

შპს ფინსერვისი-XXI
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა
31 დეკემბერი 2024

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. შემოსავალი ქონების იჯარიდან და მასთან დაკავშირებული საქმიანობებიდან	15
4. საკუროს სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)	16
5. ძირითადი საშუალებები	17
6. გაცემული სესხები	18
7. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	21
8. გადახდილი ავანსები	21
9. სასაქონლო მატერიალური მარაგები	21
10. ფული და ფულის ექვივალენტები	21
11. საწესდებო კაპიტალი	22
12. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	22
13. მოკლევადიანი სესხები	23
14. გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები	24
15. დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები	24
16. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	25

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 2024 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 2024 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 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებულ შესაბამის მონაცემებსა და შესადარის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

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

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ჯგუფის ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია 2024 წლის მმართველობის ანგარიშში, რომელიც მოვიპოვეთ აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე.

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

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო 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. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

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)

2025 წლის 31 ოქტომბერი
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 2024 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 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის ფინანსურ საქმიანობას და ფულის მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის („ფასს მს 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. აღნიშნული ფაქტის არსებითი ეფექტის გამო ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ჩვენი მოსაზრება მოდიფიცირებულია 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებულ შესაბამის მონაცემებსა და შესადარის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ას“-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 2024 წლის მმართველობის ანგარიშში, რომელიც მოვიპოვეთ აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე.

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

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო 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. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

ხელმძღვანელობის და სამეთვალყურეო საბჭოს პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ჯგუფის ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე („ფასს მს“) 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 დაგვეგმოდნენ 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)

2025 წლის 31 ოქტომბერი
თბილისი, საქართველო

RSM Georgia



„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	2024	2023
შემოსავალი ქონების იჯარიდან და მასთან დაკავშირებული საქმიანობებიდან	3	9,221,685	9,234,161
საპროცენტო შემოსავალი		5,109,644	4,967,792
სულ საოპერაციო შემოსავალი		14,321,329	14,201,953
კომუნალური მომსახურების ხარჯი		(2,907,551)	(2,572,638)
საიჯარო ქირა		(3,441,051)	(3,441,051)
ხელფასი და გასამრჯელო		(2,376,764)	(2,202,349)
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი		(1,376,337)	(1,309,767)
ექსპლუატაციის ხარჯი		(395,777)	(266,588)
საგადასახადო ხარჯი		(219,081)	(220,259)
ინტერიერის მოვლის და რემონტის ხარჯები		(9,887)	(179,646)
საკონსულტაციო ხარჯები		(13,298)	(12,255)
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(447,705)	(947,553)
საოპერაციო მოგება		3,133,879	3,049,848
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა ზარალი	4	2,985,598	(320,166)
საპროცენტო ხარჯი		(424,771)	(432,950)
სხვა შემოსავალი/(ხარჯი)		(26,253)	(24,237)
მოგება მოგების გადასახადამდე		5,668,453	2,272,495
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება		5,668,453	2,272,495
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		5,668,453	2,272,495

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2025 წლის 31 ოქტომბერს.

ვეფხვია დვალი

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ქართულ ლარში

აქტივები	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	5	31,151,075	31,443,104
არამატერიალური აქტივები		145,241	145,395
გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	6	46,325,000	43,390,000
სულ გრძელვადიანი აქტივები		77,621,316	74,978,499
მოკლევადიანი აქტივები			
საგადასახადო აქტივი		116,587	226,975
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7	18,017,367	16,761,550
გადახდილი ავანსები	8	59,280,015	59,262,876
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	9	1,070,643	1,044,074
გაცემული სესხების მოკლევადიანი ნაწილი	6	16,768,713	15,291,623
ფული და ფულის ექვივალენტები	10	5,044,555	1,067,907
სულ მოკლევადიანი აქტივები		100,297,880	93,655,005
სულ აქტივები		177,919,196	168,633,504
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	11	78,316,857	78,316,857
გაუნაწილებელი მოგება		81,163,827	75,495,374
სულ კაპიტალი		159,480,684	153,812,231
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12	12,006,153	8,980,815
მოკლევადიანი სესხები	13	6,432,360	5,840,458
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		18,438,512	14,821,273
სულ ვალდებულებები		18,438,512	14,821,273
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		177,919,196	168,633,504

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2025 წლის 31 ოქტომბერს.

