

მართველობითი ანგარიშგება

შპს „ქოი ნჯ ულარი“

2020

I. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ

შპს „ქოი ნჯ ულარი“ , დაარსდა 2013 წლის მაისში და მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანიის ამჟამინდელი 100 % იანი - წილის მფლობელია ნედიმ ქოიუნჯუ .

კომპანიის იურიდიული მისამართია: ქავჭავაძის 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 ქავჭავაძის 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 ინფრასტრუქტურაზე. 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 ქავჭავაძის #1 ნომერში. ის საცხოვრებელი ბინები, რომლებიც ჯერ კიდევ 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.

[მართვლოებითი ანგარიშგება]

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 ავლნიშნეთ კომპანია გარდა აპარტჰოტელისა ფლობს ასევე კომერციულ ფართს 1570 კვ/მ, რომელიც უკვე 2014 წლიდან არის გაქირავებული და ღებულობს სტაბილურ შემოსავალს.

• ძირითადი რისკები და შესაძლებლობები

ძირითადი რისკები

I. რისკები რომელიც დაკავშირებულია აპარტჰოტელის ფუნქციონირებასთან

ამ მიმართულებისთვის უპირველესია ქვეყნისთვის ტურისტისთვის უსაფთხო და სტაბილური ქვეყნის იმიჯი, რასაც ძალიან დიდი გავლენა აქვს ტურისტის გადამწყვეტილებაზე 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.

[მართვალობითი ანგარიშება]

დირექტორი: რიდვან ალთინკაია

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

შპს "ქოინჯულარი"

ფორმა N1- ფინანსური მდგომარეობა

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
	საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი	წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი	წინა საანგარიშგებო პერიოდის საწყისი თარიღი
აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	1.338	4.570	86.260
საფაქრო და სხვა მოთხოვნები	25.190	37.008	334.809
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	-	-	16.949
მარაგები			
- მზა პროდუქცია			
- სხვა			
საინვესტიციო ქონება			
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	54.639	45.571	54.004
ბიოლოგიური აქტივები			
- თვითღირებულების მოდელით			
- გადაფასების მოდელით			
გუდვილი			
სხვა არამატერიალური აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	6.443.297	6.874.587	6.987.399
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში			
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში			
სხვა გრძელვადიანი აქტივები			
სულ აქტივები	6.524.464	6.961.736	7.479.421
ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება			
საფაქრო ვალდებულებები	87.164	50.852	32.202
ანარიცხები			
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	71.250	71.250	71.250
საგადასახადო ვალდებულებები	2.669	15.236	129.103
გამოუმუშავებელი შემოსავალი			
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები			
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	2.294.367	2.315.699	2.417.836
მიღებული გრანტები			
სხვა ვალდებულებები	21.962	-	-
სულ ვალდებულებები	2.477.412	2.453.037	2.650.391
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერაციის შედეგად)	-	-	150.281
საემისიო შემოსავალი			
გამოსყიდული საკუთარი აქციები			
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	4.047.052	4.508.699	4.678.749
გადაფასების რეზერვი			
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები			
სულ საკუთარი კაპიტალი	4.047.052	4.508.699	4.829.030
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	6.524.464	6.961.736	7.479.421

სულ მოკლევადიანი აქტივები	81.167	87.149	492.022
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	183.045	137.338	232.555

დირექტორი: რიდვან ალთინკაია

ფორმა N2- საქმიანობის შედეგები

2020

2019

	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
ნეტო ამონაგები		
საქონლის გაყიდვიდან		
მომსახურების გაწევიდან	507.317	1.111.340
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან		
სხვა		
გაყიდვების თვითღირებულება		
საერთო მოგება	507.317	1.111.340
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	654.778	71
დასაქმებულთა ანაზღაურება	(127.642)	(225.112)
ცვეთა/ამორტიზაციის ხარჯი	(212.800)	(230.491)
საპროცენტო შემოსავალი	-	-
საპროცენტო ხარჯი	(371.820)	(316.296)
იჯარის ხარჯი		
აღმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	(113.582)	(301.859)
სულ საოპერაციო ხარჯები	(825.844)	(1.073.758)
საოპერაციო მოგება	336.251	37.653
გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:		
ფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა		
მარაგების გაუფასურების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	(1.551)	3.612
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა		
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან		
მიღებული დივიდენდები		
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	(473.539)	-
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი	(138.839)	41.265
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	(138.839)	41.265

სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაფასების რეზერვი		
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახადელიანი პროგრამები).		
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:		
მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)	(138.839)	41.265

საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	4.508.699	4.829.030
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალის გაზრდა', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალის გაზრდა')		
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	(322.177)	-
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში		
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	(631)	(361.596)
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	4.047.052	4.508.699

დირექტორი: რიდვან ალთინკაია



ფორმა N3 - ფულადი სახსრების მოძრაობა

2020

2019

	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საოპერაციო საქმიანობაში)	324.169	438.660
საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები		
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საფინანსო საქმიანობაში გა)	(327.401)	(520.350)
ფულადი სახსრების შემოსვლა (გასვლა)	(3.232)	(81.690)
ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის	4.570	86.260
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის	1.338	4.570

დირექტორი: რიდვან ალთინკაია

