

შპს ფინსერვისი-XXI

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა
31 დეკემბერი 2018

სარჩევი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში.....	i
დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა.....	ii-v
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	6
კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება.....	7
კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება.....	8
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება.....	9
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები.....	10-29

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე 2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

ეს ანგარიში, რომლის წაკითხვა უნდა მოხდეს დამოუკიდებელი აუდიტორის მე-2 გვერდზე წარმოდგენილ პასუხისმგებლობებთან ერთად, განსაზღვრულია „ფინსერვისი-XXI“-ის და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებაში ჯგუფის ხელმძღვანელობის და დამოუკიდებელი აუდიტორის შესაბამისი პასუხისმგებლობების გამიჯვნის თვალსაზრისით.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და კაპიტალში ცვლილებებს ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის, მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს მსს“) შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული საადრიცხვო პრინციპების და პოლიტიკის არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ გამოყენებაზე;
- გონივრულ მსჯელობაზე და შეფასებებზე;
- განცხადებაზე, არის თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებული ფასს მსს-ის მიხედვით და მნიშვნელოვანი გადახრები ფასს მსს-დან წარმოდგენილი და ახსნილი; და
- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაცვით თუ შეუსაბამო არაა ვარაუდი, რომ პროგნოზირებად მომავალში ჯგუფის ბიზნესის ფუნქციონირებას საფრთხე არ ემუქრება.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- ჯგუფში ეფექტური შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც ნებისმიერ დროს, გონივრული სიზუსტით წარმოადგენს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას და იძლევა რწმუნებას, რომ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეესაბამება ფასს მსს-ის მოთხოვნებს;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;
- ჯგუფის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე;
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2020 წლის 21 თებერვალს.

ვეფხვია დვალა

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე 2018 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ეს ანგარიში, რომლის წაკითხვა უნდა მოხდეს დამოუკიდებელი აუდიტორის მე-2 გვერდზე წარმოდგენილ პასუხისმგებლობებთან ერთად, განსაზღვრულია „ფინსერვისი-XXI“-ის და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებაში ჯგუფის ხელმძღვანელობის და დამოუკიდებელი აუდიტორის შესაბამისი პასუხისმგებლობების გამიჯვნის თვალსაზრისით.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და კაპიტალში ცვლილებებს ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის, მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს მსს“) შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული სააღრიცხვო პრინციპების და პოლიტიკის არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ გამოყენებაზე;
- გონივრულ მსჯელობაზე და შეფასებებზე;
- განცხადებაზე, არის თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებული ფასს მსს-ის მიხედვით და მნიშვნელოვანი გადახრები ფასს მსს-დან წარმოდგენილი და ახსნილი; და
- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაცვით თუ შეუსაბამო არაა ვარაუდი, რომ პროგნოზირებად მომავალში ჯგუფის ბიზნესის ფუნქციონირებას საფრთხე არ ემუქრება.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- ჯგუფში ეფექტური შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც ნებისმიერ დროს, გონივრული სიზუსტით წარმოადგენს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას და იძლევა რწმუნებას, რომ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეესაბამება ფასს მსს-ის მოთხოვნებს;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;
- ჯგუფის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე;
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2020 წლის 21 თებერვალს.

ვეფხვია დვალი

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

„ფინსერვისი-XXI“-ს მფლობელებს და ხელმძღვანელობას:

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ „ფინსერვისი-XXI“-ის და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტი, რომელიც მოიცავს: კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, კონსოლიდირებული მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგებას, კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილებებისა და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებას და ასევე ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკის ძირითად პრინციპებსა და სხვა განმარტებით შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის ფინანსურ საქმიანობას და ფულის მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს მსს“) შესაბამისად.

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის“ ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს, გარდა ამისა, შევასრულეთ ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. ჩვენ ვთვლით, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია დასკვნის გასაცემად.

მნიშვნელოვან გარემოებათა ამსახველი აბზაცი

თქვენი ყურადღება გვინდა გავამახვილოთ მე-3 განმარტებით შენიშვნაზე, სადაც მოცემულია ინფორმაცია 2017 წლის 31 დეკემბრით გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების გადაანგარიშების შესახებ, მისი ეფექტი და გადაანგარიშების მიზეზები, ჩვენი მოსაზრება არ არის მოდიფიცირებული აღნიშნული ფაქტის გამო.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის შესაბამისად „სდპ და პირველი და მეორე კატეგორიების საწარმოები ვალდებული არიან, მმართველობის ანგარიში მიაწოდონ აუდიტორს/აუდიტორულ ფირმას. აუდიტორი/აუდიტორული ფირმა გამოთქვამს თავის მოსაზრებას ამ მუხლის მე-6 პუნქტისა და მე-7 პუნქტის „გ“ და „ზ“ ქვეპუნქტების მიხედვით მმართველობით ანგარიშზე.

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია მმართველობითი ანგარიშის მომზადებაზე რომელიც წარმოდგენილია აუდიტორულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ერთად. ზემოთხსენებული კანონის მიხედვით მმართველობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია შემდეგი ინფორმაცია:

- სუბიექტის განვითარების გეგმები;
- სუბიექტის მიერ წარმოებული კვლევებისა და მისი განვითარების მიმოხილვა;
- სუბიექტის ფილიალების საქმიანობა;
- სუბიექტის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკების მიმოხილვა და ინფორმაცია ამ რისკების მართვის მექანიზმების შესახებ;
- საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ მოკლე ინფორმაცია;
- ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით სუბიექტის მიზნების და პოლიტიკა;
- საჭიროების შემთხვევაში ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონთან შესაბამისობაში მყოფი სხვა ინფორმაცია

ჩვენ არ გამოვხატავთ რაიმე ტიპის მოსაზრებას მმართველობით ანგარიშთან („სხვა ინფორმაცია“) დაკავშირებით. ჩვენი როგორც აუდიტორების პასუხისმგებლობა შემოიფარგლება მხოლოდ იმით, რომ:

- გავეცნოთ სხვა ინფორმაციას და შევაფასოთ რამდენად არსებითად თანმიმდევრულია სხვა ინფორმაცია 2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლით წარმოდგენილ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან; და
- წარმოდგენილია თუ არა მმართველობით ანგარიშში ყველა ის ინფორმაცია რაც განსაზღვრულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

სხვა გარემოებათა აბზაცი

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის“ შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად ჭგუფმა მოამზადა მმართველობითი ანგარიში, რომელიც წარმოდგენილია ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებთან ერთად. ჩვენს მიერ ჩატარებული პროცედურების შედეგად არ გამოვლენილა არსებითი ცდომილება და მართველობითი ანგარიში მომზადებულია მენეჯმენტის მიერ და განხილულია აუდიტორის მიერ ამ აუდიტორული დასკვნის ზემოთ მოცემულ „აუდიტორის პასუხისმგებლობა სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით“ აბზაცის შესაბამისად.

