

შპს ფინსერვისი XXI_ის 2019 წლის კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება

27 ნოემბერი 2020 წ

შინაარსი

აუდიტორის დასკვნა საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე.....გვ. 3	გვ. 3
საქმიანობის მიმოხილვა.....გვ. 4	გვ. 4
საქმიანობის ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები გვ. 5	გვ. 5
კვლევების და განვითარების სფეროში ჩატარებული ღონისძიებების მიმოხილვა.....გვ. 5	გვ. 5
ინფორმაცია ფილიალების საქმიანობის შესახებგვ. 5	გვ. 5
საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკების მიმოხილვა და ინფორმაცია ამ რისკების მართვის მექანიზმების შესახებ.....გვ. 6	გვ. 6
განვითარების გეგმები..... გვ. 6	გვ. 6

შპს ფინსერვისი XXI-ის მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წილით საანგარიშგებო პერიოდის მმართველობითი ანგარიშის მიმოხილვა, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშების და აუდიტის შესახებ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად (შემდგომში - „საკანონმდებლო მოთხოვნები“)

მმართველობითი ანგარიშის მომზადებასა და მის შესაბამისობაზე საკანონმდებლო მოთხოვნებთან პასუხისმგებელია კომპანიის მენეჯმენტი, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობითი ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ მმართველობითი ანგარიში და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია მმართველობითი ანგარიში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2019 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ მმართველობითი ანგარიში არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილი ფინანსურ ანგარიშგებასთან ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ განვაცხადოთ ამის შესახებ გამოცემულ დასკვნაში. ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაო შემოიფარგლება მხოლოდ: კომპანიის ხელმძღვანელობის და პერსონალის გამოკითხვით, ანალიტიკური პროცედურების ჩატარებით, მმართველობითი და ფინანსური ანგარიშის შედარებით და თანხვედრილობის განსაზღვრით, და იმ დოკუმენტების მიმოხილვით რაც მომზადდა იმისთვის, რომ კომპანია ყოფილიყო შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან. ჩვენ არ განგვიხორციელება რაიმე სახის მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ მმართველობითი ანგარიში არ არის თანხვედრილი აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან არ არის შესაბამისი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „არესემ საქართველო“

გარიგების პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

2020 წლის 27 ნოემბერი

საქმიანობის მიმოხილვა

igufis saqmianobis mimoxilva

შპს „ფინსერვისი XXI“ ჯგუფი მოიცავს შემდეგ კომპანიებს: შპს „ფინსერვისი XXI_ს, შპს „რივიერა XXI_ს და სს „რეა ქართუ_ს.

შპს „ფინსერვისი - XXI“ (შემდგომში „კომპანია“) სამეწარმეო რეესტრში რეგისტრირებულია 2004 წლის 04 მაისს (რეგ. #5/4-3931). კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 205030214. მის სამართლებრივ ფორმას წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (შპს). კომპანიის იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართია: 0162, საქართველო, ქ.თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი #39ა.

შპს „ფინსერვისი - XXI“-ს ძირითადი საქმიანობის საგანია მის საკუთრებაში არსებული უძრავ-მოძრავი ქონებით კონტრაქტორი მხარისთვის მომსახურების გაწევა, ამ მომსახურებასთან დაკავშირებული ქონების მოვლა-პატრონობა და მართვა. კომპანიის შემოსავლის წყაროს ასევე წარმოადგენს ქონების იჯარით გაცემიდან მიღებული შემოსავლები და ფინანსური ოპერაციიდან - სესხების გაცემით მიღებული პროცენტის სარგებელი.

კომპანიის დამფუძნებელი პარტნიორია - VIZALIA ENTERPRISES LIMITED (რეგ.33, 836).

შპს „ფინსერვისი - XXI“-ის მართვის უმაღლესი ორგანოა პარტნიორთა საერთო კრება, ხოლო კომპანიის მიმდინარე საქმიანობის საერთო ხელმძღვანელობა ეკისრება დირექტორს.

2019 წლის მდგომარეობით კომპანიის საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 182 263 415 ლარი.

შპს „რივიერა XXI“ დაფუძნდა 2015 წლის 22 ივნისს, რომლის 100%-იანი წილის მფლობელია შპს „ფინსერვისი - XXI“.

საზოგადოების მართვის უმაღლესი ორგანოა პარტნიორთა საერთო კრება, ხოლო აღმასრულებელ ორგანოს წარმოადგენს დირექტორი. ძირითად საქმიანობას საგანია უძრავი ქონების შეძენა და კეთილმოწყობა შემდგომი ეკონომიური სარგებლის მიღების მიზნით. წესდების თანახმად, თავდაპირველად კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრა 100.00 ლარით, რომლის გაზრდა ხდებოდა პერიოდულად. ანგარიშგების თარიღისთვის კაპიტალმა შეადგინა 3,600,169.00 ლარი. კომპანიაში დასაქმებულთა საერთო რაოდენობა შეადგენს 2 კაცს (ადმინისტრაცია).საჭირო მომსახურების მიღება ძირითადად ხდება კონტრაქტორი კომპანიების საშუალებით.

სს „რეა-ქართუ“ დაფუძნებულია 1996 წლის 11 ივლისს, რომლის აქციების 100%-იანი წილის მფლობელი 2014 წლის 10 თებერვლიდან გახდა შპს „ფინსერვისი - XXI“.

საზოგადოებას ჰყავს დირექტორი და სამეთვალყურეო საბჭო.

სამეთვალყურეო საბჭო შედგება:

- თავმჯდომარე/წევრი: 01027003391- ინდირა მეტრეველი
- თავმჯდომარის მოადგილე/წევრი: 54001019101- გელა კობერიძე
- წევრი: 35001032360 - ნათელა ყალიჩავა
- წევრი: 01015000529 - დავით ჩხეტიანი
- წევრი: 08001000513 - ალა კახნიაური
- წევრი: 01004003357 - ბესიკ დემეტრაშვილი.

წესდებით კომპანიის საქმიანობის ძირითადი სახეებია: სხვადასხვა სახის სამკერვალო ნაწარმის წარმოება - რეალიზაცია, ყველა სახის ტანსაცმლის ფურნიტურის აქსესუარების წარმოება - რეალიზაცია, სასოფლო-სამეურნეო და კვების პროდუქტების დამზადება და გადამუშავება. წარმოების ბაზაზე

არსებული საწარმო სიმძლავრეების გამოყენებით მოსახლეობის კულტურულ-საყოფაცხოვრებო მომსახურება, კომერციული საქმიანობა და ვაჭრობის ორგანიზება, რეკლამა-მარკეტინგი, საექსპორტო და საინპორტო ოპერაციების წარმოება და სხვა საქმიანობა რაც კანონმდებლობით არ არის აკრძალული.

საანგარიშგებო პერიოდში კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების შეძენა - კეთილმოწყობა შემდგომი ეკონომიური სარგებლის მიღების მიზნით, ხოლო შემოსავლების ძირითადი წყაროა ქონების იჯარიდან მიღებული შემოსავლები. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოშვებულია 706,202 ჩვეულებრივი აქცია 1 ლარის ნომინალით. დასაქმებულთა რაოდენობა შეადგენს 2 კაცს (ადმინისტრაცია). სს „რეა-ქართუ“ საჭირო მომსახურებას იძენს კონტრაქტორი კომპანიებისაგან.

განვითარების გეგმები

სამომავლო განვითარების გეგმებს ადგენს ჯგუფის/კომპანიის ხელმძღვანელობა. ჯგუფის სამომავლო გეგმას წარმოადგენს არსებული საწარმო სიმძლავრეების შენარჩუნება-განვითარება და მათი მეშვეობით კლიენტებისთვის მაღალი ხარისხის მომსახურების შეთავაზება.

წარმოებული კვლევები და მისი განვითარების მიმოხილვა

ბიზნესსაქმიანობის განვითარებისთვის ჯგუფი მოწვეული სპეციალისტების დახმარებით სისტემატურად ახორციელებს ბაზრის კვლევას სხვადასხვა მიმართულებით, რაც ეხმარება მენეჯმენტს ბიზნეს-გეგმების შედგენაში და სერვისების გაუმჯობესებაში. ჯგუფი მართვის ეფექტურობის გაუმჯობესების მიზნით, სისტემატურად აფასებს და აანალიზებს ცალკეულ რისკებს.

COVID 19-ის პანდემიის გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე

საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, ჩვენი კომპანია წარმოადგენს იშვიათ ბედნიერ გამონაკლისს, რომლის ბიზნეს საქმიანობაზე ბოლოდროინდელ მოვლენებს გავლენა არ მოუხდენია.

COVID 19-ის პანდემიის გამო გამოცხადებული საგანგებო სიტუაციის პირობებში ფინანსური და საოპერაციო რისკები კომპანიას არ გაზრდია. ასევე ხარჯების დინამიკა არ შეცვლილა. COVID 19-თან დაკავშირებული პრევენციული ხარჯების წილი მიზერულია. შემოსავლები დარჩა უცვლელი.

მიუხედავად მსოფლიო პანდემიის მეორე ტალღის მოლოდინისა და ამასთან დაკავშირებით ბიზნესგარემოს არსებითი განუსაზღვრელობის მაღალი რისკისა, კომპანიას საგანგებო ვითარებაში მუშაობის საშიშროების რისკი არ აქვს. მისი მთავარი ლიკვიდური აქტივია - მდგარადი ფინანსური აქტივი და მისგან მისაღები სტაბილური ფულადი ნაკადები.

კომპანიის მიერ უცხოურ ვალუტაში გაცემული სესხები, რომელიც უზრუნველყოფს უწყვეტი ფულადი ნაკადის (პროცენტი) შემოდინებას, არსებითად განსაზღვრავს სავალუტო რისკის მინიმიზაციას.

