

შპს ფინსერვისი-XXI

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

31 დეკემბერი 2021

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	7
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება	8

ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. ანგარიშის წარმდგენი პირი	9
2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკისა და შეფასების მეთოდების შეჯამება	9
3. ამონაგები	18
4. საგადასახადო ხარჯი	19
5. საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)	19
6. ფული და ფულის ექვივალენტები	19
7. დებიტორული დავალიანება	20
8. სასაქონლო მატერიალური მარაგები	21
9. გაცემული სესხები	21
10. ძირითადი საშუალებები	25
11. საწესდებო კაპიტალი	28
12. გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები	29
13. დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები	29
14. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	30

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ფინსერვისი XXI“-ის ჯგუფის დამფუძნებლებსა და მენეჯმენტს

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ფინსერვისი XXI“-ის და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2021 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, გარდა პირობითი მოსაზრების საფუძველის აზრად მიჩნეული საკითხის შესაძლო ეფექტისა, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის ფინანსურ საქმიანობას და ფულის მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის („ფასს მსს სტანდარტები“) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

2020 წლის განმავლობაში, მშობელმა კომპანიამ ქონების ნაწილი შეიტანა თავისი ახლადდაფუძნებული შვილობილი კომპანიის კაპიტალში არაფულადი შენატანის სახით. ეს ქონება რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, სოლოლაკში მოიცავს 14,150 კვ.მ მიწას და 11,651 კვ.მ საცხოვრებელ სახლს, საბალანსო ღირებულებით 80,424,252 ლარი. აღნიშნული ქონების „საწესდებო კაპიტალში“ შეტანის შემდეგ, შვილობილი კომპანია გაიყიდა შპს „ფინსერვისი XXI“-ის მშობელ კომპანიაზე 80,424,252 ლარად. ზემოთმოცემული ტრანზაქციისას ქონების სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრული იყო სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ მიერ. ჩვენ ვერ დავრწმუნდით შემფასებლის მიერ შეფასებისას გამოყენებული დაშვებების და დასკვნის ფორმატის სისწორეში რაც გამოყენებულ იქნა ზემოთმოცემული ქონების სამართლიანი ღირებულების დადგენისას, ვერ დავადგინეთ რამდენად შესაბამისად ჰქონდა მშობელ კომპანიას განსაზღვრული ქონების სამართლიანი ღირებულება მისი შვილობილი კომპანიის კაპიტალში შეტანის და შვილობილი კომპანიის გაყიდვის დროს. ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ დავრწმუნდით აღნიშნული საკითხის სისწორეში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გამო ვერ განვსაზღვრეთ აუდიტორული იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა აღნიშნული ტრანზაქციის სამართლიან ღირებულებაში და მის შესაძლო ეფექტზე კონსოლიდირებულ მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის, კონსოლიდირებული კაპიტალის ცვლილების ანგარიშებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშების ელემენტებში 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. აღნიშნული ფაქტის არსებითი ეფექტის გამო ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ჩვენი მოსაზრება მოდიფიცირებულია 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებულ შესაბამის მონაცემებსა და შესადარის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

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 დამოუკიდებლობი 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.

მნიშვნელოვან გარემოებათა ამსახველი აბზაცი

მოსაზრების მოდიფიცირების გარეშე, გვსურს ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსური ანგარიშგების მე-2 განმარტებით შენიშვნაზე, სადაც ნაჩვენებია, რომ 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება იქნა გადაანგარიშებული 2020 წლის 9 ოქტომბერს დადებულ სასესხო ხელშეკრულებაში გამოვლენილი არსებითი ცვლილებების გამო, რომელიც მენეჯმენტმა არ გაუზიარა აუდიტორებს აღნიშნული ცვლილებების ინტერპრეტაციის გამო. სასესხო ხელშეკრულებებში აღნიშნული ცვლილებების გათვალისწინების შედეგად ჯგუფის მიერ აღიარდა 15,927,000 ლარის ზარალი. ხელშეკრულებების ცვლილებების მიხედვით, სესხი გახდა უვადო და გადაანგარიშდა მისი სამართლიანი ღირებულება, რის შედეგადაც მისი საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემცირდა 32,766,000 ლარიდან 16,839,000 ლარამდე.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ჯგუფის ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია 2021 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 კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავცნოთ 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-7 მუხლის მე-6 პუნქტთან დაკავშირებით და ანგარიში ამ საკითხთან დაკავშირებით გამოვეცით ცალკე წერილით, რომელიც თარიღდება 2022 წლის 29 დეკემბრით.

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 შესაფერისი 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.
- კომპანიის 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.

29 დეკემბერი, 2022

არესემ საქართველო

გარიგების პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

RSM Georgia



- 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.

კომპანიის 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.

29 დეკემბერი, 2022

არესემ საქართველო

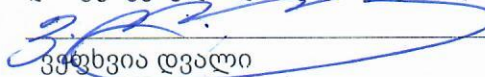
გარიგების პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი

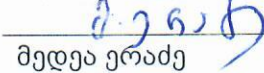
კონსოლიდირებული მოგება ბარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	2021	2020 კორექტირებული
საპროცენტო შემოსავალი	9	7,214,600	8,414,537
ამონაგები ქონების იჯარის გაცემიდან	3	2,913,559	2,920,793
ამონაგები კომუნალური მომსახურების განწევრიდან	3	1,255,129	811,864
ამონაგები მომსახურების განწევრიდან	3	745,854	245,199
ამონაგები სასაქონლო მატერიალური მარაგების რეალიზაციიდან	3	476,456	131,073
გაცემული სესხების მოდიფიკაციისგან მიღებული შემოსავალი	9	-	5,824,483
სხვაობა გაცემული სესხების საბაზრო და ნომინალურ ღირებულებას შორის	9	(7,919,026)	(15,926,322)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ბარალი)		31,554	(538,331)
ცვთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	10	(1,074,914)	(3,390,131)
ხელფასი და გასამრჯელო		(1,591,701)	(1,465,439)
საგადასახადო ხარჯი	4	(226,914)	(633,911)
კომუნალური მომსახურების ხარჯი		(1,255,424)	(845,889)
ინტერიერის მოვლის და რემონტის ხარჯები		(108,432)	(27,200)
ექსპლუატაციის ხარჯი		(999,999)	(241,914)
კვების მომსახურება		(111,102)	(98,345)
ტელე-საკომუნიკაციო მომსახურების ხარჯი		(46,481)	(43,401)
საკონსულტაციო ხარჯები		(277,399)	(74,610)
საიტარო ქირა		(797,890)	(34,787)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ბარალი)	5	(6,764,066)	19,951,839
სხვა ხარჯები		(270,995)	(144,307)
მოგება დაბეგვრამდე		(8,807,191)	14,835,201
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება		(8,807,191)	14,835,201
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
მთლიანი სრული შემოსავალი		(8,807,191)	14,835,201

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 29 დეკემბერს.


ვაჟა დვალი

დირექტორი


მედეა გვახია

მთავარი ბუღალტერი

„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ქართულ ლარში

	შენიშვნა	2021	2020 კორექტირებული
საპროცენტო შემოსავალი	9	7,214,600	8,414,537
ამონაგები ქონების იჯარის გაცემიდან	3	2,913,559	2,920,793
ამონაგები კომუნალური მომსახურების გაწევიდან	3	1,255,129	811,864
ამონაგები მომსახურების გაწევიდან	3	745,854	245,199
ამონაგები სასაქონლო მატერიალური მარაგების რეალიზაციიდან	3	476,456	131,073
გაცემული სესხების მოდიფიკაციისგან მიღებული შემოსავალი	9	-	5,824,483
სხვაობა გაცემული სესხების საბაზრო და ნომინალურ ღირებულებას შორის	9	(7,919,026)	(15,926,322)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)		31,554	(538,331)
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	10	(1,074,914)	(3,390,131)
ხელფასი და გასამრჯელო		(1,591,701)	(1,465,439)
საგადასახადო ხარჯი	4	(226,914)	(633,911)
კომუნალური მომსახურების ხარჯი		(1,255,424)	(845,889)
ინტერიერის მოვლის და რემონტის ხარჯები		(108,432)	(27,200)
ექსპლუატაციის ხარჯი		(999,999)	(241,914)
კვების მომსახურება		(111,102)	(98,345)
ტელე-საკომუნიკაციო მომსახურების ხარჯი		(46,481)	(43,401)
საკონსულტაციო ხარჯები		(277,399)	(74,610)
საიჯარო ქირა		(797,890)	(34,787)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)	5	(6,764,066)	19,951,839
სხვა ხარჯები		(270,995)	(144,307)
მოგება დაბეგვრამდე		(8,807,191)	14,835,201
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება		(8,807,191)	14,835,201
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
მთლიანი სრული შემოსავალი		(8,807,191)	14,835,201

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 29 დეკემბერს.

