

**შპს „იმპელ
დეველოპმენტ“**

ფინანსური და მმართველობის
ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული
საანგარიშგებო წლისთვის

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3
სრული შემოსავლების ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	4
კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5
ფულის მოძრაობის ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	6
ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	7

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია:	7
2. საქმიანობა და სტრატეგია:	7
3. ხელმძღვანელობისა და მართვის უფლებებით აღჭურვილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე:	7
4. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და საადრიცხვო პოლიტიკა:	8
5. ფინანსური ანგარიშგების კომპონენტები:	8
6. შეფასების საფუძველი:	9
7. საწარმოს ფუნქციონირებასთან დაკავშირებული საკითხები:	9
8. შეფასების და წარდგენის ვალუტა:	9
9. საანგარიშგებო პერიოდი:	9
10. ფინანსური ინსტრუმენტები:	9
11. ფინანსური აქტივების გაუფასურება:	10
12. ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა:	10
13. ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა:	10
14. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები:	10
15. შეწყვეტილი ოპერაციები:	10
16. პირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები:	10
17. შემოსავლები და ხარჯები:	10
18. გადასახადი:	11
19. კაპიტალი:	11
20. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები:	11
21. დებიტორული დავალიანება და სხვა მოთხოვნები:	11
22. მატერიალური მარაგები და დაუმთავრებელი მშენებლობა:	11
23. პირითადი საშუალებები:	12
24. კრედიტორული დავალიანება და სხვა ვალდებულებები:	12
25. საქმიანობის შედეგების ანგარიშგება	12
26. შემოსავალი:	12
27. ხარჯების აღიარება და გაყიდული საქონლის თვითღირებულება:	13
28. კაპიტალი:	13

შპს „იმპელ დეველოპმენტ“ (საიდენტიფიკაციო N208179095)

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

აქტივები

მიმდინარე აქტივები	შენიშვნა	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
ფულადი სახსრები	21	7732	1712022	1113574
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსი	22	0	104000	543393
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	23	0	0	2473
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	22	8103	0	541
სხვა მიმდინარე აქტივები	22	0	0	0
საგადასახადო აქტივები	22	256	32071	578714
სულ მიმდინარე აქტივები		16091	1848093	2238695
გრძელვადიანი აქტივები				
დაუმთავრებელი მშენებლობა	23	0	9553384	21506764
ძირითადი საშუალებები	24	71236	1377	804665
არამატერიალური აქტივები	24	0	0	47341
გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნები	22	0	0	855983
სულ გრძელვადიანი აქტივები		71236	9554761	23214753
სულ აქტივები		87327	11402854	25453448

ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი

მოკლევადიანი ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები	25	0	658	263353
მიღებული ავანსები	25	0	0	4266681
ვალდებულებები თანამშრომლების მიმართ	25	0	45000	1500
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		0	45658	4531534
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	25	0	0	448680
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები	25	0	2872109	13498929
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		0	2872109	13947608
სულ ვალდებულებები		0	2917767	18479143
საკუთარი კაპიტალი				
სააქციო კაპიტალი	27	5840	5840	279817
გაუნაწილებელი მოგება/დაუფარავი ზარალი	27	81487	-49517	-1834276
სხვა რეზერვები	27	0	8528764	8528764
სულ კაპიტალი		87327	8485088	6974305
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		87327	11402854	25453448

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2024 წლის 10 სექტემბერს:

შპს „იმპელ დეველოპმენტ“

დირექტორი

გიორგი ოსეფაიშვილი



შპს „იმპელ
დეველოპმენტ“

მთავარი

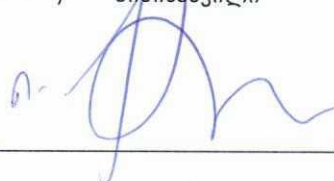
ბუღალტერი

ირინა

ბიძინაშვილი

/-----/

/-----/



შპს „იმპელ დეველოპმენტ“ (საიდენტიფიკაციო N208179095)

სრული შემოსავლების ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრის
მდგომარეობით

ქართული ლარი

შემოსავლები

საოპერაციო შემოსავალი:

შემოსავალი სამშენებლო მომსახურების გაწევიდან

26

55,157

-

შემოსავალი აქტივების რეალიზაციიდან

26

55,157

-

შემოსავალი ტექნიკის იჯარიდან

26

-

-

არასაოპერაციო შემოსავალი:

(4,373)

(331,675)

სხვა შემოსავალი

26

1,598

საპროცენტო შემოსავალი

წმინდა შემოსულობა / დანაკარგი ვალუტის

გადაფასებიდან

26

(4,373)

(333,274)

სულ შემოსავალი

50,783

(331,675)

ხარჯები

საოპერაციო ხარჯი:

გაყიდვების თვითღირებულება

26

(45,453)

-

იჯარის ხარჯი / ლიზინგი

26

-

შრომის ანაზღაურების ხარჯი

26

(77,165)

(1,182,059)

რემონტის ხარჯი

26

ცვეთა და ამორტიზაცია

26

(73)

-

სხვა საოპერაციო ხარჯი

26

(42,367)

(203,762)

არასაოპერაციო ხარჯი:

სხვა არასაოპერაციო ხარჯი

26

(16,729)

(67,263)

სესხის პროცენტი

26

-

სულ ხარჯი

(181,786)

(1,453,084)

საანგარიშგებო პერიოდის მოგება /
ზარალი

(131,003)

(1,784,759)

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2024 წლის 10 სექტემბერს:

შპს „იმპელ დეველოპმენტ“

დირექტორი

გიორგი ოსეფაიშვილი

/ ----- /

შპს „იმპელ

დეველოპმენტ“

მთავარი ბუღალტერი

ირინა ბიძინაშვილი

/ ----- /

გვერდი-16

შპს „იმპელ დეველოპმენტ“ (საიდენტიფიკაციო N208179095)

კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბრის
მდგომარეობით

	სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი')	სხვა რეზერვები	გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	სულ საკუთარი კაპიტალი
ნაშთი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღისთვის - 2021	5840	0	81487	87327
მოგება / (ზარალი)			-131003	-131003
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი)				0
დივიდენდის გამოცხადება				0
სხვა		8528764		8528764
ნაშთი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღისთვის - 2022	5840	8528764	-49517	8485088
მოგება / (ზარალი)			-1784759	-1784759
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი)				0
დივიდენდის გამოცხადება				0
სხვა	273977			273977
ნაშთი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღისთვის - 2023	279817	8528764	-1834275	6974306

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2024 წლის 10
სექტემბერს:

შპს „იმპელ დეველოპმენტ“

დირექტორი

გიორგი ოსეფაიშვილი

/ ----- /

შპს „იმპელ
დეველოპმენტ“
მთავარი
ბუღალტერი

ირინა

ბიძინაშვილი

/ ----- /

შპს „იმპელ დეველოპმენტ“ (საიდენტიფიკაციო N208179095)

ფულის მოძრაობის ანგარიშგება 2023 წლის
31 დეკემბრის მდგომარეობით

**ფულადი სახსრების მოძრაობის
ანგარიშგება**

ქართული ლარი

საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი
(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა
ფულადი ნაკადები

დეკემბერი 31, 2022

დეკემბერი 31, 2023

(1,079,352)

(9,082,507)

საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი
(საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა
ფულადი ნაკადები

(1,450)

(1,115,714)

საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საფინანსო
საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი
ნაკადები

2,789,465

9,709,691

სავალუტო კურსის ეფექტი

(4,373)

(109,918)

ფულადი სახსრების შემოსვლა (გასვლა)

1,704,290

(598,448)

სავალუტო კურსის ეფექტი

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები
საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში

7732

1712022

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები
საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს

1712022

1113574

წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება
დამტკიცებულია 2024 წლის 10 სექტემბერს:

შპს „იმპელ დეველოპმენტ“

დირექტორი

გიორგი ოსეფაიშვილი

/ ----- /



შპს „იმპელ
დეველოპმენტ“
მთავარი
ბუღალტერი

ირინა ბიძინაშვილი / ----- /



შპს „იმპელ დეველოპმენტ“ (ს/ნ 208179095)

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

(ლარში)

1. ზოგადი ინფორმაცია:

შპს „იმპელ დეველოპმენტ“ (ს/ნ 208179095) დაარსდა 1997 წლის 30 სექტემბრის. საზოგადოების მფლობელები ამჟამად არიან:

შპს „ვერფი“ (ს.კ 405504958) - წილის 50%

შპს „სამიტ გრუპი“ (პ/ნ 01008025850) - წილის 50%

კომპანიის იურიდიული მისამართია: ქ. თბილისი, მ. ბროსეს ქ. N2 ოფისი N12-13

2. საქმიანობა და სტრატეგია:

შპს „იმპელ დეველოპმენტ“-ის საქმიანობის სფეროს წარმოადგენს უძრავი ქონების ფორმირება, განვითარება შემდგომი რეალიზაციის მიზნით. ამჟამად ჩვენი კომპანიის ძირითად სამუშაო პროექტს წარმოადგენს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა მისამართზე: ქ. თბილისი, აბაშიძის ქ. N7 (01.19.19.004.008). განაშენიანების რეგულირების მოქმედი გეგმის (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 9 სექტემბრის განკარგულება N448) თანახმად, გათვალისწინებულია რვა შენობის მშენებლობა (კ2 კოეფ. საანგარიშო ფართობი 80025 კვ.მ.) მათ შორის პრიორიტეტული უმრავლესობა (94%) საცხოვრებელი დანიშნულების ფართია. პროექტის განხორციელების ვადა შეადგენს დაახლოებით 48 კალენდარულ თვეს.

3. ხელმძღვანელობისა და მართვის უფლებებით აღჭურვილ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. შემუშავდა და დაინერგა შიდა კონტროლის სისტემა, აგრეთვე გარემოებებისათვის შესაბამისი ბუღალტრული პროგრამა. ამასთან, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, არ შეიცავს თაღლითობით გამოწვეულ უზუსტობას. ამრიგად, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს ფინანსურ მდგომარეობას (აქტივების, ვალდებულებების და კაპიტალის თანაფარდობა), საწარმოს საქმიანობის შედეგებს (სრული შემოსავლებისა და მოგება-ზარალის ანგარიშგება), ფულადი ნაკადების მოძრაობასა და კაპიტალში ცვლილებებს მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების დაცვით (მსს ფასს-ები).

ფინანსური ინფორმაციის მომზადებისას მენეჯმენტი პასუხისმგებელია:

- ამოირჩიოს შესაფერისი სააღრიცხვო პრინციპები და შესაბამისად გამოიყენოს ისინი;

- მოახდინოს წინდახედული და არსებითი შეფასებები;
- მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების თანახმად, განაცხადოს ნებისმიერი არსებული დარღვევების შესახებ და ახსნას ის ფინანსურ ანგარიშგებაში;
- მოამზადოს ფინანსური ინფორმაცია წარმოების უწყვეტობის პრინციპზე იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას შესწევს უნარი გააგრძელოს თავისი საქმიანობა მომავალში;

მენეჯმენტი ასევე პასუხისმგებელია:

- შექმნას, განახორციელოს და შეინარჩუნოს შიდა კონტროლის ეფექტური და ხარისხიანი სისტემა კომპანიაში;
- ნებისმიერ დროს აწარმოოს კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების ჩანაწერების აღრიცხვა შესაბამისი სიზუსტით, რომელიც შესაძლებლობას მისცემს მათ დარწმუნდნენ, რომ ფინანსური ინფორმაცია მომზადებულია მსს ფასს-ების დაცვით;
- გადადგას ისეთი ნაბიჯები, რომელიც შესაძლებლობას მისცემს მათ დაიცვას კომპანიის აქტივები;
- აღმოფხვრას სხვადასხვა დარღვევები.

4. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა:

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია საწარმოს დებულებისა და ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბაზისზე მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. იგი წარმოდგენილია საქართველოს ფულად ერთეულში, ლარში. იგი მოიცავს ანგარიშგებებს ფინანსური მდგომარეობის, საქმიანობის შედეგების და ფულადი ნაკადების შესახებ, ასევე წინამდებარე ახსნა-განმარტებას.

საქმიანობის შედეგების ანგარიშგებაში გამოყენებულია ხარჯების ფუნქციის შესაბამისი კლასიფიკაცია, რაც ფინანსური ანგარიშგების მკითხველებს მიაწვდის, ბიზნესის ხედვის შესაბამისს, ოპერაციების მართვის შესახებ მეტად სასარგებლო ინფორმაციას.