ვეფხვია დვალი

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის	11	78,316,857	73,222,880	151,539,736
სულ სრული შემოსავალი		-	2,272,495	2,272,495
საწესდებო კაპიტალის ზრდა		-	-	-
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის	11	78,316,857	75,495,374	153,812,231
სულ სრული შემოსავალი		-	5,668,453	5,668,453
საწესდებო კაპიტალის ზრდა		-	-	-
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის	11	78,316,857	81,163,827	159,480,684

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2025 წლის 31 ოქტომბერს.

ვეფხვია დვალი

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

	2024	2023
ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან		
მყიდველებისა და დამკვეთებისგან მიღებული ფულადი შემოსავლები	9,703,471	6,712,773
მიწოდებაზე და მომსახურებაზე გაცემული ფულადი სახსრები	(5,866,895)	(5,284,758)
გაცემული შრომის ანაზღაურება	(1,829,818)	(1,700,414)
გადახდილი გადასახადები (მოგების გადასახადის გარდა)	(788,625)	(843,226)
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები	(7,121)	(7,133)
საოპერაციო საქმიანობიდან შემოსული წმინდა ფულადი სახსრები	1,211,011	(1,122,758)
ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა/რეალიზაცია	(1,094,522)	(1,798,483)
გაცემული სესხის დაფარვა	3,778,090	3,705,166
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	2,683,568	1,906,683
ფულადი სახსრების მოძრაობა საფინანსო საქმიანობიდან		
მიღებული სესხების ზრდა	(57,349)	(12,558)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(57,349)	(12,558)
უცხოური ვალუტის ცვლილების ეფექტი ფულად სახსრებზე	139,418	(29,930)
წმინდა მატება/კლება პერიოდის განმავლობაში	3,976,648	741,437
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	1,067,907	326,470
ნაშთი პერიოდის ბოლოს	5,044,555	1,067,907

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2025 წლის 31 ოქტომბერს.

ვეფხვია დვალი

დირექტორი

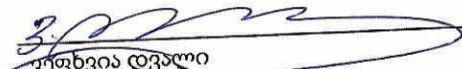
მედეა ერაძე

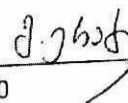
მთავარი ბუღალტერი

„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
ქართულ ლარში

შენიშვნა	2024	2023
შემოსავალი ქონების იჯარიდან და მასთან	9,221,685	9,234,161
დაკავშირებული საქმიანობებიდან	5,109,644	4,967,792
საპროცენტო შემოსავალი	14,321,329	14,201,953
სულ საოპერაციო შემოსავალი	(2,907,551)	(2,572,638)
კომუნალური მომსახურების ხარჯი	(3,441,051)	(3,441,051)
საიჯარო ქირა	(2,376,764)	(2,202,349)
ხელოვანი და გასამრჯელო	(1,376,337)	(1,309,767)
ცვებისა და ამორტიზაციის ხარჯი	(395,777)	(266,588)
ექსპლუატაციის ხარჯი	(219,081)	(220,259)
საგადასახადო ხარჯი	(9,887)	(179,646)
ინტერიერის მოვლის და რემონტის ხარჯები	(13,298)	(12,255)
საკონსულტაციო ხარჯები	(447,705)	(947,553)
სხვა საოპერაციო ხარჯები	3,133,879	3,049,848
საოპერაციო მოგება	2,985,598	(320,166)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა ზარალი	(424,771)	(432,950)
საპროცენტო ხარჯი	(26,253)	(24,237)
სხვა შემოსავალი/(ხარჯი)	5,668,453	2,272,495
მოგება მოგების გადასახადამდე	-	-
მოგების გადასახადი	5,668,453	2,272,495
წმინდა მოგება	-	-
სხვა სრული შემოსავალი	5,668,453	2,272,495
სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2025 წლის 31 ოქტომბერს.

