

შპს „პირველი საინვესტიციო კომპანია საქართველოს“ 2023 წლის ანგარიშგება

შპს „პირველი საინვესტიციო კომპანია საქართველოს“
საინვესტიციო კომპანია
საქართველოს
საინვესტიციო კომპანია

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (ლარი)

	კომ.	31.12.23	31.12.22
მიმდინარე აქტივები			
ფული და ფულადი ექვივალენტები	4	927 241,42	483 415,47
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5	9 445 696,58	8 088 673,31
სასაქონლო მარაგები		19 481 841,90	25 906 503,12
		<u>29 854 779,90</u>	<u>34 478 591,90</u>
გრძელვადიანი აქტივები			
წმინდა ფიქსირებული აქტივები	6	5 696 407,26	2 843 751,30
		<u>5 696 407,26</u>	<u>2 843 751,30</u>
		<u>35 551 187,16</u>	<u>37 322 343,20</u>
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7	8 557 772,29	16 097 009,56
		<u>8 557 772,29</u>	<u>16 097 009,56</u>
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სესხები		-	23 459 939,39
		-	<u>23 459 939,39</u>
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი		100,00	100,00
გაუნაწილებელი მოგება/(ზარალი)		26 993 314,87	(2 234 705,75)
		<u>26 993 414,87</u>	<u>(2 234 605,75)</u>
		<u>35 551 187,16</u>	<u>37 322 343,20</u>

დირექტორი

პ. ზაპლელაძე



First Investment Company Georgia LLC
David Aghmashenebeli Av. 379
Kobuleti, Adjara, Georgia
ID: 405345014

საქმიანობის შედეგების ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის (ლარი)

	კომ.	2023	2022
მოგება/(ზარალი) სამეურნეო ოპერაციებიდან			
ამონაგები	8	9 928 620,19	5 119 931,13
წმინდა სხვა შემოსავლები	9	27 360 267,18	36 865,18
დასაქმებულთა ანაზღაურება		(969 859,21)	(365 329,61)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(257 762,73)	(21 299,05)
საპროცენტო შემოსავალი		2 263,13	900,70
საპროცენტო ხარჯი		(972 143,79)	(1 121 877,79)
იჯარის ხარჯი		(39 577,95)	(23 398,83)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი		(5 301 216,53)	(3 370 104,12)
საოპერაციო მოგება / (ზარალი)		29 750 590,29	255 687,61
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება			
მოგება / (ზარალი) სავალუტო ოპერაციებიდან		22 163,37	1 655 533,05
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადამდე		29 772 753,66	1 911 220,66
მოგების გადასახადი		-	-
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)		29 772 753,66	1 911 220,66

დირექტორი

პ. ზაპლეტალი



First Investment Company Georgia LLC
David Aghmashenebeli Av. 379
Kobuleti, Adjara, Georgia
ID: 405345014

კომ. 1 კორპორატიული სტრუქტურა

შპს „პირველი საინვესტიციო კომპანია საქართველო“ (ს/ნ 405345014) დაფუძნებულია “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს 1994 წლის 28 ოქტომბრის კანონის შესაბამისად 2019 წლის 17 ივლის.

კომპანიის დირექტორია - პეტრ ზაპლეთალი ხოლო დამფუძნებელი 100%-ნი წილობრივი მონაწილეობით - სს „პრენი ინვესტიჩნი“ (სარეგისტრაციო #07785666, ჩეხეთის რესპუბლიკა). კომპანიის ბენეფიციარი მფლობელია - პეტრ ზაპლეთალი.

კომპანიის იურდიული და ფაქტიური მისამართია: ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი, N 379.

კომპანიამ 2023 წლის პირველ მაის შეირწყა შპს „მაგნეტიქ ჰოტელს“ (ს/ნ 446980848).

კომპანიის ბიზნეს საქმიანობაა საცხოვრებელი ფართების დეველოპმენტი და სასტუმრო მომსახურება.

კომ. 2 მომზადების საფუძვლები

ფისკალური წელი

მენეჯმენტის მიერ კომპანიის ფისკალურ წლად მიჩნეულია კალენდარული წელი რომელიც მოიცავს პირველი იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით პერიოდს.

შესაბამისობა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის შესაბამისად.

შეფასების საფუძვლები

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გარდა მოგება-ზარალში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ინსტრუმენტებისა.

სამუშაო და ანგარიშგების ვალუტა

კომპანიის სამუშაო ვალუტა არის ქართული ლარი რადგან, იგი როგორც საქართველოს ეროვნული ვალუტა, სრულად ასახავს კომპანიის მიერ განხორციელებული ოპერაციების ეკონომიკურ არსს. წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მიზნით ქართული ლარი არის ანგარიშგების ვალუტა.

შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფასს-თან შესაბამისი ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მენეჯმენტისგან მოითხოვს აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლების და ხარჯების აღრიცხვასთან დაკავშირებული მსჯელობების, შეფასებების და დაშვებების გამოყენებას. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს აღნიშნული მენეჯმენტის შეფასებებისგან. ძირითადი დაშვებებისა და შეფასებების გადახედვა ხორციელდება კომპანიის უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის საფუძველზე. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგები აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გადახედვა და ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში რომელზედაც მათ ექნებათ გავლენა.

კომ. 3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ქვემოთ მოცემული სააღრიცხვო პოლიტიკა თანმიმდევრულად არის გამოყენებული წინარე ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში და მას მუდმივად იყენებს კომპანია.

უცხოური ვალუტა

უცხოურ ვალუტაში შესრულებული ოპერაციები კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში ოპერაციის თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

ანგარიშგების შედგენის თარიღისათვის უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივების და ვალდებულებების ლარში კონვერტაცია ხორციელდება ამ თარიღისთვის დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში არსებულ ფულად აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული საკურსო სხვაობით გამოწვეული მოგება ან ზარალი არის სხვაობა პერიოდის დასაწყისში სამუშაო ვალუტაში განსაზღვრულ ღირებულებასა და პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით კონვერტირებულ ღირებულებას შორის.

უცხოურ ვალუტაში სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული არაფულადი აქტივების და ვალდებულებების სამუშაო ვალუტაში კონვერტაცია ხდება სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის დღისთვის დადგენილი გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში ისტორიული ღირებულებით აღრიცხული არაფულადი ერთეულების კონვერტაცია ხდება ოპერაციის განხორციელების დღისათვის დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

კონვერტაციით გამოწვეული საკურსო სხვაობები აისახება სრულ შემოსავლების ანგარიშგებაში.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს სალაროში არსებულ ნაღდ ფულს, მიმდინარე საბანკო ანგარიშებს და იმ საბანკო დეპოზიტებს რომელთა დაფარვის ვადა 3 თვეზე ნაკლებია.

ფინანსური ინსტრუმენტები

(ა) ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივები ბასს 39-ის მიხედვით კლასიფიცირდება, როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში, სესხები და მოთხოვნები, დაფარვის ვადამდე ფლობილი ინვესტიციები, ან გასაყიდად არსებული ფინანსური აქტივები. კომპანია განსაზღვრავს მისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას თავდაპირველი აღიარებისას.

რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში კლასიფიცირდება როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი მოგებასა ან ზარალში, როდესაც ფინანსური აქტივი გამიზნულია სავაჭროდ ან არის განსაზღვრული, როგორც რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივი. ისინი აღიარებულია რეალური ღირებულებით დაკორექტირებული ხელახალი შეფასების დროს წარმოქმნილი ნებისმიერი შემოსავალით ან ზარალით, რომლებიც აღიარდება მოგება-ზარალში.

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას მაშინ, როდესაც: (ა) ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების საკონტრაქტო უფლებებს ვადა გასდის; ან (ბ) იგი გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების მიღების უფლებას, ან შედის ისეთ გარიგებაში, როდესაც: (i) აქტივის გასვლასთან ერთად ხდება ყველა არსებითი რისკისა და სარგებლის კომპანიიდან გასვლა; ან (ii) კომპანია არ გადასცემს აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებით რისკსა და სარგებელს, მაგრამ ასევე არ ინარჩუნებს კონტროლს ამ აქტივზე. კონტროლის შენარჩუნება ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაგენტს არ აქვს უფლება, გაყიდოს აქტივი მესამე არადაკავშირებულ მხარეზე, გაყიდვასთან დაკავშირებული დამატებითი შეზღუდვების გათვალისწინების გარეშე.

(ბ) ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირებულია, როგორც კომპანიის მიმართ არსებული ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები. ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად შეფასებულია რეალური ღირებულებით, შემცირებული ტრანზაქციების

ხარჯებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ აღიარდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის მიხედვით.