ვეფხვია დვალი

მედეა ერაძე

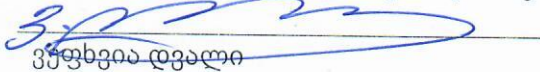
დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი

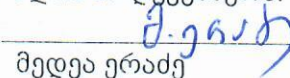
„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	31.12.2021	31.12.2020 კორექტირებული	01.01.2020
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	10	32,549,584	33,626,807	117,053,563
არამატერიალური აქტივები		147,088	147,954	147,447
გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	9	53,595,000	115,137,000	137,136,185
სულ გრძელვადიანი აქტივები		86,291,672	148,911,761	254,337,195
მოკლევადიანი აქტივები				
საგადასახადო აქტივი/(ვალდებულება)		215,072	636,034	399,798
დებიტორული დავალიანება	7	49,044,588	82,545,739	194,198
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	8	573,960	1,184,401	852,084
გაცემული სესხების მოკლევადიანი ნაწილი	9	14,130,917	8,658,613	-
ფული და ფულის ექვივალენტები	6	87,522	945,339	1,135,949
სულ მოკლევადიანი აქტივები		64,052,059	93,970,126	2,582,029
სულ აქტივები		150,343,731	242,881,887	256,919,224
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	11	68,551,389	153,463,774	182,263,415
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)		80,458,854	89,266,045	74,430,844
სულ კაპიტალი		149,010,243	242,729,819	256,694,259
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
კრედიტორული ვალდებულებები		1,333,488	152,068	224,965
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		1,333,488	152,068	224,965
სულ ვალდებულებები		1,333,488	152,068	224,965
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		150,343,731	242,881,887	256,919,224

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 29 დეკემბერს.


ვაჟა დგალიძე

დირექტორი


მედეა ეროშინა

მთავარი ბუღალტერი

„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	31.12.2021	31.12.2020 კორექტირებული	01.01.2020
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	10	32,549,584	33,626,807	117,053,563
არამატერიალური აქტივები		147,088	147,954	147,447
გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	9	53,595,000	115,137,000	137,136,185
სულ გრძელვადიანი აქტივები		86,291,672	148,911,761	254,337,195
მოკლევადიანი აქტივები				
საგადასახადო აქტივი/(ვალდებულება)		215,072	636,034	399,798
დებიტორული დავალიანება	7	49,044,588	82,545,739	194,198
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	8	573,960	1,184,401	852,084
გაცემული სესხების მოკლევადიანი ნაწილი	9	14,130,917	8,658,613	-
ფული და ფულის ექვივალენტები	6	87,522	945,339	1,135,949
სულ მოკლევადიანი აქტივები		64,052,059	93,970,126	2,582,029
სულ აქტივები		150,343,731	242,881,887	256,919,224
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	11	68,551,389	153,463,774	182,263,415
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)		80,458,854	89,266,045	74,430,844
სულ კაპიტალი		149,010,243	242,729,819	256,694,259
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
კრედიტორული ვალდებულებები		1,333,488	152,068	224,965
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		1,333,488	152,068	224,965
სულ ვალდებულებები		1,333,488	152,068	224,965
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		150,343,731	242,881,887	256,919,224

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 29 დეკემბერს.

ვეფხვია დვალი

მედეა ერაძე

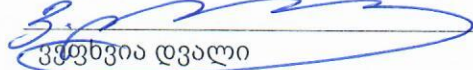
დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი

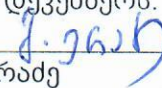
შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის		182,263,415	74,430,844	256,694,259
წლის მოგება		-	14,835,201	14,835,201
კაპიტალის შემცირება	11	(28,799,641)	-	(28,799,641)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, კორექტირებული		153,463,774	89,266,045	242,729,819
წლის მოგება		-	(8,807,191)	(8,807,191)
კაპიტალის შემცირება	11	(84,912,385)	-	(84,912,385)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის		68,551,389	80,458,854	149,010,243

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 29 დეკემბერს.


ვაჟა დვალი

დირექტორი


მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება
2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის		182,263,415	74,430,844	256,694,259
წლის მოგება		-	14,835,201	14,835,201
კაპიტალის შემცირება	11	(28,799,641)	-	(28,799,641)
ნაშთი 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის, კორექტირებული		153,463,774	89,266,045	242,729,819
წლის მოგება		-	(8,807,191)	(8,807,191)
კაპიტალის შემცირება	11	(84,912,385)	-	(84,912,385)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის		68,551,389	80,458,854	149,010,243

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 29 დეკემბერს.

ვეფხვია დვალი

მედეა ერაძე

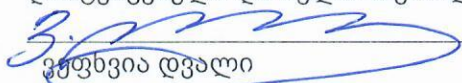
დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი

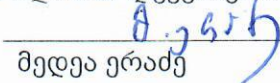
შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან მყიდველებისა და დამკვეთებისგან მიღებული ფულადი შემოსავლები		3,083,782	3,405,298
მიწოდებაზე და მომსახურებაზე გაცემული ფულადი სახსრები		(46,141,559)	(5,060,713)
გაცემული შრომის ანაზღაურება		(1,216,372)	(1,296,917)
გადახდილი გადასახადები (მოგების გადასახადის გარდა)		(480,181)	(1,216,415)
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები		(16,310)	(4,550)
საოპერაციო საქმიანობიდან შემოსული წმინდა ფულადი სახსრები		(44,770,640)	(4,173,297)
ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა/რეალიზაცია	10	(199,624)	(1,365,316)
გაცემულ სესხებზე მოთხოვნების დაფარვა		48,616,394	34,174,937
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		48,416,770	32,809,621
ფულადი სახსრების მოძრაობა საფინანსო საქმიანობიდან			
საწესდებო კაპიტალის შემცირება/(ზრდა)		(4,488,033)	(28,799,641)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(4,488,033)	(28,799,641)
საკურსო სხვობით გამოწვეული მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)		(15,914)	(27,293)
ფული და ფულის ექვივალენტების მოძრაობა მატება/კლება		(857,817)	(190,610)
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	6	945,339	1,135,949
ნაშთი პერიოდის ბოლოს	6	87,522	945,339

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 29 დეკემბერს.


ვაზგენ დავთიანი

დირექტორი


მედეა გრამი

მთავარი ბუღალტერი

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან			
მიღწევებისა და დამკვეთებისგან მიღებული ფულადი შემოსავლები		3,083,782	3,405,298
მიწოდებაზე და მომსახურებაზე გაცემული ფულადი სახსრები		(46,141,559)	(5,060,713)
გაცემული შრომის ანაზღაურება		(1,216,372)	(1,296,917)
გადახდილი გადასახადები (მოგების გადასახადის გარდა)		(480,181)	(1,216,415)
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები		(16,310)	(4,550)
საოპერაციო საქმიანობიდან შემოსული წმინდა ფულადი სახსრები		(44,770,640)	(4,173,297)
ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა/რეალიზაცია	10	(199,624)	(1,365,316)
გაცემულ სესხებზე მოთხოვნების დაფარვა		48,616,394	34,174,937
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		48,416,770	32,809,621
ფულადი სახსრების მოძრაობა საფინანსო საქმიანობიდან			
საწესდებო კაპიტალის შემცირება/(ზრდა)		(4,488,033)	(28,799,641)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(4,488,033)	(28,799,641)
საკურსო სხვობით გამოწვეული მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)		(15,914)	(27,293)
ფული და ფულის ექვივალენტების მოძრაობა			
მატება/კლება		(857,817)	(190,610)
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	6	945,339	1,135,949
ნაშთი პერიოდის ბოლოს	6	87,522	945,339

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 29 დეკემბერს.

ვეფხვია დვალი

მედეა ერაძე

დირექტორი

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 ვიზელია ენთერპრაზის ლიმიტედ (სარეგისტრაციო ნომერი 33,836).

