

შპს „იპოცენტრი“-ს (ს/ნ 405056460)
ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

ქ.თბილისი 2021

ნ. ჯაბაძე
1

სარჩევი

• ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	3
• მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება	5
• ფულის მოძრაობის ანგარიშგება	7

ახსნა-განმარტებები შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია	8
2. წარდგენის საფუძვლები	8
3. ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკა	8
4. ძირითადი საშუალებები	9
5. სასაქონლო მატერიალური მარაგები	9
6. ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ექვივალენტი	10
7. ფინანსური ინსტრუმენტები	10
8. გადახდილი ავანსები	11
9. სხვა მიმდინარე აქტივები	11
10. ფინანსური შემოსავლები	11
11. ხარჯების აღიარება	11
12. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	12

შპს იპოცენტრი ს/ნ 405056460
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (ბალანსი)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ფორმა N1

	საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი 31.12.2021	წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი 31.12.2020	წინა საანგარიშგებო პერიოდის საწყისი თარიღი 01.01.2020
აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	2,125,976	16,401,550	891,439
სავაჭრო მოთხოვნები	-		
გადახდილი ავანსები და დარიცხული მისაღები შემოსავალი	5,229,298	4,321,882	3,865,783
საოპერაციო მარაგები	124,792		
- მზა პროდუქცია			
- სხვა			
საინვესტიციო ქონება			
სხვა მიმდინარე აქტივები (საგადასახადო აქტივი)	667,702	244,259	65,750
ბიოლოგიური აქტივები			
- თვითღირებულების მოდელით			
- გადაფასების მოდელით			
გუდვილი			
სხვა არამატერიალური აქტივები			
ძირითადი საშუალებები (მიწა, დაუმთავრებელი მშენებლობა და სხვა)	22,798,870	9,744,848	6,944,174
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში			
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	17,660,056	15,123,628	7,787,660
სულ აქტივები	48,606,694	45,836,167	19,554,806
ვალდებულებები			
ფინანსური იჯარის ვალდებულება			
სავაჭრო ვალდებულებები	389,012	559,886	292,992
ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები			
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	34,500	12,000	9,000
საგადასახადო ვალდებულებები			
გამოუმუშავებელი შემოსავალი			
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	-	-	-
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	37,729,549	37,786,243	11,913,011
მიღებული გრანტები			
სხვა ვალდებულებები			3,737,764

ნ. ჯაბაძე
3

სულ ვალდებულებები	38,153,061	38,358,129	15,952,767
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')			
საემისიო შემოსავალი			
გამოსყიდული საკუთარი აქციები			
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	10,453,633	7,478,038	3,602,039
გადაფასების რეზერვი			
სხვა რეზერვები			
სულ მშობელი საწარმოს მფლობელთათვის განკუთვნილი საკუთარი კაპიტალი			
არამაკონტროლებელი წილი (კონტროლის არმქონე ინვესტორთა ჯამური წილი)			
სულ საკუთარი კაპიტალი			
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	48,606,694	45,836,167	19,554,806

შპს იპოცენტრი ს/ნ 405056460
მოგება-ზარალის და სრული შემოსავლების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ფორმა N2

	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
ნეტო ამონაგები		
საქონლის გაყიდვიდან		
მომსახურების გაწევიდან		
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან		
სხვა		
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		
საწყისი მარაგები		
მარაგების შესყიდვა		
გადამუშავების დანახარჯები		
საბოლოო მარაგები		
საერთო მოგება		
სხვა შემოსავალი		
დასაქმებულთა ანაზღაურება	(91,875)	(91,250)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(15,747)	(12,190)
საპროცენტო შემოსავალი:	2,592,862	4,368,109
საპროცენტო ხარჯი :	(52)	-
იჯარის ხარჯი	(5,988)	(5,625)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი, ქონების, მიწის გადასახადები	(135,820)	(143,059)
სულ საოპერაციო ხარჯები	2,343,380	4,115,985
საოპერაციო მოგება	-	-
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება:		
ფინანსური აქტივები		
მარაგები		
სხვა არაფინანსური აქტივები		
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან:		
მიღებული დივიდენდები		
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)	632,215	(239,986)

წ. ჯიბაძე
5

მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან		
მოგების გადასახადი		
მოგება/(ზარალი)	2,975,595	3,875,999
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაფასების რეზერვი		
სხვა		
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:		
მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)		
მოგება/(ზარალი) განკუთვნილი:		
მშობელი საწარმოს მფლობელთათვის		
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელთათვის		
მოგება/(ზარალი)		
მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) განკუთვნილი:		
მშობელი საწარმოს მფლობელთათვის		
არამაკონტროლებელი წილის მფლობელთათვის		
მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)		
კაპიტალი საწყისი ნაშთი (პერიოდის საწყისი ნაშთი)		
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში...)		
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)		
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში		
კაპიტალის სხვა ცვლილებები		
კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს		