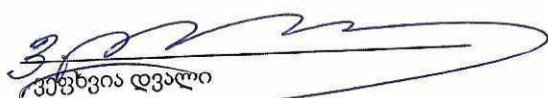

ვეფხვია დვალი
დირექტორი


მედეა ერაძე
მთავარი ბუღალტერი

„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ქართულ ლარში

აქტივები	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
გრძელვადიანი აქტივები	5	31,151,075	31,443,104
ძირითადი საშუალებები		145,241	145,395
არამატერიალური აქტივები		46,325,000	43,390,000
გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	6	77,621,316	74,978,499
სულ გრძელვადიანი აქტივები			
მოკლევადიანი აქტივები		116,587	226,975
საგადასახადო აქტივი	7	18,017,367	16,761,550
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	59,280,015	59,262,876
გადახდილი ავანსები	9	1,070,643	1,044,074
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	9	1,070,643	1,044,074
გაცემული სესხების მოკლევადიანი ნაწილი	6	16,768,713	15,291,623
ფული და ფულის ექვივალენტები	10	5,044,555	1,067,907
სულ მოკლევადიანი აქტივები		100,297,880	93,655,005
სულ აქტივები		177,919,196	168,633,504
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი	11	78,316,857	78,316,857
საწესდებო კაპიტალი		81,163,827	75,495,374
გაუნაწილებელი მოგება		159,480,684	153,812,231
სულ კაპიტალი			
მოკლევადიანი ვალდებულებები	12	12,006,153	8,980,815
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13	6,432,360	5,840,458
მოკლევადიანი სესხები		18,438,512	14,821,273
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		18,438,512	14,821,273
სულ ვალდებულებები		177,919,196	168,633,504
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები			

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2025 წლის 31 ოქტომბერს.


ლევან დვალი
დირექტორი


მედეა ერაძე
მთავარი ბუღალტერი

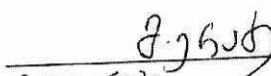
შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება
2024 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის	11	78,316,857	73,222,880	151,539,736
სულ სრული შემოსავალი		-	2,272,495	2,272,495
საწესდებო კაპიტალის ზრდა		-	-	-
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის	11	78,316,857	75,495,374	153,812,231
სულ სრული შემოსავალი		-	5,668,453	5,668,453
საწესდებო კაპიტალის ზრდა		-	-	-
ნაშთი 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის	11	78,316,857	81,163,827	159,480,684

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2025 წლის 31 ოქტომბერს.


ვაჟხვია დვალი

დირექტორი


მედეა ერაძე

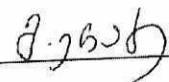
მთავარი ბუღალტერი

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება.
2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

	2024	2023
ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან	9,703,471	6,712,773
მყიდველებისა და დამკვეთებისგან მიღებული ფულადი შემოსავლები	(5,866,895)	(5,284,758)
მიწოდებაზე და მომსახურებაზე გაცემული ფულადი სახსრები	(1,829,818)	(1,700,414)
გაცემული შრომის ანაზღაურება	(788,625)	(843,226)
გადახდილი გადასახადები (მოგების გადასახადის გარდა)	(7,121)	(7,133)
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები	1,211,011	(1,122,758)
საოპერაციო საქმიანობიდან შემოსული წმინდა ფულადი სახსრები		
ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების	(1,094,522)	(1,798,483)
შემენა/რეალიზაცია	3,778,090	3,705,166
გაცემული სესხის დაფარვა	2,683,568	1,906,683
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		
ფულადი სახსრების მოძრაობა საფინანსო საქმიანობიდან	(57,349)	(12,558)
მიღებული სესხების ზრდა	(57,349)	(12,558)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	139,418	(29,930)
უცხოური ვალუტის ცვლილების ეფექტი ფულად სახსრებზე	3,976,648	741,437
წმინდა მატება/კლება პერიოდის განმავლობაში	1,067,907	326,470
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	5,044,555	1,067,907
ნაშთი პერიოდის ბოლოს		

დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2025 წლის 31 ოქტომბერს.