კომპანიის ფუნქციონირების რეგლამენტი არც კარანტინის დროს არ შეცვლილა. კომპანია ჩვეულ რეჟიმში მუშაობს. ფუნქციონირების რეგლამენტის უცვლელობის გამო, კონტროლის მექანიზმი არსებითად არ შეცვლილა.

დისტანციურად მუშაობის პირობებში ხდება ლიცენზირებული პროგრამების გამოყენება, ანტივირუსის, Firewall-ის და მხოლოდ კორპორაციული მეილების გამოყენება. მონაცემები ინახება დამოუკიდებელ სივრცეში. დისტანციური მუშაობისთვის გამოიყენება VPN დაკავშირება. სერვერს აკონტროლებს მხოლოდ IT სამსახური. სერვერზე განთავსებული მონაცემების ასლები პერიოდულად ბექაფირდება.

რამდენადაც COVID 19-ის მოვლენებს კომპანიის ბიზნესსაქმიანობაზე გავლენა არ მოუხდენია, მდგრადობის მაჩვენებელი მაღალია.

ჯგუფში შემავალი კომპანიებისათვის არსებული რისკების მიმოხილვა

ჯგუფი საქმიანობის განხორციელების პროცესში ექვემდებარება სხვადასხვა სახის რისკებს. ფული და ფულის ექვივალენტები, გაცემული სესხები, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები - ეს ის ფინანსური ინსტრუმენტებია, რომელთა გამოყენების დროსაც წარმოიქმნება შემდეგი სახის რისკები:

- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი
- საბაზრო რისკი

ჯგუფის მიზანია ისეთი ბიზნეს-პოლიტიკის შემუშავება და განხორციელება, რომელიც კონკურენტუნარიანობასა და მოქნილობაზე უარყოფითი ზეგავლენის გარეშე, მაქსიმალურად შეამცირებს რისკებს.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის რისკი, როდესაც ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად ერთი მხარე ფინანსურ ზარალს მიაყენებს მეორე მხარეს.

ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაჩვენებლები:

	31.12.2019	31.12.2018
დებიტორული დავალიანება	194,198	35,714
გაცემული სესხები	137,136,185	127,032,568
ჯამი	137,330,383	127,068,282

საკრედიტო კონტროლისა და მასთან დაკავშირებული რისკის შეფასების პროცედურების შედეგებზე დაყრდნობით, შეიძლება ითქვას, რომ კომპანია, ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მეორე მხარეთა მხრიდან თავიანთი ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით, არ ელოდება რაიმე სახის მნიშვნელოვან დანაკარგებს.

ლიკვიდურობის რისკი

ჯგუფს საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში არ გააჩნია მნიშვნელოვანი ვალდებულებები. ამასთან მისი აქტივები მნიშვნელოვნად აღემატება ვალდებულებებს. შესაბამისად საანგარიშო პერიოდში კომპანიის საქმიანობა ლიკვიდურობის რისკის მატარებელი არ არის. ჯგუფი ლიკვიდურობის რისკს მართვას მოსალოდნელ ვადიანობაზე დაყრდნობით.

კომპანიის ლიკვიდურობის რისკის მაჩვენებლებია:

ბალანსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1 წელზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური აქტივები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	1,135,949	-	-	-	1,135,949
გაცემული სესხები	67,175	-	-	137,069,010	137,136,185
დებიტორული დავალიანება	194,198	-	-	-	194,198
სულ ფინანსური აქტივები	1,397,322	-	-	137,069,010	138,466,332
ფინანსური ვალდებულებები					
კრედიტორული დავალიანება	221,698	-	-	-	221,698
სულ ფინანსური ვალდებულებები	221,698	-	-	-	221,698
ლიკვიდურობა	1,175,624	-	-	137,069,010	138,244,634

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების (კონიუქტურის) ცვლილებების გამო. კერძოდ, ბაზარზე არსებული მსგავსი მომსახურების პროდუქტზე ფასების ცვლილების გამო. ასევე საბაზრო რისკი შეიძლება წარმოიშვას კომპანიის მიერ უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად.

მოცემული საბაზრო რისკი ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი ნაკადების მერყეობაში კავშირშია 121ვალუტის კურსის (სავალუტო რისკი) ცვლილებებთან.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი წარმოიქმნება როდესაც იცვლება ლარის კურსი უცხოურ ვალუტასთან მიმართებაში. კომპანიას აქვს მნიშვნელოვანი ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში. ამასთან, გრძელვადიანი სესხები გაცემული აქვს უცხოურ ვალუტაში, რის გამოც უცხოური ვალუტის კურსი არის მნიშვნელოვანი კომპანიის ფინანსური რისკების დადგენაში და კურსის მერყეობა მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს კომპანიის ფინანსურ შედეგზე. კომპანია ახდენს მცირე ჰეჯირებას თანხების აკუმულირებით ერთ ძირითად უცხოურ ვალუტაში.

ფინანსური აქტივები ვალუტის მიხედვით:

უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის გავლენა (31.12.2019)			
ფინანსური აქტივები	დოლარი (1 \$=2.8677)	ევრო (1 EVRO=3.2095)	დიდი ბრიტანეთის გიროვანქა სტერლინგი (1 GBP=3.7593)
ფული და ფულის ექვივალენტები	803,965		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები			
გრძელვადიანი სესხები	137,136,185		
სულ ფინანსური აქტივები	137,940,150		
ფინანსური ვალდებულებები			
ჰსავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	22,590	280	292
სულ ფინანსური ვალდებულებები	22,590	280	292
საბოლოო ნაშთი	137,917,560	280	292

უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის გავლენა (31.12.2018)			
ფინანსური აქტივები	დოლარი (1 \$=2.6766)	ევრო (1 EVRO=3.0701)	დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგი (1 GBP=3.3955)
ფული და ფულის ექვივალენტები	315,698		323
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	663	9,871	
გრძელვადიანი სესხები	127,032,568		
სულ ფინანსური აქტივები	127,648,616	9,871	323
ფინანსური ვალდებულებები			
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,455	1,964	292
სულ ფინანსური ვალდებულებები	4,455	1,964	292
საბოლოო ნაშთი	127,644,161	7,907	31

31.12.2019	აშშ დოლარის ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		ევროს ეფექტი 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით	
	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება
	13 791 956	(13 791 956)	28	(28)	29	(29)
31.12.2018	აშშ დოლარის ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		ევროს ეფექტი 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით	
	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება
	12,764,416	(12,764,416)	791	(791)	3,1	(3,1)

თარიღი: 27 ნოემბერი 2020

დირექტორი: ვეფხვია დვალი

მთავარი ბუღალტერი: მედეა ერაძე

შპს ფინსერვისი XXI-ის მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წილით საანგარიშგებო პერიოდის მმართველობით ანგარიშის მიმოხილვა, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშების და აუდიტის შესახებ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად (შემდგომში - „საკანონმდებლო მოთხოვნები“)

მმართველობითი ანგარიშის მომზადებასა და მის შესაბამისობაზე საკანონმდებლო მოთხოვნებთან პასუხისმგებელია კომპანიის მენეჯმენტი, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობითი ანგარიშების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

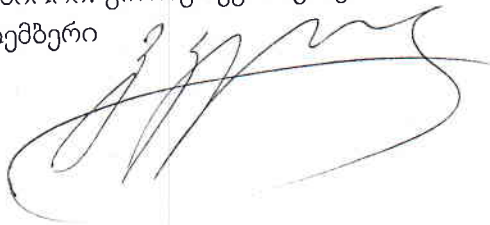
ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ მმართველობითი ანგარიში და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია მმართველობითი ანგარიში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2019 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ მმართველობითი ანგარიში არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილი ფინანსურ ანგარიშგებასთან ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ განვაცხადოთ ამის შესახებ გამოცემულ დასკვნაში. ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაო შემოიფარგლება მხოლოდ: კომპანიის ხელმძღვანელობის და პერსონალის გამოკითხვით, ანალიტიკური პროცედურების ჩატარებით, მმართველობითი და ფინანსური ანგარიშის შედარებით და თანხვედრილობის განსაზღვრით, და იმ დოკუმენტების მიმოხილვით რაც მომზადდა იმისთვის, რომ კომპანია ყოფილიყო შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან. ჩვენ არ განგვიხორციელება რაიმე სახის მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ მმართველობითი ანგარიში არ არის თანხვედრილი აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან არ არის შესაბამისი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „არესემ საქართველო“

გარიგების პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

2020 წლის 27 ნოემბერი



საქმიანობის მიმოხილვა

უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის გავლენა (31.12.2018)

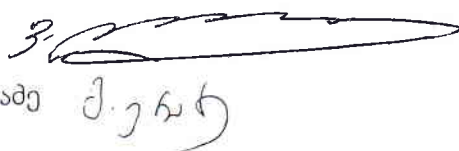
ფინანსური აქტივები	დოლარი (1 \$=2.6766)	ევრო (1 EVRO=3.0701)	დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგი (1 GBP=3.3955)
ფული და ფულის ექვივალენტები	315,698		323
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	663	9,871	
გრძელვადიანი სესხები	127,032,568		
სულ ფინანსური აქტივები	127,648,616	9,871	323
ფინანსური ვალდებულებები			
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4,455	1,964	292
სულ ფინანსური ვალდებულებები	4,455	1,964	292
საბოლოო ნაშთი	127,644,161	7,907	31

31.12.2019	აშშ დოლარის ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		ევროს ეფექტი 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით	
	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება
	13 791 956	(13 791 956)	28	(28)	29	(29)
31.12.2018	აშშ დოლარის ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		ევროს ეფექტი 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით	
	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება
	12,764,416	(12,764,416)	791	(791)	3,1	(3,1)

