

**შპს ფინსერვისი-XXI**

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და  
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

31 დეკემბერი 2023

**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.....                                                           | 15 |
| 4. საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი) .....                 | 16 |
| 5. ფული და ფულის ექვივალენტები.....                                         | 16 |
| 6. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები .....                                         | 16 |
| 7. სასაქონლო მატერიალური მარაგები.....                                      | 17 |
| 8. გაცემული სესხები .....                                                   | 17 |
| 9. ძირითადი საშუალებები .....                                               | 20 |
| 10. საწესდებო კაპიტალი .....                                                | 21 |
| 11. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.....                                      | 21 |
| 12. მოკლევადიანი სესხები.....                                               | 22 |
| 13. გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები.....            | 23 |
| 14. დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები.....               | 23 |
| 15. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....                          | 24 |

## **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 2023 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 აზრადში ასახული საკითხის შესაძლო ეფექტისა, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2023 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 აუცილებელი 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 2022 და 2023 წლების 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.

## **სხვა ინფორმაცია**

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ჯგუფის ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია 2023 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 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-7 მუხლის მე-6 პუნქტთან დაკავშირებით და ანგარიში ამ საკითხთან დაკავშირებით გამოვეცით ცალკე წერილით, რომელიც თარიღდება 2024 წლის 28 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 დასაბუთებულობას 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.

ჯგუფის 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.

შპს არესემ საქართველოს (Reg. # SARAS-F-279563) სახელით

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე (Reg. # SARAS-A-129107)

2024 წლის 28 ნოემბერი  
თბილისი, საქართველო



**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 2023 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 ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, გარდა პირობითი მოსაზრების საფუძველის აბზაცში ასახული საკითხის შესაძლო ეფექტისა, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2023 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 აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა აღნიშნული ტრანზაქციის სამართლიან ღირებულებაში და მის შესაძლო ეფექტზე კონსოლიდირებულ მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის, კონსოლიდირებული კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგების ელემენტებში 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
**AUDIT | TAX | CONSULTING**

Lead sponsors



1



აღნიშნული ფაქტის არსებითი ეფექტის გამო ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ჩვენი მოსაზრება მოდიფიცირებულია 2022 და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებულ შესაბამის მონაცემებსა და შესადარის ფინანსურ ანგარიშგებებზე. აუდიტი წარვმართეთ 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 („ბესს“) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის („ბესს-ის ეთიკის კოდექსი“) შესაბამისად, და შესრულებული გვაქვს ბესს-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 2023 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 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-7 მუხლის მე-6 პუნქტთან დაკავშირებით და ანგარიში ამ საკითხთან დაკავშირებით გამოვეცით ცალკე წერილით, რომელიც თარიღდება 2024 წლის 28 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.



ჯგუფის 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.

შპს არესემ საქართველოს (Reg. # SARAS-F-279563) სახელით

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე (Reg. # SARAS-A-129107)

2024 წლის 28 ნოემბერი

თბილისი, საქართველო

*RSM Georgia*



„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი  
კონსოლიდირებული მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება  
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
ქართულ ლარში

|                                                                     | შენიშვნა | 2023             | 2022               |
|---------------------------------------------------------------------|----------|------------------|--------------------|
| შემოსავალი ქონების იჯარიდან და მასთან დაკავშირებული საქმიანობებიდან | 3        | 9,234,161        | 9,514,349          |
| საპროცენტო შემოსავალი                                               |          | 4,967,792        | 5,360,316          |
| კომუნალური მომსახურების ხარჯი                                       |          | (2,572,638)      | (2,717,210)        |
| საიჯარო ქირა                                                        |          | (3,441,051)      | (3,441,051)        |
| ხელფასი და გასამრჯელო                                               |          | (2,202,349)      | (2,113,228)        |
| ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი                                       |          | (1,309,767)      | (1,243,172)        |
| ექსპლუატაციის ხარჯი                                                 |          | (266,588)        | (562,365)          |
| საგადასახადო ხარჯი                                                  |          | (220,259)        | (221,554)          |
| კვების მომსახურება                                                  |          | -                | (208,659)          |
| ინტერიერის მოვლის და რემონტის ხარჯები                               |          | (179,646)        | (96,382)           |
| საკონსულტაციო ხარჯები                                               |          | (12,255)         | (40,616)           |
| სხვა საოპერაციო ხარჯები                                             |          | (947,553)        | (410,346)          |
| <b>საოპერაციო მოგება</b>                                            |          | <b>3,049,848</b> | <b>3,820,083</b>   |
| საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა ზარალი                           | 4        | (320,166)        | (9,728,428)        |
| ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი) |          | -                | (672,268)          |
| საპროცენტო ხარჯი                                                    |          | (432,950)        | (448,326)          |
| სხვა შემოსავალი/(ხარჯი)                                             |          | (24,237)         | (207,035)          |
| <b>მოგება მოგების გადასახადამდე</b>                                 |          | <b>2,272,495</b> | <b>(7,235,974)</b> |
| მოგების გადასახადი                                                  |          | -                | -                  |
| <b>წმინდა მოგება</b>                                                |          | <b>2,272,495</b> | <b>(7,235,974)</b> |
| სხვა სრული შემოსავალი                                               |          | -                | -                  |
| <b>სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში</b>                       |          | <b>2,272,495</b> | <b>(7,235,974)</b> |

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2024 წლის 28 ნოემბერს.

ვეფხვია დვალი

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი  
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება  
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით  
ქართულ ლარში

| აქტივები                              | შენიშვნა | 31 დეკემბერი 2023  | 31 დეკემბერი 2022  |
|---------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>          |          |                    |                    |
| ძირითადი საშუალებები                  | 9        | 31,443,104         | 30,906,183         |
| არამატერიალური აქტივები               |          | 145,395            | 146,224            |
| გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი | 8        | 43,390,000         | 43,705,000         |
| <b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>      |          | <b>74,978,499</b>  | <b>74,757,407</b>  |
| <b>მოკლევადიანი აქტივები</b>          |          |                    |                    |
| საგადასახადო აქტივი                   |          | 226,975            | 95,720             |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები            | 6        | 76,024,426         | 71,725,169         |
| სასაქონლო მატერიალური მარაგები        | 7        | 1,044,074          | 763,573            |
| გაცემული სესხების მოკლევადიანი ნაწილი | 8        | 15,291,623         | 14,037,925         |
| ფული და ფულის ექვივალენტები           | 5        | 1,067,907          | 326,469            |
| <b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>      |          | <b>93,655,005</b>  | <b>86,948,857</b>  |
| <b>სულ აქტივები</b>                   |          | <b>168,633,504</b> | <b>161,706,264</b> |
| <b>კაპიტალი და ვალდებულებები</b>      |          |                    |                    |
| <b>კაპიტალი</b>                       |          |                    |                    |
| საწესდებო კაპიტალი                    | 10       | 78,316,856         | 78,316,856         |
| გაუნაწილებელი მოგება                  |          | 75,495,374         | 73,222,880         |
| <b>სულ კაპიტალი</b>                   |          | <b>153,812,231</b> | <b>151,539,736</b> |
| <b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>     |          |                    |                    |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები         | 11       | 8,980,815          | 4,717,052          |
| მოკლევადიანი სესხები                  | 12       | 5,840,458          | 5,449,476          |
| <b>სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები</b> |          | <b>14,821,273</b>  | <b>10,166,528</b>  |
| <b>სულ ვალდებულებები</b>              |          | <b>14,821,273</b>  | <b>10,166,528</b>  |
| <b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>  |          | <b>168,633,504</b> | <b>161,706,264</b> |

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2024 წლის 28 ნოემბერს.

