შპს „ქოინჯულარი“

მართველობითი ანგარიშგება

სექტემბერი 2020

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს „ქოინჯულარი“ , დაარსდა 2013 წლის მაისში და მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის ამჟამინდელი 100 % იანი - წილის მფლობელია ნედიმ ქოიუნჯუ .
კომპანიის იურიდიული მისამართია: ჭავჭავაძის ქუჩა #1, ბათუმი, საქართველო.

- კომპანიის მენეჯმენტი და მისი გამოცდილება

შპს „ქოინჯულარი“–ის მენეჯმენტს წარმოადგენს იმ ადამიანთა გუნდი, რომელთაც აქვთ გამოცდილება 2013 წლიდან და რომელმაც ააშენა ელიტარული საცხოვრებელი სახლი „ოდისეა“ . ეს ელიტარული სახლი მდებარეობს ქ. ბათუმის ერთერთ ყველაზე პრესტიჟულ ადგილზე ქალაქის შესასვლელში და არის ერთერთი სანიმუშო და საინტერესო არქიტექტორული პროექტი ,რომელიც ერთერთი სავიზიტო ბარათია ბათუმის შესასვლელში. გარდა ქართული გამოცდილებისა კომპანიის მფლობელს არაერთი მსგავსი პროექტი აქვს განხორციელებული თურქეთის რესპუბლიკაში.

- საქმიანობის მიმართულება

შპს ქოინჯულარის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა საცხოვრებელი და სავაჭრო ფართების მშენებლობა და შემდეგი რეალიზაცია გაქირავების მიზნით. შპს „ქოინჯულარი“–ის პირველი მსგავსი პროექტი განახორციელა ქ. ბათუმში ჭავჭავაძის ქუჩა #1–ში, სადაც აშენდა ელიტარული საცხოვრებელი სახლი „ოდისეა“, სადაც 4978 კვ/მ განთავსებულია საცხოვრებელი ფართები, 1570 კვ/მ კომერციული ფართი და 806 კვ.მ. სარდაფი .

კომპანიის მიერ ყველა საცხოვრებელი ფართი სრულად არის გარემონტებული და შეტანილია ცხოვრებისთვის საჭირო საოჯახო ტექნიკა და ავეჯი.
ამ ეტაპისთვის საცხოვრებელი ფართების ნაწილი არის რეალიზებული და იქ ცხოვრობენ კერძო მობინადრეები.

ქოინჯულარის საქმიანობის ერთერთი მიმართულებაა ე.წ. აპარტჰოტელის ფლობა და ოპერირება ბათუმში. ქ. ბათუმი ტურისტული მიმართულებით ერთერთი ყველაზე აქტიური ტურისტული ზონაა შესაბამისად საკმაოდ დიდია მოთხოვნა ისეთ ტურისტულ იმფრასრუქტურაზე. სწორედ ამ მოცემულობიდან გამომდინარე კომპანიამ გადაწყვიტა გარდა საცხოვრებელი და კომერციული ფართების მშენებლობა რეალიზაციისა,საკუთარი ძალები მოეშინჯა ისეთ მიმართულებაში ,როგორიცაა ე.წ. აპარტჰოტელების ოპერირება.
კომპანიამ ამ მიმართულებით საქმიანობა დაიწყო 2016 წელს.

შპს ქოინჯულარის აპარტჰოტელი განთავსებულია კომპანიის მიერ აშენებულ საცხოვრებელ და კომერციულ კომპლექს „ბათუმის ოდისეა"-ში, რომელიც მდებარეობს ჭავჭავაძის #1 ნომერში. ის საცხოვრებელი ბინები ,რომლებიც ჯერ კიდე არ გაუსხვისებია კომპანიას და იმ ბინების ნაწილიც რომელიც გაასხვისა იმ პირობით, რომ გაყიდული ბინების შემდგომი გაქირავების ადმინისტრირებას და ამ მიმართულებით მენეჯმენტს განახორციელებდა შპს ქოინჯულარი ,რაშიც ბუნებრივია დამატების შემოსავლებს ღებულობს როგორც ოპერატორი კომპანია.

