ჯგუფის ფინანსურ აქტივებს და ყველა აქტივი დააკლასიფიცირა შემდეგ კატეგორიად „ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი“.

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის, ასევე 2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ჯგუფის ფინანსური აქტივები წარმოდგენილია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებით და ფული და ფულის ეკვივალენტებით. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულსა და ფულს მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე.

### ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი

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

## 22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

### გაუფასურება

ჯგუფი იყენებს გამარტივებულ მიდგომას და მოსალოდნელ ზარალს აღრიცხავს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მუხლზე და სახელშეკრულებო აქტივზე. აღნიშნული მიდგომის მიხედვით არსებობს 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.

ჯგუფი საკრედიტო ზარალის წარსულ მონაცემებს იყენებს ფინანსური აქტივების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად. ჯგუფი აფასებს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობას. შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების შეუსრულებლობის რისკიდან, რათა განისაზღვროს სავაჭრო მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი.

ჯგუფი ჯგუფურად აფასებს სავაჭრო მოთხოვნებს გაუფასურებაზე, რადგან ჯგუფის საქმიანობის სპეციფიკიდან და მომხმარებლებთან ანგარიშსწორების პირობებიდან გამომდინარე, მისი სავაჭრო მოთხოვნები არ მოიცავს ინდივიდუალურად მნიშვნელოვან ელემენტებს. თუმცა უნდა აღინიშნოს რომ, 2019 წელს ჯგუფს არ ჰყავდა დიდი მოცულობის დებიტორები, ამიტომ ინდივიდუალურად შეაფასა გაუფასურების ინდიკატორები.

იმისათვის, რათა განისაზღვროს მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი ჯგუფურად შეფასებულ სავაჭრო მოთხოვნებზე, მოთხოვნები ჯგუფდება მსგავსი საკრედიტო რისკისა და ხანდაზმულობის მიხედვით. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს აქვს მსგავსი რისკიანობის მახასიათებელი.

მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგის განაკვეთები ეფუძნება ჯგუფის გასული წლის საკრედიტო გაუფასურების გამოცდილებას. ისტორიული მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგის განაკვეთი კორექტირდება არსებული და სამომავლო მაკროეკონომიკური ფაქტორების გათვალისწინებით, რომელიც გავლენას ახდენს ჯგუფის მომხმარებლებზე.

მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი აისახება ცალკე მუხლად, ხოლო შესაბამისი ზარალი აღიარდება სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. იმ შემთხვევაში, თუ ზემოაღნიშნული ფინანსური აქტივების ამოღება შეუძლებელია, აქტივის მთლიანი ღირებულება მცირდება შესაბამისი რეზერვით.

### ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების გაუფასურება

ჯგუფმა არაარსებითად შეაფასა საკრედიტო დანაკარგების რისკი ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე მათი სწრაფი ლიკვიდურობიდან გამომდინარე. შესაბამისად, ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების მუხლზე ჯგუფი არ ახორციელებს გაუფასურების აღიარებას ფასს 9-ის შესაბამისად.

### ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც: (ა) ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების საკონტრაქტო უფლებებს ვადა გასდის; ან (ბ) იგი გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების მიღების უფლებას, ან შედის ისეთ გარიგებაში, როდესაც: (ი) აქტივის გასვლასთან ერთად ხდება ყველა არსებითი რისკისა და სარგებლის ჯგუფიდან გასვლა; ან (იი) ჯგუფი არ გადასცემს აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებით რისკსა და სარგებელს, მაგრამ ასევე არ ინარჩუნებს კონტროლს ამ აქტივზე. კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს უფლება, გაყიდოს აქტივი მესამე მხარეზე, გაყიდვასთან დაკავშირებული დამატებითი შეზღუდვების გათვალისწინების გარეშე.

### ფინანსური ვალდებულებები

მიზნიდან გამომდინარე ჯგუფი მის ფინანსურ ვალდებულებებს აკლასიფიცირებს შემდეგი კატეგორიებიდან ერთ-ერთით: რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებად. 2018 წლის 1 იანვრისთვის (ფასს 9 სტანდარტებზე გადასვლის თარიღისთვის) ჯგუფს ყველა ფინანსური ვალდებულება დაკლასიფიცირებული აქვს „სხვა ფინანსური ვალდებულებების“ კატეგორიაში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს და საიჯარო ვალდებულებებს.

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.

## 22. მნიშვნელოვანი საადრიცხო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

### ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების გადახურვა

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

### 22.4 საპროცენტო შემოსავალი და ხარჯი

საპროცენტო შემოსავალი და საპროცენტო ხარჯი აისახება ყველა ფინანსურ ინსტრუმენტთან მიმართებაში დარიცხვის პრინციპის საფუძველზე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით დისკონტირდება მომავალში მისაღები ან გადასახდელი სავარაუდო ფულადი სახსრები (ყველა მიღებული, ან გადახდილი საკომისიოს, გარიგებების ხარჯებისა და სხვა ფასნამატებისა და დისკონტირების ჩათვლით) ფინანსური ინსტრუმენტების მოსალოდნელი მომსახურების ვადის განმავლობაში, ან ფინანსური აქტივისა თუ ფინანსური ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულების მოკლე პერიოდის განმავლობაში. საპროცენტო შემოსავალი და ხარჯი აღიარდება სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

### 22.5 ხარჯები

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

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

თუ ეკონომიკური სარგებელი მოსალოდნელია რომ წარმოიქმნება რამდენიმე საადრიცხო პერიოდის განმავლობაში, მასთან დაკავშირებული ხარჯები კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება გონივრული განაწილების საფუძველზე.