ვეფხვია დვალი

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი



შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი  
კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება  
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
ქართულ ლარში

|                                         | შენიშვნა | საწესდებო<br>კაპიტალი | გაუნაწილებელი<br>მოგება | სულ კაპიტალი       |
|-----------------------------------------|----------|-----------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის</b> |          | <b>68,551,389</b>     | <b>80,458,854</b>       | <b>149,010,243</b> |
| სულ სრული შემოსავალი                    |          | -                     | (7,235,974)             | (7,235,974)        |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა                | 10       | 9,765,468             | -                       | 9,765,468          |
| <b>ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის</b> |          | <b>78,316,857</b>     | <b>73,222,880</b>       | <b>151,539,736</b> |
| სულ სრული შემოსავალი                    |          | -                     | 2,272,495               | 2,272,495          |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა                | 10       | -                     | -                       | -                  |
| <b>ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის</b> |          | <b>78,316,857</b>     | <b>75,495,374</b>       | <b>153,812,231</b> |

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2024 წლის 28 ნოემბერს.

ვეფხვია დვალი

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი  
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება  
2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის  
ქართულ ლარში

|                                                                     | 2023               | 2022                |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| <b>ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან</b>           |                    |                     |
| მყიდველებისა და დამკვეთებისგან მიღებული ფულადი შემოსავლები          | 6,712,773          | 6,300,851           |
| მიწოდებაზე და მომსახურებაზე გაცემული ფულადი სახსრები                | (5,284,758)        | (22,357,915)        |
| გაცემული შრომის ანაზღაურება                                         | (1,700,414)        | (1,635,401)         |
| გადახდილი გადასახადები (მოგების გადასახადის გარდა)                  | (843,226)          | (841,874)           |
| საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები               | (7,133)            | (9,088)             |
| <b>საოპერაციო საქმიანობიდან შემოსული წმინდა ფულადი სახსრები</b>     | <b>(1,122,758)</b> | <b>(18,543,427)</b> |
| <b>ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>         |                    |                     |
| ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა/რეალიზაცია | (1,798,483)        | (628,175)           |
| გაცემული სესხის დაფარვა                                             | 3,705,166          | 5,064,924           |
| <b>საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები</b>   | <b>1,906,683</b>   | <b>4,436,749</b>    |
| <b>ფულადი სახსრების მოძრაობა საფინანსო საქმიანობიდან</b>            |                    |                     |
| მიღებული სესხების ზრდა                                              | (12,558)           | 4,635,000           |
| საწესდებო კაპიტალის შემცირება/(ზრდა)                                | -                  | 9,765,468           |
| <b>საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები</b>   | <b>(12,558)</b>    | <b>14,400,468</b>   |
| უცხოური ვალუტის ცვლილების ეფექტი ფულად სახსრებზე                    | (29,930)           | (54,842)            |
| წმინდა მატება/კლება პერიოდის განმავლობაში                           | 741,437            | 238,948             |
| <b>ნაშთი პერიოდის დასაწყისში</b>                                    | <b>326,470</b>     | <b>87,522</b>       |
| <b>ნაშთი პერიოდის ბოლოს</b>                                         | <b>1,067,907</b>   | <b>326,469</b>      |

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2024 წლის 28 ნოემბერს.

ვეფხვია დვალი

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ქართულ ლარში

|                                           | შენიშვნა | 2023        | 2022        |
|-------------------------------------------|----------|-------------|-------------|
| შემოსავალი ქონების იჯარიდან და მასთან     | 3        | 9,234,161   | 9,514,349   |
| დაკავშირებული საქმიანობებიდან             |          |             |             |
| საპროცენტო შემოსავალი                     |          | 4,967,792   | 5,360,316   |
| კომუნალური მომსახურების ხარჯი             |          | (2,572,638) | (2,717,210) |
| საიჯარო ქირა                              |          | (3,441,051) | (3,441,051) |
| ხელფასი და გასამრჯელო                     |          | (2,202,349) | (2,113,228) |
| ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი             |          | (1,309,767) | (1,243,172) |
| ექსპლუატაციის ხარჯი                       |          | (266,588)   | (562,365)   |
| საგადასახადო ხარჯი                        |          | (220,259)   | (221,554)   |
| კვების მომსახურება                        |          | -           | (208,659)   |
| ინტერიერის მოვლის და რემონტის ხარჯები     |          | (179,646)   | (96,382)    |
| საკონსულტაციო ხარჯები                     |          | (12,255)    | (40,616)    |
| სხვა საოპერაციო ხარჯები                   |          | (947,553)   | (410,346)   |
| საოპერაციო მოგება                         |          | 3,049,848   | 3,820,083   |
| საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა ზარალი | 4        | (320,166)   | (9,728,428) |
| ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან       |          | -           | (672,268)   |
| მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)           |          |             |             |
| საპროცენტო ხარჯი                          |          | (432,950)   | (448,326)   |
| სხვა შემოსავალი/(ხარჯი)                   |          | (24,237)    | (207,035)   |
| მოგება მოგების გადასახადამდე              |          | 2,272,495   | (7,235,974) |
| მოგების გადასახადი                        |          | -           | -           |
| წმინდა მოგება                             |          | 2,272,495   | (7,235,974) |
| სხვა სრული შემოსავალი                     |          | -           | -           |
| სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში    |          | 2,272,495   | (7,235,974) |

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2024 წლის 28 ნოემბერს.

ვეფხვია დვალა

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი



„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ქართულ ლარში

| აქტივები                              | შენიშვნა | 31 დეკემბერი 2023 | 31 დეკემბერი 2022 |
|---------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| გრძელვადიანი აქტივები                 |          |                   |                   |
| ძირითადი საშუალებები                  | 9        | 31,443,104        | 30,906,183        |
| არამატერიალური აქტივები               |          | 145,395           | 146,224           |
| გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი | 8        | 43,390,000        | 43,705,000        |
| სულ გრძელვადიანი აქტივები             |          | 74,978,499        | 74,757,407        |
| მოკლევადიანი აქტივები                 |          |                   |                   |
| საგადასახადო აქტივი                   |          | 226,975           | 95,720            |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები            | 6        | 76,024,426        | 71,725,169        |
| სასაქონლო მატერიალური მარაგები        | 7        | 1,044,074         | 763,573           |
| გაცემული სესხების მოკლევადიანი ნაწილი | 8        | 15,291,623        | 14,037,925        |
| ფული და ფულის ექვივალენტები           | 5        | 1,067,907         | 326,469           |
| სულ მოკლევადიანი აქტივები             |          | 93,655,005        | 86,948,857        |
| სულ აქტივები                          |          | 168,633,504       | 161,706,264       |
| კაპიტალი და ვალდებულებები             |          |                   |                   |
| კაპიტალი                              |          |                   |                   |
| საწესდებო კაპიტალი                    | 10       | 78,316,856        | 78,316,856        |
| გაუნაწილებელი მოგება                  |          | 75,495,374        | 73,222,880        |
| სულ კაპიტალი                          |          | 153,812,231       | 151,539,736       |
| მოკლევადიანი ვალდებულებები            |          |                   |                   |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები         | 11       | 8,980,815         | 4,717,052         |
| მოკლევადიანი სესხები                  | 12       | 5,840,458         | 5,449,476         |
| სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები        |          | 14,821,273        | 10,166,528        |
| სულ ვალდებულებები                     |          | 14,821,273        | 10,166,528        |
| სულ კაპიტალი და ვალდებულებები         |          | 168,633,504       | 161,706,264       |

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2024 წლის 28 ნოემბერს.