შპს იპოცენტრი ს/ნ 405056460
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ფორმა N3

	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	(16,623,216)	(6,266,664)
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	-	(1,081,846)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	2,938,728	21,558,468
წმინდა ზრდა (კლება) ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში	(13,684,488)	14,209,958
სავალუტო კურსის ეფექტი	(591,086)	1,300,153
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	16,401,550	891,439
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	2,125,976	16,401,550

ნ. ჯაბაძე

1. ზოგადი ინფორმაცია

2016 წლის 1 დეკემბერიდან წილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს იპოცენტრი-ს (ს/ნ 405056460) 100% წილის მესაკუთრე არის ყაზახეთის რესპუბლიკის მოქალაქე ბაურიჯან უალიევი (პ/ნ 09383211). კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საერთაშორისო ბრენდის Holiday Inn Express Avlabari სასტუმროს მშენებლობა სამშენებლო კომპანიებთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს იპოცენტრის საკუთრებაში არსებული 1552 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 01.17.01.095.10 და 01.17.01.095.12), რომელიც მდებარეობს ქ.თბილისი ლაგოდეხის ქ # 4, #6, ფაღავას ქ # 15/7) და მშენებლობის შემდგომ სასტუმროს ოპერირებას მმართველი კომპანიის მეშვეობით.

კომპანიის აღმასრულებელი დირექტორია აღმას სეიტკაზინოვი (პ/ნ 751205301080).

2. წარდგენის საფუძველი

2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბუთს (ბასს) მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების სტანდარტის (*მსს ფასს*) შესაბამისად.

2.2 მომზადების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით.

2.3 საოპერაციო და ანგარიშგების ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც არის კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა, რადგან იგი ყველაზე საუკეთესოდ ასახავს კომპანიის ოპერაციების და კომპანიის სამოქმედო გარემოში მიმდინარე ეკონომიკური მოვლენების შინაარსს. ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში.

3. ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკა

3.1 ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების პირველად გამოყენების ზოგადი პირობები

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (*მსს ფასს*) შესაბამისად და სააღრიცხვო პოლიტიკის მცნებები გამოყენებულია ფინანსურ ანგარიშგებაში თითოეული პერიოდისთვის.

3.2 უცხოური ვალუტა

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები ფინანსურ ანგარიშგების მომზადების მიზნებისთვის, საანგარიშო ვალუტისგან (ლარი) განსხვავებულ, უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები გადაიანგარიშება ტრანზაქციის განხორციელების დღისთვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით. ანგარიშგების თარიღისთვის უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი მუხლები გადაანგარიშებულია ამავე თარიღისთვის არსებული სებ-ის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსით. არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება წლის ბოლოს არსებული კურსით არ ხდება და ბალანსში წარმოდგენილია ისტორიული ღირებულებით (ლარში გადაყვანილია ოპერაციის განხორციელების დღის კურსით). საკურსო სხვაობები აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში შესაბამისად.

ნ. ჯაბაძე

4. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, რაც განისაზღვრება შესყიდვის ფასით, იმპორტთან დაკავშირებული გადასახადებით, გამოუქვითავი გადასახადებით და სხვა პირდაპირი ხარჯებით. ძირითადი საშუალებების აღირიცხვა ხდება ცალ-ცალკე ჯგუფებად სარგებლობის ვადების შესაბამისად.

მშენებარე ძირითადი საშუალება (დაუმთავრებელი მშენებლობა), რომელიც დასრულების შემდგომ გამოიწვევს სასტუმროს საქმიანობისთვის, აღირიცხება თვითღირებულებით. მშენებარე შენობის ღირებულება მოიცავს პირდაპირ ხარჯებს, როგორიცაა პროექტირების, მშენებლობის, რემონტის, სხვა პროფესიული მომსახურების და სესხებთან დაკავშირებულ ხარჯები, რომლის კაპიტალიზაცია ხდება კომპანიის პოლიტიკის შესაბამისად.

ძირითადი საშუალებების ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით (დღეების მიხედვით) ექსპლუატაციაში შესვლის თარიღიდან. სასტუმროს შენობის მშენებლობის პროცესში ცვეთის დარიცხვა არ დაწყებულია კავშირგაბმულობის და კომპიუტერულ მოწყობილობებზე.