### 22.6 იჯარები

#### იჯარის იდენტიფიკაცია

ხელშეკრულების დაწყებისას ჯგუფი აფასებს ხელშეკრულება არის თუ არა იჯარა, ან შეიცავს თუ არა იჯარას. ხელშეკრულება არის საიჯარო ხელშეკრულება, ან შეიცავს იჯარას, თუ ხელშეკრულების მეშვეობით ხდება იდენტიფიცირებული აქტივის კონტროლის უფლების გადაცემა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ანაზღაურების მიღების სანაცვლოდ. იმის დასადგენად, ესა თუ ის ხელშეკრულება გადასცემს თუ არა იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, ჯგუფი აფასებს, გამოყენების პერიოდის განმავლობაში მომხმარებელს გააჩნია თუ არა ორივე შემდეგი უფლება:

- ხელშეკრულებაში იდენტიფიცირებული აქტივიდან პრაქტიკულად მთელი სარგებლის მიღების უფლება და
- იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების წესის განსაზღვრის უფლება

#### საწყისი აღიარება

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.

იჯარა ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარდება როგორც:

- აქტივი, რომელიც წარმოადგენს იჯარის ვადის განმავლობაში იჯარის ობიექტის გამოყენების უფლებას და
- ვალდებულება საიჯარო გადასახდელების ანაზღაურებისთვის.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, საიჯარო ვალდებულება ფასდება იმ საიჯარო გადახდების მიმდინარე ღირებულების მიხედვით, რომლებიც ამ თარიღისთვის განხორციელებული არ არის. საიჯარო გადახდების დისკონტირება უნდა განხორციელდეს იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთით, თუ ამ განაკვეთის განსაზღვრა ადვილად შეიძლება.

## 22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

თუ ამ განაკვეთის ადვილად განსაზღვრა შეუძლებელია, გამოიყენება იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის განსაზღვრული მოიჯარის ზღვრული სასესხო განაკვეთი. საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში ცვლადი საიჯარო გადასახდელები გაიანგარიშება იმ მოცულობით, რამდენადაც ისინი დამოკიდებულია ინდექსზე ან განაკვეთზე რომლებიც თავდაპირველად შეფასებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის არსებული ინდექსის, ან განაკვეთის გამოყენებით. სხვა ცვლადი საიჯარო გადასახდელები აღიარდება იმ პერიოდის ხარჯად, რომელსაც ისინი მიეკუთვნება.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, საიჯარო გადახდები, რომლებიც გაითვალისწინება საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში, ასევე მოიცავს იჯარის ვადის განმავლობაში საიჯარო აქტივის გამოყენების უფლებასთან დაკავშირებულ შემდეგი სახის გადახდებს, რომლებიც განხორციელებული არ არის იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის:

- თანხებს, რომლებსაც მოსალოდნელია, რომ მოიჯარე გადაიხდის ნარჩენი ღირებულების გარანტიების მიხედვით;
- შესყიდვის არჩევანის უფლების ფასს, თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ მოიჯარე გამოიყენებს ამ უფლებას
- იჯარის ვადამდე შეწყვეტისთვის ჯარიმების გადახდას, თუ იჯარის ვადა ასახავს მოიჯარის მიერ იჯარის ვადამდე შეწყვეტის არჩევანის უფლების გამოყენებას.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის ჯგუფი აქტივის გამოყენების უფლებას აფასებს თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს:

- საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ შეფასებას,
- საიჯარო გადახდებს, რომლებიც უკვე განხორციელებულია იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ან ამ თარიღამდე, მიღებული წამახალისებელი საიჯარო გადახდების გამოკლებით;
- 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, ან საიჯარო აქტივის აღსადგენად ისეთ მდგომარეობაში მოყვანის მიზნით, რაც მოითხოვება საიჯარო ხელშეკრულების პირობებით.

### შემდგომი შეფასება

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ საიჯარო ვალდებულება იზრდება პროცენტის ასახვით და მცირდება განხორციელებული საიჯარო გადახდებით. აქტივის გამოყენების უფლება მცირდება დაგროვილი ცვეთით და დაგროვილი გაუფასურების გამოკლებით. თუ საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად საიჯარო აქტივზე საკუთრების უფლება იჯარის ვადის დასრულებისას მოიჯარეს გადაეცემა, ან აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება ასახავს მოიჯარის განზრახვას, რომ ის გამოიყენებს აქტივის შესყიდვის არჩევანის უფლებას, აქტივს ცვეთა ერიცხება იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან საიჯარო აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის დასრულებამდე. სხვა შემთხვევაში, აქტივის გამოყენების უფლებას ცვეთა ერიცხება იჯარის ვადის დაწყების თარიღიდან შემდეგ ორ თარიღს შორის უფრო ადრინდელ თარიღამდე: აქტივის გამოყენების უფლების სასარგებლო მომსახურების ვადის დასრულებისა და იჯარის ვადის დასრულების თარიღი.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ ჯგუფი ხელახლა აფასებს საიჯარო ვალდებულებას, საიჯარო გადახდების ცვლილებების ასახვის მიზნით. 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 აღიარდება 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.

თუ შეიცვალა თანხები, რომელთა გადახდაც მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიის პირობის ფარგლებში ან შეიცვალა მომავალი საიჯარო გადახდები იმის გამო, რომ შეიცვალა ამ გადახდების განსაზღვრისთვის გამოსაყენებელი ინდექსი ან განაკვეთი, საიჯარო ვალდებულება ხელახლა ფასდება იჯარის ვადის დასაწყისში განსაზღვრული დისკონტის განაკვეთის გამოყენებით. იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც საიჯარო გადახდების ცვლილება გამოწვეულია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებით.

## 22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

იჯარის მოდიფიკაცია აღირიცხება, როგორც განცალკევებული იჯარა, თუ მოდიფიკაციის შედეგად იზრდება იჯარის გამოყენების სფერო და იჯარის ანაზღაურება იზრდება გაზრდილი გამოყენების სფეროს შესაფერისი ანაზღაურებით.