ვეფხვია დვალაძე

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი  
კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება  
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის  
ქართულ ლარში

|                                  | შენიშვნა | საწესდებო<br>კაპიტალი | გაუნაწილებელი<br>მოგება | სულ კაპიტალი |
|----------------------------------|----------|-----------------------|-------------------------|--------------|
| ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის |          | 68,551,389            | 80,458,854              | 149,010,243  |
| სულ სრული შემოსავალი             |          | -                     | (7,235,974)             | (7,235,974)  |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა         | 10       | 9,765,468             | -                       | 9,765,468    |
| ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის |          | 78,316,857            | 73,222,880              | 151,539,736  |
| სულ სრული შემოსავალი             |          | -                     | 2,272,495               | 2,272,495    |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა         | 10       | -                     | -                       | -            |
| ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის |          | 78,316,857            | 75,495,374              | 153,812,231  |

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2024 წლის 28 ნოემბერს.

ვეფხვია დვალა

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი  
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება  
2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის  
ქართულ ლარში

|                                                                     | 2023        | 2022         |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან                  |             |              |
| მყიდველებისა და დამკვეთებისგან მიღებული ფულადი შემოსავლები          | 6,712,773   | 6,300,851    |
| მიწოდებაზე და მომსახურებაზე გაცემული ფულადი სახსრები                | (5,284,758) | (22,357,915) |
| გაცემული შრომის ანაზღაურება                                         | (1,700,414) | (1,635,401)  |
| გადახდილი გადასახადები (მოგების გადასახადის გარდა)                  | (843,226)   | (841,874)    |
| საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები               | (7,133)     | (9,088)      |
| საოპერაციო საქმიანობიდან შემოსული წმინდა ფულადი სახსრები            | (1,122,758) | (18,543,427) |
| ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან                |             |              |
| ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა/რეალიზაცია | (1,798,483) | (628,175)    |
| გაცემული სესხის დაფარვა                                             | 3,705,166   | 5,064,924    |
| საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები          | 1,906,683   | 4,436,749    |
| ფულადი სახსრების მოძრაობა საფინანსო საქმიანობიდან                   |             |              |
| მიღებული სესხების ზრდა                                              | (12,558)    | 4,635,000    |
| საწესდებო კაპიტალის შემცირება/(ზრდა)                                | -           | 9,765,468    |
| საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები          | (12,558)    | 14,400,468   |
| უცხოური ვალუტის ცვლილების ეფექტი ფულად სახსრებზე                    | (29,930)    | (54,842)     |
| წმინდა მატება/კლება პერიოდის განმავლობაში                           | 741,437     | 238,948      |
| ნაშთი პერიოდის დასაწყისში                                           | 326,470     | 87,522       |
| ნაშთი პერიოდის ბოლოს                                                | 1,067,907   | 326,469      |

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2024 წლის 28 ნოემბერს.

ვეფხვია დვალა

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 ვიზელია ენთერპრაზის ლიმიტედ (სარეგისტრაციო ნომერი 33,836). ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა უტა ივანიშვილი, ბიძინა ივანიშვილის ვაჟი.

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 2023 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 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით | 2.6894 | 2.9753 |
| გაცვლითი კურსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით | 2.7020 | 2.8844 |

## მოგების გადასახდი

ჯგუფი მოგების გადასახადს 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  |
| 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 სავალს ინსტრუმენტისთვის გამოყენებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით და განისაზღვრება თავდაპირველი აღიარებისას.

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

სავალს 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 ანგარიშგების 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 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.

## 3. ამონაგები

|                                             | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| ამონაგები ქონების იჯარით გაცემიდან          | 6,116,949        | 5,940,678        |
| ამონაგები კომუნალური მომსახურების გაწევიდან | 2,820,512        | 2,684,303        |
| ამონაგები მასალების რეალიზაციიდან           | 285,458          | 624,109          |
| ამონაგები მომსახურების გაწევიდან            | 11,241           | 265,259          |
| <b>სულ</b>                                  | <b>9,234,161</b> | <b>9,514,349</b> |

## შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 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 2023 წლის განმავლობაში შეადგენდა 0 ლარს (2022: 208,659 ლარს).

### 4. საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)

|                                        | 2023             | 2022               |
|----------------------------------------|------------------|--------------------|
| საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსავალი | 4,592,052        | 809,118            |
| საკურსო სხვაობიდან მიღებული ხარჯი      | (4,912,218)      | (10,537,545)       |
| <b>სულ</b>                             | <b>(320,166)</b> | <b>(9,728,428)</b> |

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:

|                                                      | 2023             | 2022               |
|------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| საკურსო სხვაობის ეფექტი გაცემულ სესხებზე             | (323,928)        | (10,278,384)       |
| საკურსო სხვაობის ეფექტი კრედიტორულ დავალიანებაზე     | 33,692           | 604,773            |
| საკურსო სხვაობის ეფექტი დებიტორულ დავალიანებაზე      | -                | 25                 |
| საკურსო სხვაობის ეფექტი ფული და ფულის ექვივალენტებზე | (29,930)         | (54,842)           |
| <b>სულ</b>                                           | <b>(320,166)</b> | <b>(9,728,428)</b> |

### 5. ფული და ფულის ექვივალენტები

|                                 | 31 დეკემბერი 2023 | 31 დეკემბერი 2022 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| ფული ბანკში ადგილობრივ ვალუტაში | 7,644             | 4,346             |
| ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში     | 1,060,263         | 322,124           |
| <b>სულ</b>                      | <b>1,067,907</b>  | <b>326,469</b>    |

ზემოთ ჩამოთვლილი ანგარიშებს არ ერიცხებათ საპროცენტო შემოსავალი.