თარიღი: 27 ნოემბერი 2020

დირექტორი: ვეფხვია დვალი

მთავარი ბუღალტერი: მედეა ერაძე



შპს ფინსერვისი-XXI

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

31 დეკემბერი 2019

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	1
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	2
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	3
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება	4

ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. ანგარიშის წარმდგენი პირი	5
2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკისა და შეფასების მეთოდების შეჯამება	5
3. ამონაგები	11
4. საგადასახადო ხარჯი	11
5. საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)	11
6. ფული და ფულის ექვივალენტები	12
7. საწარმოო მატერიალური მარაგები	12
8. გაცემული სესხები	12
9. ძირითადი საშუალებები	14
10. საწესდებო კაპიტალი	17
11. პირობითი ვალდებულებები	17
12. დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები	17
13. ინფორმაცია ფინანსური რისკების შესახებ	18
14. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	20

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ფინსერვისი XXI“-ის ჯგუფის დამფუძნებლებსა და მენეჯმენტს

მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ფინსერვისი XXI“-ის და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული კონსოლიდირებული მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგებისაგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს მს სტანდარტები“) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის შემდეგ ნაწილში - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბესსს“) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის („ბესსს-ის ეთიკის კოდექსი“) შესაბამისად, და შესრულებული გვაქვს ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია დასკვნის გასაცემად.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ჯგუფის ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია 2019 წლის კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშში, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე (სხვა ინფორმაციაზე).

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ 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.

ჩვენ შევასრულეთ გარკვეული პროცედურები, რაც საჭიროა ჯგუფის მენეჯმენტის ანგარიშის შესაბამისობის შესახებ დასკვნის შესადგენად, „საქართველოს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-7 პუნქტთან დაკავშირებით და ანგარიში ამ საკითხთან დაკავშირებით გამოვეცით ცალკე წერილით, რომელიც თარიღდება 2020 წლის 27 ნოემბრით.

ხელმძღვანელობის და სამეთვალყურეო საბჭოს პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ჯგუფის ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე („ფასს მსს“) სტანდარტების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი 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 საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, 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.
- ჩვენ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ჯგუფის 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, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

27 ნოემბერი 2020

არესემ საქართველო

გარიგების პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	2019	2018
საპროცენტო შემოსავალი	8	6,893,779	6,152,130
ამონაგები ქონების იჯარის გაცემიდან	3	2,915,847	2,915,594
ამონაგები კომუნალური მომსახურების გაწევიდან	3	842,620	929,878
ამონაგები მომსახურების გაწევიდან	3	861,129	288,395
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)		-	68,440
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	9	(3,525,429)	(3,882,537)
ხელფასი და გასამრჯელო		(1,385,659)	(1,225,766)
საგადასახადო ხარჯი	4	(1,055,756)	(1,078,626)
კომუნალური მომსახურების ხარჯი		(837,682)	(927,784)
ინტერიერის მოვლის და რემონტის ხარჯები		(215,145)	(327,828)
ექსპლუატაციის ხარჯი		(667,024)	(155,458)
კვების მომსახურება		(113,559)	(94,788)
ტელე-საკომუნიკაციო მომსახურების ხარჯი		(42,179)	(43,613)
საკონსულტაციო ხარჯები		(22,000)	(42,000)
საიჯარო ქირა		(33,106)	(23,422)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)	5	9,572,967	4,179,921
სხვა ხარჯები		(124,731)	(133,190)
მოგება დაბეგვრამდე		13,064,072	6,599,346
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება/		13,064,072	6,599,346
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
მთლიანი სრული შემოსავალი		13,064,072	6,599,346

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2020 წლის 27 ნოემბერს

ვეფხვია დვალი

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	31.12.2019	31.12.2018
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	9	117,053,563	119,594,226
არამატერიალური აქტივები		147,447	148,188
გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	8	137,069,010	126,969,870
სულ გრძელვადიანი აქტივები		254,270,020	246,712,284
მოკლევადიანი აქტივები			
საგადასახადო აქტივი/(ვალდებულება)		399,798	434,573
დებიტორული დავალიანება		194,198	35,714
საწარმოო მატერიალური მარაგები	7	852,084	719,861
გაცემული სესხების მოკლევადიანი ნაწილი	8	67,175	62,698
ფული და ფულის ექვივალენტები	6	1,135,949	1,095,915
სულ მოკლევადიანი აქტივები		2,649,204	2,348,761
სულ აქტივები		256,919,224	249,061,045
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	10	182,263,415	187,269,915
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)		74,430,844	61,366,771
სულ კაპიტალი		256,694,259	248,636,686
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
კრედიტორული ვალდებულებები		222,710	424,359
სხვა ვალდებულებები		2,255	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		224,965	424,359
სულ ვალდებულებები		224,965	424,359
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		256,919,224	249,061,045

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2020 წლის 27 ნოემბერს

ვეფხვია დვალი

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვრისთვის		194,461,763	54,767,426	249,229,189
წლის მოგება		-	6,599,346	6,599,346
კაპიტალის შემცირება	10	(7,191,848)	-	(7,191,848)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის		187,269,915	61,366,772	248,636,687
წლის მოგება		-	13,064,072	13,064,072
კაპიტალის შემცირება	10	(5,006,500)	-	(5,006,500)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის		182,263,415	74,430,844	256,694,259

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2020 წლის 27 ნოემბერს

ვეფხვია დვალი

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან			
მიღწევებისა და დამკვეთებისგან მიღებული ფულადი შემოსავლები		5,143,089	5,120,736
მიწოდებაზე და მომსახურებაზე გაცემული ფულადი სახსრები		(3,771,924)	(2,154,866)
გაცემული შრომის ანაზღაურება		(1,299,161)	(962,183)
გადახდილი გადასახადები (მოგების გადასახადის გარდა)		(1,034,500)	(1,110,430)
მოგების გადასახადი			-
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები		(4,486)	(2,868)
საოპერაციო საქმიანობიდან შემოსული წმინდა ფულადი სახსრები		(966,982)	890,389
ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა/რეალიზაცია	9	(342,411)	(1,206,942)
შემოსულობანი ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა/რეალიზაციიდან		-	(362)
გაცემულ სესხებზე მოთხოვნების დაფარვა		6,373,460	5,714,735
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		6,031,049	4,507,431
ფულადი სახსრების მოძრაობა საფინანსო საქმიანობიდან			
საწესდებო კაპიტალის შემცირება/(ზრდა)		(5,006,500)	(7,191,848)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(5,006,500)	(7,191,848)
საკურსო სხვობით გამოწვეული მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალით)		(17,533)	(64,893)
ფული და ფულის ექვივალენტების მოძრაობა			
მატება/კლება		40,034	(1,858,921)
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	6	1,095,915	2,954,836
ნაშთი პერიოდის ბოლოს	6	1,135,949	1,095,915

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2020 წლის 27 ნოემბერს

ვეფხვია დვალი

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

1. ანგარიშის წარმდგენი პირი

ორგანიზაცია და საქმიანობა

„ფინსერვისი XXI“ (შემდგომში „ჯგუფი“) არის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად საქართველოში დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. „ჯგუფი“ დაარსდა 2004 წლის 4 მაისს. მისი იურიდიული მისამართია ჭავჭავაძის გამზ. №39ა, თბილისი, საქართველო.

ჯგუფის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საკუთარი ან იჯარით აღებული შენობების გაქირავება და მართვა, მომსახურების გაწევა, სესხების გაცემა.

ჯგუფის კაპიტალის 100%-ის მფლობელი არის ვიზელა ენთერპრაის ლიმიტედი, რომელიც რეგისტრირებულია ბელიზში (რეგისტრაციის ნომერი - 33,836).

ქვემოთ ჩამოთვლილი ჯგუფის წევრები არიან წარმოდგენილნი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში, ყოველი მათგანი საქმიანობას წარმართავს საქართველოს ტერიტორიაზე.

დასახელება	ID #	მფლობელობა	სარეგისტრაციო თარიღი
სს რეა ქართუ	204876198	100%	01-07-96
შპს რივიერა XXI	405106326	100%	22-06-15

სს „რეა ქართუ“-ს რეგისტრაციის მისამართია ქ.თბილისი, ვაკე საბურთალოს რაიონი, დაბა წყნეთი, არსენას ქ.10, ხოლო შპს „რივიერა XXI“-ის მისამართი იგივეა, რაც დედა კომპანიის რეგისტრაციის მისამართი.

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკისა და შეფასების მეთოდების შეჯამება

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპისა და მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის („ფასს მსს“-სტანდარტები) შესაბამისად (გადახედილი 2015 წელს), რომელიც ძალაშია 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების პრინციპის საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ქვემოთ წარმოდგენილი სააღრიცხვო პოლიტიკა სხვა პრინციპს ითვალისწინებს.

ჯგუფი მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იყენებს ეკონომიკური შინაარსის მიხედვით ხარჯების კლასიფიკაციას. ჯგუფს სჯერა, რომ ეს მეთოდი ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს მიაწვდის უფრო სასარგებლო ინფორმაციას, რადგან საუკეთესოდ ასახავს თუ როგორ ხდება ოპერაციების მართვა ბიზნესის თვალსაზრისით.

ფუნქციონალური და წარმდგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი („ლარი“), რომელიც ჯგუფის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს.