იმის გათვალისწინებით რომ მენეჯმენტის მიერ შემუშავებული კონცეფცია არის საკმაოდ წარმატებული და სარგებლიანი როგორც კომპანიისთვის,ასევე გასხვისებული ფართების მესაკუთრეებისათვის,კომპანია განიხილავს სამომავლოდ კიდევ ერთი ახალი აპარტჰოტელის მშენებლობას და გასხვისებას იმ პირობით ,რომ აპარტოტელის გაქირავება დასაქმება თვითონ უზრუნველყოს, ანუ ოპერატორი კომპანია იქნება თვითონ,რაც გარანტია იქნება იმისა, რომ ფართის შემძენებიც და თვითონ კომპანიაც მიიღებს დამატებით შემოსავლებს. ანუ ამ ფართის მომავალი მესაკუთრეებისთვის აქ ჩადებული იქნება ინვესტიცია ,რომელიც მას სამომავლოდ მოუტანს გარანტირებულ დამატებით სარგებელს.

მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც ,რომ ტურისტულად ნაკლებად აქტიურ პერიოდებში კომპანია ახდენს საცხოვრებელი ფართების გაქირავებას 4-6 თვის ვადით რათა არასეზონურ პერიოდშიც უზრუნველყოფილი იყოს დამატებითი შემოსავლების მიღება.

როგორც ზემოთ ავღნიშნეთ კომპანია გარდა აპარჰოტელისა ფლობს ასევე კომერციულ ფართს 1570 კვ/მ ,რომელიც უკვე 2014 წლიდან არის გაქირავებული და ღებულობს სტაბილურ შემოსავალს.

- ## ძირითადი რისკები და შესაძლებლობები

ძირითადი რისკები

1. რისკები რომლების დაკავშირებულია სამშენებლო ბიზნესთან.

   ამ მიმართულებით ძირითადი რისკები არის სავალუტო კურსის გაუფასურება და მოსახლეობის მსყიდველობითუნარიანობის შემცირება,რადგან ამან შეიძლება შეამციროს პოტენციურ მყიდველებისათვის შესაძლებლობების შემცირება. დამატებითი რეგულაციების შემოღება რომელიც კიდევ უფრო შეზღუდავს მყიდველების ხელმისაწვდომობას იპოთეკურ და სამომხმარებლო სესხების ხელმისაწვდომობაზე.
   მნიშვნელოვანია ასევე ქვეყანაში სტაბილური მდგომარეობის არსებობა და ტურისტული მიმართულების კიდევ უფრო გააქტიურება ,რადგან ამ სექტორში ჩართული ბევრი ადგილობრივი თუ ემიგრანტები საკმაოდ აქტიურად ყიდულობენ საცხოვრებელ ფართებს შემდგომი დასაქმების

და დამატებითი შემოსავლების მიღების მოტივით. თუ ქვეყანაში იქნება სტაბილური გარემო ეს იქნება მნიშვნელოვანი რისკ ფაქტორი რომელიც მნიშვნელოვანი შემაფერხებელი ფაქტორი იქნება ,როგორც ზოგადად ქვეყნისთვის ასევე ამ კონკრეტული მიმართულებისათვის.

2. რისკები რომელიც დაკავშირებულია აპარტჰოტელის ფუნქციონირებასთან

ამ მიმართულებისთვის უპირველესია ქვეყნისთვის ტურისტისთვის უსაფთხო და სტაბილური ქვეყნის იმიჯი ,რასაც ძალიან დიდი გავლენა აქვს ტურისტის გადაწყვეტილებაზე თუ სად გაატარებს თავის არდადეგებს. მნიშვნელოვანი რისკფაქტორია სხვადასხვა ტიპის ემბარგო ,რომელსაც ახორციელებს რუსეთის ფედერაცია და რომლის სამწუხარო მაგალითიც გვქონდა წელს და სამწუხაროდ ბიზნესის მხრიდან შეიძლება ითქვას, რომ არაპროგნოზირებადია. მნიშვნელოვანი რისკფაქტორია ჩვენს რეგიონში გეოპოლიტიკური მდგომარეობა,რადგან ჩვენს ქვეყანაში ჩამოსული ტურისტების აბსოლიტურ უმრავლესობას წარმოადგენენ ჩვენი მეზობელი სახელმწიფოებიდან ჩამოსული დამსვენებლები,შესაბამისად ამ ქვეყნებში ნებისმიერი ტიპის არასტაბილურობა მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს ტურისტულ ნაკადებზე.

შესაძლებლობები.