იჯარის ისეთი მოდიფიკაციის შემთხვევაში, რომელიც არ აღირიცხება, როგორც განცალკევებული იჯარა, იჯარის მოდიფიკაციის ძალაში შესვლის თარიღისთვის მოიჯარე ხელახლა აფასებს საიჯარო ვალდებულებას გადასინჯული საიჯარო გადახდების დისკონტირებით გადასინჯული დისკონტირების განაკვეთის საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში, საიჯარო ვალდებულების ხელახალი შეფასება აღირიცხება შემდეგნაირად:

- მცირდება აქტივის გამოყენების უფლების საბალანსო ღირებულება იჯარის ნაწილობრივ ან სრულად შეწყვეტის ასახვის მიზნით, იჯარის ისეთი მოდიფიკაციის შემთხვევაში, რომლის შედეგად მცირდება იჯარის მოქმედების სფერო. მოგება/ზარალი აღიარდება ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც დაკავშირებულია იჯარის ნაწილობრივ ან მთლიანად შეწყვეტასთან;
- კორექტირდება აქტივის გამოყენების უფლება იჯარის ყველა სხვა მოდიფიკაციის გათვალისწინებით

ჯგუფი არასაიჯარო კომპონენტებს არ გამოაცალკევებს საიჯარო კომპონენტებისგან და ამის ნაცვლად თითოეული საიჯარო კომპონენტი და მასთან დაკავშირებული არასაიჯარო კომპონენტი აღრიცხება, როგორც ერთი საიჯარო კომპონენტი.

### იჯარის ვადის განსაზღვრა

იჯარის ვადა არის იჯარის არაგაუქმებადი პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც მოიჯარეს აქვს საიჯარო აქტივის გამოყენების უფლება, შემდეგ პერიოდებთან ერთად: ა) პერიოდები, რომლებსაც მოიცავს იჯარის გაგრძელების არჩევანის უფლება (მათ შორის მიღებული საქმიანი პრაქტიკით გამყარებულს), თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ მოიჯარე ამ უფლებას გამოიყენებს; და ბ) პერიოდები, რომლებსაც მოიცავს იჯარის ვადამდე შეწყვეტის არჩევანის უფლება, თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ მოიჯარე ამ უფლებას არ გამოიყენებს.

ხელმძღვანელობა იყენებს მსჯელობას იჯარის ვადის დადგენისას. იმის შესაფასებლად, საკმარისად სარწმუნოა თუ არა, რომ მოიჯარე გამოიყენებს იჯარის გაგრძელების უფლებას, ან არ გამოიყენებს იჯარის ვადამდე შეწყვეტის უფლებას, ჯგუფი განიხილავს ყველა სათანადო ფაქტს და გარემოებას, რომელიც მოიჯარეს ეკონომიკურ სტიმულს უქმნის, გამოიყენოს იჯარის გაგრძელების უფლება, ან არ გამოიყენოს იჯარის ვადამდე შეწყვეტის უფლება.

### ზღვრული სასესხო განაკვეთი

ზღვრული სასესხო განაკვეთი არის, საპროცენტო განაკვეთი, რომლის გადახდაც მსგავს ეკონომიკურ გარემოში მოუწევდა მოიჯარეს აქტივის გამოყენების უფლების ღირებულების მსგავსი ღირებულების აქტივის მოსაპოვებლად საჭირო სესხით სარგებლობისთვის, რომელსაც მსგავსი ვადა და უზრუნველყოფა ექნებოდა.

ხელმძღვანელობა იყენებს მსჯელობას ზღვრული სასესხო განაკვეთის დადგენისთვის. დაკვირვებადი მონაცემების გამოყენებით განისაზღვრება ძირითადი განაკვეთი, რომელიც კორექტირდება მოიჯარისთვის დამახასიათებელი სპეციფიკური ფაქტორებით და უზრუნველყოფის (იჯარის ობიექტის) მახასიათებლებით.

### საიჯარო გადასახდელების განსაზღვრა

საქართველოში ხშირად იჯარის ხელშეკრულება არ მოიცავს ჩანაწერს (ან მოიცავს არასრულს ჩანაწერს) იჯარის განახლების/გაგრძელების შესახებ. ამგვარი უფლების არსებობა გამყარებულია მიღებული საქმიანი პრაქტიკის შესაბამისად. ჯგუფი ამგვარ მიღებულ საქმიანი პრაქტიკის განიხილავს ხელშეკრულების შემადგენელ ნაწილად. ასეთი შემთხვევებისთვის, საიჯარო ვალდებულების განსაზღვრისას შეფასებული საიჯარო გადასახდელები არის უცვლელი მთელი საიჯარო ვადის განმავლობაში განახლებადი პერიოდის ჩათვლით.

### მოკლევადიან იჯარა და იჯარის, რომლის საიჯარო აქტივს დაბალი ღირებულება

ჯგუფმა გადაწყვიტა მოკლევადიან იჯარასთან და დაბალი ღირებულების მქონე საიჯარო აქტივის იჯარასთან მიმართებით, გამოიყენოს გათავისუფლება. ამ იჯარასთან დაკავშირებული საიჯარო გადახდები აღირიცხება ხარჯის სახით იჯარის ვადის განმავლობაში, წრფივი მეთოდით. სხვა სისტემატური საფუძველი იმ შემთხვევაში გამოიყენება, თუ ეს საფუძველი უფრო ადეკვატურად ასახავს მოიჯარის მიერ სარგებლის მიღების სტრუქტურას/მოდელს.

## 22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

### 22.7 დაზღვევა

#### მიმდინარე მოგების გადასახადი

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში ძალაში შევიდა მოგების გადასახადის ახალი მოდელი. მოგების გადასახადის ახალი მოდელის თანახმად მოგების გადასახადით დაზღვევის საგანს წარმოადგენს:

- დივიდენდების გაცემა
- სხვაობა ხელშეკრულების თანხასა და რეალურ ღირებულებას შორის
- ხარჯები, რომლებიც არ მიეკუთვნება ეკონომიკურ საქმიანობას
- უსასყიდლოდ გადაცემები და საჩუქრები
- ლიმიტს ზემოთ გაწეული წარმომადგენლობითი ხარჯები

მოგების გადასახადის ხარჯი აღიარდება იმ საანგარიშგებო პერიოდში, როდესაც ჯგუფი გამოაცხადებს დივიდენდს. დივიდენდის გამოცხადების გარდა, სხვა მავალდებული მოვლენა, რომელიც წარმოქმნის მოგების გადასახადს აღიარდება სხვა ხარჯების მუხლში - „გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა“. ჯგუფის მიმდინარე საგადასახადო დავალიანება იანგარიშება საგადასახადო განაკვეთების გამოყენებით, რომლებიც ძალაშია ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის.