კონსოლიდაციის საფუძველი

შვილობილი კომპანიები

შვილობილი კომპანია ეწოდება იმ საწარმოს, სადაც მშობელ კომპანიას გააჩნია ხმების რაოდენობის ნახევარზე მეტი ან შესწევს უნარი აკონტროლოს ამ კომპანიის ოპერაციები და ფინანსური აქტივები. ამ

შემთხვევაში ხდება კონსოლიდაცია. შვილობილი კომპანიების კონსოლიდაცია ხდება იმ დღიდან, როდესაც მშობელ კომპანიაზე გადავიდა კონტროლი და წყდება იმ დღეს, როდესაც მშობელი კომპანია კარგავს ამ კონტროლს. ყველა შიდა-ჯგუფური ტრანზაქცია და ნაშთი ამ კომპანიებს შორის ელიმინირდება სრულად.

შვილობილი კომპანიის შემენის აღსარიცხავად გამოიყენება შემენის მეთოდი. შესყიდული აქტივები და ვალდებულებები თავდაპირველად განისაზღვრება მათი რეალური ღირებულებით შესყიდვის თარიღისთვის. თუ შესყიდვის ღირებულება აჭარბებს კომპანიის იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების რეალურ ღირებულებას, მაშინ ხდება გუდვილის აღიარება. თუ შესყიდვის ღირებულება ნაკლებია კომპანიის რეალურ ღირებულებაზე, მაშინ ეს სხვაობა აღიარდება პირდაპირ კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

უმცირესობის წილი არის წილი შვილობილ კომპანიაში, რომელიც არ ეკუთვნის მშობელ კომპანიას. ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში არსებული უმცირესობის წილი წარმოადგენს შვილობილი კომპანიის უმცირესობაში მყოფი აქციონერების წილის ღირებულებას. ჯგუფი არამაკონტროლებელ წილს აფასებს შვილობილის წმინდა აქტივების პროპორციული წილის მიხედვით.

ჯგუფის შიგნით მომხდარი წილების ცვლილებები, რომლებიც არ იწვევს კონტროლის დაკარგვას აღირიცხება როგორც ტრანზაქცია ჯგუფის წევრებს შორის. ჯგუფის და არამაკონტროლებელი წილების საბალანსო ღირებულება კორექტირდება იმის შესაბამისად, თუ როგორ შეიცვალა მფლობელების წილი შვილობილებში. ნებისმიერი სხვაობა მიღებული კომპენსაციის სამართლიან ღირებულებასა და არამაკონტროლებელი წილის ნაშთის ცვლილებას შორის, აღიარდება პირდაპირ კაპიტალის მუხლში რომელიც მიეკუთვნება მშობელი კომპანიის მფლობელებს.

შემოსავლები

(ა) საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი აღიარდება წრფივი მეთოდით ყოველთვიურად, ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში.

(ბ) შემოსავალი კომუნალური მომსახურების და სხვა მომსახურების გაწევიდან

ჯგუფი შემოსავალს მომსახურების გაწევიდან აღიარებს მაშინ, როდესაც მისი შეფასება საიმედოდაა შესაძლებელი; მოსალოდნელია მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მიღება; საანგარიშგებო თარიღისათვის ტრანზაქციის შესრულებული სტადიის შეფასება საიმედოდაა შესაძლებელი; და შესაძლებელია, საიმედოდ განისაზღვროს ტრანზაქციის დასასრულებლად გასაწევი ხარჯები. შემოსავლის განსაზღვრა ხდება საქონლის ან მომსახურების გაყიდვიდან მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით. თითოეულ კონტრაქტთან დაკავშირებით საწარმო ახდენს: ხელშეკრულების იდენტიფიცირებას, ხელშეკრულების შესრულების ვალდებულებებს; განსაზღვრავს გარიგების ფასს, რომელიც ითვალისწინებს ცვლადი ანაზღაურების თანხისა და ფულის დროითი ღირებულების შეფასებებს; გარიგების ფასს ანაწილებს თითოეულ შესასრულებელ ვალდებულებაზე განცალკევებით გასაყიდი შედარებითი ფასის საფუძველზე; და აღიარებს ამონაგებს მხოლოდ მაშინ, როდესაც თითოეული შესრულების ვალდებულება დაკმაყოფილებულია იმ გზით, რომელიც ასახავს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემას მომხმარებელზე.

(გ) საპროცენტო შემოსავალი

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

საპროცენტო შემოსავალი აღიარდება დარიცხვის მეთოდის საფუძველზე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

ხარჯები

ხარჯები აღიარდება დარიცხვის მეთოდის საფუძველზე, როდესაც შესაძლებელია დანახარჯის თანხის საიმედოდ შეფასება და მოსალოდნელია ჯგუფიდან ეკონომიკური სარგებლის გადინება.

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

ჯგუფის ფუნქციონალური ვალუტა არის ქართული ლარი. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაყვანილია ჯგუფის ფუნქციონალურ ვალუტაში ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით, ანგარიშგების თარიღის მომენტისთვის. ტრანზაქციის თარიღის შემდეგ მომხდარი კურსთაშორის სხვაობის შედეგად მიღებული მოგება ან ზარალი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

	საქართველოს ეროვნული ბანკის		
	აშშ დოლარი	ევრო	ფუნტი სტერლინგი
გაცვლითი კურსი 2019 წლის 31 დეკემბრის	2.8677	3.2095	3.7593
გაცვლითი კურსი 2018 წლის 31 დეკემბრის	2.6766	3.0701	3.3955

მოგების გადასახდი

ჯგუფი მოგების გადასახდას განსაზღვრავს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად. მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად

დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ მფლობელებს შორის განაწილებული მოგება და რეინვესტირებული მოგება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით (საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 981-ე მუხლითა და 309-ე მუხლის 99-ე და 103-ე ნაწილებით გათვალისწინებული გამონაკლისების გარდა). მოგების გადასახადის ვალდებულება გამოითვლება როგორც 15/85 განაწილებული დივიდენდის თანხიდან.

საგადასახადო დაბეგვრის სისტემის სპეციფიურობიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს აღარ აქვთ დროებითი სხვაობები საგადასახადო კუთხით არსებულ აქტივებსა/ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის. შესაბამისად, აღარ წარმოიქმნება გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივი და ვალდებულება.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება. ჯგუფი ძირითად საშუალებების თავდაპირველი აღიარებისას აფასებს თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან დაკავშირებულ ყველა პირდაპირ ხარჯს. თუ გადახდა გადავადებულია და საკრედიტო პერიოდი აღემატება სტანდარტულ პერიოდს, ძირითადი საშუალებების თვითღირებულება განისაზღვრება სამომავლო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულებით.

თავდაპირველი აღიარების შემდგომი შეფასება ხდება თვითღირებულების მოდელით. ძირითადი საშუალებების შეძენის შემდგომი დანახარჯები ემატება ამ აქტივის ღირებულებას ან აღიარდეს ცალკე

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

აქტივად, თუ მოსალოდნელია, რომ საწარმო მომავალში ამ აქტივის გამოყენებით მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და საწარმოსათვის შესაძლებელია ამ აქტივის ღირებულების საიმედოდ შეფასება.

ძირითადი საშუალებებისათვის ჯგუფი იყენებს ცვეთის დარიცხვის წრფივ მეთოდს, რაც გულისხმობს აქტივის თვითღირებულების ან გაუფასურებული ღირებულების განაწილებას აქტივის სასარგებლო მომსახურების მთელი ვადის მანძილზე.

ძირითადი საშუალებების ცვეთის თანხა ნაწილდება, მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში შემდეგნაირად:

მიწა	არ იცვითება
შენობა - ნაგებობები	40 წელი
მანქანა-დანადგარები	3-30 წელი
ოფისის აღჭურვილობა	2-15 წელი
ავეჯი	3-15 წელი
სატრანსპორტო საშუალებები	10-20 წელი
ხელოვნების ნიმუშები	არ იცვითება
მცენარეები და ცხოველები	3-15 წელი
სხვა ძირითადი საშუალებები	3-15 წელი

თუ არსებობს ძირითადი საშუალებების ცვეთის განაკვეთის, სასარგებლო მომსახურების ვადის ან ნარჩენი ღირებულების მნიშვნელოვანი ცვლილების ინდიკაცია, ახალი მოლოდინების ასახვის მიზნით, ცვეთის დარიცხვის ცვლილება აისახება პერსპექტიულად.

ყოველი პერიოდის ბოლოს ჯგუფი აფასებს გაუფასურების ინდიკატორებს, რათა უზრუნველყოს, რომ აქტივები ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აისახოს ანაზღაურებად ღირებულებაზე მეტი თანხით. ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება აქტივის, ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით.

საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება მეტია მის შეფასებულ ანაზღაურებად ღირებულებაზე. გაუფასურების ზარალი აღიარდება შესაბამის პერიოდის მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგებაში.

ძირითადი საშუალებების აღიარების შეწყვეტა ხდება აქტივის გაყიდვის/გასვლის შემთხვევაში ან როდესაც მისი გამოყენებიდან ან გაყიდვიდან ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარ არის მოსალოდნელი. აღიარების შეწყვეტის შედეგად წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი განისაზღვრება ძირითადი საშუალებების გასვლის შედეგად წარმოქმნილ წმინდა შემოსულობასა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობით. შედეგი აღიარდება იმ პერიოდის მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, რომელშიც ადგილი ქონდა აღიარების შეწყვეტას.

ხელოვნების ნიმუშები. ხელოვნების ნიმუშები, რომლებიც გამოიყენება ძირითად საქმიანობაში აღირიცხება, როგორც ძირითადი საშუალება, ისტორიული ღირებულებით. ხელოვნების ნიმუშებს ცვეთა არ ერიცხებათ.

ცხოველები და მცენარეები. ცხოველები და მცენარეები რომლებიც არ გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობაში, აღირიცხება, როგორც ძირითადი საშუალება, ისტორიული ღირებულებისა და დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ხარჯების სხვაობით. მათი სასარგებლო მომსახურების ვადა არის 3-15 წელი. იმ შემთხვევაში, თუ შეიმჩნევა სასარგებლო მომსახურების ვადაში ან სარეალიზაციო ღირებულებაში არსებითი ცვლილება, ცვეთის კორექტირება ხდება პერსპექტიულად.