ქვემოთ ჩამოთვლილი ჯგუფის წევრები არიან წარმოდგენილი 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 მშობელი კომპანიის რეგისტრაციის მისამართი.

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკისა და შეფასების მეთოდების შეჯამება

მომზადების საფუძველი

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპისა და მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (ფასს მსს-ს) შესაბამისად (გადახედილი 2015 წელს), რომელიც ძალაშია 2021 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 წარსადგენი ვალუტა

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

შემოსავლები

(ა) საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი აღიარდება წრფივი მეთოდით ყოველთვიურად, ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში.

(ბ) შემოსავალი კომუნალური 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

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.

	დოლარი	ევრო
გაცვლითი კურსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3.0976	3.5040
გაცვლითი კურსი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3.2766	4.0233
გაცვლითი კურსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.8677	3.2095

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.

სასაქონლო მატერიალური მარაგები

სასაქონლო მატერიალური მარაგების შეფასება ხორციელდება თვითღირებულებასა და მის ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. სასაქონლო მატერიალური მარაგების ხარჯის დასადგენად გამოიყენება საშუალო შეწონილი მეთოდი. სასაქონლო მატერიალური მარაგების თვითღირებულება მოიცავს დანახარჯებს რომლებიც დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან, ტრანსპორტირებასთან და მის არსებულ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან. დასრულებულ და მიმდინარე პროექტების ღირებულება მოიცავს სასაქონლო მატერიალური მარაგების ღირებულებას, პირდაპირ სახელფასო და სხვა ხარჯებს გარდა მიღებული სესხებისა. სარეალიზაციო ღირებულებად მიჩნეულია ბიზნესის ჩვეულებრივ პირობებში საქმიანობისას არსებული აქტივის გასაყიდ ფასს გამოკლებული აქტივის დასრულებასა და გაყიდვასთან დაკავშირებული შეფასებითი დანახარჯები.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება. ჯგუფი ძირითად საშუალების 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 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

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

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 ზარალის 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 ერიცხება.

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 არარეტროსპექტიულად.

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 ვალდებულებებისა 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 სავალო ინსტრუმენტისთვის გამოყენებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით და განისაზღვრება თავდაპირველი აღიარებისას.

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

სავალო 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 სიძნელეები;
- ხელშეკრულების პირობების დარღვევა, მაგალითად, პროცენტის ან ძირი თანხის გადაუხდელობა, ან ვადაგადაცილება;
- ჯგუფი, დებიტორის ფინანსურ სიძნელეებთან 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 სააღრიცხვო 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 სააღრიცხვო პერიოდისათვის აქვს ვალდებულება. შესაძლოა ჯგუფის მიმართ გაჩნდეს მოთხოვნა, რომ გადაიტანოს თავისი ეკონომიკური სარგებელი და ვალდებულების მოცულობა შესაძლოა შეფასდეს საიმედოდ. ანარიცხები იზომება საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით ვალდებულების შესასრულებლად საჭირო მოცულობის დღევანდელი ღირებულებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების მიმდინარე საბაზრო შეფასებებს და 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

ჯგუფის კაპიტალი განისაზღვრება ჯგუფის მფლობელის ფულადი შენატანებით ჯგუფის 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.

მიღებული სააღრიცხვო გადაწყვეტილებები და შეფასებები შეესაბამება რეალურ შედეგებს.

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 შეძენის აღსარიცხავად გამოიყენება შეძენის 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.

წინა პერიოდის ფინანსური ანგარიშგების კორექტირება

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას სს „ბანკი ქართუზე“ ჰქონდა გაცემული სამი სესხი:

	ხელშ. თარიღი	დაფარვის თარიღი	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	საკონტრაქტო ღირებულება	ამორტიზირებული ღირებულება (ლარი)
სს ბანკი ქართუ	31-03-11	31-03-26	4,50%	5,50%	დოლარი	30,000,000	82,417,334
სს ბანკი ქართუ	13-12-11	31-03-26	4,50%	5,50%	დოლარი	10,000,000	27,472,444
სს ბანკი ქართუ	15-02-13	31-05-28	4,50%	5,50%	დოლარი	10,000,000	27,179,232

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

სულ ძირითადი თანხა	137,069,010
სულ მისაღები პროცენტი	67,175
სულ	137,136,185

2020 წლის განმავლობაში აღნიშნულ სესხებში შევიდა რამდენიმე ცვლილება, კერძოდ:

- 1) ნომინალური საპროცენტო განაკვეთები 4,5%-დან გაიზარდა 5,5%-მდე;
- 2) შეწყდა 2013 წლის 15 თებერვლით დათარიღებული ხელშეკრულება და კომპანიას დაუბრუნდა შესაბამისი თანხა;
- 3) 2011 წლის 31 მარტს გაცემული სესხის დაფარვის ვადა გაგრძელდა ერთი წლით, 2027 წლის 31 მარტამდე;
- 4) 2011 წლის 13 დეკემბრით დათარიღებული სესხი გახდა უვადო ფინანსური აქტივი.

უვადო სესხებს აქვთ განსხვავებული საბაზრო მახასიათებლები და ამის გამო, საბაზრო ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი განსხვავდება ხელშეკრულების ნომინალური საპროცენტო განაკვეთისგან, ამიტომ ფინანსური აქტივის თავდაპირველი აღიარებისას სხვაობა საბაზრო ეფექტურ და ნომინალურ საპროცენტო განაკვეთებს შორის უნდა გამოითვალოს და აისახოს ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ხელშეკრულების პირობების ცვლილებებისა და ამ ცვლილებების არსებითობის შეფასებისას კომპანიამ განიხილა რამდენიმე ფაქტორი, მათ შორის COVID 19-ის ეფექტი და განუზღვრელობა, რომელიც დაკავშირებულია კონტრაქტიდან პოტენციურ ფულად ნაკადებთან, მიიჩნია ხელშეკრულების პირობების ცვლილებები, როგორც აარაღსებითი და არ დააკორექტირა გაცემული სესხების შესაბამისი მონაცემები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

2021 წლის განმავლობაში შევიდა ცვლილება 2011 წლის 31 მარტს გაცემულ სესხში, კერძოდ: სესხი 30 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით დაიყო ორ ნაწილად: 20 მილიონ აშშ დოლარს შეუნარჩუნდა სესხის თავდაპირველი პირობები და ვადა გაუგრძელდა 1 წლით, ხოლო 10 მილიონი აშშ დოლარი იქცა უვადო ფინანსურ აქტივად (სესხად). საბაზრო ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი 10 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების უვადო სესხისათვის განისაზღვრა 7,33% ოდენობით.

საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა ხელშეკრულების პირობების ცვლილება და ამ ცვლილებების არსებითობა 10%-იანი მეთოდის გამოყენებით და იმის გათვალისწინებით, რომ მისაღებ დონემდე შემცირდა COVID 19-ის პანდემიის ეფექტი და სხვა განუზღვრელობები, აღნიშნული ცვლილებების ეფექტი აისახა, როგორც „სხვაობა გაცემული სესხების საბაზრო და ნომინალურ ღირებულებას შორის“ 7,919,026 ლარის ოდენობით.

საკონტრაქტო ღირებულება (დოლარი)	10,000,000
სამართლიანი ღირებულება (დოლარი) - 7,33%	7,695,479
სხვაობა გაცემული სესხების საბაზრო და ნომინალურ ღირებულებას შორის (დოლარი)	2,304,521
გაცვლითი კურსი	3,4363
სხვაობა გაცემული სესხების საბაზრო და ნომინალურ ღირებულებას შორის (ლარი)	7,919,026

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

გამომდინარე იქედან, რომ მისაღებ დონემდე შემცირდა ის განუზღვრელობები, რომლებიც არსებობდა წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ხელმძღვანელობამ გადაწყვიტა გადაიანგარიშოს 2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგება და გაითვალისწინოს ხელშეკრულების პირობების ცვლილების შედეგები. კომპანიამ შეაფასა საბაზრო მონაცემები და დაადგინა, რომ მსგავსი ფინანსური ინსტრუმენტის საბაზრო ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის 11,15%, შესაბამისად, კომპანიამ გადაიანგარიშა გაცემული სესხებისა და მასთან დაკავშირებული მუხლების მონაცემები აღნიშნული საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით და აღიარა „სხვაობა გაცემული სესხების საბაზრო და ნომინალურ ღირებულებას შორის“ 15,926,322 ლარის ოდენობით მოგება/(ზარალისა) და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