ჭგუფის 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩაატარა სხვა აუდიტორმა, რომელმაც 2018 წლის 14 დეკემბერს გასცა არამოდიფიცირებული მოსაზრება.

ხელმძღვანელობისა და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, 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 არ აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული 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 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, 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 ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება 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 ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

21 თებერვალი 2020

არესემ საქართველო

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

RSM Georgia




დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

„ფინსერვისი-XXI“-ს მფლობელებს და ხელმძღვანელობას:

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ „ფინსერვისი-XXI“-ის და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტი, რომელიც მოიცავს: კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, კონსოლიდირებული მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგებას, კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილებებისა და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებას და ასევე ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკის ძირითად პრინციპებსა და სხვა განმარტებით შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის ფინანსურ საქმიანობას და ფულის მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს მსს“) შესაბამისად.

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) „პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის“ ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს, გარდა ამისა, შევასრულეთ ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. ჩვენ ვთვლით, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია დასკვნის გასაცემად.

მნიშვნელოვან გარემოებათა ამსახველი აბზაცი

თქვენი ყურადღება გვინდა გავამახვილოთ მე-3 განმარტებით შენიშვნაზე, სადაც მოცემულია ინფორმაცია 2017 წლის 31 დეკემბრით გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების გადაანგარიშების შესახებ, მისი ეფექტი და გადაანგარიშების მიზეზები, ჩვენი მოსაზრება არ არის მოდიფიცირებული აღნიშნული ფაქტის გამო.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით

ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის შესაბამისად „სადავო და პირველი და მეორე კატეგორიების საწარმოები ვალდებული არიან, მმართველობის ანგარიში მიაწოდონ აუდიტორს/აუდიტორულ ფირმას. აუდიტორი/აუდიტორული ფირმა გამოთქვამს თავის მოსაზრებას ამ მუხლის მე-6 პუნქტისა და მე-7 პუნქტის „გ“ და „ზ“ ქვეპუნქტების მიხედვით მმართველობით ანგარიშზე.

მენეჯმენტი პასუხისმგებელია მმართველობითი ანგარიშის მომზადებაზე რომელიც წარმოდგენილია აუდიტორულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ერთად. ზემოთხსენებული კანონის მიხედვით მმართველობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია შემდეგი ინფორმაცია:

- სუბიექტის განვითარების გეგმები;
- სუბიექტის მიერ წარმოებული კვლევებისა და მისი განვითარების მიმოხილვა;
- სუბიექტის ფილიალების საქმიანობა;
- სუბიექტის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკების მიმოხილვა და ინფორმაცია ამ რისკების მართვის მექანიზმების შესახებ;
- საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ მოკლე ინფორმაცია;
- ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით სუბიექტის მიზნების და პოლიტიკა;
- საჭიროების შემთხვევაში ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონთან შესაბამისობაში მყოფი სხვა ინფორმაცია

ჩვენ არ გამოვხატავთ რაიმე ტიპის მოსაზრებას მმართველობით ანგარიშთან („სხვა ინფორმაცია“) დაკავშირებით. ჩვენი როგორც აუდიტორების პასუხისმგებლობა შემოიფარგლება მხოლოდ იმით, რომ:

- გავცნოთ სხვა ინფორმაციას და შევაფასოთ რამდენად არსებითად თანმიმდევრულია სხვა ინფორმაცია 2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლით წარმოდგენილ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან; და
- წარმოდგენილია თუ არა მმართველობით ანგარიშში ყველა ის ინფორმაცია რაც განსაზღვრულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

სხვა გარემოებათა აზიზი

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის“ შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად ჯგუფმა მოამზადა მმართველობითი ანგარიში, რომელიც წარმოდგენილია ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ერთად. ჩვენს მიერ ჩატარებული პროცედურების შედეგად არ გამოვლენილა არსებითი ცდომილება და მმართველობითი ანგარიში მომზადებულია მენეჯმენტის მიერ და განხილულია აუდიტორის მიერ ამ აუდიტორული დასკვნის ზემოთ მოცემულ „აუდიტორის პასუხისმგებლობა სხვა ინფორმაციასთან დაკავშირებით“ აზიზის შესაბამისად.

ჯგუფის 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი ჩატარა სხვა აუდიტორმა, რომელმაც 2018 წლის 14 დეკემბერს გასცა არამოდიფიცირებული მოსაზრება.

ხელმძღვანელობისა და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, 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 არ აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული 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 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, 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 ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშების საფუძველად 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 ფინანსური ანგარიშების 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 ფინანსური ანგარიშების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშების საფუძველად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

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

21 თებერვალი 2020

არესემ საქართველო

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე

„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი

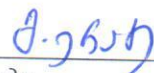
კონსოლიდირებული მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

	შენიშვნა	2018	2017 გადაანგარიშებული
საპროცენტო შემოსავალი	8	6,152,130	6,162,691
ამონაგები ქონების იჯარის გაცემიდან	4	2,915,594	2,915,594
ამონაგები კომუნალური მომსახურების გაწევიდან	4	929,878	981,700
ამონაგები მომსახურების გაწევიდან	4	288,395	202,132
ეფექტურსა და ნომინალურ საპროცენტო განაკვეთებს შორის სხვაობის შედეგად წარმოშობილი ხარჯი	9	-	(7,749,553)
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	10	(3,882,537)	(4,158,876)
ხელფასი და გასამრჯელო		(1,225,766)	(1,101,310)
საგადასახადო ხარჯი	5	(1,078,626)	(1,115,961)
კომუნალური მომსახურების ხარჯი		(927,784)	(1,000,485)
ინტერიერის მოვლის და რემონტის ხარჯები		(327,828)	(262,466)
ექსპლუატაციის ხარჯი		(155,458)	(174,313)
კვების მომსახურება		(94,788)	-
ტელე-საკომუნიკაციო მომსახურების ხარჯი		(43,613)	(59,570)
საკონსულტაციო ხარჯები		(42,000)	(12,500)
საიჯარო ქირა		(23,422)	(35,243)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)	6	4,179,921	(2,606,983)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)		68,440	(2,783)
სხვა ხარჯები		(133,190)	(93,611)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადამდე		6,599,346	(8,111,537)
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება/(ზარალი)		6,599,346	(8,111,537)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
მთლიანი სრული შემოსავალი		6,599,346	(8,111,537)