#### გადავადებული გადასახადი

საქართველოს საგადასახადო სისტემაში შესული ცვლილებების სპეციფიკურობის გათვალისწინებით, 2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში რეგისტრირებული კომპანიებისთვის აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო და საგადასახადო ღირებულებებს შორის არ არსებობს დროებითი სხვაობები, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს გადავადებული საგადასახადო აქტივების ან ვალდებულებების წარმოქმნა.

#### გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა

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, რომლისგანაც მოსალოდნელია მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღიარდება აქტივად.

### 22.8 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების ერთეულის საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულების კომპონენტები მოიცავს შეძენის ფასსა და უშუალოდ დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომელიც აუცილებელია აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად.

შემდგომი დანახარჯები ჩაირთვება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება, როგორც დამოუკიდებელი აქტივი, მხოლოდ მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აღნიშნული ტიპის დანახარჯისაგან მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა. 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 |
|--------------------------|------------------------------|
| შენობა-ნაგებობები        | 20 - 40                      |
| აღჭურვილობა და ინვენტარი | 5 - 8                        |
| სატრანსპორტო საშუალებები | 5                            |
| სხვა                     | 3 - 15                       |
| მიწა                     | არ ერიცხება ცვეთა            |
| დაუმთავრებელი მშენებლობა | არ ერიცხება ცვეთა            |

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება ისტორიულ ღირებულებას, დაგროვილ ცვეთასა და გაუფასურების ზარალს შორის სხვაობის თანხით. ცვეთა ერიცხება აღნიშნულ აქტივთა ჯგუფს, მთლიანად მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. ჯგუფი იყენებს ცვეთის წრფივ დარიცხვის მეთოდს ძირითადი საშუალებების ყველა ჯგუფისათვის.

## 22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

სასარგებლო მომსახურების პერიოდი და ცვეთის მეთოდი მიმოხილვა ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ღირებულების ცვლილების ეფექტის გათვალისწინებით, პერსპექტიულ საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი საშუალებების თითოეულ კომპონენტს გააჩნია განსხვავებული ექსპლუატაციის პირობები, მაშინ ამდაგვარი აქტივთა ჯგუფი აღირიცხება ინდივიდუალურად.

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.

### 22.9 არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც სასარგებლო გამოყენების სასრულო ვადა აქვთ, აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელსაც აკლდება დაგროვილი ამორტიზაცია და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. ამორტიზაცია გამოითვლება დარიცხვის წრფივი მეთოდით მათი სასარგებლო გამოყენების ვადაზე, რომელიც შეადგენს 5 წელს. სასარგებლო გამოყენების სავარაუდო ვადა და ამორტიზაციის მეთოდი გადაიხედება ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოს და ნებისმიერი შეტანილი ცვლილების ეფექტი აღირიცხება პერსპექტიულად.

არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც სასარგებლო გამოყენების უსასრულო ვადა აქვთ, აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელსაც აკლდება დაგროვილი გაუფასურების ზარალი. სასარგებლო მომსახურების განუსაზღვრელი ვადის მქონე არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ვადებისა და მეთოდების გადახედვა ხდება მინიმუმ ყოველი საანგარიშგებო წლის ბოლოს.

არამატერიალური აქტივის აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების დროს ან მაშინ, როცა მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. არამატერიალური აქტივების აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული მოგება ან ზარალი განისაზღვრება საბალანსო ღირებულებისა და მიღებული წმინდა ანაზღაურების სხვაობით.

### 22.10 მატერიალური და არამატერიალური აქტივების გაუფასურება, გარდა გუდვილისა

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ჯგუფი მიმოხილავს მატერიალური და არამატერიალური აქტივების საბალანსო ღირებულებას რათა განსაზღვროს, არსებობს თუ არა მინიშნება აქტივის გაუფასურების შესახებ. ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ჯგუფი ახორციელებს აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულების შეფასებას. თუ შეუძლებელია ცალკეული აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების შეფასება, ჯგუფი განსაზღვრავს იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელსაც განეკუთვნება მოცემული აქტივი.

აქტივის ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეული წარმოადგენს აქტივების უმცირეს ჯგუფს, რომელიც მოიცავს მოცემულ აქტივს და წარმოქმნის ფულად სახსრებს უწყვეტი გამოყენების შედეგად, რომელთა მიღება, უმეტესწილად, დამოკიდებული არ არის სხვა აქტივებიდან ან აქტივთა ჯგუფიდან ფულადი სახსრების მიღებაზე.

აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) ანაზღაურებადი ღირებულება წარმოადგენს გასვლის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდეს თანხას. აქტივის გამოყენების ღირებულება არის აქტივიდან ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულიდან მომავალში მისაღები ფულადი ნაკადების დისკონტირებული ღირებულება.

აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება უნდა შემცირდეს მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე იმ შემთხვევაში, თუ მოცემული აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) ანაზღაურებადი ღირებულება ნაკლებია მის საბალანსო ღირებულებაზე. შემცირების თანხა წარმოადგენს გაუფასურების ზარალს და დაუყოვნებლივ აღიარდება ხარჯის სახით მოგება-ზარალის ან სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ჯგუფი განსაზღვრავს არსებობს თუ არა რაიმე ნიშანი, რომლის მიხედვით წინა წლებში აღიარებული აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) გაუფასურების ზარალი შესაძლოა აღარ არსებობდეს ან შემცირებული იყოს. მისი არსებობის შემთხვევაში, ჯგუფი აფასებს მოცემული აქტივის (ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) ანაზღაურებად ღირებულებას. გაუფასურების ზარალის კომპენსირების შემთხვევაში იზრდება აქტივის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის) საბალანსო ღირებულება, მაგარამ არაუმეტეს იმ საბალანსო ღირებულებისა, რომელიც მიღებული იქნებოდა წინა წლებში გაუფასურების ზარალის აღიარება რომ არ მომხდარიყო.