ფინანსური მდგომარეობის შესახებ ანგარიშგების ფორმატი ეფუძნება მიმდინარე და გრძელვადიან დაყოფას. იგი მომზადებულია იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ შპს იფელი-1 წარმოადგენს ფუნქციონირებად საწარმოს და ახლო მომავალში არ იგეგმება მისი წარმადობის შემცირება ან ლიკვიდაცია. მოთხოვნისთანავე, საწარმო ოპერატიულად ახდენს გამოშვებული პროდუქციის მოცულობის გაზრდას.

შპს „იფელი-1“-ს ფინანსური ანგარიშგება გადმოგვცემს საწარმოს ფინანსური მდგომარეობის, საქმიანობიდან მიღებული ფინანსური შედეგისა და ფულადი სახსრების მოძრაობის შესახებ ინფორმაციებს. ყველა ეკონომიკური მოვლენა წარმოდგენილია შეფასების და აღიარების კრიტერიუმების გათვალისწინებით.

ანგარიშგების მომზადების დროს ასევე გამოყენებულია ბუღალტრული ანგარიშგების მეთოდოლოგიით და ბუღალტრული აღრიცხვის ინსტრუქციით განსაზღვრული სააღრიცხვო პოლიტიკა და ანგარიშთა გეგმა.

5. ფინანსური ანგარიშგების კომპონენტები:

ფინანსური ანგარიშგების პაკეტი მოიცავს:

1. ფინანსური მდგომარეობის შესახებ ანგარიშს (ბალანსი);
2. საქმიანობის შედეგების შესახებ ანგარიშს;
3. ფულადი სახსრების მოძრაობის შესახებ ანგარიშს;
4. ახსნა-განმარტებით შენიშვნებს;

6. შეფასების საფუძველი:

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების მეთოდით, რის მიხედვითაც, შპს „იმპელ დეველოპმენტ“-ის მიერ შესყიდული აქტივების ღირებულება წარმოადგენს მათში სამართლიანი ღირებულებით გადახდილ დღგ-ის გარეშე თანხას. ამავე მეთოდით აღრიცხულია აქტივების გაყიდვის შედეგები.

7. საწარმოს ფუნქციონირებასთან დაკავშირებული საკითხები:

2023 წელს გასულ წელთან შედარებით, კომპანიის აქტივები გაიზარდა - 123%-ით, რაც პირდაპირპროფორცულ კავშირშია კომპანიის სწორ მარკეტინგულს საქმიანობასთან. მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდში დაგეგმილია მშენებლობის პროცესის გააქტიურება და საქმიანობის არსებითი გაუმჯობესება.

კომპანია წარმოადგენს ფუნქციონირებად საწარმოს, საწარმო ფინანსურად სტაბილურია და მას შეუძლია საკუთარი სახსრებით გააგრძელოს კომპანიის განვითარება და ბაზარზე ლიდერის პოზიციის შენარჩუნება.

ყოველი წლის მეათე თვის დასაწყისში იქმნება სამუშაო ჯგუფი, რომელიც პასუხისმგებელია თითოეულ დეპარტამენტის უფროსისგან მიიღოს დაგეგმილ ფორმებში ინფორმაცია, რომელთა შეჯამების და შესაბამის პირებთან კომუნიკაციისა და ანალიზის შედეგად იქმნება სამომავლო პრედიოს (პერიოდების) მმართველობითი და ფინანსური აღრიცხვა.

დაიხვეწა საწარმოს სააღრიცხვო პოლიტიკა და ბუღალტრული აღრიცხვის მეთოდოლოგია.

საგადასახადო ანგარიშგებისა და ბუღალტრული აღრიცხვის ფინანსური ინფორმაციის ურთიერთშესაბამისობის კონტროლის გააძვირების მიზნით ბუღალტრულ აღრიცხვაში საგადასახადო ვალდებულებების სუბანგარიშების სააღრიცხვო ბარათების პარალელურად ნაერთი საგადასახადო-სააღრიცხვო ბარათის შემოღებამ გააუმჯობესა საგადასახადო ვალდებულებების შიდა კონტროლი.

8. შეფასების და წარდგენის ვალუტა:

ოპერაციებში შპს „იმპელ დეველოპმენტ“-ი ფუნქციონალურ ვალუტად იყენებს ქართულ ლარს. შესაბამისად, მოცემული ფინანსური ანგარიშგებისათვის შეფასების ვალუტად გამოიყენება ქართული ლარი.

9. საანგარიშგებო პერიოდი:

ფინანსური ანგარიშგების საანგარიშო პერიოდია:

2023 კალენდარული წელი, 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით.

