

**შპს „იპოცენტრი“-ს (ს/ნ 405056460)
ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის**

ქ.თბილისი 2022

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

გადასმულია

შპს იპოცენტრი ს/ნ 405056460
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (ბალანსი) 2022 წლის 31
დეკემბრის მდგომარეობით

ფორმა N1

	საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი 31.12.2022	წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი 31.12.2021	წინა საანგარიშგებო პერიოდის საწყისი თარიღი 01.01.2021
აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	262,486	2,125,976	16,401,550
სავაჭრო მოთხოვნები			
გადახდილი ავანსები და დარიცხული მისაღები შემოსავალი	1,950,516	5,229,298	4,321,882
საოპერაციო მარაგები	452,929	124,792	
- მზა პროდუქცია			
- სხვა			
საინვესტიციო ქონება			
სხვა მიმდინარე აქტივები (საგადასახადო აქტივი)		667,702	244,259
ბიოლოგიური აქტივები			
- თვითღირებულების მოდელით			
- გადაფასების მოდელით			
გუდვილი			
სხვა არამატერიალური აქტივები	165,820		
ძირითადი საშუალებები (მიწა, დაუმთავრებელი მშენებლობა და სხვა)	31,276,676	22,798,870	9,744,848
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში			
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	20,854,393	17,660,056	15,123,628
სულ აქტივები	54,962,820	48,606,694	45,836,167
ვალდებულებები			
ფინანსური იჯარის ვალდებულება			
სავაჭრო ვალდებულებები	615,984	389,012	559,886
ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები			
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	33,000	34,500	12,000

გ. ბერიძე

საგადასახადო ვალდებულებები	13,260		
გამოუმუშავებელი შემოსავალი			
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	-	-	-
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	39,803,332	37,729,549	37,786,243
მიღებული გრანტები			
სხვა ვალდებულებები			-
სულ ვალდებულებები	40,465,576	38,153,061	38,358,129
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')			
საემისიო შემოსავალი			
გამოსყიდული საკუთარი აქციები			
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	14,497,244	10,453,633	7,478,038
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	54,962,820	48,606,694	45,836,167

მონიშნული

**შპს იპოცენტრი ს/ნ 405056460 მოგება-ზარალის და
სრული შემოსავლების ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით**

ფორმა N2

	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
ნეტო ამონაგები		
საქონლის გაყიდვიდან		
მომსახურების გაწევიდან	44,481	
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან		
სხვა		
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		
საწყისი მარაგები		
მარაგების შესყიდვა		
გადამუშავების დანახარჯები		
საბოლოო მარაგები		
საერთო მოგება		
სხვა შემოსავალი		
დასაქმებულთა ანაზღაურება	(327,488)	(91,875)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(54,511)	(15,747)
საპროცენტო შემოსავალი:	3,026,851	2,592,862
საპროცენტო ხარჯი :	(93,131)	(52)
იჯარის ხარჯი	(12,275)	(5,988)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი, ქონების, მიწის გადასახადები	(738,460)	(135,820)
სულ საოპერაციო ხარჯები	1,800,986	2,343,380
საოპერაციო მოგება	-	-
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება:		
ფინანსური აქტივები		

მ. ხინოიძე

მარაგები		
სხვა არაფინანსური აქტივები		
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან:		
მიღებული დივიდენდები		
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)	2,198,144	632,215
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან		
მოგების გადასახადი		
მოგება/(ზარალი)	4,043,611	2,975,595
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		
ჯამური მოგება/(ზარალი)	10,453,633	7,478,038
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	14,497,244	10,453,633

გადასმულია

შპს იპოცენტრი ს/ნ 405056460
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ფორმა N3

	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	21,895,655	(16,623,216)
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან		2,938,728
წმინდა ზრდა (კლება) ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში	(25,957,289)	(13,684,488)
სავალუტო კურსის ეფექტი	2,189,144	(591,086)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	2,125,976	16,401,550
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	262,486	2,125,976

გამართლებულია

1. ზოგადი ინფორმაცია

2016 წლის 1 დეკემბერიდან წილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს იპოცენტრი-ს (ს/ნ 405056460) 100% წილის მესაკუთრე არის ყაზახეთის რესპუბლიკის მოქალაქე ბაუირჟან 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, ფადავას 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 საბჟოს (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.

გ. მინოვოი

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.

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

მშენებარე ძირითადი საშუალება (დაუმთავრებელი მშენებლობა), რომელიც დასრულების შემდგომ გამიზნულია 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 შენობანაგებობები	მოწყობილობები და აღჭურვილობა	სატრანსპორტო საშუალებები	მთლიანად
	ლარი	ლარი	ლარი	ლარი
თვითღირებულება				
2022 წლის 1-ლი იანვარი	21,997,115	750,061	55,925	22,803,101
შემოსვლა	5,801,820	2,841,305		8,643,125
გასვლა				-
2022 წლის 31 დეკემბერი	27,798,935	3,591,366	55,925	31,446,226
დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება				
2022 წლის 1-ლი იანვარი		(6,462)	(51,264)	(57,726)
წლიური ცვეთა	(35,051)	(14,799)	(4,661)	(54,511)
გაუფასურება				
გამოკლებული გასული				
დაგროვილი ცვეთა 2022		(21,261)	(55,925)	(77,186)
საბალანსო ღირებულება				
2022 წლის 31 დეკემბერი	27,763,884	3, 570,105		31,333,989

გამგებობა

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.

	2021	2022
	ლარი	ლარი
საოპერაციო მარაგები	124,792	452,929
	124,792	452,929

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,

	2022	2021
	ლარი	ლარი
ნაღდი ფული	262,486	2,125,976
	262,486	2,125,976

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.

	2022	2021
	ლარი	ლარი
დარიცხული მისაღები საპროცენტო შემოსავალი	3,646,132	1,568,143
	3,646,132	1,568,143

ბ)

	2022	2021
	ლარი	ლარი
გრძელვადიანი მოთხოვნები (გაცემული სესხები)	17,182,219	17,660,056
	17,182,219	17,660,056

გ. მინოვოძე

--	--	--

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.

	2022	2021
	ლარი	ლარი
გადასახდელი პროცენტი	1,455,524	876,653
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	38,347,807	36,852,896
	39,803,331	37,729,549

8. გადახდილი ავანსები

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

	2022	2021
	ლარი	ლარი
გადახდილი ავანსები	1,936,572	3,661,155
	1,936,572	3,661,155

9. ფინანსური შემოსავლები კომპანიის შემოსავალს სასტუმროს მშენებლობის პროცესში წარმოადგენს საპროცენტო შემოსავლები.

	2022	2021
	ლარი	ლარი
საპროცენტო შემოსავალი	2,933,720	2,592,862
	2,933,720	2,592,862

გ. ხინოიძე

10. ხარჯების აღიარება

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

11. საანგარიშო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

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

მინიშინა