## **22. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)**

### **22.11 მარაგები**

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

მარაგების გაყიდვის შემთხვევაში მისი საბალანსო ღირებულების აღიარება ხდება იმ პერიოდის ხარჯად, როდესაც აღიარდება მისი შესაბამისი შემოსავალი. მარაგების თვითღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი მეთოდით. მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებამდე ჩამოწერის თანხებიც აღიარდება იმ პერიოდის ხარჯად, როდესაც ხდება ჩამოწერა ან ადგილი აქვს დანაკარგებს. მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულების გაზრდით გამოწვეული ნებისმიერი ჩამოწერის უკუუგატარების (ანულირების) თანხა ზრდის გაუფასურებული მარაგების საბალანსო ღირებულებას განახლებულ ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებასა და თვითღირებულებას შორის უმცირეს თანხამდე.

### **22.12 საწესდებო კაპიტალი**

ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება ჯგუფის წესდებით. ჯგუფის 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.

### **22.13 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 მოსალოდნელია - 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 ჰქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობებთან. ჯგუფში ანარიცხი აღიარდება, როდესაც ჯგუფს აქვს მიმდინარე მოვალეობა (იურიდიული ან კონსტრუქციული), რომელიც წარმოიქმნება წარსული მოვლენის შედეგად და სავარაუდოა, რომ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გასვლა; და შესაძლებელია მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება.

### **22.14 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები**

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

## შპს „ლოპოტა“ და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

## შინაარსი

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| საქმიანობის განვითარების, შედეგებისა და მდგომარეობის აღწერა ..... | 43 |
| ჯგუფის შესახებ .....                                              | 43 |
| მმართველობა და სტრუქტურა .....                                    | 43 |
| საქმიანობის მიმოხილვა.....                                        | 44 |
| ფინანსური შედეგები.....                                           | 45 |
| განვითარების გეგმები .....                                        | 46 |
| კვლევისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებები .....    | 46 |
| ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ.....                 | 46 |
| ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები .....                          | 47 |

## შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები

### კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

### საქმიანობის განვითარების, შედეგებისა და მდგომარეობის აღწერა

#### ჯგუფის შესახებ

შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ არ ახორციელებს ეკონომიკურ საქმიანობას. კომპანია ფლობს 100%-იან წილს შპს „ლოპოტაში“. შპს ლოპოტას საოპერაციო საქმიანობა სასტუმრო და მასთან დაკავშირებული სერვისების გაწევაა.

შპს „ლოპოტა“ წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც დაარსდა 2016 წლის 27 დეკემბერს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, თუმცა დამფუძნებლების მიერ კაპიტალში აქტივები შეტანილ იქნა და შესაბამისად, საოპერაციო საქმიანობა დაიწყო 2017 წლის მარტიდან.

ზოგადად, სასტუმრო ლოპოტა, სტუმრებს მომსახურებას უწევს 2008 წლიდან, თუმცა 2016 წლამდე სასტუმროს ოპერირება ხდებოდა სხვა იურიდიული პირის საშუალებით. სასტუმრო ლოპოტა წარმოადგენს ქართულ ბრენდს. სასტუმრო მდებარეობს კახეთში, თელავის რაიონ სოფელ ნაფარეულში.

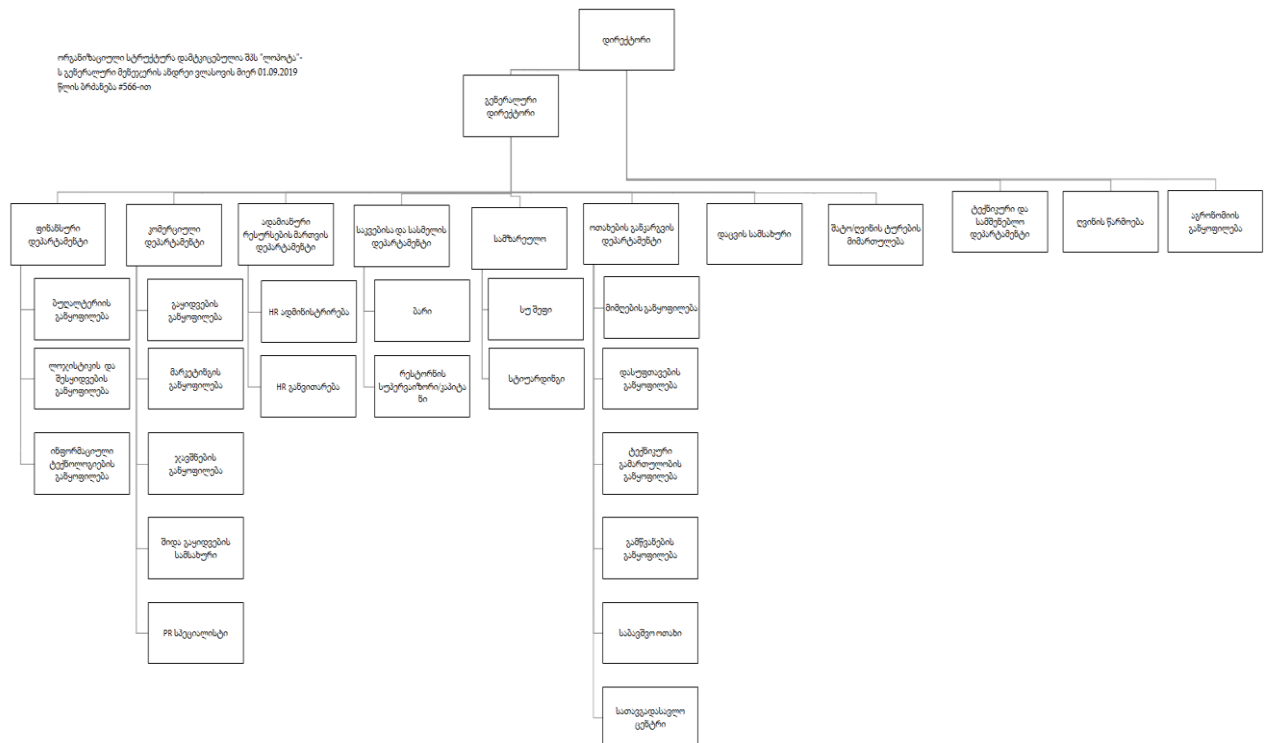
შპს „ლოპოტას“ ადმინისტრაციული ოფისის მისამართია საქართველო, ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ცინცაძის ქ., N12, აქსისის ბიზნეს ცენტრი.

