

**შპს „იპოცენტრი“-ს (ს/ნ 405056460)
ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის**

ქ.თბილისი 2024

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 |

21/06/2020

შპს იპოცენტრი ს/ნ 405056460
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (ბალანსი) 2023 წლის 31
დეკემბრის მდგომარეობით

ფორმა N1

	საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი 31.12.2023	წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი 31.12.2022	წინა საანგარიშგებო პერიოდის საწყისი თარიღი 01.01.2022
აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1,290,796	262,486	2,125,976
სავაჭრო მოთხოვნები			
გადახდილი ავანსები და დარიცხული მისაღები შემოსავალი	275,273	1,950,516	5,229,298
საოპერაციო მარაგები	537,213	452,929	124,792
- მზა პროდუქცია			
- სხვა			
საინვესტიციო ქონება			
სხვა მიმდინარე აქტივები (საგადასახადო აქტივი)			667,702
ბიოლოგიური აქტივები			
- თვითღირებულების მოდელით			
- გადაფასების მოდელით			
გუდვილი			
სხვა არამატერიალური აქტივები	161,529	165,820	
ძირითადი საშუალებები (მიწა, დაუმთავრებელი მშენებლობა და სხვა)	31,197,347	31,276,676	22,798,870
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	7,604,085		
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	3,183,443	20,854,393	17,660,056
სულ აქტივები	44,249,686	54,962,820	48,606,694
ვალდებულებები			
ფინანსური იჯარის ვალდებულება			
სავაჭრო ვალდებულებები	343,006	615,984	389,012
ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები			
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	52,278	33,000	34,500

გ. ხიზოძე

საგადასახადო ვალდებულებები	151,195	13,260	
გამომუშავებელი შემოსავალი			
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	-	-	-
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	30,420,833	39,803,332	37,729,549
მიღებული გრანტები			
სხვა ვალდებულებები			-
სულ ვალდებულებები	30,967,312	40,465,576	38,153,061
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')			
საემისიო შემოსავალი			
გამოსყიდული საკუთარი აქციები			
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	13,282,374	14,497,244	10,453,633
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	44,249,686	54,962,820	48,606,694

გ. ბერიძე

**შპს იპოცენტრი ს/ნ 405056460 მოგება-ზარალის და
სრული შემოსავლების ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით**

ფორმა N2

	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
ნეტო ამონაგები		
საქონლის გაყიდვიდან		
მომსახურების გაწვიდან	2,781,553	44,481
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან		
სხვა		
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		
საწყისი მარაგები		
მარაგების შესყიდვა		
გადამუშავების დანახარჯები		
საბოლოო მარაგები		
საერთო მოგება		
სხვა შემოსავალი		
დასაქმებულთა ანაზღაურება	(667,843)	(327,488)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(2,262,790)	(54,511)
საპროცენტო შემოსავალი:	2,063,323	3,026,851
საპროცენტო ხარჯი :	(727,088)	(93,131)
იჯარის ხარჯი	(3,267)	(12,275)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი, ქონების, მიწის გადასახადები	(2,257,217)	(738,460)
სულ საოპერაციო ხარჯები	(3,854,882)	1,800,986
საოპერაციო მოგება	-	-
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება:		
ფინანსური აქტივები		

გ. ხიზოძე 5

მარაგები		
სხვა არაფინანსური აქტივები		
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან:		
მიღებული დივიდენდები		
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)	(141,541)	2,198,144
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან		
მოგების გადასახადი		
მოგება/(ზარალი)	(1,214,870)	4,043,611
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)	14,497,244	10,453,633
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	13,282,374	14,497,244

გ. ბერიძე

შპს იპოცენტრი ს/ნ 405056460
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ფორმა N3

	საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდი
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	20,519,088	21,895,655
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან		
წმინდა ზრდა (კლება) ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში	(19,490,778)	(25,957,289)
სავალუტო კურსის ეფექტი		2,189,144
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	262,486	2,125,976
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	1,290,796	262,486

გ. ბერიძე

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 სასტუმრო მომსახურება, 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 ლავოდეხის ქ # 4, #6, ფაღვას 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

დირეხულების 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

გ. ბერიძე

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				
2023 წლის 1-ლი იანვარი	27,762,884	3,576,735	55,925	31,395,544
შემოსვლა	1,883,155	288,200		2,171,355
გასვლა				-
2023 წლის 31 დეკემბერი	29,646,039	3,864,935		33,510,974
დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება				
2023 წლის 1-ლი იანვარი	(33,867)	(21,262)	(55,925)	(111,054)
წლიური ცვეთა	(1,464,102)	(794,397)		(2,258,499)
გაუფასურება				
გამოკლებული გასული				
დაგროვილი ცვეთა 2023	(1,497,968)	(815,659)		(2,313,627)
საბალანსო ღირებულება				
2023 წლის 31 დეკემბერი	28,148,071	3,049,276		31,197,347

გ. ხოშიაშვილი

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.

	2022	2023
	ლარი	ლარი
საოპერაციო მარაგები	452,929	537,213
	452,929	537,213

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,

	2023	2022
	ლარი	ლარი
ნაღდი ფული	1,290,796	262,486
	1,290,796	262,486

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.

	2023	2022
	ლარი	ლარი
დარიცხული მისაღები საპროცენტო შემოსავალი	2,961,436	3,646,132
	2,961,436	3,646,132

ბ)

	2023	2022
	ლარი	ლარი
გრძელვადიანი მოთხოვნები (გაცემული სესხები)	222,007	17,182,219
	222,007	17,182,219

გაბრიელა

--	--	--

გ) სასესხო ვალდებულებები

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

	2023	2022
	ლარი	ლარი
გადასახდელი პროცენტი	1,939,546	1,455,524
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	28,481,287	38,347,807
	30,420,833	39,803,331

8. გადახდილი ავანსები

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

	2023	2022
	ლარი	ლარი
გადახდილი ავანსები	91,854	1,936,572
	91,854	1,936,572

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

	2023	2022
	ლარი	ლარი
საპროცენტო შემოსავალი	2,063,323	2,933,720
	2,063,323	2,933,720

გ. ბერიძე

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.

2nd March