წინა შესადარისი საანგარიშგებო პერიოდია:

2022 კალენდარული წელი, 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით.

10. ფინანსური ინსტრუმენტები:

ბალანსზე აღრიცხული ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები წარმოადგენილია ფულადი სახსრების, დებიტორული დავალიანების, სხვა აქტივების, კრედიტორული დავალიანების, სხვა ვალდებულებების სახით. მათი თავდაპირველი შეფასება ხდება შემდეგნაირად: რეალურ ღირებულებას ემატება საოპერაციო დანახარჯები. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები შეფასებულია რეალური ღირებულებით და მიეკუთვნება მოგებას ან ზარალს.

კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტის აღიარების შეწყვეტა ხდება მაშინ, როდესაც გაფორმებული კონტრაქტებით ან სხვა პირობებით გათვალისწინებული უფლებები შესრულდება, ხოლო ვალდებულებები დაიფარება.

11. ფინანსური აქტივების გაუფასურება:

ფინანსური აქტივების გადაფასების მიზნით, ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს მოწმდება, ხომ არ დადგა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ერთი ან მეტი გარემოება, რომელსაც გავლენა ექნებოდა ფინანსური აქტივის (აქტივთა ჯგუფის) ღირებულების ზრდას ან კლებას, ყურადღება ექცევა კონტრაგენტის მხრიდან ფინანსური პრობლემების არსებობის ან ხელშეკრულების დარღვევის ყოველ ფაქტს.

საანგარიშო პერიოდში, საწარმოში საექვო ვალების რეზერვი არ შექმნილა.

12. ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა:

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა დამოკიდებულია თითოეული ფაქტის დეტალურ ანალიზზე. ფინანსური აქტივების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი გაივლიან ბასს 39-ით დადგენილ აღიარების შეწყვეტის კრიტერიუმებს, „მინარსის ფორმაზე აღმატებულების“ პრინციპზე დაყრდნობით.

ასეთ ოპერაციებს საანგარიშგებო პერიოდში ადგილი არ ქონია.

13. ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა:

ფინანსური ვალდებულება კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშებიდან ჩამოიწერება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ვალდებულება შესრულდება (დაიფარება) ან გაუქმდება. სხვაობა შეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ საზღაურს შორის აღიარდება მოგებად.

ასეთ აღიარებულ ფინანსურ ვალდებულებას საანგარიშგებო პერიოდში შეადგენს თიბისი ბანკიდან აღებული სესხი. 2023 წელს სრულად დაიფარა ბანკის სესხი.

14. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები:

აღიარდა სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანახარჯი - პროცენტის სახით 2023 წელს გადახდილია - 797 389 ლარი, რაც ასახულია მშენებლობის ღირებულებაში.

15. შეწყვეტილი ოპერაციები:

შეწყვეტილ ოპერაციებს, რომლებიც თავდაპირველად გამიზნული იყო გამოყენებისთვის, მაგრამ შემდგომში გაუქმდა ან კლასიფიცირებულია, როგორც გასაუქმებლად გამიზნული, საანგარიშგებო პერიოდში ადგილი არ ქონია.

16. ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები:

თავდაპირველი აღიარების დროს, ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, რაც მოიცავს შესყიდვის ფასს და ნებისმიერ ხარჯს, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანას და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანას.

ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების (საბუღალტრო და სადისტრიბუციო პროგრამები) აღრიცხვა წარმოებს დარიცხულ ცვეთასთან ერთად. ცვეთის გამოთვლა წარმოებს იმგვარად, რომ, სასარგებლო მომსახურეობის ვადის განმავლობაში, გახორციელდეს აქტივის თვითღირებულების წრფივი მეთოდით.

17. შემოსავლები და ხარჯები:

შემოსავლების აღიარება ხდება დარიცხვის მეთოდით, გამოშვებული პროდუქციის მყიდველებზე მიწოდების პერიოდის მიხედვით, სანაცვლოდ ფულადი სახსრების, ან სხვა სახის კომპენსაციის ფაქტიურად მიღების მომენტის მიუხედავად. შემოსავლები აღირიცხება და ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება მისი წყაროების მიხედვით.