საკონტრაქტო ღირებულება (დოლარი)	10,000,000
სამართლიანი ღირებულება (დოლარი) - 7,33%	5,059,001
სხვაობა გაცემული სესხების საბაზრო და ნომინალურ ღირებულებას შორის (დოლარი)	4,940,999
გაცვლითი კურსი	3,2233
სხვაობა გაცემული სესხების საბაზრო და ნომინალურ ღირებულებას შორის (ლარი)	15,926,322

აღნიშნული ცვლილებების ეფექტი ფინანსური მდგომარეობისა და მოგება/(ზარალისა) და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებებზე ნაჩვენებია ქვემოთ:

	2020 უკვე წარდგენილი	კორექტირება	2020 კორექტირებული
საპროცენტო შემოსავალი	8,414,537	-	8,414,537
ამონაგები ქონების იჯარის გაცემიდან	2,920,793	-	2,920,793
ამონაგები კომუნალური მომსახურების გაწევიდან	811,864	-	811,864
ამონაგები სასაქონლო მატერიალური მარაგების რეალიზაციიდან	245,199	-	245,199
ამონაგები მომსახურების გაწევიდან	131,073	-	131,073
გაცემული სესხების მოდიფიკაციისგან მიღებული შემოსავალი	5,824,483	-	5,824,483
სხვაობა გაცემული სესხების საბაზრო და ნომინალურ ღირებულებას შორის	-	(15,926,322)	(15,926,322)
მირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)	(538,331)	-	(538,331)
ცვთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	(3,390,131)	-	(3,390,131)
ხელფასი და გასამრჯელო	(1,465,439)	-	(1,465,439)
საგადასახადო ხარჯი	(633,911)	-	(633,911)
კომუნალური მომსახურების ხარჯი	(845,889)	-	(845,889)
ინტერიერის მოვლის და რემონტის ხარჯები	(27,200)	-	(27,200)
ექსპლუატაციის ხარჯი	(241,914)	-	(241,914)
კვების მომსახურება	(98,345)	-	(98,345)
ტელე-საკომუნიკაციო მომსახურების ხარჯი	(43,401)	-	(43,401)
საკონსულტაციო ხარჯები	(74,610)	-	(74,610)
საიჯარო ქირა	(34,787)	-	(34,787)

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)	19,952,517	(678)	19,951,839
სხვა შემოსავალი/(ხარჯი)	(144,307)	-	(144,307)
მოგება მოგების გადასახადამდე	30,762,201	(15,927,000)	14,835,201
მოგების გადასახადი	-	-	-
წმინდა მოგება	30,762,201	(15,927,000)	14,835,201
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-
სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	30,762,201	(15,927,000)	14,835,201

	31.12.2020 უკვე წარდგენილი	კორექტირება	31.12.2020 კორექტირებული
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	33,626,807	-	33,626,807
არამატერიალური აქტივები	147,954	-	147,954
გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	131,312,613	(16,175,613)	115,137,000
სულ გრძელვადიანი აქტივები	165,087,374	(16,175,613)	148,911,761
მოკლევადიანი აქტივები			
საგადასახადო აქტივი	636,034	-	636,034
დებიტორული დავალიანება	82,545,739	-	82,545,739
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	1,184,401	-	1,184,401
გაცემული სესხების მოკლევადიანი ნაწილი	8,410,000	248,613	8,658,613
ფული და ფულის ექვივალენტები	945,339	-	945,339
სულ მოკლევადიანი აქტივები	93,721,513	248,613	93,970,126
სულ აქტივები	258,808,887	(15,927,000)	242,881,887
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	153,463,774	-	153,463,774
გაუნაწილებელი მოგება	105,193,045	(15,927,000)	89,266,045
სულ კაპიტალი	258,656,819	(15,927,000)	242,729,819
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
კრედიტორული დავალიანება	152,068	-	152,068
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	152,068	-	152,068
სულ ვალდებულებები	152,068	-	152,068
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	258,808,887	(15,927,000)	242,881,887

3. ამონაგები

	2021	2020
ამონაგები ქონების იჯარით გაცემიდან	2,913,559	2,920,793
ამონაგები კომუნალური მომსახურების გაწევიდან	1,255,129	811,864
ამონაგები მასალების რეალიზაციიდან	745,854	245,199
ამონაგები მომსახურების გაწევიდან	476,456	131,073
სულ	5,390,998	4,108,929

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

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

ამონაგები მომსახურების გაწევიდან შეიცავს საკვებით მომსახურებას, რომლის თვითღირებულებაც 2021 წლის განმავლობაში შეადგენდა 111,102 ლარს (2020: 98,345 ლარს).

4. საგადასახადო ხარჯი

	2021	2020
ქონების გადასახადი	208,278	620,880
სხვა გადასახადი	18,636	13,031
სულ	226,914	633,911

5. საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)

	2021	2020 კორექტირებული
საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსავალი	5,620,441	20,390,307
საკურსო სხვაობიდან მიღებული ხარჯი	(12,384,507)	(438,468)
სულ	(6,764,066)	19,951,839

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.

ცხრილში მოცემულია საკურსო სხვაობის წმინდა ეფექტი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მუხლებზე:

	2021	2020 კორექტირებული
საკურსო სხვაობის ეფექტი გაცემულ სესხებზე	(6,748,875)	19,978,188
საკურსო სხვაობის ეფექტი კრედიტორულ დავალიანებაზე	723	944
საკურსო სხვაობის ეფექტი ფული და ფულის ექვივალენტებზე	(15,914)	(27,293)
სულ	(6,764,066)	19,951,839

6. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ფული და ფულის ექვივალენტები ბანკში ადგილობრივ ვალუტაში	25,036	284,852
ფული და ფულის ექვივალენტები ბანკში უცხოურ ვალუტაში	62,486	660,487
სულ	87,522	945,339

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

ზემოთ ჩამოთვლილი ანგარიშებს არ ერიცხებათ საპროცენტო შემოსავალი.

7. დებიტორული დავალიანება

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მოთხოვნები შვილობილი კომპანიის რეალიზაციიდან	-	80,424,352
მოთხოვნები ფიზიკური პირებისგან	3,752,075	1,165,663
სხვა მოთხოვნები	1,695,893	955,724
მიღებული ავანსები*	43,596,620	-
სულ	49,044,588	82,545,739

2020 წლის დეკემბერში, შპს ფინსერვისი XXI-მა შეიძინა ახლადშექმნილ კომპანიის 100% წილი 100 ლარად, რომელსაც არ გააჩნდა აქტივები და ვალდებულებები ანგარიშგებაში.

	24.12.2020
გაცემული საზღაურის სამართლიანი ღირებულება	
გარიგების ღირებულება	100
სულ	100
აღიარებული იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების ღირებულება	
მიმდინარე აქტივები	
ძირითადი საშუალებები	-
სულ აქტივები	-
კაპიტალი	
საწესდებო კაპიტალი	100
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)	(100)
სულ კაპიტალი	-
მოკლევადიანი ვალდებულებები	
კრედიტორული ვალდებულებები	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	-
სულ ვალდებულებები	-
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	-

2020 წლის ბოლოს, მშობელმა კომპანიამ ქონების ნაწილი შეიტანა თავისი ახლად დაფუძნებული შვილობილი კომპანიის კაპიტალში არაფულადი შენატანის სახით. ეს ქონება რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, სოლოლაკში მოიცავს 14,150 კვ.მ მიწას და 11,651 კვ.მ საცხოვრებელ სახლს, საბალანსო ღირებულებით 80,424,252 ლარი. აღნიშნული ქონების „საწესდებო კაპიტალში“ შეტანის შემდეგ კერძოდ, 2020 წლის 29 დეკემბერს, აღნიშნული შვილობილი კომპანია, გაიყიდა შპს „ფინსერვისი XXI“-ის მშობელ კომპანიაზე 80,424,252 ლარის ღირებულებით. გაყიდვის დროს ხელშეკრულებაში არ იყო გამჟღავნებული გარიგების ღირებულება. შეთანხმების მიხედვით მისი განსაზღვრა მოხდებოდა სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ მიერ, რომლის საფუძველზეც დაიდებოდა დამატებითი ხელშეკრულება გარიგების ღირებულებასთან დაკავშირებით. ამ ხელშეკრულების თანახმად, საკუთრების უფლება დაუყოვნებლივ გადაეცა მყიდველს. 2021 წლის 24 ივნისით დათარიღებული შეფასების აქტის თანახმად რომელიც მომზადებული იყო სსიპ „ლევან

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ მიერ, შვილობილი კომპანიის ღირებულება განისაზღვრა 80,424,252 ლარით.