ვაჟხია დვალი

დირექტორი




მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ქართულ ლარში

	შენიშვნა	2018	2017 გადაანგარიშებული
საპროცენტო შემოსავალი	8	6,152,130	6,162,691
ამონაგები ქონების იჯარის გაცემიდან	4	2,915,594	2,915,594
ამონაგები კომუნალური მომსახურების გაწევიდან	4	929,878	981,700
ამონაგები მომსახურების გაწევიდან	4	288,395	202,132
ეფექტურსა და ნომინალურ საპროცენტო განაკვეთებს შორის სხვაობის შედეგად წარმოშობილი ხარჯი	9	-	(7,749,553)
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	10	(3,882,537)	(4,158,876)
ხელფასი და გასამრჯელო		(1,225,766)	(1,101,310)
საგადასახადო ხარჯი	5	(1,078,626)	(1,115,961)
კომუნალური მომსახურების ხარჯი		(927,784)	(1,000,485)
ინტერიერის მოვლის და რემონტის ხარჯები		(327,828)	(262,466)
ექსპლუატაციის ხარჯი		(155,458)	(174,313)
კვების მომსახურება		(94,788)	-
ტელე-საკომუნიკაციო მომსახურების ხარჯი		(43,613)	(59,570)
საკონსულტაციო ხარჯები		(42,000)	(12,500)
საიჯარო ქირა		(23,422)	(35,243)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)	6	4,179,921	(2,606,983)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)		68,440	(2,783)
სხვა ხარჯები		(133,190)	(93,611)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადამდე		6,599,346	(8,111,537)
მოგების გადასახადი		-	-
წმინდა მოგება/(ზარალი)		6,599,346	(8,111,537)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
მთლიანი სრული შემოსავალი		6,599,346	(8,111,537)

ვეფხვია დვალი

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

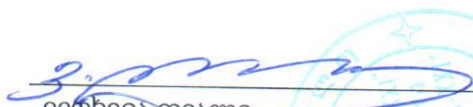
„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი

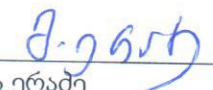
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ქართულ ლარში

	შენიშვნა	31.12.2018	31.12.2017 გადაანგარიშებული
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	10	119,594,226	122,403,928
არამატერიალური აქტივები		148,188	220,212
გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	9	126,969,870	122,300,399
სულ გრძელვადიანი აქტივები		246,712,284	244,924,539
მოკლევადიანი აქტივები			
საგადასახადო აქტივი/(ვალდებულება)		434,573	736,964
დებიტორული დავალიანება		35,714	144,170
საწარმოო მატერიალური მარაგები	8	719,861	602,585
გაცემული სესხების მოკლევადიანი ნაწილი	9	62,698	60,721
ფული და ფულის ექვივალენტები	7	1,095,915	2,954,836
სულ მოკლევადიანი აქტივები		2,348,761	4,499,276
სულ აქტივები		249,061,045	249,423,815
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	11	187,269,915	194,461,763
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)		61,366,771	54,767,426
სულ კაპიტალი		248,636,686	249,229,189
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
კრედიტორული ვალდებულებები		424,358	194,626
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		424,358	194,626
სულ ვალდებულებები		424,358	194,626
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		249,061,045	249,423,815


 ვეფხვია დვალი
 დირექტორი


 მედეა ერაძე
 მთავარი ბუღალტერი

„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ქართულ ლარში

	შენიშვნა	31.12.2018	31.12.2017 გადაანგარიშებული
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	10	119,594,226	122,403,928
არამატერიალური აქტივები		148,188	220,212
გაცემული სესხების გრძელვადიანი ნაწილი	9	126,969,870	122,300,399
სულ გრძელვადიანი აქტივები		246,712,284	244,924,539
მოკლევადიანი აქტივები			
საგადასახადო აქტივი/(ვალდებულება)		434,573	736,964
დებიტორული დავალიანება		35,714	144,170
საწარმოო მატერიალური მარაგები	8	719,861	602,585
გაცემული სესხების მოკლევადიანი ნაწილი	9	62,698	60,721
ფული და ფულის ექვივალენტები	7	1,095,915	2,954,836
სულ მოკლევადიანი აქტივები		2,348,761	4,499,276
სულ აქტივები		249,061,045	249,423,815
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	11	187,269,915	194,461,763
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)		61,366,771	54,767,426
სულ კაპიტალი		248,636,686	249,229,189
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
კრედიტორული ვალდებულებები		424,358	194,626
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		424,358	194,626
სულ ვალდებულებები		424,358	194,626
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		249,061,045	249,423,815

ვეფხვია დვალი

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ქართულ ლარში

	შენიშვნა	კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვრისთვის		202,341,981	62,878,963	265,220,944
წლის ზარალი		-	(8,111,537)	(8,111,537)
კაპიტალის შემცირება	11	(7,880,218)	-	(7,880,218)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის		194,461,763	54,767,426	249,229,189
წლის მოგება		-	6,599,346	6,599,346
კაპიტალის შემცირება	11	(7,191,848)	-	(7,191,848)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის		187,269,915	61,366,772	248,636,687

ვეფხვია დვალი

დირექტორი



მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

„ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ქართულ ლარში

	შენიშვნა	კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2017 წლის 1 იანვრისთვის		202,341,981	62,878,963	265,220,944
წლის ზარალი		-	(8,111,537)	(8,111,537)
კაპიტალის შემცირება	11	(7,880,218)	-	(7,880,218)
ნაშთი 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის		194,461,763	54,767,426	249,229,189
წლის მოგება		-	6,599,346	6,599,346
კაპიტალის შემცირება	11	(7,191,848)	-	(7,191,848)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის		187,269,915	61,366,772	248,636,687

ვეფხვია დვალი

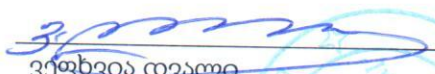
დირექტორი

მედეა ერაძე

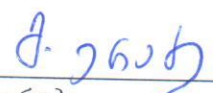
მთავარი ბუღალტერი

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ქართულ ლარში

	2018	2017
ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან მიცემულობისა და დამკვეთებისგან მიღებული ფულადი შემოსავლები	5,120,736	9,371,428
მიწოდებაზე და მომსახურებაზე გაცემული ფულადი სახსრები	(2,154,866)	(2,423,599)
გაცემული შრომის ანაზღაურება	(962,183)	(874,739)
გადახდილი გადასახადები (მოგების გადასახადის გარდა)	(1,110,430)	(1,229,800)
მოგების გადასახადი	-	-
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები	(2,868)	(3,595)
საოპერაციო საქმიანობიდან შემოსული წმინდა ფულადი სახსრები	890,389	4,839,695
ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა/რეალიზაცია	(1,206,942)	(832,237)
შემოსულობანი ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა/რეალიზაციიდან	(362)	677,950
გაცემულ სესხებზე მოთხოვნების დაფარვა	5,714,735	5,736,437
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	4,507,431	5,582,150
ფულადი სახსრების მოძრაობა საფინანსო საქმიანობიდან საწესდებო კაპიტალის შემცირება/(ზრდა)	(7,191,848)	(7,880,218)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(7,191,848)	(7,880,218)
საკურსო სხვობით გამოწვეული მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)	(64,893)	137,679
ფული და ფულის ექვივალენტების მოძრაობა მატება/კლება	(1,858,921)	2,679,306
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	2,954,836	275,530
ნაშთი პერიოდის ბოლოს	1,095,915	2,954,836