ხარჯები აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც იგი წარმოიშვა დანახარჯებიდან და უზრუნველყო ეკონომიური სარგებლის მიღება, მიუხედავად ხარჯების ფაქტიურად დაფარვის მომენტისა. ხარჯები აღირიცხება და ფინანსურ ანგარიშგებაში

აისახება ფუნქციონალური დანიშნულების მიხედვით.

18. გადასახადი:

გადასახადების გაანგარიშება, სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდა და ანგარიშგებაში ასახვა ხორციელდება საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად. 2023 წელს სახელმწიფო ბიუჯეტში სულ გადახდილია - 497 840 ლარი.

19. კაპიტალი:

ფინანსურ ანგარიშგებაში საწარმოს კაპიტალის ცვლილებები აღირიცხება პს ფას-ის შესაბამისად. საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში საანგარიშო პერიოდის წმინდა მოგება, სრული შემოსავალი, სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებები და შეცდომების გასწორების შედეგები.

20. ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები:

ფულადი სახსრები მოიცავს ფულად სახსრებს საბანკო ანგარიშებზე და ნაღდ ფულს საღაროში. ფულადი სახსრები ასახულია ნომინალით.

აქტივები	31.12.2023	31.12.2022
სულ თანხა	1 113 574	1 712 022

21. დებიტორული დავალიანება და სხვა მოთხოვნები:

დებიტორების აღრიცხვა წარმოებს დებიტორი ორგანიზაციების დასახელებების, მათი დავალიანების წარმოშობის პერიოდის მიხედვით.

აქტივები	31.12.2023	31.12.2022
სავაჭრო მოთხოვნები	541	0
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	543 393	104 000
სხვა მიმდინარე აქტივები	578 714	32 071
გრძელვადიანი სავაჭრო მოთხოვნები	855 983	0

22. მატერიალური მარაგები და დაუმთავრებელი მშენებლობა:

მატერიალური მარაგები ფინანსური მდგომარეობის შესახებ ანგარიშში წარმოდგენილია შეძენის ღირებულებით და დამზადების თვითღირებულებით. მატერიალური მარაგების შეფასებისას, გამოყენებულია მარაგების აღრიცხვის საშუალო შეწონილი მეთოდი. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მარაგების ნაშთი არ ერიცხება, ხოლო დაუმთავრებელი მშენებლობის ღირებულება - 9 553 384 ლარით განისაზღვრა. ამასთან, 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მარაგების ნაშთმა შეადგინა - 2 473 ლარი, ხოლო დაუმთავრებელი მშენებლობის ღირებულება - 21 506 764 ლარით განისაზღვრა.

აქტივები	31.12.2023	31.12.2022
სხვა მარაგები	2 473	0

დაუმთავრებელი მშენებლობა	21 506 764	9 553 384
--------------------------	------------	-----------

23. ძირითადი საშუალებები:

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები ფინანსური მდგომარეობის შესახებ ანგარიშში წარმოდგენილია ცვეთის გამოკლებით. არამატერიალური აქტივები მოიცავს ბუღალტრულსა და სადისტრიბუციო პროგრამებს

აქტივები	31.12.2023	31.12.2022
ძირითადი საშუალებები	804 665	1 377
არამატერიალური აქტივები	47 341	0

24. კრედიტორული დავალიანება და სხვა ვალდებულებები:

კრედიტორულ დავალიანებას წარმოადგენს მიღებული საქონლის დამოსახურების მიხედვით დღ-ის გარეშე დავალიანების თანხა, დავალიანება თანამშრომელთა და საგადასახადო ორგანოს მიმართ ვალდებულება, რომლის გადახდას ვადა 1 წელიწადი, და რომელიც კლასიფიცირდება გრძელვადიან ვალდებულებად

	31.12.2023	31.12.2022
სავაჭრო ვალდებულებები	263 353	658
მიღებული ავანსები	4 266 681	0
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	1 500	45 000
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	13 498 929	2 872 109
სხვა ფინანსური ვალდებულებები - ლიზინგი	448 680	0

25. საქმიანობის შედეგების ანგარიშგება

26. შემოსავალი:

შემოსავლების აღიარება ხდება მსს ფას-ის შესაბამისად საქმიანობის შედეგების ანგარიშგებაში. თუმცა, იმის გათვალისწინებით, რომ ჯერ არ განხორციელებულა გაყიდვულ ბინებზე საკუთრების უფლების გადაცემა, შემოსავლები 2023 წელს გვიფიქსირდება ანარიცხების სახით, შესაბამისად, საქმიანობის შედეგების ანგარიშგებაში საოპერაციო შემოსავალი არ ასახულა.