არამატერიალური აქტივები

საოპერაციო კომპიუტერული პროგრამები წარმოდგენილია თვითღირებულებასა და დაგროვილ ამორტიზაციას, ასევე, არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების რეზერვს შორის სხვაობით. ამორტიზაცია ხდება მოსალოდნელი სასარგებლო გამოყენების თხუთმეტ წლამდე ვადის განმავლობაში, წრფივად წლიური 7%-იანი განაკვეთით. თუ არსებობს აქტივის ამორტიზაციის განაკვეთის, სასარგებლო მომსახურების ვადის ან ნარჩენი ღირებულების მნიშვნელოვანი ცვლილების ნიშანი, ახალი მოლოდინების ასახვის მიზნით, ამორტიზაციის დარიცხვის ცვლილება აისახება არარეტროსპექტულად.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ხელმძღვანელობა აფასებს, ხომ არ არსებობს ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების გაუფასურების ინდიკაცია.

თუ ამგვარი ნიშანი არსებობს, ხელმძღვანელობა აფასებს აქტივის (აქტივთა ჯგუფის) ანაზღაურებად ღირებულებას და ადარებს მის ნარჩენ ღირებულებას. თუ შეფასებული ანაზღაურებადი ღირებულება არის უფრო მცირე, აქტივის საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

თუ არაფინანსური აქტივის, გარდა გუდვილისა, გაუფასურების ზარალი მცირდება, აქტივის (აქტივთა ჯგუფის) საბალანსო ღირებულება იზრდება ახალ მოსალოდნელ ანაზღაურებად ღირებულებამდე, მაგრამ არაუმეტეს იმ ღირებულებისა, რომელიც ამ აქტივს ექნებოდა, რომ არ მომხდარიყო ამ აქტივისათვის (აქტივთა ჯგუფისათვის) გაუფასურების ზარალის აღიარება წინა წლებში. გაუფასურების ზარალის შემცირება აღიარდება შესაბამისი პერიოდის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ფინანსური ინსტრუმენტები

თავდაპირველი შეფასება. ფინანსური აქტივი ან ფინანსური ვალდებულების პირველადი შეფასება ხდება გარიგების ფასით (გარიგების დანახარჯების ჩათვლით ისეთი ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების გარდა, რომლებიც შემდგომში უნდა შეფასდეს რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით), თუ შეთანხმება თავისი არსით არ წარმოადგენს ფინანსურ ოპერაციას ჯგუფისთვის. შეთანხმება ფინანსურ ოპერაციად მიიჩნევა:

- დაფინანსება ხდება ისეთი საპროცენტო განაკვეთით, რომელიც არ არის საბაზრო განაკვეთი;
- თუ გადახდა გადავადებულია ბიზნესის ჩვეულებრივი პირობებისგან განსხვავებული პირობებით.

თუ შეთანხმება ფინანსურ ოპერაციას წარმოადგენს, ჯგუფი ფინანსური აქტივს ან ფინანსური ვალდებულებას აფასებს მომავალი გადასახდელების დღევანდელი ღირებულებით, რომელიც დისკონტირებულია მსგავსი სავალ ინსტრუმენტისთვის გამოყენებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით და განისაზღვრება თავდაპირველი აღიარებისას.

შემდგომი შეფასება. სავალ ინსტრუმენტების შემდგომი შეფასება ხდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

სავალ ინსტრუმენტები რომლებიც კლასიფიცირებულია, როგორც მოკლევადიანი აქტივები ან მოკლევადიანი ვალდებულებები, შემდგომი შეფასება ხდება გადასახდელი ან მისაღები ფულადი სახსრების ან სხვა სახის კომპენსაციის არადისკონტირებული ღირებულებით იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც შეთანხმება შინაარსით ფინანსურ ოპერაციას წარმოადგენს.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების (ან ფინანსური აქტივების, ან ფინანსური ვალდებულებების

ჯგუფის) ამორტიზებული ღირებულების გამოთვლისა და საპროცენტო შემოსავლების ან ხარჯების შესაბამის პერიოდზე მიკუთვნების მეთოდი. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან, როდესაც შესაფერისია, უფრო მოკლე ვადის განმავლობაში მისაღები ან გადასახდელი სავარაუდო ფულადი სახსრები ზუსტად დისკონტირდება ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი უნდა განისაზღვროს ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე დაყრდნობით, რომელიც მას გააჩნია საწყისი აღიარებისას.

თვითღირებულებით ან ამორტიზებული ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივების გაუფასურება. ჯგუფი ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს განსაზღვრავს, არსებობს თუ არა რაიმე ობიექტური მტკიცებულება იმ ფინანსური აქტივების გაუფასურების, რომლებიც შეფასებულია თვითღირებულებით ან ამორტიზებული ღირებულებით. იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება, ჯგუფი დაუყოვნებლივ აღიარებს გაუფასურების ზარალს მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ფინანსური აქტივების გაუფასურების ობიექტური ფაქტორები ჩამოთვლილია ქვემოთ:

- მსესხებლის მნიშვნელოვანი ფინანსური სიძნელებები;
- ხელშეკრულების პირობების დარღვევა, მაგალითად, პროცენტის ან ძირი თანხის გადაუხდელობა, ან ვადაგადაცილება;
- ჯგუფი, დებიტორის ფინანსურ სიძნელებებთან დაკავშირებული ეკონომიკური ან იურიდიული მიზეზების გამო, დებიტორს სთავაზობს ისეთ დათმობებს, რომლებსაც სხვა შემთხვევაში არ შესთავაზებდა;
- როდესაც მოსალოდნელი გახდება, რომ დებიტორთან დაკავშირებით დაიწყება გაკოტრების, ან სხვა სახის ფინანსური რეორგანიზაციის პროცესი; ან
- ობიექტური ნიშნების არსებობა, რომლებიც იმაზე მიუთითებს, რომ შემცირდა ფინანსური აქტივების ჯგუფთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი ნაკადები მათი საწყისი აღიარების შემდეგ, თუმცა ამგვარი შემცირების ოდენობის განსაზღვრა ჯგუფში შემავალი ცალკეული ფინანსური აქტივისთვის ჯერჯერობით შეუძლებელია. ამგვარ ნიშნებს განეკუთვნება, მაგალითად ქვეყნის ან რეგიონის არახელსაყრელი ეკონომიკური პირობები, ან დარგში მომხდარი არახელსაყრელი ცვლილებები.

გაუფასურების მაჩვენებელი შესაძლოა იყოს სხვა ფაქტორებიც, რაც აღწერილი არ არის ამ საღრიცხვო პოლიტიკაში მაგრამ გულისხმობს ჯგუფისთვის უარყოფითი ეფექტის მქონე მნიშვნელოვან ცვლილებებს ტექნოლოგიურ, საბაზრო, ეკონომიკურ ან სამართლებრივ გარემოში, სადაც მსესხებელი ეწევა საქმიანობას.

ფული და ფულის ექვივალენტები. ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს საბანკო ნაშთებსა და სხვა მოკლევადიან ლიკვიდურ ინვესტიციებს, რომლებიც ადვილად კონვერტირდება გარკვეული რაოდენობის ფულის სანაცვლოდ და ექვემდებარება ღირებულებაში ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

ანარიცხები და პირობითი აქტივები/ვალდებულებები

ანარიცხების აღიარება ხდება მაშინ როდესაც, ჯგუფს წარსული მოვლენების შედეგად საღრიცხვო პერიოდისათვის აქვს ვალდებულება. შესაძლოა ჯგუფის მიმართ გაჩნდეს მოთხოვნა, რომ გადაიტანოს თავისი ეკონომიკური სარგებელი და ვალდებულების მოცულობა შესაძლოა შეფასდეს საიმედოდ. ანარიცხები იზომება პრე-საგადასახადო

განაკვეთის გამოყენებით ვალდებულების შესასრულებლად საჭირო მოცულობის დღევანდელი ღირებულებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების მიმდინარე საბაზრო შეფასებებს და

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

კონკრეტული ვალდებულების რისკებს. ანარიცხების ზრდა, დროის გასვლის გამო, აღიარდება როგორც საპროცენტო ხარჯი. ანარიცხების აღიარება არ ხდება მომავალ საოპერაციო დანაკარგებზე.

პირობითი ვალდებულებები და აქტივები არ აღიარდება.

მფლობელთა კაპიტალი

მშობელი კომპანიის კაპიტალი განისაზღვრება მშობელი კომპანიის მფლობელის ფულადი შენატანებით კაპიტალში.

დივიდენდის განაწილება

დივიდენდების კაპიტალში აღიარება ხორციელდება იმ პერიოდში, რომელშიც ისინი გამოცხადდა. საანგარიშო პერიოდის შემდეგ და ფინანსური ანგარიშების გამოსაშვებად დამტკიცებამდე გამოცხადებული დივიდენდი აისახება შემდგომი მოვლენების განმარტებით შენიშვნაში.

3. ამონაგები

	2019	2018
ამონაგები ქონების იჯარის გაცემიდან	2,915,847	2,915,594
ამონაგები კომუნალური მომსახურების გაწევიდან	842,620	929,878
ამონაგები მომსახურების გაწევიდან	861,129	288,395
სულ	4,619,596	4,133,867

ამონაგები ქონების იჯარის გაცემიდან მიღებულია დაკავშირებულ მხარეზე უძრავი ქონების იჯარით გაცემის შედეგად. დეტალები უძრავი ქონების შესახებ იხილეთ განმარტებითი შენიშვნა 9-ში ძირითადი საშუალებები.