	29.12.2020
გაცემული საზღაურის სამართლიანი ღირებულება	
გარიგების ღირებულება	80,424,252
სულ	80,424,252
აღიარებული იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების ღირებულება	
მიმდინარე აქტივები	
ძირითადი საშუალებები	80,424,252
სულ აქტივები	80,424,352
კაპიტალი	
საწესდებო კაპიტალი	80,424,352
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)	(100)
სულ კაპიტალი	80,424,252
მოკლევადიანი ვალდებულებები	
კრედიტორული ვალდებულებები	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	-
სულ ვალდებულებები	-
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	80,424,352

* 2020 წლის 30 დეკემბერს კომპანიამ გააფორმა წილის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდთან“ (405033734), რომლის მიხედვითაც აიღო ვალდებულება შესაბამისი თანხის გადახდის შემდგომ ხელშეკრულების პირობების დაკმაყოფილების შემთხვევაში შეიძინოს შპს „თაბორი რიზორტის“ (405147755) 45% წილი, რომლის ღირებულება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის შეადგენს 146,000,000 ლარს. 2021 წლის 19 ოქტომბერს გაფორმებული შეთანხმების მიხედვით აღნიშნული თანხის გადახდის ვადა არის 2022 წლის 31 დეკემბერი. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფაქტიურად გადახდილი ავანსი შეადგენს 43,596,600 ლარს.

8. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
საქონელი	9,603	219,622
სანტექნიკის, ელექტრობის და სხვა მოწყობილობები	564,357	964,779
სულ	573,960	1,184,401

9. გაცემული სესხები

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020 კორექტირებული
გრძელვადიანი სესხები	53,595,000	115,137,000
მოკლევადიანი სესხები	14,130,917	8,658,613

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

სულ	67,725,917	123,795,613
-----	------------	-------------

გაცემული სესხები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემული ქვემოთ:

	ხელშ. თარიღი	დაფარვის თარიღი	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	ამორტიზირებული ღირებულება (ლარი)
სს "ქართუ ბანკი"	31-03-11	31-03-28	5,50%	5,50%	დოლარი	15.488.000
სს "ქართუ ბანკი"	19-04-21	უვალო	5,50%	7,33%	დოლარი	23.057.000
სს "ქართუ ბანკი"	09-10-20	უვალო	5,50%	11,15%	დოლარი	15.050.000
სულ მისაღები ძირი						53.595.000
სულ საპროცენტო მოთხოვნა						-
სულ (გრძელვადიანი სესხები)						53.595.000

	ხელშ. თარიღი	დაფარვის თარიღი	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	ამორტიზირებული ღირებულება (ლარი)
შპს „სანაპიროს ხედი“	09-10-20	09-10-22	13,00%	13,00%	ლარი	8,410,000
შპს „სანაპიროს ხედი“	01-06-21	25-12-22	8,00%	8,00%	დოლარი	1,424,896
შპს „ჯორჯიან ჰოლინგი“	17-05-21	17-12-22	16,00%	16,00%	ლარი	650,000
შპს „ჯორჯიან ჰოლინგი“	07-04-21	07-12-22	16,00%	16,00%	ლარი	236,120
შპს „ჯორჯიან ჰოლინგი“	07-04-21	07-12-22	8,00%	8,00%	დოლარი	768,205
შპს „გეოფერტი“	05-05-21	25-12-22	8,00%	8,00%	დოლარი	303,565
სს „ქართუ ჯგუფი“	02-08-21	31-12-22	8,00%	8,00%	დოლარი	619,520
სს „ქართუ ჯგუფი“	02-08-21	31-12-22	11,00%	11,00%	ლარი	130,000
სულ მისაღები ძირი						12,542,306
სულ საპროცენტო მოთხოვნა						1,588,611
სულ (მოკლევადიანი სესხები)						14,130,917

გაცემული სესხები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემული ქვემოთ:

	ხელშ. თარიღი	დაფარვის თარიღი	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	ამორტიზირებული ღირებულება (ლარი)
სს "ქართუ ბანკი"	31-03-11	31-03-27	5,50%	5,50%	დოლარი	98,298,000
სს "ქართუ ბანკი"	09-10-20	უვალო	5,50%	11,15%	დოლარი	16,839,000
სულ მისაღები ძირი						115,137,000
სულ საპროცენტო მოთხოვნა						-
სულ (გრძელვადიანი სესხები)						115,137,000

	ხელშ. თარიღი	დაფარვის თარიღი	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	ამორტიზირებული ღირებულება (ლარი)
შპს „სანაპიროს ხედი“	09-10-20	09-10-21	13,00%	13,00%	ლარი	8,410,000
სულ მისაღები ძირი						8,410,000
სულ საპროცენტო მოთხოვნა						248,613
სულ (მოკლევადიანი სესხები)						8,658,613

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

სამივე სესხი გაცემულია დაკავშირებულ მხარეზე, აღნიშნული სესხები წარმოადგენს სუბორდინირებულ სესხებს.

2021 წლის განმავლობაში საპროცენტო შემოსავალმა გაცემულ სესხებზე ჯამურად შეადგინა 7,208,723 ლარი (2020: 8,414,537 ლარი).

2020 წლის აპრილში კომპანიამ გადახედა ფინანსური აქტივების სახელშეკრულებო პირობებს და გაზარდა ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთი 4.5%-დან 5.5%-მდე შემდეგი გაცემული სესხებისთვის:

სს „ბანკი ქართუ“ - 2011 წლის 13 დეკემბერს გაცემული სესხი;

სს „ბანკი ქართუ“ - 2011 წლის 31 მარტს გაცემული სესხი;

სს „ბანკი ქართუ“ - 2013 წლის 15 თებერვალს გაცემული სესხი;

კომპანიამ განახორციელა მოდიფიკაციის რაოდენობრივი და ხარისხობრივი შეფასება. ფულადი ნაკადების წმინდა ამჟამინდელი ღირებულება ახალი პირობებით განსხვავდება მხოლოდ 5 პროცენტით დარჩენილი ფულადი ნაკადების ამჟამინდელი ღირებულებისაგან თავდაპირველი პირობებით. ხელშეკრულების სხვა პირობები იგივე დარჩა. კომპანია მიიჩნევს ასეთ მოდიფიკაციას, როგორც არა არსებით და აღიარებულ მოდიფიკაციის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში 5,824,483 ლარის ოდენობით.

2020 წლის ოქტომბერს სს „ბანკი ქართუმ“ დაფარა 2013 წლის 15 თებერვალს მიღებული 10,000,000 აშშ დოლარის ოდენობის სესხი სრულად.

2020 წლის ოქტომბერში კომპანიამ შეთანხმება დადო სს „ბანკი ქართუსთან“ სასესხო ხელშეკრულების ვადაში ცვლილების შეტანის თაობაზე, რის შედეგადაც სესხი უვადო გახდა. საბაზრო საპროცენტო განაკვეთი 11.15%-ით განისაზღვრა. ამის შედეგად, ცვლილებების ეფექტი აისახა, როგორც „სხვაობა გაცემული სესხების საბაზრო და ნომინალურ ღირებულებას შორის“ 15,926,322 ლარის ოდენობით.

საკონტრაქტო ღირებულება (დოლარი)	10,000,000
სამართლიანი ღირებულება (დოლარი) - 7,33%	5,059,001
სხვაობა გაცემული სესხების საბაზრო და ნომინალურ ღირებულებას შორის (დოლარი)	4,940,999
გაცვლითი კურსი	3,2233
სხვაობა გაცემული სესხების საბაზრო და ნომინალურ ღირებულებას შორის (ლარი)	15,926,322

2021 წლის 19 აპრილს კომპანიამ შეცვალა 2011 წლის 31 მარტს გაფორმებული სუბორდინირებული სესხის ხელშეკრულება სს „ბანკი ქართუსთან“ და 30,000,000 აშშ დოლარის სასესხო ხელშეკრულება გაიყო ორ ნაწილად: 10,000,000 აშშ დოლარის უვადო სესხად და 20,000,000 აშშ დოლარის სესხად 2028 წლის 31 მარტამდე გაგრძელებული ვადით. 10,000,000 აშშ დოლარის უვადო სესხის საბაზრო საპროცენტო განაკვეთი 7.33%-ით განისაზღვრა. ამის შედეგად, ცვლილებების ეფექტი აისახა, როგორც „სხვაობა გაცემული სესხების საბაზრო და ნომინალურ ღირებულებას შორის“ 7,919,026 ლარით ოდენობით.