ვეფხვია დვალი
დირექტორი


მედეა ერაძე
მთავარი ბუღალტერი

1. ანგარიშის წარმდგენი პირი

ორგანიზაცია და საქმიანობა

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

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

ჯგუფის კაპიტალის 100%-ის მფლობელი არის ვიზელა 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	საიდენტიფიკაციო ნომერი	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 2024 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 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.8068	2.9306
გაცვლითი კურსი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.6894	2.9753

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 საშუალებების თავდაპირველი აღიარებისას აფასებს თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან დაკავშირებულ ყველა პირდაპირ ხარჯს. თუ გადახდა გადავადებულია და საკრედიტო პერიოდი აღემატება სტანდარტულ პერიოდს, ძირითადი საშუალებების თვითღირებულება განისაზღვრება სამომავლო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულებით.

თავდაპირველი აღიარების შემდგომი შეფასება ხდება თვითღირებულების მოდელით.

ძირითადი საშუალებების შემენის 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 სავალო ინსტრუმენტისთვის გამოყენებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით და განისაზღვრება თავდაპირველი აღიარებისას.

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

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

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

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

ფინანსური აქტივების გაუფასურების ობიექტური ფაქტორები ჩამოთვლილია ქვემოთ:

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

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

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

ანარიცხები და პირობითი აქტივები/ვალდებულებები

ანარიცხების აღიარება ხდება მაშინ როდესაც, ჯგუფს წარსული მოვლენების შედეგად სააღრიცხვო პერიოდისათვის აქვს ვალდებულება. შესაძლოა ჯგუფის მიმართ გაჩნდეს მოთხოვნა, რომ გადაიტანოს თავისი ეკონომიკური სარგებელი და ვალდებულების მოცულობა შესაძლოა შეფასდეს საიმედოდ. ანარიცხები იზომება საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით ვალდებულების შესასრულებლად საჭირო მოცულობის დღევანდელი ღირებულებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების მიმდინარე საბაზრო შეფასებებს და კონკრეტული ვალდებულების რისკებს. ანარიცხების ზრდა, დროის გასვლის გამო, აღიარდება როგორც საპროცენტო ხარჯი. ანარიცხების აღიარება არ ხდება მომავალ საოპერაციო დანაკარგებზე.

პირობითი ვალდებულებები და აქტივები არ აღიარდება.

მფლობელთა კაპიტალი

ჯგუფის კაპიტალი განისაზღვრება ჯგუფის მფლობელის ფულადი შენატანებით ჯგუფის კაპიტალში.

დივიდენდის განაწილება

დივიდენდების კაპიტალში აღიარება ხორციელდება იმ პერიოდში, რომელშიც ისინი გამოცხადდა. საანგარიშო პერიოდის შემდეგ და ფინანსური 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 შეძენის აღსარიცხავად გამოიყენება შეძენის მეთოდი. შესყიდული აქტივები და ვალდებულებები თავდაპირველად განისაზღვრება მათი რეალური ღირებულებით შესყიდვის თარიღისთვის. თუ შესყიდვის ღირებულება აჭარბებს კომპანიის იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების რეალურ ღირებულებას, მაშინ ხდება გუდვილის აღიარება. თუ შესყიდვის ღირებულება ნაკლებია კომპანიის რეალურ ღირებულებაზე, მაშინ ეს სხვაობა აღიარდება პირდაპირ კონსოლიდირებულ სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

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

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

3. შემოსავალი ქონების იჯარიდან და მასთან დაკავშირებული საქმიანობებიდან

2024 და 2023 წლის განმავლობაში შემოსავალი ქონების იჯარიდან და მასთან დაკავშირებული საქმიანობებიდან წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

შემოსავალი ქონების იჯარიდან და მასთან დაკავშირებული საქმიანობებიდან	2024	2023
ამონაგები ქონების იჯარით გაცემიდან	6,115,965	6,116,949
ამონაგები კომუნალური მომსახურების გაწევიდან	2,905,934	2,820,512
ამონაგები სასაქონლო მასალების რეალიზაციიდან	171,934	285,458
ამონაგები მომსახურების გაწევიდან	17,853	11,241
სულ შემოსავალი ქონების იჯარიდან და მასთან დაკავშირებული საქმიანობებიდან	9,211,685	9,234,161

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2024 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.

4. საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)

საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)	2024	2023
საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსავალი	8,480,213	4,592,052
საკურსო სხვაობიდან მიღებული ხარჯი	(5,494,614)	(4,912,218)
სულ საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)	2,985,598	(320,166)

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:

საკურსო სხვაობის ეფექტი	2024	2023
საკურსო სხვაობის ეფექტი გაცემულ სესხებზე	3,071,853	(323,928)
საკურსო სხვაობის ეფექტი მიღებულ სესხებზე	(267,679)	-
საკურსო სხვაობის ეფექტი ფული და ფულის ექვივალენტებზე	139,418	(29,930)
საკურსო სხვაობის ეფექტი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებზე	42,007	33,692
სულ საკურსო სხვაობის ეფექტი	2,985,598	(320,166)

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

5. ძირითადი საშუალებები

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

თვითღირებულება	მიწა	შენობები	ოფისის აღჭურვილობა	მანქანა- დანადგარები	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	სატრანსპორტ ო საშუალებები	ხელოვნების ნიმუშები	მცენარეები და ცხოველები	სხვა	სულ
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	2,005,956	50,075,832
შეძენა	-	45,574	41,046	11,607	955,829	-	-	729,501	63,130	1,846,687
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	2,069,086	51,921,790
შეძენა	174,038	-	91,387	6,318	394,115	-	-	326,654	102,010	1,094,522
რეალიზაცია	-	(198,910)	-	(2,127)	-	-	-	-	-	(201,037)
31 დეკემბერი 2024	10,718,118	13,279,163	3,205,941	3,436,808	9,836,301	706,126	5,563,052	3,898,669	2,171,096	52,815,274
აკუმულირებული ცვეთა										
31 დეკემბერი 2022	-	(3,806,659)	(2,741,574)	(2,229,058)	(7,556,304)	(257,350)	-	(1,318,614)	(1,259,359)	(19,168,918)
დარიცხული ცვეთა	-	(418,986)	(87,055)	(126,686)	(307,180)	(30,308)	-	(203,480)	(136,073)	(1,309,767)
რეალიზაცია	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2023	-	(4,225,645)	(2,828,629)	(2,355,744)	(7,863,484)	(287,657)	-	1,522,094	(1,395,432)	(20,478,685)
დარიცხული ცვეთა	-	(414,160)	(83,974)	(119,456)	(339,245)	(30,308)	-	(245,397)	(143,645)	(1,376,184)
რეალიზაცია	-	188,551	-	-	-	-	-	-	2,119	190,669
31 დეკემბერი 2024	-	(4,451,254)	(2,912,603)	(2,475,200)	(8,202,729)	(317,965)	-	(1,767,491)	(1,536,959)	(21,664,200)
საბალანსო ღირებულება										
31 დეკემბერი 2022	10,544,081	9,625,839	331,933	1,191,953	930,053	448,776	5,563,052	1,523,901	746,596	30,906,914
31 დეკემბერი 2023	10,544,081	9,252,428	285,925	1,076,874	1,578,702	418,469	5,563,052	2,049,921	673,654	31,443,105
31 დეკემბერი 2024	10,718,118	8,827,909	293,338	961,608	1,633,572	338,161	5,563,052	2,131,178	634,137	31,151,075

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

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

6. გაცემული სესხები

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

გაცემული სესხები	2024	2023
გრძელვადიანი სესხები	46,325,000	43,390,000
მოკლევადიანი სესხები	16,768,713	15,291,623
სულ გაცემული სესხები	63,093,713	58,681,623