ამონაგები მომსახურების გაწევიდან მოიცავს საკვებით მომსახურებას, ზემოთ ხსენებული მოიჯარის მიმართ, რომელიც წლის განმავლობაში შეადგენდა 124,918 ლარს (2018: 104,266 ლარს) და სხვა ტიპის მომსახურებას, რომელიც შეეხება იჯარით გაცემული უძრავი ქონების შეკეთებასა და მოვლას.

4. საგადასახადო ხარჯი

	2019	2018
ქონების გადასახადი	1,039,791	1,074,228
სხვა გადასახადი	15,965	4,398
სულ	1,055,756	1,078,626

5. საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)

	2019	2018
საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსავალი	9,808,670	4,244,696
საკურსო სხვაობიდან მიღებული ხარჯი	(235,703)	(64,775)
სულ	9,572,967	4,179,921

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

საკურსო სხვაობიდან მიღებული მოგება/(ზარალი) უმეტესწილად აშშ დოლარის კურსის მერყეობით იყო გამოწვეული. ჯგუფს გააჩნია აშშ დოლარში გაცემული სესხები, რომელთა ნაშთის ექვივალენტი თანხის ცვლილება იწვევს საკურსო სხვაობით მიღებული მოგებისა თუ ზარალის ეფექტს. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია საკურსო სხვაობის წმინდა ეფექტი ფინანსური ანგარიშგების მუხლებზე:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
გაცემული სესხები	9,589,808	4,234,053
კრედიტორული დავალიანება	692	10,644
ფული და ფულის ექვივალენტები	(17,533)	(64,775)
სულ	9,572,967	4,179,921

6. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფული და ფულის ექვივალენტები ბანკში ადგილობრივ ვალუტაში	331,984	780,218
ფული და ფულის ექვივალენტები ბანკში უცხოურ ვალუტაში	803,965	315,697
სულ	1,135,949	1,095,915

ზემოთ ჩამოთვლილი ანგარიშებს არ ერიცხებათ საპროცენტო შემოსავალი.

7. საწარმოო მატერიალური მარაგები

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
საქონელი	2,264	29,261
სანტექნიკის, ელექტრობის და სხვა მოწყობილობები	849,820	689,852
სულ	852,084	719,113

8. გაცემული სესხები

გაცემული სესხები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემული ქვემოთ:

	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	ამორტიზირებულ ი ღირებულება (ლარი)
სს "ქართუ ბანკი"	31-03-18	31-05-28	4.5%	5.5%	USD	27,179,232
სს "ქართუ ბანკი"	13-12-11	31-03-26	4.5%	5.5%	USD	27,472,444
სს "ქართუ ბანკი"	31-03-11	31-03-26	4.5%	5.5%	USD	82,417,334
სულ მისაღები ძირი						137,069,010
პროცენტი						67,175
სულ						137,136,185

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხის მიმდინარე ნაწილს შეადგენს 67,175 ლარი (2018: 62,698 ლარი), რომელიც წარმოადგენს ქართუ ბანკზე გაცემული სესხის მიმდინარე ნაწილს.

გაცემული სესხები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	ამორტიზირებული ღირებულება (ლარი)
სს "ქართუ ბანკი"	31-03-18	31-05-28	4.5%	5.5%	USD	25,186,495
სს "ქართუ ბანკი"	13-12-11	31-03-26	4.5%	5.5%	USD	25,445,843
სს "ქართუ ბანკი"	31-03-11	31-03-26	4.5%	5.5%	USD	76,337,532
სულ მისაღები ძირი						126,969,870
პროცენტი						62,698
სულ						127,032,568

გაცემულ სესხებზე გადახდის გრაფიკი მიმდინარე და შესადრის პერიოდში განისაზღვრა დარიცხული პროცენტის ყოველთვიური გადასახდელებით, ხოლო ძირი გადაიხდება სესხის ვადის ბოლოს.

სს "ქართუ ბანკის" მიმართ გაცემულია სამი სუბორდინირებული სესხი. ბანკის გაკოტრების შემთხვევაში, ზემოხსენებული სესხების დაფარვა ხორციელდება ბანკის ყველა სხვა კრედიტული დავალიანების დაფარვის შემდეგ.

სამივე ხელშეკრულება შეიცავს პირობას, რომლის მიხედვითაც, ბანკს სასესხო ვალდებულების დაფარვა საკუთარი აქციებით შეუძლია. მენეჯმენტის შეფასებით, ბანკს არ აქვს გამიზნული ზემოხსენებული პირობის გამოყენება.

2018 წლის 31 მაისს ბანკის მიმართ 2011 წელს გაცემულ სესხზე შეთანხმდა სასესხო გარიგებების ვადის შეცვლის პირობა. ხელშეკრულებებში შესული შესწორებების თანახმად, სესხის დაფარვის ვადამ 2028 წლის 31 მაისამდე გადაიწია.

სამივე სუბორდინირებული სესხი გაცემულია დაკავშირებულ მხარეზე.

წლის განმავლობაში საპროცენტო შემოსავალმა გაცემულ სესხებზე ჯამურად შეადგინა 6,893,779 ლარი (2018: 6,152,130 ლარი)

შპს „ფინსერვისი XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების
განმარტებითი შენიშვნები
ქართულ ლარში

9. ძირითადი საშუალებები

თვითღირებულება	მიწა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	შენობები	ოფისის აღჭურვილობა	მანქანა- დანადგარები	ავიჯი და სხვა ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	ხელოვნების ნიმუშები	მცენარები და ცხოველები	სხვა	სულ
1 იანვარი 2018	15,021,515	1,489,957	115,114,808	2,746,937	3,133,480	8,084,685	481,223	4,588,593	2,745,153	1,830,218	155,236,569
შეძენა	-	-	437,412	54,174	51,497	30,650	-	244,427	244,326	38,013	1,100,499
რეალიზაცია	-	-	-	(4,237)	-	-	-	-	(149,321)	-	(153,558)
31 დეკემბერი 2018	15,021,515	1,489,957	115,552,220	2,796,874	3,184,977	8,115,335	481,223	4,833,020	2,840,158	1,868,231	156,183,510
შეძენა	54,232	672,208	-	45,525	185,426	14,259	-	-	2,288	9,742	983,680
რეალიზაცია	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2019	15,075,747	2,162,165	115,552,220	2,842,399	3,370,403	8,129,594	481,223	4,833,020	2,842,446	1,877,973	157,167,190
ცვეთა და ამორტიზაცია											
1 იანვარი 2018	-	-	22,459,703	1,852,338	1,571,721	5,730,230	129,823	-	824,291	264,535	32,832,641
დარიცხული ცვეთა	-	-	2,433,930	254,009	129,728	663,218	19,625	-	180,881	128,759	3,810,150
რეალიზაცია ან ჩამოწერა	-	-	-	-	-	-	-	-	(53,507)	-	(53,507)
31 დეკემბერი 2018	-	-	24,893,633	2,106,347	1,701,449	6,393,448	149,448	-	951,665	393,294	36,589,284
დარიცხული ცვეთა	-	-	2,433,837	223,255	52,891	380,130	19,625	-	178,734	235,871	3,524,343
რეალიზაცია ან ჩამოწერა	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2019	-	-	27,327,470	2,329,602	1,754,340	6,773,578	169,073	-	1,130,399	629,165	40,113,627
წმინდა საბალანსო ღირებულება								-			
1 იანვარი 2018	15,021,515	1,489,957	92,655,105	894,599	1,561,759	2,354,455	351,400	4,588,593	1,920,862	1,565,683	122,403,928
31 დეკემბერი 2018	15,021,515	1,489,957	90,658,587	690,527	1,483,528	1,721,887	331,775	4,833,020	1,888,493	1,474,937	119,594,226
31 დეკემბერი 2019	15,075,747	2,162,165	88,224,750	512,797	1,616,063	1,356,016	312,150	4,833,020	1,712,047	1,248,808	117,053,563

შპს „ფინსერვისი XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების
განმარტებითი შენიშვნები
ქართულ ლარში

ზემოთ ჩამოთვლილი ძირითადი საშუალებებიდან არცერთი არის უზრუნველყოფად გამოყენებული ან იპოთეკით დატვირთული. სხვა ძირითადი საშუალებები შედგება ბაღის მოვლისთვის განკუთვნილი აღჭურვილობითა და სხვა საშუალებებით.

მიწა და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობები გაქირავებულია, ერთ ფიზიკურ პირზე, რომელიც ასევე არის დაკავშირებული მხარე. ყველა სხვა სახის ძირითადი საშუალებები დაკავშირებულია ამ გაქირავებულ ქონებასთან როგორც გაქირავებული ქონების ნაწილი და მისი მომსახურებისთვის საჭირო ელემენტები.