ვეფხვია დავალი
დირექტორი




მედეა ერაძე
მთავარი ბუღალტერი

შპს „ფინსერვისი-XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2018 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

ქართულ ლარში

	2018	2017
ფულადი სახსრების მოძრაობა საოპერაციო საქმიანობიდან		
მიყიდვებისა და დამკვეთებისგან მიღებული ფულადი შემოსავლები	5,120,736	9,371,428
მიწოდებაზე და მომსახურებაზე გაცემული ფულადი სახსრები	(2,154,866)	(2,423,599)
გაცემული შრომის ანაზღაურება	(962,183)	(874,739)
გადახდილი გადასახადები (მოგების გადასახადის გარდა)	(1,110,430)	(1,229,800)
მოგების გადასახადი	-	-
საოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა გაცემები	(2,868)	(3,595)
საოპერაციო საქმიანობიდან შემოსული წმინდა ფულადი სახსრები	890,389	4,839,695
ფულადი სახსრების მოძრაობა საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა/რეალიზაცია	(1,206,942)	(832,237)
შემოსულობანი ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური აქტივების შეძენა/რეალიზაციიდან	(362)	677,950
გაცემულ სესხებზე მოთხოვნების დაფარვა	5,714,735	5,736,437
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	4,507,431	5,582,150
ფულადი სახსრების მოძრაობა საფინანსო საქმიანობიდან		
საწესდებო კაპიტალის შემცირება/(ზრდა)	(7,191,848)	(7,880,218)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(7,191,848)	(7,880,218)
საკუროსო სხვობით გამოწვეული მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალით)	(64,893)	137,679
ფული და ფულის ექვივალენტების მოძრაობა		
მატება/კლება	(1,858,921)	2,679,306
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	2,954,836	275,530
ნაშთი პერიოდის ბოლოს	1,095,915	2,954,836

ვეფხვია დვალი

დირექტორი

მედეა ერაძე

მთავარი ბუღალტერი

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

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 მაისი. 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 ენთერპრაის ლიმიტედი რომელიც რეგისტრირებულია ბელიზში (რეგისტრაციის ნომერი - 33,836).

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

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

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

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკისა და შეფასების მეთოდების შეჯამება

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპისა და მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის (ფასს მსს-ს) შესაბამისად (გადახედილი 2015 წელს), რომელიც ძალაშია 2018 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.

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

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.

შემოსავლები

(ა) საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი აღიარდება წრფივი მეთოდით ყოველთვიურად, ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში.

(ბ) შემოსავალი კომუნალური მომსახურეობის და სხვა მომსახურეობის გაწევიდან

კომპანია შემოსავალს მომსახურეობის 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

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

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 კომპანიიდან ეკონომიკური სარგებლის გადინება.

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

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

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

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსი		
	აშშ დოლარი	ევრო	ფუნტი სტერლინგ ი
გაცვლითი კურსი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.6766	3.0701	3.3955
გაცვლითი კურსი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2.5922	3.1044	3.5005
საშუალო გაცვლითი კურსი 2018 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის	2.5345	2.9913	3.3812
საშუალო გაცვლითი კურსი 2017 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის	2.5095	2.8322	3.2315

მოგების გადასახდი

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

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

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

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება. კომპანია 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.

შპს „ფინსერვისი XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების

განმარტებითი შენიშვნები

ქართულ ლარში

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 წარმოქმნილი 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 შედეგად წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი განისაზღვრება ძირითადი საშუალებების გასვლის შედეგად წარმოქმნილ წმინდა შემოსულობასა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობით. შედეგი აღიარდება იმ პერიოდის მოგება ზარალია და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, რომელშიც ადგილი ქონდა აღიარების შეწყვეტას.

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

შპს „ფინსერვისი XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების

განმარტებითი შენიშვნები

ქართულ ლარში

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 კომპანიისთვის. შეთანხმება ფინანსურ ოპერაციად მიიჩნევა:

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

შპს „ფინსერვისი XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების

განმარტებითი შენიშვნები

ქართულ ლარში

თუ შეთანხმება ფინანსურ ოპერაციას წარმოადგენს, კომპანია 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. კომპანია 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, კომპანია დაუყოვნებლივ აღიარებს გაუფასურების ზარალს მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ფინანსური აქტივების გაუფასურების ობიექტური ფაქტორები ჩამოთვლილია ქვემოთ:

- მსესხებლის მნიშვნელოვანი ფინანსური სიძნელებები;
- ხელშეკრულების პირობების დარღვევა, მაგალითად, პროცენტის ან ძირი თანხის გადაუხდელობა, ან ვადაგადაცილება;
- კომპანია, დებიტორის ფინანსურ სიძნელებებთან დაკავშირებული ეკონომიკური ან იურიდიული მიზეზების გამო, დებიტორს სთავაზობს ისეთ დათმობებს, რომლებსაც სხვა შემთხვევაში არ შესთავაზებდა;
- როდესაც მოსალოდნელი გახდება, რომ დებიტორთან დაკავშირებით დაიწყება გაკოტრების, ან სხვა სახის ფინანსური რეორგანიზაციის პროცესი; ან

შპს „ფინსერვისი XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების

განმარტებითი შენიშვნები

ქართულ ლარში

- 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 კომპანიისთვის 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, კომპანიას წარსული მოვლენების შედეგად სააღრიცხვო პერიოდისათვის აქვს ვალდებულება. შესაძლოა კომპანიის მიმართ გაჩნდეს მოთხოვნა, რომ გადაიტანოს თავისი ეკონომიკური სარგებელი და ვალდებულების მოცულობა შესაძლოა შეფასდეს საიმედოდ. ანარიცხები იზომება პრე- საგადასახადო

განაკვეთის გამოყენებით ვალდებულების შესასრულებლად საჭირო მოცულობის დღევანდელ 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

კომპანიის კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის მფლობელის ფულადი შენატანებით კომპანიის კაპიტალში.

დივიდენდის განაწილება

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

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

3. წინა პერიოდის მონაცემების გადაანგარიშება

მენეჯმენტმა აღრიცხვაში აღმოჩენილი ხარვეზის გამო გადაწყვიტა გადაანგარიშებინა გაცემულ სესხების („ფინანსური ოპერაცია“) შესადრისი მონაცემები, რის შედეგადაც მოხდა მოხდა ფინანსური ოპერაციის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით აღრიცხვა, აღნიშნულ ცვლილებას არ მოუხდენია ზეგავლენა შესადრისი მონაცემების საწყისი პერიოდის დაგროვილ მოგებაზე. სხვა დეტალები დეტალები იხილეთ მე-9 განმარტებით შენიშვნაში.