ეფექტური საპროცენტო მეთოდი წარმოადგენს ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულების გამოთვლისა და ასევე საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე განაწილებისათვის გამოყენებულ მეთოდს. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ადისკონტირებს მომავალში გადასახდელ ფულად სახსრებს ფინანსური ვალდებულების მომსახურების ვადის განმავლობაში, ან (სადაც საჭიროა) მოკლევადიანი პერიოდის განმავლობაში, საწყისი აღიარების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია ფინანსური ვალდებულებების აღიარებას წყვეტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც ვალდებულება სრულდება, უქმდება, ან გასდის ვადა. სადაც არსებული ფინანსური ვალდებულება ენაცვლება მეორეს იმავე მსესხებლის მიმართ მნიშვნელოვნად განსხვავებული პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები მნიშვნელოვნად იცვლება, ამგვარი ცვლილება ან მოდიფიკაცია ითვლება თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტად და ახალი ვალდებულების აღიარებად, ხოლო სხვაობა საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ ან გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აისახება მოგებასა და ზარალში.

(გ) გადახურვა

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები არის გადახურული და ნეტო თანხითაა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს კანონიერი უფლება, რომ გადაიფაროს აღიარებული თანხები და კომპანიას აქვს განზრახვა ზემოთხსენებული თანხები წარადგინოს ნეტო თანხით ან გაყიდოს აქტივი და დაიფაროს ვალდებულება ერთდროულად.

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები

ძირითადი საშუალებები რომელიც აკმაყოფილებს აღიარების კრიტერიუმებს, თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით რაც მოიცავს აქტივის აღიარების დღეს გადახდილ ფულს ან ფულად ექვივალენტს, ტრანსპორტირების და დატვირთვა-ჩამოტვირთვის, აგრეთვე სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანისათვის საჭირო სხვა დანახარჯებს. თავდაპირველი ღირებულების შემდეგ აქტივი ფასდება თვითღირებულებით რომელიც შემცირებულია აკუმულირებული ცვეთით.

ცვეთა აისახება მოგება-ზარალში კლებადი ნაშთის მეთოდის გამოყენებით ცალკეული აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. ცვეთის დარიცხვა იწყება ძირითადი საშუალების შეძენის მომენტიდან, ან აშენებული აქტივების შემთხვევაში, იმ დროიდან, როდესაც აქტივი დასრულებულია და მზად არის გამოსაყენებლად. კომპანიას განსაზღვრული აქვს ძირითადი საშუალებებისთვის ცვეთის შემდეგი წლიური ნორმები:

შენობები	5%
ტრანსპორტი	20%
სატუმროს აღჭურვილობა	15%
მანქანა დანადგარები	15%

ძირითადი საშუალებების ჩანაცვლების ღირებულება აისახება საბალანსო ღირებულებით, თუ იგი უზრუნველყოფს მოსალოდნელი მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლას კომპანიაში და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. გამოცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. ძირითადი საშუალებების მიმდინარე მომსახურების ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლების ანგარიშგებაში მათი გაწევისთანავე.

შემენილი არამატერიალური აქტივები აღირიცხება თვითღირებულებით, ამორტიზაციისა და გაუფასურებით გამოწვეული ზარალის გამოკლებით.

შესყიდული კომპიუტერული პროგრამების ლიცენზიების კაპიტალიზაცია ხდება იმ დანახარჯების საფუძველზე, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია კონკრეტული პროგრამული უზრუნველყოფის შეძენასა და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან.

ამორტიზაცია აისახება მოგება და ზარალში კლებადი ნაშთის მეთოდის გამოყენებით.

კაპიტალი

კაპიტალი მოიცავს პარტნიორის შენატანებს და აკუმულირებულ მოგება/(ზარალს).

დივიდენდები

დივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება და აკლდება კაპიტალს იმ პერიოდში, როდესაც ისინი გამოაცხადეს და დამტკიცეს. საანგარიშო პერიოდის შემდეგ გამოცხადებული ნებისმიერი დივიდენდები, რაც ფინანსურ ანგარიშგებების დამტკიცებამდე მოხდა, უნდა გამჟღავნდეს შემდგომ მოვლენებში.

გადასახადები

გადასახადები კანონით დადგენილი სავალდებულო შენატანები სახელმწიფო თუ ადგილობრივ ბიუჯეტებში რომელიც ამოიღება გადასახადით დასაბეგრი ბაზიდან დადგენილი განაკვეთის მიხედვით.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი დივიდენდად გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაშია 2016 წლიდან და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2019 წლის 1 იანვრიდან.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განაწილებულ მოგებას განსაზღვრავს როგორც პარტნიორზე დივიდენდების სახით გაცემულ მოგებას. გარდა დივიდენდის გაცემისა, ადგენს აგრეთვე სხვა ოპერაციებსაც რომლებიც მიიჩნევა მოგების განაწილებად.