### 6. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

|                                | 31 დეკემბერი 2023 | 31 დეკემბერი 2022 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| მოთხოვნები ფიზიკური პირებისგან | 14,450,432        | 10,425,689        |
| სხვა მოთხოვნები                | 2,311,118         | 1,913,706         |
| მიღებული ავანსები*             | 59,262,876        | 59,385,774        |
| <b>სულ</b>                     | <b>76,024,426</b> | <b>71,725,169</b> |

\* 2020 წლის 28 დეკემბერს ჯგუფმა გააფორმა წილის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდთან“ (405033734), რომლის მიხედვითაც აიღო ვალდებულება შესაბამისი თანხის გადახდის შემდგომ ხელშეკრულების პირობების დაკმაყოფილების

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის  
ქართულ ლარში

შემთხვევაში შეიძინოს შპს „თაბორი რიზორტის“ (405147755) 45% წილი, რომლის ღირებულება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის შეადგენს 146,000,000 ლარს. 2023 წლის 1 დეკემბერს გაფორმებული შეთანხმების მიხედვით აღნიშნული თანხის გადახდის ვადაა არაუგვიანეს 2024 წლის 31 დეკემბერი. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფაქტიურად გადახდილი ავანსი შეადგენს 58,990,10 ლარს. (2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 58,990,10 ლარს.)

#### 7. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

|                                               | 31 დეკემბერი 2023 | 31 დეკემბერი 2022 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| საქონელი                                      | 7,055             | 6,965             |
| სანტექნიკის, ელექტრობის და სხვა მოწყობილობები | 1,037,109         | 756,608           |
| <b>სულ</b>                                    | <b>1,044,074</b>  | <b>763,573</b>    |

#### 8. გაცემული სესხები

|                      | 31 დეკემბერი 2023 | 31 დეკემბერი 2022 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| გრძელვადიანი სესხები | 43,390,000        | 43,705,000        |
| მოკლევადიანი სესხები | 15,291,623        | 14,037,925        |
| <b>სულ</b>           | <b>58,681,623</b> | <b>57,742,925</b> |



შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის  
ქართულ ლარში

გაცემული სესხები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემული ქვემოთ:

|                                   | ხელშ. თარიღი | დაფარვის<br>თარიღი | ნომინალური<br>საპროცენტო<br>განაკვეთი | ეფექტური<br>საპროცენტო<br>განაკვეთი | ვალუტა | ამორტიზირებული<br>ღირებულება (ლარი) |
|-----------------------------------|--------------|--------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------|-------------------------------------|
| სს "ქართუ ბანკი"                  | 31-03-11     | 31-03-28           | 5,50%                                 | 5,50%                               | დოლარი | 13,447,000                          |
| სს "ქართუ ბანკი"                  | 19-04-21     | უვადო              | 5,50%                                 | 7,33%                               | დოლარი | 18,975,000                          |
| სს "ქართუ ბანკი"                  | 9/10/2020    | უვადო              | 5,50%                                 | 11,15%                              | დოლარი | 10,968,000                          |
| <b>სულ მისაღები ძირი</b>          |              |                    |                                       |                                     |        | <b>43,390,000</b>                   |
| <b>სულ საპროცენტო მოთხოვნა</b>    |              |                    |                                       |                                     |        | <b>-</b>                            |
| <b>სულ (გრძელვადიანი სესხები)</b> |              |                    |                                       |                                     |        | <b>43,390,000</b>                   |

|                                   | ხელშ. თარიღი | დაფარვის<br>თარიღი | ნომინალური<br>საპროცენტო<br>განაკვეთი | ეფექტური<br>საპროცენტო<br>განაკვეთი | ვალუტა | ამორტიზირებული<br>ღირებულება (ლარი) |
|-----------------------------------|--------------|--------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------|-------------------------------------|
| შპს სანაპიროს ხედი                | 10/9/2020    | 12/31/2024         | 13%                                   | 13%                                 | ლარი   | 8,410,000                           |
| შპს სანაპიროს ხედი                | 6/1/2021     | 12/31/2024         | 8%                                    | 8%                                  | დოლარი | 1,237,124                           |
| შპს ქართული ჰოლდინგი              | 7/29/2022    | 12/31/2024         | 13.87%                                | 13.87%                              | ლარი   | 570,000                             |
| სს ქართუ ჯგუფი                    | 8/2/2021     | 12/31/2024         | 8%                                    | 8%                                  | დოლარი | 537,880                             |
| შპს ჯეოფერტ                       | 5/5/2021     | 12/31/2024         | 8%                                    | 8%                                  | დოლარი | 263,561                             |
| შპს სტუდიო                        | 12/25/2022   | 12/31/2024         | 8%                                    | 8%                                  | დოლარი | 127,810                             |
| სს „ქართუ ჯგუფი“                  | 2/8/2021     | 12/31/2024         | 11,00%                                | 11,00%                              | ლარი   | 40,000                              |
| <b>სულ მისაღები ძირი</b>          |              |                    |                                       |                                     |        | <b>11,186,375</b>                   |
| <b>სულ მისაღები პროცენტი</b>      |              |                    |                                       |                                     |        | <b>4,105,248</b>                    |
| <b>სულ (მოკლევადიანი სესხები)</b> |              |                    |                                       |                                     |        | <b>15,291,623</b>                   |

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის  
ქართულ ლარში

გაცემული სესხები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემული ქვემოთ:

|                                   | ხელშ. თარიღი | დაფარვის<br>თარიღი | ნომინალური<br>საპროცენტო<br>განაკვეთი | ეფექტური<br>საპროცენტო<br>განაკვეთი | ვალუტა | ამორტიზირებული<br>დირებულება<br>(ლარი) |
|-----------------------------------|--------------|--------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------|----------------------------------------|
| სს "ქართუ ბანკი"                  | 31-03-11     | 31-03-28           | 5,50%                                 | 5,50%                               | დოლარი | 13,510,000                             |
| სს "ქართუ ბანკი"                  | 19-04-21     | უვადო              | 5,50%                                 | 7,33%                               | დოლარი | 19,101,000                             |
| სს "ქართუ ბანკი"                  | 9/10/2020    | უვადო              | 5,50%                                 | 11,15%                              | დოლარი | 11,094,000                             |
| <b>სულ მისაღები ძირი</b>          |              |                    |                                       |                                     |        | <b>43,705,000</b>                      |
| <b>სულ საპროცენტო მოთხოვნა</b>    |              |                    |                                       |                                     |        | <b>-</b>                               |
| <b>სულ (გრძელვადიანი სესხები)</b> |              |                    |                                       |                                     |        | <b>43,705,000</b>                      |

|                                   | ხელშ. თარიღი | დაფარვის<br>თარიღი | ნომინალური<br>საპროცენტო<br>განაკვეთი | ეფექტური<br>საპროცენტო<br>განაკვეთი | ვალუტა | ამორტიზირებული<br>დირებულება<br>(ლარი) |
|-----------------------------------|--------------|--------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------|----------------------------------------|
| შპს სანაპიროს ხედი                | 10/9/2020    | 12/31/2024         | 13%                                   | 13%                                 | ლარი   | 8,410,000                              |
| შპს სანაპიროს ხედი                | 6/1/2021     | 12/31/2024         | 8%                                    | 8%                                  | დოლარი | 1,242,920                              |
| შპს ქართული ჰოლდინგი              | 7/29/2022    | 12/31/2023         | 13.87%                                | 13.87%                              | ლარი   | 570,000                                |
| სს ქართუ ჯგუფი                    | 8/2/2021     | 12/31/2024         | 8%                                    | 8%                                  | დოლარი | 540,400                                |
| შპს ჯეოფერტ                       | 5/5/2021     | 12/31/2024         | 8%                                    | 8%                                  | დოლარი | 264,796                                |
| შპს სტუდიო                        | 12/25/2022   | 12/31/2024         | 8%                                    | 8%                                  | დოლარი | 135,100                                |
| სს „ქართუ ჯგუფი“                  | 2/8/2021     | 12/31/2023         | 11,00%                                | 11,00%                              | ლარი   | 125,000                                |
| <b>სულ მისაღები ძირი</b>          |              |                    |                                       |                                     |        | <b>11,288,216</b>                      |
| <b>სულ საპროცენტო მოთხოვნა</b>    |              |                    |                                       |                                     |        | <b>2,749,709</b>                       |
| <b>სულ (მოკლევადიანი სესხები)</b> |              |                    |                                       |                                     |        | <b>14,037,925</b>                      |