ქვემოთ მოცემული ცხრილში მითითებულია წინა საანგარიშგებო პერიოდში წარდგენილი და მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდში დაკორექტირებული მოგება ზარალის და ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება:

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	31.12.2017		31.12.2017
	გადაანგარიშებამდე	კორექტირება	გადაანგარიშებული
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	122,403,928	-	122,403,928
არამატერიალური აქტივები	220,212	-	220,212
გაცემული სესხები გრძელვადიანი	129,610,000	(7,309,601)	122,300,399
სულ გრძელვადიანი აქტივები	252,234,140	(7,309,601)	244,924,539
მოკლევადიანი აქტივები			
საგადასახადო აქტივი	736,964	-	736,964
დებიტორული დავალიანება	144,170	-	144,170
საწარმოო მატერიალური მარაგები	602,585	-	602,585
გაცემული სესხები მოკლევადიანი	60,721	-	60,721
ფული და ფულის ექვივალენტები	2,954,836	-	2,954,836
სულ მოკლევადიანი აქტივები	4,499,276	-	4,499,276
სულ აქტივები	256,733,416	(7,309,601)	249,423,815
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	194,461,763	-	194,461,763
გაუნაწილებელი მოგება	62,077,027	(7,309,601)	54,767,426
სულ კაპიტალი	256,538,790	(7,309,601)	249,229,189
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
კრედიტორული დავალიანება	194,626	-	194,626
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	194,626	-	194,626
სულ ვალდებულებები	194,626	-	194,626
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	256,733,416	(7,309,601)	249,423,815

შპს „ფინსერვისი XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების

განმარტებითი შენიშვნები

ქართულ ლარში

კონსოლიდირებული მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება

	2017 გადაანგარიშებამდე	კორექტირება	2017 გადაანგარიშებული
საპროცენტო შემოსავალი	5,722,739	439,952	6,162,691
ამონაგები ქონების იჯარის გაცემიდან	2,915,594	-	2,915,594
ამონაგები კომუნალური მომსახურების გაწევიდან	981,700	-	981,700
ამონაგები მომსახურების გაწევიდან	202,132	-	202,132
ეფექტურ და ნომინალურ საპროცენტო განაკვეთებს შორის სხვაობა	-	(7,749,553)	(7,749,553)
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯი	(4,158,876)	-	(4,158,876)
ხელფასი და გასამრჯელო	(1,101,310)	-	(1,101,310)
საგადასახადო ხარჯი	(1,115,961)	-	(1,115,961)
კომუნალური მომსახურების ხარჯი	(1,000,485)	-	(1,000,485)
ინტერიერის მოვლის და რემონტის ხარჯები	(262,466)	-	(262,466)
ექსპლუატაციის ხარჯი	(174,313)	-	(174,313)
სხვა ხარჯები	(93,611)	-	(93,611)
ტელე-საკომუნიკაციო მომსახურების ხარჯი	(59,570)	-	(59,570)
საკონსულტაციო ხარჯები	(12,500)	-	(12,500)
საიჯარო ქირა	(35,243)	-	(35,243)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)	(2,606,983)	-	(2,606,983)
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)	(2,783)	-	(2,783)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადამდე	(801,939)	(7,309,601)	(8,111,537)
მოგების გადასახადი			-
წმინდა მოგება/(ზარალი)	(604,606)	(7,309,601)	(8,111,537)
სხვა სრული შემოსავალი			-
სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	(604,606)	(7,309,601)	(8,111,537)

4. ამონაგები

	2018	2017
ამონაგები მომსახურების გაწევიდან	288,395	202,132
ამონაგები კომუნალური მომსახურების გაწევიდან	929,878	981,700
ამონაგები ქონების იჯარის გაცემიდან	2,915,594	2,915,594
სულ	4,133,867	4,099,426

ამონაგები ქონების იჯარის გაცემიდან მიღებულია დაკავშირებულ მხარეზე უძრავი ქონების იჯარით გაცემის შედეგად, დეტალები უძრავი ქონების შესახებ იხილეთ განმარტებითი შენიშვნა 10-ში ძირითადი საშუალებები.

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

ამონაგები მომსახურების გაწევიდან მოიცავს საკვებით მომსახურებას, ზემოთ ხსენებული მოიჯარის მიმართ, რომელიც წლის განმავლობაში შეადგენდა 104,266 ლარს (2017: 0 ლარს) და სხვა ტიპის მომსახურებას, რომელიც შეეხება იჯარით გაცემული უძრავი ქონების შეკეთებასა და მოვლას.

5. საგადასახადო ხარჯი

	2018	2017
ქონების გადასახადი	1,074,228	1,114,979
სხვა გადასახადი	4,398	982
სულ	1,078,626	1,115,961

6. საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება/(ზარალი)

	2018	2017
საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსავალი	4,244,696	20,034,666
საკურსო სხვაობიდან მიღებული ხარჯი	(64,775)	(22,641,649)
სულ	4,179,921	(2,606,983)

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

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
გაცემული სესხები	4,234,053	(2,738,249)
კრედიტორული დავალიანება	10,644	(6,413)
ფული და ფულის ექვივალენტები	(64,775)	137,679
სულ	4,179,921	(2,606,983)

7. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ფული და ფულის ექვივალენტები ბანკში	780,218	142,081
ადგილობრივ ვალუტაში		
ფული და ფულის ექვივალენტები ბანკში	315,697	2,812,754
უცხოურ ვალუტაში		
სულ	1,095,915	2,954,836

შპს „ფინსერვისი XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების

განმარტებითი შენიშვნები

ქართულ ლარში

ზემოთ ჩამოთვლილი ანგარიშებს არ ერიცხებათ საპროცენტო შემოსავალი.

8. საწარმოო მატერიალური მარაგები

	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
საქონელი	29,261	3,301
სპეც ტანსაცმელივალუტაში	1,460	-
დამხმარე მასალები	688,392	597,579
სულ	719,113	600,880

9. გაცემული სესხები

გაცემული სესხები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	ამორტიზირებული დირებულება (ლარი)
სს "ქართუ ბანკი"	15-02-13	31-05-28	4.5%	USD	25,186,495
სს "ქართუ ბანკი"	13-12-11	31-05-26	4.5%	USD	25,445,843
სს "ქართუ ბანკი"	31-03-11	31-03-26	4.5%	USD	76,337,532
სულ მისაღები ძირი					126,969,870
სულ მისაღები პროცენტი (მიმდინარე ნაწილი)					62,698
სულ					127,032,568

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

გაცემული სესხები 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	გაცემის თარიღი	დაფარვის თარიღი	საპროცენტო განაკვეთი	ვალუტა	ამორტიზირებული დირებულება (ლარი)
სს "ქართუ ბანკი"	15-02-13	31-05-26	4.5%	USD	24,460,079
სს "ქართუ ბანკი"	31-03-18	31-05-28	4.5%	USD	24,460,079
სს "ქართუ ბანკი"	31-03-11	31-03-26	4.5%	USD	73,380,240
შპს "ევრაზია XXI"	29-01-15	31-12-17	11%	GEL	15,000,000

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

სულ მისაღები ძირი						137,300,399
სულ მისაღები						3,238,666
პროცენტი						
ანარიცხი						(18,177,945)
შპს "ევრაზია XXI"	29-01-15	31-12-17	11%	GEL		(18,177,945)
სულ						122,361,120

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხის მიმდინარე ნაწილს შეადგენს 60,721 ლარი, რომელიც წარმოადგენს სს „ქართუ ბანკზე“ გაცემული სესხის მიმდინარე ნაწილს.