საკონტრაქტო ღირებულება (დოლარი)	10,000,000
სამართლიანი ღირებულება (დოლარი) - 7,33%	7,695,479

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

სხვაობა გაცემული სესხების საბაზრო და ნომინალურ ღირებულებას შორის (დოლარი)	2,304,521
გაცვლითი კურსი	3,4363
სხვაობა გაცემული სესხების საბაზრო და ნომინალურ ღირებულებას შორის (ლარი)	7,919,026

2021 წლის 24 აგვისტოს სს „ბანკი ქართუმ“ დაფარა სუბორდინირებული სესხი 15,000,000 აშშ დოლარის ოდენობით, სახელშეკრულებო 20,000,000 აშშ დოლარიდან.

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

სს „ბანკი ქართუმ“ 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.

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

10. ძირითადი საშუალებები

თვითღირებულება	მიწა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	შენობები	ოფისის აღჭურვილობა	მანქანა- დანადგარები	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	ხელოვნების ნიმუშები	მცენარები და ცხოველები	სხვა	სულ
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
შეძენა	-	391,992	8,086	40,267	70,957	90,742	219,979	730,032	68	-	1,552,123
რეალიზაცია	(3,689,099)	(1,054,543)	(103,623,855)	-	-	-	-	-	-	-	(108,367,497)
31 დეკემბერი 2020	11,386,648	1,499,614	11,936,451	2,882,666	3,441,360	8,220,336	701,202	5,563,052	2,842,514	1,877,973	50,351,816
შეძენა	-	75,122	1,501,327	44,455	8,003	209,115	-	-	-	52,778	1,890,801
რეალიზაცია	-	(1,574,736)	-	-	-	(190,955)	-	-	-	-	(1,765,691)
31 დეკემბერი 2021	11,386,648	-	13,437,778	2,927,121	3,449,363	8,238,496	701,202	5,563,052	2,842,514	1,930,751	50,476,926
31 დეკემბერი 2019	-	-	27,327,470	2,340,635	1,824,696	6,799,598	169,073	-	1,130,399	521,756	40,113,627
დარიცხული ცვეთა	-	-	2,432,299	174,476	132,235	314,717	29,654	-	178,329	128,001	3,389,711
რეალიზაცია ან ჩამოწერა	-	-	(26,778,329)	-	-	-	-	-	-	-	(26,778,329)
31 დეკემბერი 2020	-	-	2,981,440	2,515,111	1,956,931	7,114,315	198,727	-	1,308,728	649,757	16,725,009
დარიცხული ცვეთა	-	-	407,912	136,964	137,566	287,276	30,308	-	178,329	130,037	1,308,391
რეალიზაცია ან ჩამოწერა	-	-	-	-	-	(106,058)	-	-	-	-	(106,058)
31 დეკემბერი 2021	-	-	3,389,352	2,652,075	2,094,497	7,295,533	229,035	-	1,487,057	779,794	17,927,342
31 დეკემბერი 2019	15,075,747	2,162,165	88,224,750	501,764	1,545,707	1,329,996	312,150	4,833,020	1,712,047	1,356,217	117,053,563
31 დეკემბერი 2020	11,386,648	1,499,614	8,955,011	367,555	1,484,429	1,106,021	502,475	5,563,052	1,533,786	1,228,216	33,626,807
31 დეკემბერი 2021	11,386,648	-	10,048,426	275,046	1,354,866	942,963	472,167	5,563,052	1,355,457	1,150,957	32,549,584

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	01.15.08.006.0 03	კოჯრის გზატკეცილზე, ბოტანიკური ბაღის მიმდებარედ არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, თბილისი, საქართველო.	803.00	48.47	დამხმარე შენობა
2	01.15.08.006.0 02	კოჯრის გზატკეცილზე, ბოტანიკური ბაღის მიმდებარედ არსებული შენობა-ნაგებობა, თბილისი, საქართველო.	3,450.00	365.40	იჯარით გაცემული ფართი
3	01.15.07.007.0 39	კოჯორის გზატკეცილი (მიწა N07/010), თბილისი, საქართველო.	206.00	122.00	სხვა
4	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
5	26.35.04.099	დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	150		სხვა
6	26.35.04.077	დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	330		სხვა
7	26.35.04.078	N2, დაბა ურეკი, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	1,560		სხვა
8	26.35.04.097	წვერმაღალა, დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	1,800		სხვა
9	26.35.04.100	წვერმაღალა, დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	1,790		სხვა
10	26.35.04.027	წვერმაღალა, დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	2,601		სხვა

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

11	26.35.04.092	წვერმაღალა, დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	1,400	სხვა
12	26.35.04.093	წვერმაღალა, დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	1,200	სხვა
13	26.35.04.052	დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	2,006	სხვა
14	26.35.04.042	დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	1,721	სხვა
15	26.35.04.118	წვერმაღალა, დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	1,400	სხვა
16	26.35.04.110	წვერმაღალა, დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	1,767	სხვა
17	26.35.04.121	დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	3,219	სხვა
18	26.35.04.109	დაბა ურეკი 2, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, საქართველო. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი	960	სხვა

ხელოვნების ნიმუშები შედგება შემდეგი კატეგორიებისგან:

კატეგორია	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ნახატი	2,818,394	2,818,394
სკულპტურა	1,212,872	1,212,872
საიუველირო ნაწარმი	730,032	730,032
სხვა დეკორაციები	801,754	801,754
სულ	5,563,052	5,563,052

მცენარეები და ცხოველები

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

11. საწესდებო კაპიტალი

	მფლობელობა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ვიზელია ენტერფრაის ლიმიტედ	100%	68,551,389	153,463,774
სულ		68,551,389	153,463,774

კაპიტალის მოძრაობა:

31 დეკემბერს 2019	182,263,415
კაპიტალის შემცირება	(28,799,641)
31 დეკემბერს 2020	153,463,774
კაპიტალის შემცირება	(84,912,385)
31 დეკემბერს 2021	68,551,389

2021 წლის 25 აგვისტოს სხდომის ოქმის საფუძველზე საწესდებო კაპიტალი შემცირდა ფულადი განაცემის სახით 21,826,000 ლარის ოდენობით.

2021 წლის 26 აგვისტოს სხდომის ოქმის საფუძველზე საწესდებო კაპიტალი შემცირდა ფულადი განაცემის სახით 6,261,000 ლარის ოდენობით.

2021 წლის 1 სექტემბერს სხდომის ოქმის საფუძველზე საწესდებო კაპიტალი შემცირდა არა-ფულადი განაცემის სახით 80,424,252 ლარის ოდენობით.

2021 წლის 23 სექტემბერს სხდომის ოქმის საფუძველზე საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა ფულადი განაცემის სახით 15,577,500 ლარის ოდენობით.

2021 წლის 26 ნოემბერს სხდომის ოქმის საფუძველზე საწესდებო კაპიტალი შემცირდა ფულადი განაცემის სახით 155,645 ლარის ოდენობით.

2021 წლის 3 დეკემბრის სხდომის ოქმის საფუძველზე საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა ფულადი განაცემის სახით 6,256,600 ლარის ოდენობით.

2021 წლის 31 დეკემბრის სხდომის ოქმის საფუძველზე საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა ფულადი განაცემის სახით 1,920,512 ლარის ოდენობით.

2020 წლის 7 აგვისტოს სხდომის ოქმის საფუძველზე საწესდებო კაპიტალი შემცირდა ფულადი განაცემის სახით 1,536,850 ლარის ოდენობით.

2020 წლის 25 აგვისტოს სხდომის ოქმის საფუძველზე საწესდებო კაპიტალი შემცირდა ფულადი განაცემის სახით 2,680,000 ლარის ოდენობით.

2020 წლის 18 სექტემბრის სხდომის ოქმის საფუძველზე საწესდებო კაპიტალი შემცირდა ფულადი განაცემის სახით 408,141 ლარის ოდენობით.

2020 წლის 9 ოქტომბრის სხდომის ოქმის საფუძველზე საწესდებო კაპიტალი შემცირდა ფულადი განაცემის სახით 24,174,650 ლარის ოდენობით.

12. გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

საგადასახადო და სხვა სახის პირობითი ვალდებულებები

საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და მას ახასიათებს სასამართლო გადაწყვეტილებებისა და დებულებების ხშირი ცვლილება. საგადასახადო ნორმები ხშირად ბუნდოვანი და წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოს მიერ სხვადასხვაგვარად განიმარტება. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, საგადასახადო ორგანოს არ შეუძლია ჯგუფს დააკისროს დამატებითი საგადასახადო ვალდებულება, ჯარიმა ან საურავი, თუ სამართალდარღვევიდან სამი წელია გასული.

ზემოთხსენებული ვითარებები წარმოქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც საქართველოში უფრო არსებითია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში. ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ იგი ადეკვატურად ასრულებს საგადასახადო ვალდებულებებს, ხელმძღვანელობს რა საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციების, ოფიციალური აქტებისა და სასამართლოს გადაწყვეტილებების შესაბამისად. მიუხედავად ამისა, შესაბამისი საგადასახადო ორგანოების ჯგუფისგან განსხვავებულმა პოზიციამ შესაძლოა არსებითი გავლენა იქონიოს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე;

ii. საბანკო გარანტიები

ჯგუფს 2021 წლის საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არ აქვს საბანკო გარანტია

iii. სასამართლო დავები

ჯგუფის წინააღმდეგ არ არსებობს სასამართლო დავები

13. დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები

ზოგადად, მხარეები დაკავშირებულად მიიჩნევენ, თუ მხარეები საერთო კონტროლის ქვეშ იმყოფებიან, ან თუ ერთ მხარეს აქვს შესაძლებლობა გააკონტროლოს მეორე მხარე, ან შეუძლია განახორციელოს მნიშვნელოვანი გავლენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარის მიმართ ფინანსური და ოპერატიული გადაწყვეტილებების მიღებაში. თითოეული შესაძლო დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას, ყურადღება გამახვილებულია ურთიერთობის არსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას.

მშობელი კომპანიის კაპიტალის 100%-ის მფლობელი არის ვიზელია ენთერპრაზის ლიმიტედ.

დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული ტრანზაქციები და ნაშთები წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

ბალანსები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2021	2020
		კორექტირებული
ფული და ფულის ექვივალენტი	87,522	945,339
დებიტორული დავალიანება	5,372,648	2,079,828
კრედიტორული დავალიანება	(257,967)	(578)
გაცემული სესხები	67,590,040	123,795,613
ტრანზაქციები 31 დეკემბრის თარიღისათვის		
საპროცენტო შემოსავალი	7,208,723	8,414,537

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

ამონაგები ქონების იჯარის გაცემიდან	2,913,559	2,911,471
ამონაგები კომუნალური მომსახურების გაწევიდან	745,854	245,199
ამონაგები მომსახურების გაწევიდან	476,456	949,039
მენეჯმენტის ანაზღაურება	62,104	228,732

14. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 29 დეკემბერს. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ადგილი არ ჰქონია ისეთ მოვლენას, რომელიც საჭიროებს განმარტებას ფინანსურ ანგარიშგებაში.

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება

საქმიანობის მიმოხილვა

➤ ინფორმაცია მშობელი კომპანიის შესახებ

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

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

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

კომპანიის მართვის უმაღლესი ორგანოა პარტნიორთა საერთო კრება, ხოლო კომპანიის მიმდინარე საქმიანობის საერთო ხელმძღვანელობა ეკისრება დირექტორს.

2021 წლის მდგომარეობით კომპანიის საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 68 551 389 ლარი.

➤ ინფორმაცია შვილობილი კომპანიების შესახებ

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

საზოგადოების მართვის უმაღლესი ორგანოა პარტნიორთა საერთო კრება აღმასრულებელ ორგანოს წარმოადგენს დირექტორი. ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების შეძენა და კეთილმოწყობა შემდგომი ეკონომიური სარგებლის მიღების მიზნით. კომპანიის საწესდებო კაპიტალი წესდების თანახმად განისაზღვრა 100.00 ლარით, რომლის გაზრდა ხდებოდა პერიოდულად და ანგარიშგების თარიღისთვის შეადგინა 3 600 169 ლარი. დასაქმებულთა საერთო რაოდენობა შეადგენს 4 კაცს (ადმინისტრაცია). ძირითადად საჭირო მომსახურების მიღება ხდება დაქირავებული 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: 01030010643 - ნოე ქინქლაძე
- წევრი: 01015000529 - დავით ჩხეტიანი
- წევრი: 08001000513 - ალა კახნიაური
- წევრი: 01004003357 - ბესიკ დემეტრაშვილი.

სადამფუძნებლო დოკუმენტაციების მიხედვით საზოგადოების საქმიანობის ძირითადი სახეებია: სხვადასხვა სახის სამკერვალო ნაწარმის წარმოება - რეალიზაცია, ყველა სახის ტანსაცმლის ფურნიტურის აქსესუარების წარმოება - რეალიზაცია, სასოფლო-სამეურნეო და კვების პროდუქტების დამზადება და გადამამუშავება. 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. მიმდინარე პერიოდში ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების შეძენა - კეთილმოწყობა შემდგომი ეკონომიური სარგებლის მიღების მიზნით, ხოლო შემოსავლების ძირითადი წყაროა ქონების იჯარიდან მიღებული შემოსავლები. კომპანიის მფლობელობაში 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოშვებულია 706 202 ჩვეულებრივი აქცია 1 ლარის ნომინალით. დასაქმებულთა რაოდენობა არის ადმინისტრაციაში 5 კაცი ძირითადად საჭირო მომსახურების მიღება ხდება დაქირავებული კომპანიების საშუალებით.

➤ განვითარების გეგმები

სამომავლო განვითარების გეგმებს ადგენს ჯგუფის/კომპანიის ადმინისტრაცია. ჯგუფის სამომავლო გეგმას წარმოადგენს არსებული საწარმო სიმძლავრეების შენარჩუნება-განვითარება და მათი გამოყენებით მაღალი ხარისხის მომსახურების გაწევა.

➤ წარმოებული კვლევები და მისი განვითარების მიმოხილვა

ჯგუფი სისტემატურად ახორციელებს კვლევას ბაზარზე სხვადასხვა მიმართულებით განვითარებისთვის მოწვეული სპეციალისტების დაქირავებას, რომლებიც ეხმარებიან ადმინისტრაციას ბიზნეს გეგმების შედგენაში და მოსახურების გაუმჯობესებაში. ჯგუფი მართვისათვის ყოველწლიურად გაიანგარიშებს და აანალიზებს ცალკეულ რისკებს.

➤ COVID 19-ის ეფექტი კომპანიის საქმიანობაზე

კომპანიის საქმიანობის სპეციფიკურობიდან გამომდინარე, ჩვენი კომპანია წარმოადგენს იშვიათ ბედნიერ გამონაკლისს, ვინაიდან ბოლოდროინდელ მოვლენებს კომპანიის ბიზნეს საქმიანობაზე გავლენა არ მოუხდენია. COVID 19-ის და საგანგებო სიტუაციის პირობებში ფინანსური და საოპერაციო რისკები კომპანიას არ გაზრდია. ასევე ხარჯების დინამიკა არ შეცვლილა. შემოსავლები დარჩა უცვლელი. მიუხედავად მსოფლიო პანდემიისა კომპანიას საგანგებო ვითარებაში მუშაობის საშიშროების რისკი არ აქვს. მისი მთავარი ლიკვიდური აქტივია მდგრადი ფინანსური აქტივი და მისგან მისაღები სტაბილური ფულადი ნაკადები.

კომპანიას აქვს გაცემული სესხები (უცხოურ ვალუტაში), რომელიც უზრუნველყოფს უწყვეტ ფულადი ნაკადის (პროცენტი) შემოდინებას სავალუტო რისკის არ არსებობის პირობით. კომპანიას სესხები არ აქვს შესაბამისად ამ მიმართულებით რისკები კომპანიას არ გაზრდია.

COVID 19-ის მოვლენებს კომპანიის ბიზნეს საქმიანობაზე გავლენა არ მოუხდენია და მდგრადობის მაჩვენებელი მაღალია.