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

9. ძირითადი საშუალებები

| თვითღირებულება       | მიწა       | დაუმთავრებელი<br>მშენებლობა | შენობები   | ოფისის<br>აღჭურვილობა | მანქანა-<br>დანადგარები | ავეჯი და<br>სხვა<br>ინვენტარი | სატრანსპორტო<br>საშუალებები | ხელოვნების<br>ნიმუშები | მცენარეები<br>და<br>ცხოველები | სხვა      | სულ         |
|----------------------|------------|-----------------------------|------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------|-------------|
| 31 დეკემბერი 2021    | 11,386,648 | 357,010                     | 13,075,488 | 2,927,120             | 3,421,011               | 8,239,547                     | 706,126                     | 5,563,052              | 2,842,514                     | 1,958,410 | 50,476,926  |
| შეძენა               | -          | -                           | 357,010    | 146,388               | -                       | 246,811                       | -                           | -                      | -                             | 48,276    | 798,484     |
| რეალიზაცია           | (842,568)  | (357,010)                   | -          | -                     | -                       | -                             | -                           | -                      | -                             | -         | (1,199,578) |
| 31 დეკემბერი 2022    | 10,544,081 | -                           | 13,432,498 | 3,073,508             | 3,421,011               | 8,486,357                     | 706,126                     | 5,563,052              | 2,842,514                     | 2,006,686 | 50,075,832  |
| შეძენა               | -          | -                           | 45,574     | 41,046                | 11,607                  | 955,929                       | -                           | -                      | 729,501                       | 62,301    | 1,845,858   |
| რეალიზაცია           | -          | -                           | -          | -                     | -                       | -                             | -                           | -                      | -                             | -         | -           |
| 31 დეკემბერი 2023    | 10,544,081 | -                           | 13,478,073 | 3,114,554             | 3,432,617               | 9,442,186                     | 706,126                     | 5,563,052              | 3,572,015                     | 2,068,987 | 51,921,691  |
| აკუმულირებული ცვთა   |            |                             |            |                       |                         |                               |                             |                        |                               |           |             |
| 31 დეკემბერი 2021    | -          | -                           | 3,388,913  | 2,652,076             | 2,100,624               | 7,293,609                     | 227,042                     | -                      | 1,140,156                     | 1,124,922 | 17,927,342  |
| დარიცხული ცვთა       | -          | -                           | 417,050    | 89,498                | 130,553                 | 263,423                       | 30,308                      | -                      | 178,328                       | 133,147   | 1,242,307   |
| რეალიზაცია           | -          | -                           | -          | -                     | -                       | -                             | -                           | -                      | -                             | -         | -           |
| 31 დეკემბერი 2022    | -          | -                           | 3,805,962  | 2,741,574             | 2,231,176               | 7,557,033                     | 257,350                     | -                      | 1,318,483                     | 1,258,070 | 19,169,649  |
| დარიცხული ცვთა       | -          | -                           | 418,986    | 87,055                | 126,686                 | 307,180                       | 30,308                      | -                      | 203,480                       | 135,244   | 1,308,938   |
| რეალიზაცია           | -          | -                           | -          | -                     | -                       | -                             | -                           | -                      | -                             | -         | -           |
| 31 დეკემბერი 2023    | -          | -                           | 4,224,948  | 2,828,629             | 2,357,863               | 7,864,213                     | 287,657                     | -                      | 1,521,964                     | 1,393,313 | 20,478,587  |
| საბალანსო ღირებულება |            |                             |            |                       |                         |                               |                             |                        |                               |           |             |
| 31 დეკემბერი 2021    | 11,386,648 | 357,010                     | 9,686,576  | 275,044               | 1,320,387               | 945,937                       | 479,084                     | 5,563,052              | 1,702,359                     | 833,487   | 32,549,584  |
| 31 დეკემბერი 2022    | 10,544,081 | -                           | 9,626,536  | 331,933               | 1,189,834               | 929,324                       | 448,776                     | 5,563,052              | 1,524,031                     | 748,616   | 30,906,183  |
| 31 დეკემბერი 2023    | 10,544,081 | -                           | 9,253,125  | 285,925               | 1,074,755               | 1,577,973                     | 418,469                     | 5,563,052              | 2,050,052                     | 675,674   | 31,443,104  |

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

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

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.

#### 10. საწესდებო კაპიტალი

|                            | მფლობელობა | 31 დეკემბერი 2023 | 31 დეკემბერი 2022 |
|----------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| ვიზელის ენტერფრაის ლიმიტედ | 100%       | 78,316,856        | 78,316,856        |
| <b>სულ</b>                 |            | <b>78,316,856</b> | <b>78,316,856</b> |

კაპიტალის მოძრაობა:

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| <b>31 დეკემბერს 2021</b> | <b>68,551,389</b> |
| კაპიტალის ზრდა           | 9,765,468         |
| <b>31 დეკემბერს 2022</b> | <b>78,316,857</b> |
| კაპიტალის ზრდა           | -                 |
| <b>31 დეკემბერს 2023</b> | <b>78,316,857</b> |

2022 წლის 17 იანვრის სხდომის ოქმის საფუძველზე საწესდებო კაპიტალი გაიზარდა ფულადი შენატანის სახით 10,771,250 ლარის ოდენობით.

2022 წლის 17 თებერვლის სხდომის ოქმის საფუძველზე საწესდებო კაპიტალი შემცირდა ფულადი განაცემის სახით 1,005,782 ლარის ოდენობით.

#### 11. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

|                        | 31 დეკემბერი 2023 | 31 დეკემბერი 2022 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| სავაჭრო ვალდებულებები* | 8,978,191         | 4,715,948         |
| სხვა ვალდებულებები     | 2,624             | 1,104             |
| <b>სულ</b>             | <b>8,980,815</b>  | <b>4,717,052</b>  |

\* 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო ვალდებულებები შეიცავს გადასახდელი საიჯარო ვალდებულების ნაშთს 8,355,565 ლარის ოდენობით შპს პარაგრაფ თაბორი რიზორტსი მიმართ, რომელიც წარმოადგენს დაკავშირებულ მხარეს. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადასახდელი საიჯარო ვალდებულების ნაშთი შპს პარაგრაფ თაბორი რიზორტსი მიმართ შეადგენდა 3,815,008 ლარს.