გაუფასურების ანარიცხის მოძრაობა მოცემული ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

ანარიცხი 01.01.2017 მდგომარეობით	(18,117,945)
წლის ხარჯი	-
ანარიცხი 01.01.2018 მდგომარეობით	(18,117,945)
წლის ხარჯი	(1,338,927)
ჩამოწერა	18,117,945
ანარიცხი 31.12.2018 მდგომარეობით	(1,338,927)

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

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

2017 წლის 11 იანვარს ცვლილებები შეტანილი იყო ყველა კონტრაქტის საპროცენტო განაკვეთში. საპროცენტო განაკვეთები შემცირებული იყო ყველა სესხისთვის 4.5% მდე. სამივე ხელშეკრულება შეიცავს პირობას, რომლის მიხედვითაც, ბანკს სასესხო ვალდებულების დაფარვა საკუთარი აქციებით შეუძლია. მენეჯმენტის შეფასებით ბანკს, თავის მხრივ არ აქვს გამიზნული ზემოხსენებული პირობის გამოყენება.

სამივე სუბორდინირებული სესხი გაცეულია დაკავშირებულ მხარეზე.

გამჟღავნებული ინფორმაციის შედეგად ჯგუფის მენეჯმენტმა ჩათვალა, რომ სუბორდინირებული სესხები გაცემული იყო დაკავშირებული მხარეებზე და შეაფასა ბაზარზე არსებული მსგავსი ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთები. სუბორდინირებული სესხის რეალური ღირებულება განსაზღვრა თავდაპირველი აღიარების დღეს და მიღებული სხვაობა თავდაპირველ ამორტიზებულ ღირებულებასა და რეალურ ღირებულებას შორის, 5.5%-ის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის პირობებში, აღრიცხული იქნა პერიოდის მოგება-ზარალის მუხლებში. 2017 წლის 31 დეკემბრისთვის მდგომარეობით, ზემოხსენებული სხვაობა შეადგენდა 7,309,601 ლარს.

2015 წლის 29 იანვარს გაიცა სესხი შპს „ევრაზია XXI-ზე“ 15,000,000 ლარის ოდენობის ძირის სესხი. საპროცენტო მოთხოვნა 2017 წლის საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს

შპს „ფინსერვისი XXI“ ჯგუფი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების

განმარტებითი შენიშვნები

ქართულ ლარში

შეადგენდა 3,177,945 ლარს. ზემოხსენებული სესხი 100% ით იქნა დარეზერვებული 2017 წლის საანგარიშგებო პერიოდში. გამომდინარე იქიდან, რომ შპს „ევერაზია XXI“ გაკოტრდა 2019 წლის 27 მაისს, ზემოხსენებული სესხი სრულად იქნა ჩამოწერილი ბალანსიდან 2018 წელს.

წლის განმავლობაში საპროცენტო შემოსავალმა გაცემულ სესხზე ჯამურად შეადგინა 6,152,130 ლარი (2017: 6,162,691 ლარი).

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

10. ძირითადი საშუალებები

თვითღირებულება	მიწა	დაუმთავრებელი მშენებლობა	შენობები	ოფისის აღჭურვილობა	მანქანა- დანადგარები	ავეჯი და სხვა ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	ხელოვნების ნიმუში	მცენარები და ცხოველები	სხვა	სულ
1 იანვარი 2017	14,337,398	1,223,476	115,857,828	2,908,141	3,131,425	8,836,280	297,248	4,588,593	2,720,978	1,830,218	155,731,585
შემენა	684,117	266,481	-	34,858	67,503	235,960	237,125	-	24,175	-	1,550,219
რეალიზაცია	-	-	-	-	(9,028)	-	(53,150)	-	-	-	(62,178)
ჩამოწერა	-	-	(743,020)	(196,062)	(56,420)	(987,555)	-	-	-	-	(1,983,057)
31 დეკემბერი 2017	15,021,515	1,489,957	115,114,808	2,746,937	3,133,480	8,084,685	481,223	4,588,593	2,745,153	1,830,218	155,236,569
შემენა	-	-	437,412	54,174	51,497	30,650	-	244,427	244,326	38,014	1,100,500
რეალიზაცია	-	-	-	(4,237)	-	-	-	-	(149,321)	-	(153,558)
31 დეკემბერი 2018	15,021,515	1,489,957	115,552,220	2,796,874	3,184,977	8,115,335	481,223	4,833,020	2,840,158	1,868,232	156,183,511
აკუმულირებული ცვეთა											
1 იანვარი 2017	-	-	20,084,768	1,764,092	1,496,388	5,793,951	119,144	-	648,957	139,602	30,046,902
ცვეთა	-	-	2,433,838	284,308	134,389	919,717	13,484	-	175,333	125,421	4,086,490
რეალიზაცია ან ჩამოწერა	-	-	(58,903)	(196,062)	(59,056)	(983,438)	(2,805)	-	-	(487)	(1,300,751)
31 დეკემბერი 2017	-	-	22,459,703	1,852,338	1,571,721	5,730,230	129,823	-	824,291	264,535	32,832,641
ცვეთა	-	-	2,433,930	254,009	129,728	663,218	19,625	-	180,881	128,759	3,810,151
რეალიზაცია ან ჩამოწერა	-	-	-	-	-	-	-	-	(53,507)	-	(53,507)
31 დეკემბერი 2018	-	-	24,893,633	2,106,347	1,701,449	6,393,448	149,448	-	951,665	393,295	36,589,285
წმინდა საბალანსო ღირებულება											
01 იანვარი 2017	14,337,398	1,223,476	95,773,060	1,144,049	1,635,037	3,042,329	178,104	4,588,593	2,072,021	1,690,616	125,684,683
31 დეკემბერი 2017	15,021,515	1,489,957	92,655,105	894,599	1,561,759	2,354,455	351,400	4,588,593	1,920,862	1,565,683	122,403,928
31 დეკემბერი 2018	15,021,515	1,489,957	90,658,587	690,527	1,483,528	1,721,888	331,775	4,833,020	1,888,493	1,474,937	119,594,226

ზემოთ ჩამოთვლილი ძირითადი საშუალებებიდან არცერთი არის უზრუნველყოფად გამოყენებული ან იპოთეკით დატვირთული. სხვა ძირითადი საშუალებები შედგებიან ბაღის 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.