	მიწა და შენობა- ნაგებობები	მოწყობილობები და აღჭურვილობა	სატრანსპორტო საშუალებები	მთლიანად
	<i>Lari</i>	<i>Lari</i>	<i>Lari</i>	<i>Lari</i>
თვითღირებულება				
2021 წლის 1-ლი იანვარი	9,729,003	1,900	55,925	9,786,827
შემოსვლა	12,321,608	748,161		13,069,769
გასვლა	-	-	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერი	22,050,611	750,061	55,925	22,856,596
დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება				
2021 წლის 1-ლი იანვარი		(1,900)	(40,079)	(41,979)
წლიური ცვეთა		(4,562)	(11,185)	(15,747)
გაუფასურება				
გამოკლებული გასული				
დაგროვილი ცვეთა 2021		(6,462)	(51,264)	(57,726)
საბალანსო ღირებულება				
2021 წლის 31 დეკემბერი	22,050,611	743,598	4,660	22,798,870

5. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

კომპანიის მარაგები წარმოდგენილია ისეთი სათადარიგო ნაწილებით, რომლებიც განკუთვნილია მოხმარებისთვის, რომლის აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შეიცავს დანახარჯებს, როგორიცაა აქტივის შეძენის, ტრანსპორტირების და მონტაჟის ხარჯებს.

	2020	2021
	<i>Lari</i>	<i>Lari</i>
საოპერაციო მარაგები	-	124,302
	-	124,302

ნ. ჯაბაძე 9

6. ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ექვივალენტები

ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შედგენის მიზნებისთვის, ფულადი სახსრები და მისი ექვივალენტები წარმოდგება გრძელვადიანი კრედიტების თანხებისგან, რომლებიც გამიზნულია სასტუმროს მშენებლობის და ოპერირების პროცესის დაწყებისთვის,

	2021	2020
	Lari	Lari
ნაღდი ფული	2,125,976	16,401,550
	2,125,976	16,401,550

7. ფინანსური ინსტრუმენტები

კომპანია ყველა ფინანსურ აქტივს აღიარებს ანგარიშსწორების თარიღით. აქტივის გაუფასურების შეფასება ხდება ყოველი თვის ბოლოს. ყველა შემოსავალი და ხარჯი, დაკავშირებული ფინანსურ აქტივთან აღიარებულია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ა) მისაღები სასესხო მოთხოვნები წარმოადგენს ფინანსურ აქტივებს ფიქსირებული ან განსაზღვრადი გადასახდელებით, რომელიც დაკავშირებულია საპროცენტო შემოსავლების მიღებასთან, კაპიტალიზაციის პირობით გადახდის თარიღებამდე.

	2021	2020
	Lari	Lari
დარიცხული მისაღები საპროცენტო შემოსავალი	1,568,143	3,954,355
	1,568,143	3,954,355

ბ)

	2021	2020
	Lari	Lari
გრძელვადიანი მოთხოვნები (გაცემული სესხები)	17,660,056	15,123,628
	17,660,056	15,123,628

გ) სასესხო ვალდებულებები

კომპანიის სასესხო ვალდებულებები დაკავშირებული მთლიანად სასტუმროს მშენებლობის, გამართვის პროცესთან. ფინანსური ხარჯი პირდაპირ მიეკუთვნება შენობის მშენებლობას, რომლის კაპიტალიზირება ხდება დაუმთავრებელი მშენებლობის აქტივის საბალანსო ღირებულებაში. სესხის პროცენტის და ძირითადი თანხის გადახდის ვადა არის 2025 და 2026 წლის ბოლო.

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
	<i>Lari</i>	<i>Lari</i>
გადასახდელი პროცენტი	876,653	340,456
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	36,852,896	37,445,787
	37,729,549	37,786,243

8. გადახდილი ავანსები

მომწოდებლებისთვის გადახდილი ავანსები დაკავშირებულია პირდაპირ სასტუმროს მშენებლობის პროცესთან კონტრაქტორებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების პირობების შესაბამისად.

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
	<i>Lari</i>	<i>Lari</i>
გადახდილი ავანსები	3,661,155	367,527
	3,661,155	367,527

9. სხვა მიმდინარე აქტივები

მიმდინარე აქტივი წარმოადგენს საგადასახადო აქტივს, რომელიც დაკავშირებულია სამშენებლო პროცესის დროს გადახდილი დღგ-ს თანხების და დარიცხული გადასახადების განაშთვის შედეგად არსებულ საბალანსო ნაშთს.

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
	<i>Lari</i>	<i>Lari</i>
სხვა მიმდინარე აქტივები (საგადასახადო აქტივი)	667,702	244,259
	667,702	244,259

10. ფინანსური შემოსავლები

კომპანიის შემოსავალს სასტუმროს მშენებლობის პროცესში წარმოადგენს საპროცენტო შემოსავლები.

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
	<i>Lari</i>	<i>Lari</i>
საპროცენტო შემოსავალი	2,592,862	4,368,109
	2,592,862	4,368,109

11. ხარჯების აღიარება

კომპანია ახდენს ადმინისტრაციული ხარჯების გაწევას, რომელიც პირდაპირ არის დაკავშირებული სასტუმროს მშენებლობის პროცესთან. ხარჯების აღიარება ხდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში პერიოდის მიხედვით.

12. საანგარიშო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

საანგარიშო პერიოდის შემდეგ არ მომხდარა ისეთი მოვლენები, რომლებიც გავლენას იქონიებდა ფინანსურ ანგარიშგებაზე.