შენობებისა და მიწის კატეგორია შედგება შემდეგი უძრავი ქონებისგან:

#	საკადასტრო კოდი	მისამართი	მიწა (მ²)	შენობები (მ²)	დანიშნულება
1	01.15.05.094.0 05	N6, სოლოლაკი ხეივანი, თბილისი, საქართველო.	478.00	443.93	უსაფრთხოებისა და სხვა დანიშნულებისთვის
2	01.15.05.094.0 08	N11, სოლოლაკი ხეივანი, თბილისი, საქართველო.	1,792.00	876.73	საწყობი
3	01.15.05.094.0 20	ქ. თბილისი ხეივანი მშენებარე ბიზნესცენტრის ელ. მომარაგების სატრანსფორმატორო ქვესადგურის მიმდებარედ, ახალგაზრდობის ხეივანი, სოლოლაკის ხეივანი, კოჯრის გზატკეცილი, ბიზნესცენტრის მიმდებარე ტერიტორია, კოჯრის გზატკეცილი, ახალგაზრდობის გზატკეცილთან არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, შენობა. კოჯრის გზატკეცილზე, ბოტანიკური	20,605.00	13,600.11	იჯარით გაცემული ფართი
4	01.15.08.006.0 03	ბაღის მიმდებარედ არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, თბილისი, საქართველო.	803.00	48.47	დამხმარე შენობა
5	01.15.08.006.0 02	კოჯრის გზატკეცილზე, ბოტანიკური ბაღის მიმდებარედ არსებული შენობა-ნაგებობა, თბილისი, საქართველო.	3,450.00	365.40	იჯარით გაცემული ფართი
6	01.15.07.007.0 39	კოჯორის გზატკეცილი (მიწა N07/010), თბილისი, საქართველო.	206.00	122.00	სხვა
7	01.20.01.039.0 01	N10, არსენას ქუჩა, დაბა წყნეთი, თბილისი, საქართველო. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები.	9,979		სხვა
8	26.35.04.099	დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	150		სხვა
9	26.35.04.077	დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	330		სხვა

შპს „ფინსერვისი XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების
განმარტებითი შენიშვნები
ქართულ ლარში

10	26.35.04.078	N2, დაბა ურეკი, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	1,560	სხვა
11	26.35.04.097	წვერმაღალა, დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	1,800	სხვა
12	26.35.04.100	წვერმაღალა, დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	1,790	სხვა
13	26.35.04.027	წვერმაღალა, დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	2,601	სხვა
14	26.35.04.092	წვერმაღალა, დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	1,400	სხვა
15	26.35.04.093	წვერმაღალა, დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	1,200	სხვა
16	26.35.04.052	დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	2,006	სხვა
17	26.35.04.042	დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	1,721	სხვა
18	26.35.04.118	წვერმაღალა, დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	1,400	სხვა
19	26.35.04.110	წვერმაღალა, დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	1,767	სხვა
20	26.35.04.121	დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	3,219	სხვა
21	26.35.04.109	დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	960	სხვა

შპს „ფინსერვისი XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების
განმარტებითი შენიშვნები
ქართულ ლარში

ხელოვნების ნიმუშები შედგება შემდეგი კატეგორიებისგან:

კატეგორია	2019	2018
ნახატი	2,818,394	2,818,394
სკულპტურა	1,212,872	1,212,872
სხვა დეკორაციები	801,754	801,754
სულ	4,833,020	4,833,020

10. საწესდებო კაპიტალი

მცენარეები და ცხოველები შედგება მხოლოდ არა მსხმოიარე აქტივებისგან, რომლებიც გამოიყენება დეკორაციული მიზნებისთვის და არ არის გამიზნული მათგან სასოფლო სამეურნეო პროდუქციის მიღება.

საწესდებო კაპიტალი

	მფლობელობა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ვიზელია ენტერფრაის ლიმიტედ	100%	182,263,415	187,269,915
სულ		182,263,415	187,269,915

კაპიტალის მოძრაობა:

31 დეკემბერს 2017	194,461,763
კაპიტალის შემცირება	(7,191,848)
31 დეკემბერს 2018	187,269,915
კაპიტალის შემცირება	(5,006,500)
31 დეკემბერს 2019	182,263,415

2019 წლის 16 აპრილის სხდომის ოქმის საფუძველზე საწესდებო კაპიტალი შემცირდა 806,500 ლარით.

2019 წლის 25 დეკემბრის სხდომის ოქმის საფუძველზე საწესდებო კაპიტალი შემცირდა 4,200,000 ლარით.

11. პირობითი ვალდებულებები

ჯგუფს 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ გააჩნია პირობითი ვალდებულებები.

12. დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები

დედა კომპანიის კაპიტალის 100%-ის მფლობელი არის ვიზელია ენტერპრაზის ლიმიტედ.

ბალანსები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2019	2018
ფული და ფულის ექვივალენტი	1,135,949	1,095,915
დებიტორული დავალიანება	46,979	908
კრედიტორული დავალიანება	77,258	298,192
გაცემული სესხები	137,136,185	127,032,568

შპს „ფინსერვისი XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების
განმარტებითი შენიშვნები
ქართულ ლარში

ტრანსაქციები 31 დეკემბრის მდგომარეობით

საპროცენტო შემოსავალი	6,893,779	6,152,130
ამონაგები ქონების იჯარის გაცემიდან	2,915,847	2,915,594
ამონაგები კომუნალური მომსახურების გაწევიდან	842,620	929,878
ამონაგები მომსახურების გაწევიდან	861,129	288,395
მენეჯმენტის ანაზღაურება	11,300	10,500

13. ინფორმაცია ფინანსური რისკების შესახებ

ჯგუფი საოპერაციო, საინვესტიციო და საფინანსო საქმიანობის განხორციელებისას ექვემდებარება შემდეგ ფინანსური რისკებს:

- საკრედიტო რისკი: შესაძლებლობა, რომ მსესხებელი არ გადაიხდის მთლიანად სესხს ან ნაწილს ან არ გადაიხდის დროულად, რაც შესაბამისად გამოიწვევს ჯგუფისათვის ზარალს.
- ლიკვიდურობის რისკი: რისკი, რომ ჯგუფს შეიძლება არ გააჩნდეს ან ვერ შეძლოს ფულადი სახსრების მოზიდვა, საჭიროების შემთხვევაში და, შესაბამისად, შეექმნას სირთულეები ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებისას.
- საბაზრო რისკი: რისკი, რომ საბაზრო ფასების ცვალებადობის შედეგად შეიცვლება ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება ან ფულადი სახსრების მომავალი ნაკადები სამართლიანი ღირებულების თვალსაზრისით. ძირითადად, ჯგუფი ექვემდებარება საბაზრო რისკის სამ კომპონენტს:
 - საპროცენტო განაკვეთის რისკი;
 - სავალუტო რისკი;
 - ფასიანი ქაღალდების რისკი.

ჯგუფის მენეჯმენტი საოპერაციო ერთეულებთან თანამშრომლობით ახერხებს რისკების მართვას. ჯგუფის ოპერაციების სიმარტივიდან გამომდინარე არ არსებობს რისკების მართვისათვის წინასწარ განსაზღვრული პოლიტიკა.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი აერთიანებს კატეგორიების მიხედვით ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებს:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფული და ფულის ექვივალენტები	1,135,949	1,095,915
გაცემული სესხები	137,136,185	127,032,568
დებიტორული დავალიანება	194,198	35,714
სულ აქტივები	138,466,332	128,164,197
კრედიტორული დავალიანება	224,965	424,358
სულ ვალდებულებები	224,965	424,358

საკრედიტო რისკი

ჯგუფი ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რომელიც არის რისკი იმისა, რომ მეორე მხარე ვერ დაფარავს მთლიან თანხას, როცა დადგება გადახდის დრო. საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ზემოქმედება,

შპს „ფინსერვისი XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების
განმარტებითი შენიშვნები
ქართულ ლარში

ზოგადად აისახება ბალანსზე არსებული ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში. მაქსიმალური რისკი, რომლის წინაშეც შეიძლება იყოს ჯგუფი შეჯამებულია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფული და ფულის ექვივალენტები	1,135,949	1,095,915
გაცემული სესხები	137,136,185	127,032,568
დებიტორული დავალიანება	194,198	35,714
სულ აქტივები	138,466,332	128,164,197

დებიტორული დავალიანებები და გაცემული სესხები არ არის უზრუნველყოფილი.

ლიკვიდურობის რისკი - ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი

ჯგუფი ლიკვიდურობის რისკს მართავს მოსალოდნელ ვადიანობაზე დაყრდნობით.

შემდეგი ცხრილები აანალიზებს ფინანსურ ვალდებულებებს დარჩენილი სახელშეკრულებო ვადის მიხედვით (სახელშეკრულებო და არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები).

ბალანსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1 წელზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური აქტივები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	1,135,949	-	-	-	1,135,949
გაცემული სესხები	67,175	-	-	137,069,010	137,136,185
დებიტორული დავალიანება	194,198	-	-	-	194,198
სულ ფინანსური აქტივები	1,397,322	-	-	137,069,010	138,466,332
კრედიტორული დავალიანება	224,965	-	-	-	224,965
სულ ფინანსური ვალდებულებები	224,965	-	-	-	224,965
ლიკვიდურობის პოზიცია	1,172,357	-	-	137,069,010	138,241,367

ბალანსი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1 წელზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური აქტივები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	1,095,915	-	-	-	1,095,915
გაცემული სესხები	62,698	-	-	126,969,870	127,032,568
დებიტორული დავალიანება	35,714	-	-	-	35,714
სულ ფინანსური აქტივები	1,194,327	-	-	126,969,870	128,164,197
ფინანსური ვალდებულებები					
კრედიტორული დავალიანება	424,358	-	-	-	424,358
სულ ფინანსური ვალდებულებები	424,358	-	-	-	424,358
ლიკვიდურობის პოზიცია	769,969	-	-	126,969,870	127,739,839

შპს „ფინსერვისი XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების
განმარტებითი შენიშვნები
ქართულ ლარში

ამჟამად, ჯგუფი ელის, რომ დაფარავს ყველა ვალდებულებას სახელშეკრულებო ვადის შესაბამისად. იმისათვის, რომ ჯგუფმა შეძლოს აღნიშნულის განხორციელება, იგი საოპერაციო საქმიანობიდან ელის საკმარისი ფულადი სახსრების მიღებას.

უცხოური ვალუტის რისკი

უცხოური ვალუტის რისკი, ეს არის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის სამართლიანი ღირებულება ან მომავალი ფულადი ნაკადები შეიძლება შეიცვალოს სავალუტო კურსის ცვლილების გამო. ეს რისკი პირდაპირ დაკავშირებულია ჯგუფის საოპერაციო საქმიანობასთან, როდესაც ჯგუფის შემოსავლები ან ხარჯები დენომინირებულია ჯგუფის ფუნქციონალურ ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტებში და ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები დენომინირებულია უცხოურ ვალუტაში.