ხელოვნების ნიმუშები შედგება შემდეგი კატეგორიებისგან:

კატეგორია	2018	2017
ნახატი	2,818,394	2,818,394
სკულპტურა	1,212,872	968,445
სხვა დეკორაციები	801,753	801,753
სულ	4,833,019	4,588,592

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

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

11. საწესდებო კაპიტალი

	მფლობელობა	31 დეკემბერი 2018	31 დეკემბერი 2017
ვიზელია ენტერფრაის ლიმიტედ	100%	187,269,915	194,461,763
სულ		187,269,915	194,461,763

კაპიტალის მოძრაობა:

	ლარი
31 დეკემბერს 2016	202,341,981
კაპიტალის შემცირება	(7,880,218)
31 დეკემბერს 2017	194,461,763
კაპიტალის შემცირება	(7,191,848)
31 დეკემბერს 2018	187,269,915

12. პირობითი ვალდებულებები

ჯგუფს 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ გააჩნია პირობითი ვალდებულებები.

13. დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები

ბალანსები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2018	2017
ფული და ფულის ექვივალენტი	1,095,915	2,954,836
დებიტორული დავალიანება	908	78,023
კრედიტორული დავალიანება	298,192	118,038
გაცემული სესხები	127,032,568	122,361,120
ტრანსაქციები 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
საპროცენტო შემოსავალი	6,152,130	6,162,691
ამონაგები ქონების იჯარის გაცემიდან	2,915,594	2,915,594
ამონაგები კომუნალური მომსახურების გაწევიდან	929,878	981,700
ამონაგები მომსახურების გაწევიდან	288,395	202,132
მენეჯმენტის ანაზღაურება	10,500	10,500

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

14. ინფორმაცია ფინანსური რისკების შესახებ

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

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

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
ფული და ფულის ექვივალენტები	1,095,915	2,954,836
გაცემული სესხები	127,032,568	122,361,120
დებიტორული დავალიანება	35,714	144,170
სულ აქტივები	128,164,197	125,460,126
	31.12.2018	31.12.2017
კრედიტორული დავალიანება	424,358	194,626
სულ ვალდებულებები	424,358	194,626

საკრედიტო რისკი

ჯგუფი ექვემდებარება საკრედიტო რისკს, რომელიც არის რისკი იმისა, რომ მეორე მხარე ვერ დაფარავს მთლიან თანხას, როცა დადგება გადახდის დრო. საკრედიტო რისკის მაქსიმალური ზემოქმედება, ზოგადად აისახება ბალანსზე არსებული ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში მაქსიმალური რისკი რომლის წინაშეც შეიძლება იყოს ჯგუფი შეჯამებულია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

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

	31.12.2018	31.12.2017
ფული და ფულის ექვივალენტები	1,095,915	2,954,836
გაცემული სესხები	127,032,568	122,361,120
დებიტორული დავალიანება	35,714	144,170
სულ აქტივები	128,164,197	125,460,126

დებიტორული დავალიანებები და გაცემული სესხები არ არის უზრუნველყოფილი.

ლიკვიდურობის რისკი - ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი

ჯგუფი ლიკვიდურობის რისკს მართვას მოსალოდნელ ვადიანობაზე დაყრდნობით.

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

ბალანსი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1 წელზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური აქტივები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	1,095,915	-	-	-	1,095,915
გაცემული სესხები	62,698	-	-	126,969,870	127,032,568
დებიტორული დავალიანება	35,714	-	-	-	35,714
სულ ფინანსური აქტივები	1,194,327	-	-	126,969,870	128,164,197
ფინანსური ვალდებულებები					
კრედიტორული დავალიანება	424,358	-	-	-	424,358
სულ ფინანსური ვალდებულებები	424,358	-	-	-	424,358
ლიკვიდურობის პოზიცია	769,969	-	-	126,969,870	127,739,839
ბალანსი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1 წელზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური აქტივები					
ფული და ფულის ექვივალენტები	2,954,836	-	-	-	2,954,836
გაცემული სესხები	60,721	-	-	122,300,399	122,361,120
დებიტორული დავალიანება	144,170	-	-	-	144,170
სულ ფინანსური აქტივები	3,159,727	-	-	122,300,399	125,460,126
ფინანსური ვალდებულებები					
კრედიტორული დავალიანება	194,626	-	-	-	194,626
სულ ფინანსური ვალდებულებები	194,626	-	-	-	194,626
ლიკვიდურობის პოზიცია	2,965,101	-	-	122,300,399	125,265,500

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

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

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

ფინანსური აქტივები ვალუტის მიხედვით:

31.12.2018			
ფინანსური აქტივები	აშშ-დოლარი	ევრო	ბრიტანული ფუნტი
ფული და ფულის ექვივალენტები	315,385	-	323
დებიტორული დავალიანება	663	9,871	-
გაცემული სესხები	127,032,568	-	-
სულ ფინანსური აქტივები	127,348,616	9,871	323
ფინანსური ვალდებულებები			
კრედიტორული დავალიანება	4,455	1,964	292
სულ ფინანსური ვალდებულებები	4,455	1,964	292

31.12.2017			
ფინანსური აქტივები	აშშ-დოლარი	ევრო	ბრიტანული ფუნტი
ფული და ფულის ექვივალენტები	2,812,754	-	-
დებიტორული დავალიანება	12,416	1,305	-
გაცემული სესხები	122,361,120	-	-
სულ ფინანსური აქტივები	125,186,290	1,305	-
ფინანსური ვალდებულებები			
კრედიტორული დავალიანება	2,626	(77)	-
სულ ფინანსური ვალდებულებები	2,626	(77)	-

15. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2019 ლწის 16 აპრილს ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი შემცირდა 806,500 ლარით. სხვა მნიშვნელოვანი მოვლენები არ მომხდარა პერიოდის განმავლობაში

მმართველობის ანგარიშგება

საქმიანობის მიმოხილვა

➤ ინფორმაცია მშობელი კომპანიის შესახებ

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

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

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

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

2018 წლის მდგომარეობით კომპანიის საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 187 269 915 ლარი.

➤ ინფორმაცია შვილობილი კომპანიების შესახებ

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

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

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

საზოგადოებას ჰყავს დირექტორი და სამეთვალყურეო საბჭო.