## 12. მოკლევადიანი სესხები

|                                       | ვალუტა | ძირი/ლიმიტი<br>ვალუტაში | დაფარვის თარიღი   | საპროცენტო<br>განაკვეთი | 31 დეკემბერი 2023 | 31 დეკემბერი 2022 |
|---------------------------------------|--------|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| შპს მანაგა                            | დოლარი | 1,500,000               | 31 დეკემბერი 2023 | 7.75%                   | 4,034,100         | 4,053,000         |
| სს ქართუ ბანკის - საბანკო ოვერდრაფტი* | ლარი   | 1,000,000               | 31 მაისი 2024     | 14%                     | 987,105           | 987,105           |
| <b>სულ გადასახდელი ძირი</b>           |        |                         |                   |                         | <b>5,021,205</b>  | <b>5,040,105</b>  |
| <b>გადასახდელი პროცენტები</b>         |        |                         |                   |                         |                   |                   |
| შპს მანაგა                            |        |                         |                   |                         | 602,866           | 304,641           |
| სს ქართუ ბანკის - საბანკო ოვერდრაფტი* |        |                         |                   |                         | 259,565           | 104,730           |
| <b>სულ გადასახდელი პროცენტები</b>     |        |                         |                   |                         | <b>862,431</b>    | <b>409,371</b>    |
| <b>სულ</b>                            |        |                         |                   |                         | <b>5,883,636</b>  | <b>5,449,476</b>  |

\* სს ქართუ ბანკის საბანკო ოვერდრაფტი წარმოადგენს მოკლევადიანი დაკრედიტების ფორმას, რომლითაც ბანკი კლიენტს აძლევს უფლებას მის საბანკო ანგარიშზე რიცხული ნაშთის დამატებით განახორციელოს გადახდები, ანუ ბანკი უშვებს კლიენტის საბანკო ანგარიშზე სადებეტო (უარყოფითი) სალდოს არსებობას, ოვერდრაფტის შესახებ ბანკსა და კლიენტს შორის დადებული სელშეკრულების პირობების (თანხის მოცულობა, დაფარვის ვადა და საპროცენტო განაკვეთი) გათვალისწინებით.

ოვერდრაფტით სარგებლობისთვის დაწესებულია ბანკისთვის გადასახდელი საპროცენტო სარგებელი, რომელიც დაიანგარიშება ათვისებული თანხის ფიქსირებული, ცვლადი ან ინდექსირებული პროცენტული მაჩვენებლით რომლის ოდენობა და გადახდის წესი განისაზღვრება ხელშეკრულებით და საქართველოს კანონმდებლობით.



13. 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 2023 წლის საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არ აქვს საბანკო გარანტია

iii. სასამართლო დავები

ჯგუფის წინააღმდეგ არ არსებობს სასამართლო დავები

14. 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         | 2023       | 2022       |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| ფული და ფულის ექვივალენტი                   | 1,050,026  | 319,966    |
| დებიტორული დავალიანება                      | 75,764,012 | 71,343,407 |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები               | 8,651,632  | 4,409,047  |
| გაცემული სესხები                            | 58,681,623 | 57,742,925 |
| ტრანზაქციები 31 დეკემბრის თარიღისათვის      |            |            |
| საპროცენტო შემოსავალი                       | 4,967,792  | 5,360,316  |
| ამონაგები ქონების იჯარის გაცემიდან          | 6,106,780  | 5,931,281  |
| ამონაგები კომუნალური მომსახურების გაწევიდან | 2,820,512  | 2,684,303  |

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

---

|                                  |        |         |
|----------------------------------|--------|---------|
| ამონაგები მომსახურების გაწევიდან | 11,241 | 265,259 |
| მენეჯმენტის ანაზღაურება          | 62,104 | 62,104  |

---

15. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2024 წლის 28 ნოემბერს. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ ადგილი არ ჰქონია ისეთ მოვლენას, რომელიც საჭიროებს განმარტებას ფინანსურ ანგარიშგებაში.

## დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე შპს „ფინსერვისი XXI“-ის აქციონერებს

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის საანგარიშგებო პერიოდის მმართველობის ანგარიშის მიმოხილვა, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშების და აუდიტის შესახებ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად (შემდგომში - „საკანონმდებლო მოთხოვნები“).

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

ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ მმართველობის ანგარიში და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია მმართველობის ანგარიში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2023 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ მმართველობის ანგარიში არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ განვაცხადოთ ამის შესახებ გამოცემულ დასკვნაში. ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაო შემოიფარგლება მხოლოდ: კომპანიის ხელმძღვანელობის და პერსონალის გამოკითხვით, ანალიტიკური პროცედურების ჩატარებით, მმართველობის და ფინანსური ანგარიშის შედარებით და თანხვედრილობის განსაზღვრით, და იმ დოკუმენტების მიმოხილვით რაც მომზადდა იმისთვის, რომ კომპანია ყოფილიყო შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან. ჩვენ არ განვიხორციელება რაიმე სახის მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ მმართველობის 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 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „არესემ საქართველოს“ სახელით

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

2024 წლის 28 ნოემბერი

RSM Georgia

85, Z.Paliashvili str  
Tbilisi 0162, Georgia

T +995 (32) 255 88 99  
F +995 (32) 255 88 99

[www.rsm.ge](http://www.rsm.ge)

## დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე შპს „ფინსერვისი XXI“-ის აქციონერებს

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის საანგარიშგებო პერიოდის მმართველობის ანგარიშის მიმოხილვა, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშების და აუდიტის შესახებ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად (შემდგომში - „საკანონმდებლო მოთხოვნები“).

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

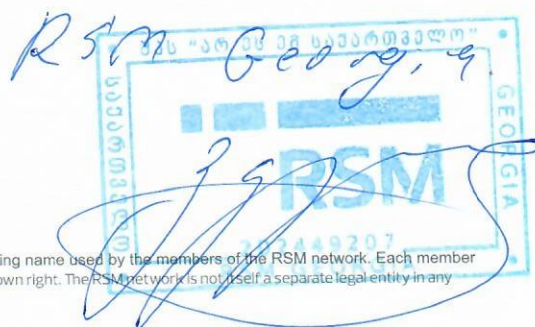
ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ მმართველობის ანგარიში და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია მმართველობის ანგარიში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2023 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ მმართველობის ანგარიში არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილ 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, მმართველობის და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშის შედარებით და თანხვედრილობის განსაზღვრით, და იმ დოკუმენტების მიმოხილვით რაც მომზადდა იმისთვის, რომ კომპანია ყოფილიყო შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან. ჩვენ არ განგვიხორციელება რაიმე სახის მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ 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 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „არესემ საქართველოს“ სახელით

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

2024 წლის 28 ნოემბერი  
**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
AUDIT | TAX | CONSULTING





## შპს „ფინსერვისი - XXI“-ის კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება

### ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მმართველობის ანგარიშგებაში ინფორმაციის სრულყოფილად წარდგენაზე “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად;
- მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მიხედვით მმართველობის ანგარიშგების მომზადებაზე;
- მმართველობის ანგარიშგებაში წარდგენილი ინფორმაციის იმავე პერიოდის აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან თანხვედრაზე.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილი მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2024 წლის 28 ნოემბერს.