ფინანსური აქტივები ვალუტის მიხედვით:

31.12.2019

ფინანსური აქტივები	აშშ-დოლარი	ევრო	ბრიტანული ფუნტი
ფული და ფულის ექვივალენტები	803,965	-	-
დებიტორული დავალიანება	-	-	-
გაცემული სესხები	137,136,185	-	-
სულ ფინანსური აქტივები	137,940,150	-	-
ფინანსური ვალდებულებები			
კრედიტორული დავალიანება	4,893	-	-
სულ ფინანსური ვალდებულებები	4,893	-	-

31.12.2018

ფინანსური აქტივები	აშშ-დოლარი	ევრო	ბრიტანული ფუნტი
ფული და ფულის ექვივალენტები	315,385	-	323
დებიტორული დავალიანება	663	9,871	-
გაცემული სესხები	127,032,568	-	-
სულ ფინანსური აქტივები	127,348,616	9,871	323
ფინანსური ვალდებულებები			
კრედიტორული დავალიანება	4,455	1,964	292
სულ ფინანსური ვალდებულებები	4,455	1,964	292

14. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2020 წლის განმავლობაში სრულად დაიფარა 10 მილიონი დოლარის გაცემული სესხი კლიენტის მიერ.

სულ 2020 წლის განმავლობაში ან ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღამდე საწესდებო კაპიტალი შემცირდა 28,799,740 ლარით.

ჩვენ ყურადღებას ვამახვილებთ, რომ ეკონომიკური საქმიანობის ამჟამინდელი შენელება ხდება, კორონავირუსის პანდემიის შედეგად და მის შედეგად მიღებული ფინანსური ზემოქმედება ჯგუფის სამომავლო პერსპექტივებზე.

კორონავირუსის პანდემიამ მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა მთელ მსოფლიოში ადამიანთა ცხოვრებაზე, რაც ხელს უშლის ლოჯისტიკური ჯაჭვების წარმოქმნას და იწვევს გარე და საშინაო მოთხოვნილებების შემცირებას, ამასთან, ზრდის რისკის ავერსიას და გაურკვევლობას მომავლის შესახებ. ბოლოდროინდელი საშინაო და გლობალური განვითარებული მოვლენების ფონზე, ჩვენ სათანადოდ განვიხილეთ და გადავხედეთ ჩვენი ორგანიზაციის სამომავლო რისკებს. დღეისათვის, ამ მიმდინარე კრიზისების გავლენა ადგილობრივ ინდუსტრიაზე და ზოგადად ქვეყნის ეკონომიკაზე, განუსაზღვრელი დროით გაურკვეველი რჩება. შესაბამისად, ამჟამად არ შეიძლება განისაზღვროს ფინანსური და საოპერაციო გავლენა ჯგუფის სამომავლო პერსპექტივებზე.

გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებულ 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.
- ჩვენ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერისი შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავეგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკი მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებები დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმო ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფი ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებით შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომ მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებად საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მი სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციების და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

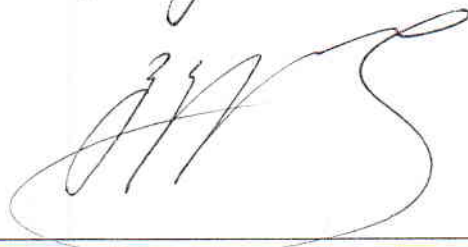
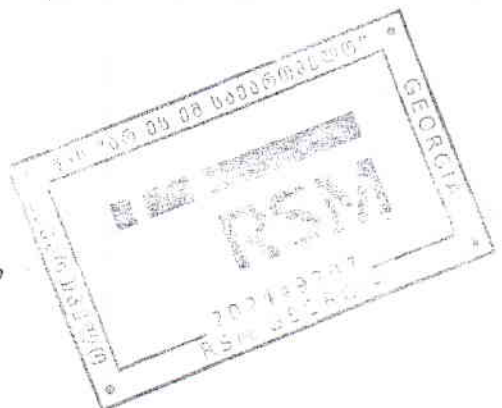
მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტი დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვან საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვან ნაკლოვანებების შესახებ.

27 ნოემბერი 2020

არესემ საქართველო

გარიგების პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

RSM Georgia

„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

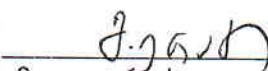
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	2019	2018
საპროცენტო შემოსავალი	8	6,893,779	6,152,130
ამონაგები ქონების იჯარის გაცემიდან	3	2,915,847	2,915,594
ამონაგები კომუნალური მომსახურების გაწევიდან	3	842,620	929,878
ამონაგები მომსახურების გაწევიდან	3	861,129	288,394
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)		-	68,440
ცვთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	9	(3,525,429)	(3,882,537)
ხელფასი და გასამრჯელო		(1,385,659)	(1,225,766)
საგადასახადო ხარჯი	4	(1,055,756)	(1,078,626)
კომუნალური მომსახურების ხარჯი		(837,682)	(927,784)
ინტერიერის მოვლის და რემონტის ხარჯები		(215,145)	(327,828)
ექსპლუატაციის ხარჯი		(667,024)	(155,458)
კვების მომსახურება		(113,559)	(94,788)
ტელე-საკომუნიკაციო მომსახურების ხარჯი		(42,179)	(43,613)
საკონსულტაციო ხარჯები		(22,000)	(42,000)
საიტარო ქირა		(33,106)	(23,422)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)	5	9,572,967	4,179,921
სხვა ხარჯები		(124,731)	(133,190)
მოგება დაბეგვრამდე		13,064,072	6,599,346
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება/		13,064,072	6,599,346
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
მთლიანი სრული შემოსავალი		13,064,072	6,599,346

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2020 წლის 27 ნოემბერს


ვეფხვია დგალი

დირექტორი


მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

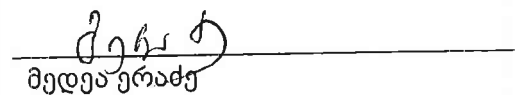
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	31.12.2019	31.12.2018
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	9	117,053,563	119,594,226
არამატერიალური აქტივები		147,447	148,188
გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	8	137,069,010	126,969,870
სულ გრძელვადიანი აქტივები		254,270,020	246,712,284
მოკლევადიანი აქტივები			
საგადასახადო აქტივი/(ვალდებულება)		399,798	434,573
დებიტორული დავალიანება		194,198	35,714
საწარმოო მატერიალური მარაგები	7	852,084	719,861
გაცემული სესხების მოკლევადიანი ნაწილი	8	67,175	62,698
ფული და ფულის ექვივალენტები	6	1,135,949	1,095,915
სულ მოკლევადიანი აქტივები		2,649,204	2,348,761
სულ აქტივები		256,919,224	249,061,045
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	10	182,263,415	187,269,915
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)		74,430,844	61,366,771
სულ კაპიტალი		256,694,259	248,636,686
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
კრედიტორული ვალდებულებები		222,710	424,359
სხვა ვალდებულებები		2,255	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		224,965	424,359
სულ ვალდებულებები		224,965	424,359
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		256,919,224	249,061,045

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2020 წლის 27 ნოემბერს


გვფხვია დვლი

დირექტორი


მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

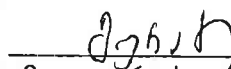
შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვრისთვის		194,461,763	54,767,426	249,229,189
წლის მოგება		-	6,599,346	6,599,346
კაპიტალის შემცირება	10	(7,191,848)	-	(7,191,848)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის		187,269,915	61,366,772	248,636,687
წლის მოგება		-	13,064,072	13,064,072
კაპიტალის შემცირება	10	(5,006,500)	-	(5,006,500)
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის		182,263,415	74,430,844	256,694,259

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2020 წლის 27 ნოემბერს


ვაჟსენი ლუცია

დირექტორი


მედეა ვრადე

მთავარი ბუღალტერი

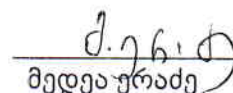
შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან			
მყიდველებისა და დამკვეთებისგან მიღებული ფულადი შემოსავლები		5,143,089	5,120,736
მიწოდებაზე და მომსახურებაზე გაცემული ფულადი სახსრები		(3,771,924)	(2,154,866)
გაცემული შრომის ანაზღაურება		(1,299,161)	(962,183)
გადახდილი გადასახადები (მოგების გადასახადის გარდა)		(1,034,500)	(1,110,430)
მოგების გადასახადი			-
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები		(4,486)	(2,868)
საოპერაციო საქმიანობიდან შემოსული წმინდა ფულადი სახსრები		(966,982)	890,389
ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა/რეალიზაცია	9	(342,411)	(1,206,942)
შემოსულობანი ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა/რეალიზაციიდან		-	(362)
გაცემულ სესხებზე მოთხოვნების დაფარვა		6,373,460	5,714,735
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		6,031,049	4,507,431
ფულადი სახსრების მოძრაობა საფინანსო საქმიანობიდან			
საწესდებო კაპიტალის შემცირება/(ზრდა)		(5,006,500)	(7,191,848)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(5,006,500)	(7,191,848)
საკურსო სხვობით გამოწვეული მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალით)		(17,533)	(64,893)
ფული და ფულის ექვივალენტების მოძრაობა			
მატება/კლება		40,034	(1,858,921)
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	6	1,095,915	2,954,836
ნაშთი პერიოდის ბოლოს	6	1,135,949	1,095,915

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2020 წლის 27 ნოემბერს


გენერალ-დირექტორი

დირექტორი


მედეა ურაძე

მთავარი ბუღალტერი