შპს „ლოპოტამ“ 2019 წლის 9 ოქტომბერს დააფუძნა 100%-იანი შვილობილი კომპანია - შპს „ლოპოტა დეველოპმენტი“ (შემდგომში შვილობილი კომპანია). შვილობილი კომპანიის იურიდიული მისამართია თელავის რაიონი, სოფელი ნაფარეული, საქართველო. მისი ძირითადი საქმიანობაა მშენებლობა, კერძოდ, მშობელი კომპანიის დაკვეთით ასრულებს სამშენებლო პროექტებს შპს „ლოპოტას“ ტერიტორიაზე.

### მმართველობა და სტრუქტურა

შპს „ლოპოტას“ მმართველი ორგანოა პარტნიორთა კრება. კომპანიას ხელმძღვანელობს დირექტორი.

შპს „ლოპოტას“ ორგანიზაციული სტრუქტურა შემდეგია:



## შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები

### კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

#### მმართველობა და სტრუქტურა (გაგრძელება)

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „ლოპოტაში“ დასაქმებული იყო 315-მდე თანამშრომელი, საიდანაც 88% არის პერსონალი, ხოლო 12% წარმოადგენს ადმინისტრაციულ კადრებს.

#### საქმიანობის მიმოხილვა

შპს „ლოპოტას“ ძირითადი საქმიანობის სფეროს წარმოადგენს სასტუმრო და მასთან დაკავშირებული სერვისები. სასტუმროში განთავსებულია:

- 186 სასტუმრო ნომერი;
- 4 ღია აუზი;
- 2 ღია ბუნგალო;
- 1 ბარი;
- 1 კლუბი;
- 1 დახურული აუზი;
- 2 რესტორანი;
- სპა და ა.შ.

სასტუმრო ემსახურება როგორც ფიზიკურ, ასევე კორპორატიულ კლიენტებს. კომპანიის მიერ შემოთავაზებული პროდუქტებისა და სერვისების ჩამონათვალი:

- სასტუმროში განთავსება;
- სარესტორნო მომსახურება;
- საკონფერენციო და სხვა ღონისძიებების გამართვა;
- სპა მომსახურება;
- სათავგადასავლო ტურები;
- ღვინის დეგუსტაციას.

პროდუქტებისა და სერვისების გაყიდვა ხორციელდება სხვადასხვა არხების საშუალებით:

- ინტერნეტ გაყიდვებით (კომპანია იყენებს რამდენიმე პლატფორმას);
- სატელეფონო გაყიდვებით;
- პირდაპირი კორპორატიული გაყიდვებით;
- ტურისტულ კომპანიებთან თანამშრომლობით.

2019 წლის მონაცემებით შემოსავლები პროდუქტების მიხედვით იყოფა შემდეგნაირად:

|                                      | 2019              | 2018              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ოთახები                              | 13,755,823        | 11,332,004        |
| საჭმელი და სასმელი                   | 6,448,193         | 5,004,065         |
| გასართობი და სარელაქსაციო აქტივობები | 907,159           | 716,947           |
| სხვა                                 | 442,782           | 359,881           |
|                                      | <b>21,553,957</b> | <b>17,412,897</b> |

ლოპოტა სპა რეზორტის სტუმრების ეროვნული მიქსი აღსაღნიშნია იმ კუთხით, რომ მისი მომხმარებლის დაახლოებით 44% არის საქართველოს მოსახლეობა. შიდა ტურიზმის ასეთი მაჩვენებელი საკმაოდ მაღალ მაჩვენებლად ითვლება. გასულ წელს აღნიშნულ მაჩვენებელი შეადგენდა 40%-ს.

## შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები

### კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარიში)

#### საქმიანობის მიმოხილვა (გაგრძელება)

2019 წლის სტუმრების ქვეყნების მიხედვით სეგმენტაცია შემდეგნაირად შეიძლება იქნეს წარმოდგენილი (ძირითადი 10 ქვეყანა):

|                | 2019  | 2018  |
|----------------|-------|-------|
| საქართველო     | 44.0% | 38.7% |
| საუდის არაბეთი | 23.0% | 14.3% |
| რუსეთი         | 10.0% | 12.8% |
| ისრაელი        | 2.5%  | 1.2%  |
| ჩინეთი         | 1.8%  | 0.4%  |
| აბუ-დაბი       | 1.8%  | 4.6%  |
| აზერბაიჯანი    | 1.6%  | 1.2%  |
| ინდოეთი        | 1.2%  | 1.9%  |
| ქუვეითი        | 1.0%  | 1.8%  |
| უკრაინა        | 1.0%  | 0.8%  |

2019 წელს 2018 წლისგან განსხვავებით, სტუმრები იყვნენ შემდეგი ქვეყნებიდან: ჰონკონგი, ტაჯიკეთი, ტაივანი, მალი, პანამა, მალაიზია, პერუ.

სასტუმრო ლოპოტასთვის ამოსავალ წერტილს წარმოადგენს მომხმარებელთა კმაყოფილება.

ამისათვის შპს „ლოპოტა“ ცდილობს თითოეულ თანამშრომელს დაანახოს მათი როლის მნიშვნელობა სტუმრების კმაყოფილების ზრდაში და შესაბამისად, ჩვენი დაჯილდოების პროგრამები ეფუძნება სტუმრებისგან მიღებულ ინდივიდუალურ უკუკავშირს (საბონუსე პროგრამა, თვის და წლის საუკეთესო თანამშრომლის პროგრამა).

თანამშრომლებს მუდმივად უტარდებათ „სერვისთან“ დაკავშირებული ტრენინგები და შპს „ლოპოტა“ თანამშრომელთა კვალიფიკაციის ამაღლებაში ახორციელებს ინვესტიციებს.

#### ფინანსური შედეგები

2019 წელს სასტუმროში სრულად ფუნქციონირებდა 186 ნომერი. 2018 წელს კი 186 ნომერი ფუნქციონირებდა ივნისის თვიდან.