### საქმიანობის მიმოხილვა

#### ➤ ინფორმაცია მშობელი კომანიის შესახებ

შპს „ფინსერვისი - XXI“ წარმოადგენს საქართველოში დაფუძნებულ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების (შპს) სამართლებრივი ფორმის სამეწარმეო საზოგადოებას. შპს „ფინსერვისი - XXI“ (შემდგომში „კომპანია“) რეგისტრირებულია სამეწარმეო რეესტრში 04 მაისი 2004 წელს (რეგ. #5/4-3931). მისი საიდენტიფიკაციო ნომერია 205030214, ხოლო იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართი: 0162, საქართველო, ქ.თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი #39ა.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობის საგანი და შემოსავლის წყაროა მის საკუთრებაში არსებული ან იჯარით მიღებული უძრავ-მოძრავი ქონებით კონტრაქტორი მხარისთვის მომსახურების გაწევით მიღებული შემოსავლები,

რომელიც მოიცავს მომსახურებასთან დაკავშირებული ქონების მოვლა-პატრონობას და მართვას. კომპანიის შემოსავლის წყაროს ასევე წარმოადგენს ქონების იჯარით გაცემიდან, სხვა მომსახურების/საქონლის მიწოდებიდან მიღებული შემოსავლები, ფინანსური ოპერაციიდან - სესხების გაცემით მიღებული საპროცენტო შემოსავალი.

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

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

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 78 316 856 ლარი.

#### ➤ ინფორმაცია შვილობილი კომპანიების შესახებ

შპს „ფინსერვისი - XXI“ წარმოადგენს ჯგუფის მშობელ საწარმოს, რომელიც ფლობს ორი შვილობილ კომპანიას.

შპს „რივიერა XXI“ დაფუძნებულია 2015 წლის 22 ივნისს. რომლის 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 ნებადართული და განთავსებული კაპიტალი ანგარიშგების თარიღისთვის შეადგინს 4 100 169 ლარს. დასაქმებულთა საერთო რაოდენობა შეადგენს 4 კაცს. საჭიროებისას მომსახურების მიღება ძირითადად ხდება დაქირავებული კომპანიების საშუალებით.

სს „რეა-ქართუ“, რომელიც დაფუძნებულია 1996 წლის 11 ივლისს, რომლის საწესდებო კაპიტალი შეადგენს 706 202 ლარს, გამოშვებული და განთავსებული 1 ლარის ნომინალური ღირებულების აქციების რაოდენობაა 706 202 და აქციათა 100%-ის მფლობელია 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



– წვერი: 01004003357 - ბესიკ დემეტრაშვილი.

სადამფუძნებლო დოკუმენტაციების მიხედვით საზოგადოების საქმიანობის ძირითადი სახეებია: სხვადასხვა სახის სამკერვალო ნაწარმის წარმოება - რეალიზაცია, ყველა სახის ტანსაცმლის ფურნიტურის აქსესუარების წარმოება - რეალიზაცია 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. დასაქმებულთა საერთო რაოდენობა არის 4 კაცი. საჭირო მომსახურების მიღება ხდება დაქირავებული კომპანიების მეშვეობით.

აღსანიშნავია, რომ საზოგადოების საკუთრებაში არსებული ქონებრივი აქტივი არის ამორტიზირებული და გამოყენებისთვის უვარგისი, საანგარიშო წლის ბოლოს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება აღნიშნული ქონების დაშლა-დემონტაჟის შესახებ.

#### ➤ **განვითარების გეგმები**

სამომავლო განვითარების გეგმებს ადგენს ჯგუფის ადმინისტრაცია. ჯგუფის სამომავლო გეგმას წარმოადგენს არსებული საწარმოო სიმძლავრეების შენარჩუნება-განვითარება და მათი გამოყენებით მაღალი ხარისხის მომსახურების შეთავაზება.

#### ➤ **წარმოებული კვლევები და მისი განვითარების მიმოხილვა**

ჯგუფი სისტემატურად ახორციელებს კვლევას ბაზარზე სხვადასხვა მიმართულებით განვითარებისთვის, კომპანიის საქმიანობის მდგრადობისა და სტაბილურობის მისაღწევად. მოწვეული სპეციალისტების ჩართულობით ადმინისტრაცია ახდენს ბიზნეს ოპერაციების, ბიზნეს გეგმებისა და სტრატეგიების შემუშავებას და სერვისების ხარისხის გაუმჯობესებას კლიენტის მოთხოვნის მაქსიმალური დაკმაყოფილებისათვის. ჯგუფი მართვის სრულყოფისა და ოპტიმიზაციისთვის ყოველწლიურად შეისწავლის და აანალიზებს ცალკეულ რისკებს.

#### ➤ **ჯგუფში შემავალი კომპანიებისათვის არსებული რისკების მიმოხილვა**

ჯგუფის საქმიანობის შედეგებზე გავლენას ახდენს მაკროეკონომიკური მოვლენები, გარემო ფაქტორების დინამიური ცვლილებები და შესაბამისად 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
- სავალუტო რისკი
- საფასო რისკი
- საოპერაციო რისკი

ჯგუფის მიზანია შექმნას ისეთი ბიზნეს-მოდელი და ბიზნეს-პოლიტიკა, რომელიც მიაწოდებს მაქსიმალურ მდგრადობას და მოახდენს კონკურენტუნარიანობის და მოქნილობის დონის შენარჩუნებას და ამაღლებას.

#### ➤ საკრედიტო რისკი

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

|                        | <b>31.12.2023</b>  | <b>31.12.2022</b>  |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| დებიტორული დავალიანება | 76 024 426         | 71 725 169         |
| გაცემული სესხები       | 58 681 623         | 57 742 925         |
| <b>ჯამი</b>            | <b>134 706 049</b> | <b>129 468 094</b> |

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

ლიკვიდურობის რისკი მოიცავს აქტივების ლიკვიდურობის რისკს და ოპერაციული დაფინანსების ლიკვიდურობის რისკს. აქტივების ლიკვიდურობის რისკი გულისხმობს საწარმოს მოქნილობას მისი აქტივების ფულად გადაქცევაში, მოულოდნელი და მნიშვნელოვანი დამატებითი ფულადი ნაკადის საჭიროების

შემთხვევაში. ოპერაციული დაფინანსების ლიკვიდურობის რისკი ეხება ფულადი სახსრების ყოველდღიურ მოძრაობას.

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, როდესაც საწარმო ვერ აკმაყოფილებს მის მოკლევადიან ფინანსურ მოთხოვნებს.