საქართველო და კონკრეტულად აჭარა საკმაოდ აქტიურად ვითარდება ინფრასტრუქტურულად , რაც იძლევა იმის შესაძლებლობას ,რომ გაიზარდოს და ამ ეტაპისთვის ასეცაა რომ საკმაოდ მაღალია მშენებლობის ტემპი და კიდევ უფრო იზრდება. მშენებლობის მაღალი ტემპი ნიშნავს რომ რეგიონში იქმნება დამატებითი ინფრასტრუქტურა იმისთვის რომ კიდევ უფრო გაიზარდოს ინტერესი ამ რეგიონის მიმართ როგორც ინვესტორებისთვის, ტურისტებისთვის და თუნდაც აქ მაცხოვრებლებისთვის , რომლებიც ცდილობენ კიდევ უფრო მეტი შესაძლებლობა ეძლევათ გააფართოვონ თავიანთი საქმიანობის სფერო და გამოიყენონ ახალი შესაძლებლობები.
ამ მოცემულობის გათვალისწინებით შპს ქოინჯულარიც გეგმავს გააფართოვოს თავისი საქმიანობის არეალი და წამოიწყოს ახალი სამშენებლო პროექტი, რომელიც იქნება კიდევ ერთი ახალი დასაქმების წერტილი ადგილობრივებისთვის, წარმატებული და სარგებლიანი ინვესტიცია შეძენილი ბინის მომავალი მესაკუთრეებისთვის და სასიამოვნო დასვენების ადგილი ტურისტებისთვის.

დირექტორი: რიდვან ალთინკაია

სააქართველო. შპს "ქოინჯულარი" * GEORGIA. "KOYUNGULAR" LTD * 445426325

ფინანსური მდგომარეობა	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
ფული და ფულის ეკვივალენტები	4,570	86,260	712,672
სავაჭრო მოთხოვნები	37,008	334,809	121,193
გადახდილი ავანსები	-	16,949	29,114
მარაგები	-	-	-
მზა პროდუქცია			
სხვა			
საინვესტიციო ქონება			
სხვა მიმდინარე აქტივები	45,571	54,004	246,618
ბიოლოგიური აქტივები	-	-	-
თვითღირებულების მოდელით			
გადაფასების მოდელით			
გუდვილი			
სხვა არამატერიალური აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	6,874,587	6,987,399	6,454,152
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში			
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში			
სხვა გრძელვადიანი აქტივები			
სულ აქტივები	**6,961,736**	**7,479,421**	**7,563,749**
ფინანსური იჯარის ვალდებულება			
სავაჭრო ვალდებულებები	50,852	32,202	52,297
ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები			
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	71,250	71,250	71,280
საგადასახადო ვალდებულებები	15,236	129,103	
გამოუმუშავებელი შემოსავალი			
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	2,315,699	2,417,836	
მიღებული გრანტები			
სხვა ვალდებულებები			
სულ ვალდებულებები	**2,453,037**	**2,650,391**	**123,577**
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')		150,281	4,131,300
საემისიო შემოსავალი			
გამოსყიდული საკუთარი აქციები			
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	4,508,699	4,678,749	3,308,872
გადაფასების რეზერვი			
სხვა რეზერვები			
სულ საკუთარი კაპიტალი	**4,508,699**	**4,829,030**	**7,440,172**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	**6,961,736**	**7,479,421**	**7,563,749**

ფინანსური მდგომარეობა	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
ფული და ფულის ეკვივალენტები	4,570	86,260	712,672
სავაჭრო მოთხოვნები	37,008	334,809	121,193
გადახდილი ავანსები	-	16,949	29,114
მარაგები	-	-	-
მზა პროდუქცია			
სხვა			
საინვესტიციო ქონება			
სხვა მიმდინარე აქტივები	45,571	54,004	246,618
ბიოლოგიური აქტივები	-	-	-
თვითღირებულების მოდელით			
გადაფასების მოდელით			
გუდვილი			
სხვა არამატერიალური აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	6,874,587	6,987,399	6,454,152
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში			
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში			
სხვა გრძელვადიანი აქტივები			
სულ აქტივები	6,961,736	7,479,421	7,563,749
ფინანსური იჯარის ვალდებულება			
სავაჭრო ვალდებულებები	50,852	32,202	52,297
ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები			
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	71,250	71,250	71,280
საგადასახადო ვალდებულებები	15,236	129,103	
გამოუმუშავებელი შემოსავალი			
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	2,315,699	2,417,836	
მიღებული გრანტები			
სხვა ვალდებულებები			
სულ ვალდებულებები	2,453,037	2,650,391	123,577
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')		150,281	4,131,300
საემისიო შემოსავალი			
გამოსყიდული საკუთარი აქციები			
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	4,508,699	4,678,749	3,308,872
გადაფასების რეზერვი			
სხვა რეზერვები			
სულ საკუთარი კაპიტალი	4,508,699	4,829,030	7,440,172
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	6,961,736	7,479,421	7,563,749