წინა პერიოდის ფინანსური ანგარიშგების კორექტირება

2021 წლის აპრილის თვეში განხორციელდა გარკვეული ცვლილებები სუბორდინირებული სესხის 2011 წლის 31 მარტის ხელშეკრულებაში. კერძოდ, 30 მლნ აშშ დოლარის სასესხო ხელშეკრულებიდან 10 მლნ აშშ დოლარი გამოეყო ცალკე ფინანსურ აქტივად და დაიდი ახალი უვადო სუბორდინირებული სესხის ხელშეკრულება, ხოლო 2011 წლის 31 მარტის ხელშეკრულების (რომლის ფარგლებში დარჩა სესხის თანხა 20 მლნ აშშ დოლარი), ვადა გაიზარა ორი წლით 2028 წლის 31 მარტამდე, შემდგომ 2021 წლის აგვისტოში კვლავ განხორციელებული ცვლილების საფუძველზე შემცირდა სესხის მოცულობა 20 მლნ აშშ დოლარიდან 5 მლნ აშშ დოლარამდე და სესხის თანხა დაუბრუნდა შპს „ფინსერვის XXI“-ს.

საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, კომპანიის ხელმძღვანელობამ შეაფასა ხელშეკრულების პირობების ცვლილება და ამ ცვლილებების არსებითობა 10%-იანი მეთოდის გამოყენებით. საბაზრო ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი 10 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების უვადო სესხისათვის განისაზღვრა 7,33% ოდენობით. იმის გათვალისწინებით, რომ მისაღებ დონემდე შემცირდა COVID 19-ის პანდემიის ეფექტი

და სხვა განუსაზღვრელობები, აღნიშნული ცვლილებების ეფექტი აისახა, როგორც „სხვაობა გაცემული სესხების საბაზრო და ნომინალურ ღირებულებას შორის“ 7,919,026 ლარის ოდენობით.

გამომდინარე იქედან, რომ ხელშეკრულების პირობების ცვლილების შედეგების გავლენის ეფექტის შეფასებასთან დაკავშირებით მისაღებ დონემდე შემცირდა ის განუსაზღვრელობები, რომლებიც არსებობდა წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, ხელმძღვანელობამ ამჯერად შესაძლებლად მიიჩნია 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების კორექტირება უვადო სუბორდინირებულ სესხთან მიმართებაში ხელშეკრულების პირობების ცვლილების შედეგების ეფექტის ფარგლებში. კომპანიამ შეაფასა საბაზრო მონაცემები და დაადგინა, რომ მსგავსი ფინანსური ინსტრუმენტის საბაზრო ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს 11,15%, შესაბამისად, კომპანიამ გადაიანგარიშა გაცემული სესხებისა და მასთან დაკავშირებული მუხლების მონაცემები აღნიშნული საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით და აღიარა „სხვაობა გაცემული სესხების საბაზრო და ნომინალურ ღირებულებას შორის“ 15,926,322 ლარის ოდენობით მოგება/(ზარალისა) და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ჯგუფში შემავალი კომპანიებისათვის არსებული რისკების მიმოხილვა

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

- საკრედიტო რისკი
- ლიკვიდურობის რისკი
- საბაზრო რისკი

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

➤ **საკრედიტო რისკი**

საკრედიტო რისკი არის რისკი, როდესაც ფინანსურ ინსტრუმენტთან დაკავშირებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად ერთი მხარე ფინანსურ ზარალს მიაყენებს მეორე მხარეს. ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაჩვენებლები:

	31.12.2021	31.12.2020
დებიტორული დავალიანება	49, 044, 588	82, 545, 739
გაცემული სესხები	67, 725, 917	123, 795, 613
ჯამი	116, 770, 505	206, 341, 352

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

➤ **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 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1 წელზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური აქტივები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	87 522	-	-	-	87 522

გაცემული სესხები	14 130 917	-	-	53 595 000	67 725 917
დებიტორული დავალიანება	49 044 588	-	-	-	49 044 588
სულ ფინანსური აქტივები	63 263 027	-	-	53 595 000	116 858 027
ფინანსური ვალდებულებები					
კრედიტორული დავალიანება	1 333 488	-	-	-	1 333 488
სულ ფინანსური ვალდებულებები	1 333 488	-	-	-	1 333 488
ლიკვიდურობა	61 929 539	-	-	53 595 000	115 524 539

➤ საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების 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 მერყეობა კავშირშია ვალუტის 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 (31.12.2020)			
ფინანსური აქტივები	დოლარი (1 \$=3.2766)	ევრო (1 EVRO=4.0233)	დიდი ბრიტანეთის გიროვანქა სტერლინგი (1 GBP=4.4529)
ფული და ფულის ექვივალენტები	619 662	40 825	
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7 694		
გაცემული სესხები	115 137 000		
სულ ფინანსური აქტივები	115 764 356	40 825	
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		6 204	
სულ ფინანსური ვალდებულებები		6 204	
საბოლოო ნაშთი	115 764 356	34 621	
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის გავლენა (31.12.2021)			
ფინანსური აქტივები	დოლარი (1 \$=3.0976)	ევრო (1 EVRO=3.5040)	დიდი ბრიტანეთის გიროვანქა სტერლინგი (1 GBP=4.1737)
ფული და ფულის ექვივალენტები	62 486		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10 965	18 438	701
გაცემული სესხები	56 711 186		
სულ ფინანსური აქტივები	56 784 637	18 438	701
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები			
სულ ფინანსური ვალდებულებები			
საბოლოო ნაშთი	56 784 637	18 438	701

31.12.2020	აშშ დოლარის ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		ევროს ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		დიდი ბრიტანეთის გიროვანქა სტერლინგის 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით	
	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება
	11 576 435	(11 576 435)	3 462	(3 462)		
31.12.2021	აშშ დოლარის ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		ევროს ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		დიდი ბრიტანეთის გიროვანქა სტერლინგის 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით	

	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება
	5 678 464	(5 678 464)	1 844	(1 844)	70	(70)

თარიღი: 29/12/2022

დირექტორი: ვეფხვია დვალი



	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება
	5 678 464	(5 678 464)	1 844	(1 844)	70	(70)

თარიღი: 29/12/2022

დირექტორი: ვეფხვია დვალი

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე

შპს „ფინსერვისი XXI“-ის ჯგუფის დამფუძნებლებსა და მენეჯმენტს

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის საანგარიშგებო პერიოდის კონსოლიდირებული მმართველობით ანგარიშის მიმოხილვა, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშების და აუდიტის შესახებ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად (შემდგომში - „საკანონმდებლო მოთხოვნები“)

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

ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2021 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ განვაცხადოთ ამის შესახებ გამოცემულ დასკვნაში. ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაო შემოიფარგლება მხოლოდ: კომპანიის ხელმძღვანელობის და პერსონალის გამოკითხვით, ანალიტიკური პროცედურების ჩატარებით, კონსოლიდირებული მმართველობითი და ფინანსური ანგარიშის შედარებით და თანხვედრილობის განსაზღვრით, და იმ დოკუმენტების მიმოხილვით რაც მომზადდა იმისთვის, რომ ჯგუფი ყოფილიყო შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან. ჩვენ არ განგვიხორციელება რაიმე სახის კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიში არ არის თანხვედრილი აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან არ არის შესაბამისი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

გარიგების პარტნიორი

გიორგი კვინიკაძე

29 თებერვალი 2022

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING



დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე

შპს „ფინსერვისი XXI“-ის ჯგუფის დამფუძნებლებსა და მენეჯმენტს

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის საანგარიშგებო პერიოდის კონსოლიდირებული მმართველობით ანგარიშის მიმოხილვა, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშების და აუდიტის შესახებ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად (შემდგომში - „საკანონმდებლო მოთხოვნები“)

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

ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2021 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილი კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ განვაცხადოთ ამის შესახებ გამოცემულ დასკვნაში. ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაო შემოიფარგლება მხოლოდ: კომპანიის ხელმძღვანელობის და პერსონალის გამოკითხვით, ანალიტიკური პროცედურების ჩატარებით, კონსოლიდირებული მმართველობითი და ფინანსური ანგარიშის შედარებით და თანხვედრილობის განსაზღვრით, და იმ დოკუმენტების მიმოხილვით რაც მომზადდა იმისთვის, რომ ჯგუფი ყოფილიყო შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან. ჩვენ არ განგვიხორციელება რაიმე სახის კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიში არ არის თანხვედრილი აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან არ არის შესაბამისი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

გარიგების პარტნიორი

გიორგი კვინიკაძე

29 დეკემბერი 2022