შემოსავლების აღიარება

შემოსავალი აღიარდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულებით. შემოსავალში არ ჩაითვლება ფასდათმობები.

შემოსავალი მომსახურებიდან აღიარდება, როცა:

- შემოსავალი საიმედოდ შეიძლება დაითვალოს;
- როცა შესაძლოა, რომ დასრულების ეტაპისათვის დაკავშირებული ტრანზაქციის შემოსავალი საიმედოდ შეფასდეს;
- ანგარიშგების თარიღისთვის კონტრაქტის დასრულების სტადია საიმედოდ იქნეს შეფასებული; და
- ტრანზაქციასთან დაკავშირებული ხარჯები საიმედოდ იყოს შეფასებული;

ხარჯის აღიარება

ხარჯების აღიარება მოგებაში ზარალში ხდება დარიცხვის პრინციპით.

კომ. 4 ფული და ფულადი ექვივალენტები

	31.12.23	31.12.22
ნაღდი ფული	583,12	-
ფული ბანკში	926 658,30	483 415,47
	<u>927 241,42</u>	<u>483 415,47</u>

კომ. 5 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31.12.23	31.12.22
სავაჭრო მოთხოვნები	42 430,09	2 640,00
გადახდილი ავანსები	8 289 866,70	6 920 604,81
საგადასახადო აქტივი	175 296,89	397 693,50
გაცემული სესხები	937 735,00	767 735,00
სხვა მოთხოვნები	367,90	-
	<u>9 445 696,58</u>	<u>8 088 673,31</u>

კომ. 6 წმინდა ფიქსირებული აქტივები

	31.12.22	მიღება/(გასვლა)	31.12.23
ისტორიული ღირებულება			
მიწის ნაკვეთები	2 649 577,54	-	2 649 577,54
მიწის ნაკვეთების გაუმჯობესებანი	-	15 886,45	15 886,45
შენობები	-	2 548 078,29	2 548 078,29
მანქანა დანადგარები	132 782,32	321 898,91	454 681,23
სასტუმროს აღჭურვილობა	8 580,89	224 555,04	233 135,93
ტრანსპორტი	89 132,18	-	89 132,18
არამატერიალური აქტივები	-	-	-
	<u>2 880 072,93</u>	<u>3 110 418,69</u>	<u>5 990 491,62</u>

აკუმულირებული ცვეთა

მიწის ნაკვეთები	-	-	-
მიწის ნაკვეთების გაუმჯობესებანი	-	-	-
შენობები	-	(127 403,91)	(127 403,91)
მანქანა დანადგარები	(21 573,54)	(47 297,10)	(68 870,64)
სასტუმროს აღჭურვილობა	(682,30)	(57 213,48)	(57 895,78)

ტრანსპორტი	(14 065,79)	(25 848,24)	(39 914,03)
არამატერიალური აქტივები	-	-	-
	(36 321,63)	(257 762,73)	(294 084,36)

საბალანსო ღირებულება

მიწის ნაკვეთები	2 649 577,54	-	2 649 577,54
მიწის ნაკვეთების გაუმჯობესებანი	-	15 886,45	15 886,45
შენობები	-	2 420 674,38	2 420 674,38
მანქანა დანადგარები	111 208,78	274 601,81	385 810,59
სასტუმროს აღჭურვილობა	7 898,59	167 341,56	175 240,15
ტრანსპორტი	75 066,39	(25 848,24)	49 218,15
არამატერიალური აქტივები	-	-	-
	2 843 751,30	2 852 655,96	5 696 407,26

კომ. 7 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	31.12.23	31.12.22
ვალდებულებები		
მომწოდებლებთან	6 784 986,97	7 725 663,06
მიღებული ავანსები	835 050,32	5 544 966,96
მიღებული სესხები	937 735,00	-
გადასახდელი პროცენტები	-	2 826 379,54
	8 557 772,29	16 097 009,56

კომ. 8 ამონაგები

	31.12.23	31.12.22
სასტუმრო შემოსავლები	1 621 629,91	-
ბინების გაყიდვებიდან	8 306 990,28	4 776 440,27
სხვა საქონლის რეალიზაცია	-	343 490,86
	9 928 620,19	5 119 931,13

კომ. 9 წმინდა სხვა შემოსავლები

	31.12.23	31.12.22
სესხების და პროცენტების ჩამოწერა	27 283 278,37	-
სადაზღვევო ანაზღაურება	76 836,32	36 865,18
საქონლის ზედმეტობა	152,49	-
	27 360 114,69	36 865,18