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

გაცემული სესხები 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემული ქვემოთ:

	ხელშ. თარიღი	დაფარვის თარიღი	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	ამორტიზირებული ღირებულება (ლარი)
სს "ქართუ ბანკი"	31-03-11	31-03-28	5,50%	5,50%	დოლარი	14,034,000
სს "ქართუ ბანკი"	19-04-21	უვადო	5,50%	7,33%	დოლარი	20,149,000
სს "ქართუ ბანკი"	9/10/2020	უვადო	5,50%	11,15%	დოლარი	12,142,000
სულ მისაღები ძირი						46,325,000
მისაღები პროცენტი						-
სულ გრძელვადიანი სესხები						46,325,000

	ხელშ. თარიღი	დაფარვის თარიღი	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	ამორტიზირებული ღირებულება (ლარი)
შპს სანაპიროს ხედი	10/9/2020	12/31/2025	13%	13%	ლარი	8,410,000
შპს სანაპიროს ხედი	6/1/2021	12/31/2025	8%	8%	დოლარი	1,291,128
შპს ქართული ჰოლდინგი	7/29/2022	12/31/2027	13.87%	13.87%	ლარი	570,000
სს ქართუ ჯგუფი	8/2/2021	12/31/2025	8%	8%	დოლარი	561,360
შპს ჯეოფერტ	5/5/2021	12/31/2025	8%	8%	დოლარი	275,066
შპს სტუდიო	12/25/2022	12/31/2025	8%	8%	დოლარი	133,680
სულ მისაღები ძირი						11,241,234
მისაღები პროცენტი						5,527,479
სულ მოკლევადიანი სესხები						16,768,713

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

გაცემული სესხები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემული ქვემოთ:

	ხელშ. თარიღი	დაფარვის თარიღი	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	ამორტიზირებული ღირებულება (ლარი)
სს "ქართუ ბანკი"	31-03-11	31-03-28	5,50%	5,50%	დოლარი	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
სულ მისაღები ძირი						43,390,000
სულ საპროცენტო მოთხოვნა						-
სულ (გრძელვადიანი სესხები)						43,390,000

	ხელშ. თარიღი	დაფარვის თარიღი	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	ამორტიზირებული 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
სულ მისაღები ძირი						11,186,375
სულ მისაღები პროცენტი						4,105,248
სულ (მოკლევადიანი სესხები)						15,291,623

7. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2024	2023
მოთხოვნები ფიზიკური პირებისგან	15,318,679	14,450,432
სხვა მოთხოვნები	2,698,688	2,311,118
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	18,017,367	16,761,550

8. გადახდილი ავანსები

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

გადახდილი ავანსები	2024	2023
ავანსები*	59,277,608	59,256,969
წინასწარ ანაზღაურებული მომსახურება	1,782	1,782
სხვა წინასწარ გაწეული ხარჯი	625	4,125
სულ გადახდილი ავანსები	59,280,015	59,262,876

*2020 წლის 28 დეკემბერს კომპანიამ გააფორმა წილის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება შპს „საქართველოს ტურიზმის განვითარების ფონდთან“ (405033734), რომლის მიხედვითაც აიღო ვალდებულება შესაბამისი თანხის გადახდის შემდგომ ხელშეკრულების პირობების დაკმაყოფილების შემთხვევაში შეიძინოს შპს „თაბორი რიზორტის“ (405147755) 45% წილი, რომლის ღირებულება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის შეადგენს 146,000,000 ლარს. 2022 წლის 1 დეკემბერს გაფორმებული შეთანხმების მიხედვით აღნიშნული თანხის გადახდის ვადაა არაუგვიანეს 2025 წლის 31 დეკემბერი. 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფაქტიურად გადახდილი ავანსი შეადგენს 58,990,100 ლარს.

9. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

2024 და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სასაქონლო მატერიალური მარაგები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

სასაქონლო მატერიალური მარაგები	2024	2023
სანტექნიკის, ელექტრობის და სხვა მოწყობილობები	1,063,497	1,037,109
სხვა მარაგები	7,146	7,055
სულ სასაქონლო მატერიალური მარაგები	1,070,643	1,044,074

10. ფული და ფულის ექვივალენტები

2024 და 2023 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფული და ფულის ექვივალენტები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ფული და ფულის ექვივალენტები	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
ფული ბანკში ადგილობრივ ვალუტაში	75,500	7,644
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	4,969,055	1,060,263
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	5,044,555	1,067,907

ზემოთ ჩამოთვლილი ანგარიშებს არ ერიცხებათ საპროცენტო შემოსავალი.

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

11. საწესდებო კაპიტალი

	მფლობელობა	2024	2023
ვიზელია ენტერფრაის ლიმიტედ	100%	78,316,857	78,316,857
სულ		78,316,857	78,316,857

კაპიტალის მოძრაობა:

31 დეკემბერს 2022	78,316,857
კაპიტალის ზრდა	-
31 დეკემბერს 2023	78,316,857
კაპიტალის ზრდა	-
31 დეკემბერს 2024	78,316,857

12. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2024	2023
სავაჭრო ვალდებულებები*	12,006,153	8,978,191
სხვა ვალდებულებები	-	2,624
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	12,006,153	8,980,815

*2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო ვალდებულებები შეიცავს გადასახდელი საიჯარო ვალდებულების ნაშთს 11,521,412 ლარის ოდენობით შპს პარაგრაფ თაბორი რიზორტსი მიმართ, რომელიც წარმოადგენს დაკავშირებულ მხარეს. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გადასახდელი საიჯარო ვალდებულების ნაშთი შპს პარაგრაფ თაბორი რიზორტსი მიმართ შეადგენდა 8,355,565 ლარს.

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

13. მოკლევადიანი სესხები

	ვალუტა	ძირი/ლიმიტი ვალუტაში	დაფარვის თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
შპს მანაგა	დოლარი	1,500,000	31 დეკემბერი 2025	7.75%	4,210,200	4,034,100
სს ქართუ ბანკის - საბანკო ოვერდრაფტი*	ლარი	1,000,000	31 მაისი 2025	12%	917,198	974,547
სულ გადასახდელი ძირი					5,127,398	5,008,647
გადასახდელი პროცენტები						
შპს მანაგა					969,932	602,866
სს ქართუ ბანკის - საბანკო ოვერდრაფტი*					335,030	228,945
სულ გადასახდელი პროცენტები					1,304,962	831,811
სულ					6,432,360	5,840,458

*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.

14. 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 2024 წლის საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არ აქვს საბანკო გარანტია

iii. სასამართლო დავები

ჯგუფის წინააღმდეგ არ არსებობს სასამართლო დავები

15. 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	2024	2023
ფული და ფულის ექვივალენტი	5,088,284	1,050,026
დებიტორული დავალიანება	77,039,753	75,764,012
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11,614,184	8,651,632
გაცემული სესხები	63,057,222	58,681,623
ტრანზაქციები 31 დეკემბრის თარიღისათვის		
საპროცენტო შემოსავალი	5,109,644	4,967,792
ამონაგები ქონების იჯარის გაცემიდან	6,115,965	6,106,780
ამონაგები კომუნალური მომსახურების გაწევიდან	2,905,934	2,820,512

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

ამონაგები მომსახურების გაწევიდან	17,853	11,241
მენეჯმენტის ანაზღაურება	51,658	62,104

16. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებული და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2025 წლის 31 ოქტომბერს.

საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ, 2025 წლის 22 იანვარს ჯგუფის 100%-იანი წილი გადაეცა სს ატუ ჰოლდინგს (სარეგისტრაციო ნომერი: 405750539).

სს ატუ ჰოლდინგის 100%-იანი წილის მფლობელია უტა ივანიშვილი, შესაბამისად არ შეცვლილა ჯგუფის საბოლოო ბენეფიციარი.