ცხრილის სახით მოცემულია შპს ლოპოტას საქმიანობის ამსახველი რამდენიმე სტატისტიკური მონაცემი:

|                                                                                               | 2019   | 2018   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| სასტუმროს ოთახების საშუალო წლიური დატვირთულობა*                                               | 59%    | 66%    |
| სულ სტუმრების რაოდენობა                                                                       | 79,915 | 68,982 |
| სულ გაქირავებული ოთახები                                                                      | 40,030 | 35,317 |
| ნომრის საშუალო დღიური ღირებულება (ADR) ლარი**                                                 | 411    | 377    |
| ნომრის საშუალო დღიური ღირებულება (ADR) დოლარი (ეროვნული ბანკის კურსის შესაბამისად 31.12.2019) | 143    | 149    |

შენიშვნა\* სასტუმროს გაყიდულ ოთახების რაოდენობა გაყოფილი (სრული დღეების რაოდენობა X არსებული ოთახების რაოდენობაზე) X %-ზე

\*\*ნომრის საშუალო დღიური ღირებულება (ADR): შემოსავალი სასტუმროს ოთახებიდან / გაყიდული ოთახების რაოდენობაზე

2018 წლიდან შპს „ლოპოტამ“ გამოიწვნა ოთახისა და კვების ფასი. მხოლოდ ოთახების საშუალო ფასმა 2019 წელს შეადგინა 286 ლარი, ხოლო კვების ჩათვლით 411 ლარი.

## შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები

### კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

#### ფინანსური შედეგები (გაგრძელება)

შპს „ლოპოტას“ ძირითადი საოპერაციო ხარჯების სტრუქტურა შემდეგია:

|                                           | 2019        | 2018        |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი | (6,798,596) | (5,212,439) |
| ცვეთა და ამორტიზაცია                      | (3,189,509) | (1,922,468) |
| მარაგების ხარჯი                           | (4,113,967) | (2,967,672) |
| სხვა საოპერაციო ხარჯები                   | (4,545,898) | (3,658,622) |

შპს „ლოპოტა“ აფასებს საქმიანობის ფინანსურ შედეგებს შემდეგი ძირითადი მაჩვენებლებით:

|                          | 2019 | 2018 |
|--------------------------|------|------|
| საოპერაციო მოგების მარჟა | 13%  | 21%  |
| წმინდა მოგების მარჟა     | -13% | 3%   |
| უკუგება კაპიტალზე        | -11% | 2%   |
| უკუგება აქტივებზე        | -4%  | 1%   |

ფინანსური მაჩვენებლების განმარტებები:

საოპერაციო მოგების მარჟა = საოპერაციო მოგება / ამონაგები

წმინდა მოგების მარჟა = წმინდა მოგება / ამონაგები

უკუგება კაპიტალზე = წმინდა მოგება / მთლიანი კაპიტალი

უკუგება აქტივებზე = წმინდა მოგება / მთლიან აქტივები

#### განვითარების გეგმები

შპს „ლოპოტა“ გეგმავს სამომავლო განვითარებას. განვითარება მოიცავს დამატებით 135 სასტუმრო ნომრის, ბოულინგის, ლუდსახარშის, საბილიარდოს, თევზის რესტორნის, ჯაზ კლუბის, აკვაპარკის და საერთაშორისო სტანდარტებით მოწყობილ 6 ჩოგბურთის და 1 კალათბურთის მოედნის მშენებლობას.

აღნიშნული საშუალებას მოგვცემს საქართველოში შევქმნათ სრულფასოვანი საკურორტო ტიპის სასტუმრო, რომელიც მოემსახურება სტუმრებს მთელი მსოფლიოდან და შექმნის დამატებით სამუშაო ადგილებს თელავის რაიონის მასშტაბით.

განვითარების გეგმის ფარგლებში 2019 წელს დაემატა ღვინის შატო, ღვინის ქარხანა (წარმადობა - 60,000 ბოთლი), პროექტის სრულმა საინვესტიციო ღირებულებამ შეადგინა 6,000,000 აშშ დოლარი.

#### კვლევისა და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებები

2019 წლის განმავლობაში ჯგუფის მიერ არ მომხდარა კვლევის და განვითარების სამუშაოების ჩატარება, რომელიც უკავშირდება ინოვაციური ღონისძიებების დანერგვას ახალი ან უკვე არსებული პროდუქტების განვითარების ან გაუმჯობესების მიზნით.

#### ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის ჯგუფის მიერ არ მომხდარა საკუთარი აქციების შეძენა და გასხვისება.

### ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

რისკი თანდაყოლილი მოვლენაა ჯგუფის საქმიანობისთვის, მაგრამ მისი მართვა შესაძლებელია რეგულარული ღონისძიებებით, როგორცაა რისკების იდენტიფიცირება, შეფასება და ყოველდღიური მონიტორინგი.

ჯგუფის გამართული ფუნქციონირებისთვის აუცილებელია სასტუმროს ბიზნესის საქმიანობასთან დაკავშირებული საოპერაციო და ფინანსური რისკების განსაზღვრა, შეფასება და სწორი მენეჯმენტი.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ჯგუფი დადგა რისკისა და გაურკვევლობის წინაშე, რაც გამოწვეულია COVID-19-თან დაკავშირებული გლობალური პანდემიით. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაცია ასახულია ფინანსური ანგარიშგების მე-2 და მე-21 შენიშვნაში: „საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები“.

#### საოპერაციო რისკები

სასტუმროს ძირითად საოპერაციო რისკებად შეიძლება განვიხილოთ სტუმრებისა და პერსონალის სიცოცხლის, ჯანმრთელობისა და პირადი ქონების დაცვა, ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოება, მობინადრეთა და პერსონალის სწრაფი ევაკუაცია, მობინადრეთა სიცოცხლისა და პირადი ქონების დაცვა, სასტუმროში შეღწევის შეზღუდვა, ვიდეო კონტროლი, ასევე მობინადრეთა კვებასა და სასმელ წყალზე უსაფრთხოება, ინფორმაციის დაცვის უზრუნველყოფა.