დირექტორი: რიდვან ალთინკაია

445426325
GEORGIA. "KOYUNGULAR" LTD

საქმიანობის შედეგები	2,019	2,018
ნეტო ამონაგები	**1,111,340**	**1,069,385**
საქონლის გაყიდვიდან		
მომსახურების გაწევიდან	1,111,340	1,069,385
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან		
სხვა		
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	**-**	**-**
საწყისი მარაგები	-	-
მარაგების შესყიდვა		
გადამუშავების დანახარჯები		
საბოლოო მარაგები	-	-
საერთო მოგება	**1,111,340**	**1,069,385**
სხვა შემოსავალი	71	783,724
დასაქმებულთა ანაზღაურება	(225,112)	(131,960)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(230,491)	(213,792)
საპროცენტო შემოსავალი:	-	131,251
საპროცენტო ხარჯი :	(316,296)	(80,722)
იჯარის ხარჯი		
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	(301,859)	(293,287)
სულ საოპერაციო ხარჯები	**(1,073,687)**	**195,215**
საოპერაციო მოგება	**37,653**	**1,264,600**
ფინანსური აქტივები		
მარაგები		
სხვა არაფინანსური აქტივები		
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან	3,612	517,386
მიღებული დივიდენდები		
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)	-	(411,649)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	**41,265**	**1,370,336**
მოგების გადასახადი		
მოგება/(ზარალი)	**41,265**	**1,370,336**
ძირითადი საშუალების (მათ შორის ბიოლოგიური აქტივის) გადაფასების რეზერვი		
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახდელიანი პროგრამები)		
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ		
მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)	**41,265**	**1,370,336**
საკუთარი კაპიტალის საწყისი ნაშთი (პერიოდის საწყისი ნაშთი)	4,829,030	7,440,172
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალის გაზრდა' , კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალის გაზრდა')		
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)		
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში		
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	(361,596)	(3,981,477)
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	**4,508,699**	**4,829,030**

საქმიანობის შედეგები	2,019	2,018
ნეტო ამონაგები	**1,111,340**	**1,069,385**
საქონლის გაყიდვიდან		
მომსახურების გაწევიდან	1,111,340	1,069,385
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან		
სხვა		
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	**-**	**-**
საწყისი მარაგები	-	-
მარაგების შესყიდვა		
გადამუშავების დანახარჯები		
საბოლოო მარაგები	-	-
საერთო მოგება	**1,111,340**	**1,069,385**
სხვა შემოსავალი	71	783,724
დასაქმებულთა ანაზღაურება	(225,112)	(131,960)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(230,491)	(213,792)
საპროცენტო შემოსავალი:	-	131,251
საპროცენტო ხარჯი :	(316,296)	(80,722)
იჯარის ხარჯი		
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	(301,859)	(293,287)
სულ საოპერაციო ხარჯები	**(1,073,687)**	**195,215**
საოპერაციო მოგება	**37,653**	**1,264,600**
ფინანსური აქტივები		
მარაგები		
სხვა არაფინანსური აქტივები		
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან	3,612	517,386
მიღებული დივიდენდები		
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)	-	(411,649)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	**41,265**	**1,370,336**
მოგების გადასახადი		
მოგება/(ზარალი)	**41,265**	**1,370,336**
ძირითადი საშუალების (მათ შორის ბიოლოგიური აქტივის) გადაფასების რეზერვი		
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახდელიანი პროგრამები)		
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ		
მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)	**41,265**	**1,370,336**
საკუთარი კაპიტალის საწყისი ნაშთი (პერიოდის საწყისი ნაშთი)	4,829,030	7,440,172
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალის გაზრდა' , კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალის გაზრდა')		
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)		
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში		
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	(361,596)	(3,981,477)
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	**4,508,699**	**4,829,030**

დირექტორი: რიდვან ალთინკაია

შპს "ქორინჟულარი" "...LAR" LTD 445426325

ფულადი სახსრების მოძრაობა	2019	2018
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	438,660	140,412
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(2,247,000)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	(520,350)	1,480,176
წმინდა ზრდა (კლება) ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში	**(81,690)**	**(626,412)**
სავალუტო კურსის ეფექტი		
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	86,260	712,672
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	**4,570**	**86,260**

ფულადი სახსრების მოძრაობა	2019	2018
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	438,660	140,412
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		(2,247,000)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	(520,350)	1,480,176
წმინდა ზრდა (კლება) ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში	**(81,690)**	**(626,412)**
სავალუტო კურსის ეფექტი		
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	86,260	712,672
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	**4,570**	**86,260**

დირექტორი: რიდვან ალთინკაია