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.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილი მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2025 წლის 31 ოქტომბერს.

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 პარტნიორი და 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100%-ის მფლობელი არის - VIZALIA ENTERPRISES LIMITED (რეგ.33, 836). 2025 წლის 22 იანვარს, ჯგუფის 100%-იანი წილი გადაეცა სს ატუ ჰოლდინგს (სარეგისტრაციო ნომერი: 405750539), თუმცა არ შეცვლილა კომპანიის საბოლოო ბენეფიციარი - უტა ივანიშვილი, რომელიც არის სს ატუ ჰოლდინგის 100%-იანი წილის მფლობელი.

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

2024 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 906 202 ლარს, გამოშვებული და განთავსებული 1 ლარის ნომინალური ღირებულების აქციების რაოდენობაა 906 202 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
- წევრი: 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:

	31.12.2024	31.12.2023
დებიტორული დავალიანება	77 297 382	76 024 426
გაცემული სესხები	63 093 713	58 681 623
ჯამი	140 391 095	134 706 049

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 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1 წელზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური აქტივები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	5 044 555	-	-	-	5 044 555
გაცემული სესხები	16 768 713	-	-	46 325 000	63 093 713
დებიტორული დავალიანება	77 297 382	-	-	-	77 297 382
სულ ფინანსური აქტივები	99 110 650	-	-	46 325 000	145 435 650
ფინანსური ვალდებულებები					
მიღებული სესხები	6 432 360	-	-	-	6 432 360
კრედიტორული დავალიანება	12 006 153	-	-	-	12 006 153
სულ ფინანსური ვალდებულებები	18 438 512	-	-	-	18 438 512
ლიკვიდურობა	80 672 138	-	-	46 325 000	126 997 138

➤ 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 (31.12.2023)			
ფინანსური აქტივები	დოლარი (1 \$=2,6894)	ევრო (1 EURO=2,9753)	დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგი (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	47 239 000	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
უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის გავლენა (31.12.2024)			
ფინანსური აქტივები	დოლარი (1 \$=2,8068)	ევრო (1 EVRO=2,9306)	დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგი (1 GBP=3,5349)
ფული და ფულის ექვივალენტები	4 969 055		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	28 337	163 413	5 703
გაცემული სესხები	49 296 997		
სულ ფინანსური აქტივები	54 294 389	163 413	5 703
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5 180 700	3 421	
სულ ფინანსური ვალდებულებები	5 180 700	3 421	
საბოლოო ნაშთი	49 113 689	159 992	5 703

31.12.2023	აშშ დოლარის ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		ევროს ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით	
	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება
	4 256 648	(4 256 648)	11 496	(11 496)	620	(620)
31.12.2024	აშშ დოლარის ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		ევროს ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით	
	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება
	5,254,646	(5,254,646)	16,341	(16,341)	570	(570)

თარიღი: 31/10/2025

დირექტორი: ვეფხვია დვალი

გაცემული სესხები	46 149 012		
სულ ფინანსური აქტივები	47 239 000	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

უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის გავლენა (31.12.2024)

ფინანსური აქტივები	დოლარი (1 \$=2,8068)	ევრო (1 EVRO=2,9306)	დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგი (1 GBP=3,5349)
ფული და ფულის ექვივალენტები	4 969 055		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	28 337	163 413	5 703
გაცემული სესხები	49 296 997		
სულ ფინანსური აქტივები	54 294 389	163 413	5 703
ფინანსური ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5 180 700	3 421	
სულ ფინანსური ვალდებულებები	5 180 700	3 421	
საბოლოო ნაშთი	49 113 689	159 992	5 703

31.12.2023	აშშ დოლარის ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		ევროს ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით	
	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება
	4 256 648	(4 256 648)	11 496	(11 496)	620	(620)
31.12.2024	აშშ დოლარის ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		ევროს ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით	
	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება
	5,254,646	(5,254,646)	16,341	(16,341)	570	(570)

თარიღი: 31/10/2025

დირექტორი: ვეფხვია დვალი