სამეთვალყურეო საბჭო შედგება:

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

სადამფუძნებლო დოკუმენტაციების მიხედვით საზოგადოების საქმიანობის ძირითადი სახეებია: სხვადასხვა სახის სამკერვალო ნაწარმის წარმოება - რეალიზაცია, ყველა სახის ტანსაცმლის ფურნიტურის აქსესუარების წარმოება - რეალიზაცია, სასოფლო-სამეურნეო და კვების პროდუქტების დამზადება და გადამუშავება. წარმოების ბაზაზე არსებული საწარმო სიმძლავრეების გამოყენებით მოსახლეობის კულტურულ-საყოფაცხოვრებო მომსახურება, კომერციული საქმიანობა და ვაჭრობის ორგანიზება, რეკლამა -მარკეტინგი, საექსპორტო და საინპორტო ოპერაციების წარმოება და სხვა საქმიანობა რაც კანონმდებლობით არ არის აკრძალული. მიმდინარე პერიოდში ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების შეძენა - კეთილმოწყობა შემდგომი ეკონომიური სარგებლის მიღების მიზნით, ხოლო შემოსავლების ძირითადი წყაროა ქონების იჯარიდან მიღებული შემოსავლები. კომპანიის მფლობელობაში 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოშვებულია 706 202 ჩვეულებრივი აქცია 1 ლარის ნომინალით. დასაქმებულთა რაოდენობა არის ადმინისტრაციაში 2 კაცი ძირითადად საჭირო მომსახურების მიღება ხდება დაქირავებული კომპანიების საშუალებით.

➤ განვითარების გეგმები

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

➤ წარმოებული კვლევები და მისი განვითარების მიმოხილვა

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

ჯგუფში შემავალი კომპანიებისათვის არსებული რისკების მიმოხილვა

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

➤ საკრედიტო რისკი

- ლიკვიდურობის რისკი
- საბაზრო რისკი

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

➤ საკრედიტო რისკი

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

	31.12.2018	31.12.2017
დებიტორული დავალიანება	35 714	144 170
გაცემული სესხები	127 032 568	122 361 120
ჯამი	127 068 282	122 505 290

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

➤ ლიკვიდურობის რისკი

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

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

ფინანსური ვალდებულებები					
კრედიტორული დავალიანება	424 358	-	-	-	424 358
სულ ფინანსური ვალდებულებები	424 358	-	-	-	424 358
ლიკვიდურობა	769 969	-	-	126 969 870	127 739 839

➤ საბაზრო რისკი

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

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

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

უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის გავლენა (31.12.2017)

ფინანსური აქტივები	დოლარი (1 \$=2.5922)	ევრო (1 EVRO=3.1044)	დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგი (1 GBP=3.5005)
ფული და ფულის ექვივალენტები	2 812 754		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12 416	1 305	
გრძელვადიანი სესხები	122 361 120		
სულ ფინანსური აქტივები	125 186 290	1 305	
ფინანსური ვალდებულებები			
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2 626	(77)	
სულ ფინანსური ვალდებულებები	2 626	(77)	
საბოლოო ნაშთი	125 183 664	1 382	

31.12.2018	აშშ დოლარის ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		ევროს ეფექტი 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით	
	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება
	12 764 416	(12 764 416)	791	(791)	3.1	(3.1)
31.12.2017	აშშ დოლარის ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		ევროს ეფექტი 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით	
	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება
	12 518 366	(12 518 366)	138	(138)	0	0

თარიღი:21/02/2020

დირექტორი: ვეფხვია დვალი



[Handwritten signature in blue ink]

მმართველობის ანგარიშგება

საქმიანობის მიმოხილვა

➤ ინფორმაცია მშობელი კომპანიის შესახებ

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

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

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

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

2018 წლის მდგომარეობით კომპანიის საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 187 269 915 ლარი.

➤ ინფორმაცია შვილობილი კომპანიების შესახებ

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

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

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

საზოგადოებას ჰყავს დირექტორი და სამეთვალყურეო საბჭო.

სამეთვალყურეო საბჭო შედგება:

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

სადამფუძნებლო დოკუმენტაციების მიხედვით საზოგადოების საქმიანობის ძირითადი სახეებია: სხვადასხვა სახის სამკერვალო ნაწარმის წარმოება - რეალიზაცია, ყველა სახის ტანსაცმლის ფურნიტურის აქსესუარების წარმოება - რეალიზაცია, სასოფლო-სამეურნეო და კვების პროდუქტების დამზადება და გადამუშავება. წარმოების ბაზაზე არსებული საწარმო სიმძლავრეების გამოყენებით მოსახლეობის კულტურულ-საყოფაცხოვრებო მომსახურება, კომერციული საქმიანობა და ვაჭრობის ორგანიზება, რეკლამა -მარკეტინგი, საექსპორტო და საინპორტო ოპერაციების წარმოება და სხვა საქმიანობა რაც კანონმდებლობით არ არის აკრძალული. მიმდინარე პერიოდში ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების შეძენა - კეთილმოწყობა შემდგომი ეკონომიური სარგებლის მიღების მიზნით, ხოლო შემოსავლების ძირითადი წყაროა ქონების იჯარიდან მიღებული შემოსავლები. კომპანიის მფლობელობაში 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოშვებულია 706 202 ჩვეულებრივი აქცია 1 ლარის ნომინალით. დასაქმებულთა რაოდენობა არის ადმინისტრაციაში 2 კაცი ძირითადად საჭირო მომსახურების მიღება ხდება დაქირავებული კომპანიების საშუალებით.

➤ **განვითარების გეგმები**

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

➤ **წარმოებული კვლევები და მისი განვითარების მიმოხილვა**

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

ჯგუფში შემავალი კომპანიებისათვის არსებული რისკების მიმოხილვა

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

- **საკრედიტო რისკი**

- ლიკვიდურობის რისკი
- საბაზრო რისკი

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

➤ საკრედიტო რისკი

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

	31.12.2018	31.12.2017
დებიტორული დავალიანება	35 714	144 170
გაცემული სესხები	127 032 568	122 361 120
ჯამი	127 068 282	122 505 290

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

➤ ლიკვიდურობის რისკი

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

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

ფინანსური ვალდებულებები					
კრედიტორული დავალიანება	424 358	-	-	-	424 358
სულ ფინანსური ვალდებულებები	424 358	-	-	-	424 358
ლიკვიდურობა	769 969	-	-	126 969 870	127 739 839

➤ **საბაზრო რისკი**

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

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

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

უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის გავლენა (31.12.2017)			
ფინანსური აქტივები	დოლარი (1 \$=2.5922)	ევრო (1 EVRO=3.1044)	დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგი (1 GBP=3.5005)
ფული და ფულის ექვივალენტები	2 812 754		
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12 416	1 305	
გრძელვადიანი სესხები	122 361 120		
სულ ფინანსური აქტივები	125 186 290	1 305	
ფინანსური ვალდებულებები			
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2 626	(77)	
სულ ფინანსური ვალდებულებები	2 626	(77)	
საბოლოო ნაშთი	125 183 664	1 382	

31.12.2018	აშშ დოლარის ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		ევროს ეფექტი 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით	
	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება
	12 764 416	(12 764 416)	791	(791)	3.1	(3.1)
31.12.2017	აშშ დოლარის ეფექტი 10%- იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		ევროს ეფექტი 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით		დიდი ბრიტანეთის გირვანქა სტერლინგის 10%-იანი მგრძნობელობის განაკვეთით	
	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება	ზრდა	კლება
	12 518 366	(12 518 366)	138	(138)	0	0

თარიღი:21/02/2020

დირექტორი: ვეფხვია დვალი