#### რისკის მართვა

ყოველივე ზემოაღნიშნულის მისაღწევად სასტუმროს გააჩნია 24 საათიანი დაცვა. დაცვის ყველა თანამშრომელი სისტემატურად გადის ტრენინგებს, როგორც პირველადი დახმარების აღმოჩენის საკითხებში, ასევე საგანგებო სიტუაციებში მოქცევის წესების დასაცავად. სასტუმრო აღჭურვილია ვიდეო სამეთვალყურეო კამერებით, ხანძარსაწინააღმდეგო სისტემებით და ტექნიკით.

სტუმრებისთვის მაღალი ხარისხის საკვების და სასმელის მისაწოდებლად სასტუმრო თანამშრომლობს მხოლოდ შესაბამისი სერტიფიკატების მქონე დისტრიბუტორებთან. ასევე ჯგუფი თითქმის ყოველდღიურად ახორციელებს სხვადასხვა დასახელების ეკოლოგიურად სუფთა მაღალი ხარისხის პროდუქციის შეძენა-ტრანსპორტირებას საქართველოს რეგიონიდან.

ასევე, ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი პროცესი რაც სასტუმროს ინდუსტრიაში შეიძლება განვიხილოთ არის კომპანიის სახელის (ბრენდი) დაცვა. ჯგუფის ხელმძღვანელობა გამუდმებით მუშაობს ჯგუფის რეპუტაციისა და მაღალი სტანდარტების დამყარებაზე. ამისთვის ჯგუფი მუდმივად ზრუნავს მისი თანამშრომლების კვალიფიკაციის ამაღლებაზე.

#### ფინანსური რისკები

საოპერაციო რისკების გარდა, ჯგუფი საქმიანობის პროცესში დგას ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან წარმოქმნილი რისკების წინაშეც. ჯგუფის ძირითად ფინანსურ რისკებს წარმოადგენს საკრედიტო, ლიკვიდურობის, საპროცენტო განაკვეთებისა და სავალუტო რისკები.

საკრედიტო რისკი არის ფულადი ზარალის მიღების რისკი დებიტორის ან სხვა კონტრაგენტის მიერ კრედიტორული დავალიანების დაუფარავობის შემთხვევაში. ჯგუფის საფრთხეს საკრედიტო რისკთან დაკავშირებით განაპირობებს თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლები.

ჯგუფი საკრედიტო რისკს მართავს გარკვეული პრინციპების საფუძველზე, რომლებიც ითვალისწინებს ყველა დაუფარავი საკრედიტო თანხის დაფარვის კონტროლს და პრობლემური ფინანსური აქტივების ინტენსიურ მართვას. ჯგუფი საკრედიტო რისკის მართვის პოლიტიკის ფარგლებში ახორციელებს ფინანსური აქტივების საკრედიტო ხარისხის ანალიზს. ფინანსური მოთხოვნების საკრედიტო ანალიზი მოცემულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნაში (შენიშვნა 4).

ლიკვიდურობის რისკში იგულისხმება საკმარისი ფინანსური რესურსის არსებობა, რათა მოხდეს ფინანსური ვალდებულებების დაფარვა შესაბამის ვადაში. ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის მენეჯმენტი ახორციელებს სისტემატიურ ზედამხედველობას მოსალოდნელ მომავალ ფულად ნაკადებზე. ჯგუფი ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით, და განსაზღვრავს ჯგუფის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის. ფინანსური ინსტრუმენტების ლიკვიდურობის ანალიზი მოცემულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნაში (შენიშვნა 4).

შპს „ლოპოტა ინვესტმენტი“ და შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)

#### ბირთვადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)

საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შემცირების რისკი, საბაზრო პირობების ცვლილების შედეგად. ჯგუფის საბაზრო რისკი წარმოიშვება პროცენტის მატარებელი და უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი შემოსავლების ცვლილებაში საპროცენტო განაკვეთების და ვალუტის კურსის ცვლილებებთან კავშირში. ჯგუფი დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგან გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები, თუმცა ჯგუფის ხელმძღვანელობის შეფასებით აღნიშნული რისკი არ არის არსებითი, რადგან საპროცენტო განაკვეთის ცვლადი ნაწილი მიზნულია ლიბორზე (LIBOR), რომელიც წარსული პერიოდის ანალიზით არ ხასიათდება მნიშვნელოვანი რყევებით. სავალუტო რისკი განისაზღვრება, როგორც რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება მერყევი იქნება სავალუტო კურსის ცვალებადობის გამო. ჯგუფი არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის მართვისთვის. ფინანსური ინსტრუმენტების სავალუტო ანალიზი მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნაში (შენიშვნა 4).

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2021 წლის 28 სექტემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი



ე. ბატიაშვილი

**ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები (გაგრძელება)**

საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შემცირების რისკი, საბაზრო პირობების ცვლილების შედეგად. ჯგუფის საბაზრო რისკი წარმოიშვება პროცენტის მატარებელი და უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი შემოსავლების ცვლილებაში საპროცენტო განაკვეთების და ვალუტის კურსის ცვლილებებთან კავშირში. ჯგუფი დგას საპროცენტო რისკის წინაშე, რადგან გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები, თუმცა ჯგუფის ხელმძღვანელობის შეფასებით აღნიშნული რისკი არ არის არსებითი, რადგან საპროცენტო განაკვეთის ცვლადი ნაწილი მიზნულია ლიბორზე (LIBOR), რომელიც წარსული პერიოდის ანალიზით არ ხასიათდება მნიშვნელოვანი რყევებით. სავალუტო რისკი განისაზღვრება, როგორც რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება მერყევი იქნება სავალუტო კურსის ცვალებადობის გამო. ჯგუფი არ იყენებს დერივატივებს სავალუტო რისკის მართვისთვის. ფინანსური ინსტრუმენტების სავალუტო ანალიზი მოცემულია ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნაში (შენიშვნა 4).

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებული კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება ხელმძღვანელობის მხრიდან დამტკიცებულია 2021 წლის 28 სექტემბერს შემდეგი პირის მიერ:

დირექტორი

\_\_\_\_\_ ე. ბატიაშვილი