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 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით | 1 წელზე ნაკლები   | 1-3 წლამდე | 3-5 წლამდე | 5 წელზე მეტი      | სულ                |
|---------------------------------------------|-------------------|------------|------------|-------------------|--------------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>                   |                   |            |            |                   |                    |
| ფული და ფულის ექვივალენტები                 | 1 067 907         | -          | -          | -                 | 1 067 907          |
| გაცემული სესხები                            | 15 291 623        | -          | -          | 43 390 000        | 58 681 623         |
| დებიტორული დავალიანება                      | 76 024 426        | -          | -          | -                 | 76 024 426         |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>               | <b>93 383 956</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>43 390 000</b> | <b>135 773 956</b> |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>              |                   |            |            |                   |                    |
| კრედიტორული დავალიანება                     | 8 980 815         | -          | -          | -                 | 8 980 815          |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b>          | <b>14 821 273</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>          | <b>14 821 273</b>  |
| <b>ლიკვიდურობა</b>                          | <b>75 923 035</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>43 705 000</b> | <b>119 628 035</b> |

#### ➤ საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი ერთ – ერთი ყველაზე თვალშისაცემი სისტემური ფინანსური რისკია. საბაზრო რისკი არის ზარალის ანაზღაურება იმ ფაქტორების გამო, რომლებიც გავლენას ახდენენ ფინანსური ბაზრების მთლიან საქმიანობაზე, რომელშიც მონაწილეობს ინვესტორი. საბაზრო რისკი, თავისი ხასიათიდან გამომდინარე, ერთდროულად მოქმედებს მთელ ბაზარზე. ამიტომ, ძნელია დაიცვა

ბაზრის რისკი. გაცვლითი კურსის მკვეთრი ცვლილებები, საპროცენტო განაკვეთების მოულოდნელი რყევები, გეოპოლიტიკური მოვლენები ან რეცესიები ეს ის სიტუაციებია, რომელიც იწვევს ბაზრის რისკს.

საბაზრო რისკი არის რისკი იმისა, რომ ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულება შემცირდება საბაზრო ფაქტორების ცვლილებების გამო. კერძოდ, ბაზარზე არსებული მსგავსი მომსახურების პროდუქტზე ფასების ცვლილების შედეგად. 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 (31.12.2022) |                         |                         |                                                               |
|------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| ფინანსური აქტივები                                   | დოლარი<br>(1 \$=2,7020) | ევრო (1<br>EURO=2,8844) | დიდი<br>ბრიტანეთის<br>გირვანქა<br>სტერლინგი<br>(1 GBP=3.2581) |
| ფული და ფულის ექვივალენტები                          | 322 124                 |                         |                                                               |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                           | 25 869                  | 274 161                 |                                                               |
| გაცემული სესხები                                     | 46 149 012              |                         |                                                               |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>                        | <b>46 497 005</b>       | <b>274 161</b>          |                                                               |
| ფინანსური ვალდებულებები                              |                         |                         |                                                               |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                        | 4 392 817               | 4 989                   |                                                               |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b>                   | <b>4 392 817</b>        | <b>4 989</b>            |                                                               |
| <b>საბოლოო ნაშთი</b>                                 | <b>42 104 188</b>       | <b>269 172</b>          |                                                               |

| უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის გავლენა (31.12.2023) |                         |                         |                                                            |
|------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------|
| ფინანსური აქტივები                                   | დოლარი<br>(1 \$=2,6894) | ევრო (1<br>EVRO=2,9753) | დიდი ბრიტანეთის<br>გირვანქა<br>სტერლინგი<br>(1 GBP=3.4228) |
| ფული და ფულის ექვივალენტები                          | 1 060 263               |                         |                                                            |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                           | 29 725                  | 118 436                 | 6206                                                       |
| გაცემული სესხები                                     | 46 149 012              |                         |                                                            |
| <b>სულ ფინანსური აქტივები</b>                        | <b>46 239 000</b>       | <b>118 436</b>          | <b>6 206</b>                                               |
| ფინანსური ვალდებულებები                              |                         |                         |                                                            |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                        | 4 672 514               | 3 473                   |                                                            |
| <b>სულ ფინანსური ვალდებულებები</b>                   | <b>4 672 514</b>        | <b>3 473</b>            |                                                            |
| <b>საბოლოო ნაშთი</b>                                 | <b>42 566 486</b>       | <b>114 963</b>          | <b>6 206</b>                                               |
|                                                      |                         |                         |                                                            |

| 31.12.2022 | აშშ დოლარის ეფექტი 10%-<br>იანი მგრძნობელობის<br>განაკვეთით |             | ევროს ეფექტი 10%-<br>იანი მგრძნობელობის<br>განაკვეთით |          | დიდი ბრიტანეთის<br>გირვანქა სტერლინგის<br>10%-იანი მგრძნობელობის<br>განაკვეთით |       |
|------------|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------|-------|
|            | ზრდა                                                        | კლება       | ზრდა                                                  | კლება    | ზრდა                                                                           | კლება |
|            | 4 210 418                                                   | (4 210 418) | 26 917                                                | (26 917) |                                                                                |       |
| 31.12.2023 | აშშ დოლარის ეფექტი 10%-<br>იანი მგრძნობელობის<br>განაკვეთით |             | ევროს ეფექტი 10%-<br>იანი მგრძნობელობის<br>განაკვეთით |          | დიდი ბრიტანეთის<br>გირვანქა სტერლინგის<br>10%-იანი მგრძნობელობის<br>განაკვეთით |       |
|            | ზრდა                                                        | კლება       | ზრდა                                                  | კლება    | ზრდა                                                                           | კლება |
|            | 4 256 648                                                   | (4 256 648) | 11 496                                                | (11 496) | 620                                                                            | (620) |

თარიღი: 28/11/2024

დირექტორი: ვეფხვია დვალი



| ფინანსური აქტივები            | დოლარი<br>(1 \$=2,6894) | ევრო (1<br>EVRO=2,9753) | დიდი ბრიტანეთის<br>გირვანქა<br>სტერლინგი<br>(1 GBP=3.4228) |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------|
| ფული და ფულის ექვივალენტები   | 1 060 263               |                         |                                                            |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები    | 29 725                  | 118 436                 | 6206                                                       |
| გაცემული სესხები              | 46 149 012              |                         |                                                            |
| სულ ფინანსური აქტივები        | 46 239 000              | 118 436                 | 6 206                                                      |
| ფინანსური ვალდებულებები       |                         |                         |                                                            |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები | 4 672 514               | 3 473                   |                                                            |
| სულ ფინანსური ვალდებულებები   | 4 672 514               | 3 473                   |                                                            |
| საბოლოო ნაშთი                 | 42 566 486              | 114 963                 | 6 206                                                      |
|                               |                         |                         |                                                            |

| 31.12.2022 | აშშ დოლარის ეფექტი 10%-<br>იანი მგრძნობელობის<br>განაკვეთით |             | ევროს ეფექტი 10%-<br>იანი მგრძნობელობის<br>განაკვეთით |          | დიდი ბრიტანეთის<br>გირვანქა სტერლინგის<br>10%-იანი მგრძნობელობის<br>განაკვეთით |       |
|------------|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------|-------|
|            | ზრდა                                                        | კლება       | ზრდა                                                  | კლება    | ზრდა                                                                           | კლება |
|            | 4 210 418                                                   | (4 210 418) | 26 917                                                | (26 917) |                                                                                |       |
| 31.12.2023 | აშშ დოლარის ეფექტი 10%-<br>იანი მგრძნობელობის<br>განაკვეთით |             | ევროს ეფექტი 10%-<br>იანი მგრძნობელობის<br>განაკვეთით |          | დიდი ბრიტანეთის<br>გირვანქა სტერლინგის<br>10%-იანი მგრძნობელობის<br>განაკვეთით |       |
|            | ზრდა                                                        | კლება       | ზრდა                                                  | კლება    | ზრდა                                                                           | კლება |
|            | 4 256 648                                                   | (4 256 648) | 11 496                                                | (11 496) | 620                                                                            | (620) |

თარიღი: 28/11/2024

დირექტორი: ვეფხვია დვალი