	2023	2022
შემოსავალი საქონლის/მომსახურების მიწოდებიდან	0	0
შემოსავალი აქტივების რეალიზაციიდან	0	55 157
სხვა შემოსავალი	1 598	

27. ხარჯების აღიარება და გაყიდული საქონლის თვითღირებულება:

ეკონომიკური საქმიანობის პროცესში საწარმო ეწევა სხვადასხვა ხარჯებს, რაც ასახულია დაუმთავრებელი მშენებლობის მუხლში. თუმცა, არის ისეთი ხარჯებიც, რაც პირდაპირ არ არის დაკავშირებული სამშენებლო პროცესთან, რაც აისახა საოპერაციო ხარჯების მუხლში.

ხარჯების საიმედოთ განსაზღვრა და აღიარება ხდება აქტივის შემცირების ან ვალდებულების ზრდის შემთხვევებში ეკონომიკური სარგებლის შემცირებისთანავე. აღნიშნული აისახა საქმიანობის შედეგის ანგარიშგებაში.

	2023	2022
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		45 453
დასაქმებულთა ანაზღაურება	1 182 059	77 165
საკუროს სხვაობა	333 274	4 373
არასაოპერაციო ზარალი	67 263	16 729
სხვა საერთო ხარჯი და	203 762	42 367

28. კაპიტალი:

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საზოგადოების კაპიტალი შეადგენს - 6 974 305 ლარს.

შპს „იმპელ დეველოპმენტ“-ის დირექტორი:

გიორგი ოსეფაიშვილი

შპს „იმპელ დეველოპმენტ“-ის (ს/ნ 208179095)

2023 წლის მმართველობითი ანგარიში

1. ინფორმაცია კომპანიის შესახებ:

შპს „იმპელ დეველოპმენტ“-ი (ს/ნ 406074938) დაარსდა 1997 წლის 30 ოქტომბერს. საზოგადოების მესაკუთრეები ამჟამად არიან :

შპს „ვერფი“ (ს.კ.405504958) - გიორგი ოსეფაიშვილი 50%

შპს „სამიტ გრუპი“ (406381696) - გიორგი ასლამაზაშვილი 50%

კომპანიის იურიდიული მისამართი: თბილისი, ბროსეს ქუჩა N2, საოფისე ფართი N12-13.

2. საწარმოს ძირითადი საქმიანობა:

შპს „იმპელ დეველოპმენტ“-ის საქმიანობის სფეროს წარმოადგენს უძრავი ქონების ფორმირება, განვითარება შემდგომი რეალიზაციის მიზნით. ამჟამად ჩვენი კომპანიის ძირითად სამუშაო პროექტს წარმოადგენს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა მისამართზე: ქ. თბილისი, აბაშიძის ქ. N7 (01.19.19.004.008). განაშენიანების რეგულირების მოქმედი გეგმის (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 9 სექტემბრის განკარგულება N448) თანახმად, გათვალისწინებულია რვა შენობის მშენებლობა (კ2 კოეფ. საანგარიშო ფართობი 80025 კვ.მ.) მათ შორის პრიორიტეტული უმრავლესობა (94%) საცხოვრებელი დანიშნულების ფართია. პროექტის განხორციელების ვადა შეადგენს დაახლოებით 48 კალენდარულ თვეს.

3. ბიზნეს გარემოს და რისკების მიმოხილვა:

ჩვენი საქმიანობის ბიზნეს გარემო მრავალფეროვანია, თუმცა, გამოყვავით რამდენიმე მთავარი ფაქტორი, რომლებზეც გავამახვილეთ ყურადღება. კერძოდ, ჩვენს მიერ განხორციელდა ბაზრის კვლევა, რომელიც მოიცავს სეგმენტში მოქმედი მყიდველების კლასიფიკაციასა და მათთან პირდაპირ კომუნიკაციას. ამასთან, გამოიკვეთა, რომ ბაზარზე არსებული სირთულე დიდწილად დაფუძნებულია მომხმარებელთა ცნობიერების ამაღლებაზე. შესაბამისად, ჩვენი ძირითადი ძალისხმევა 2024 წელს მიმართული იყო მომხმარებლებისთვის გაგვეცნო ჩვენი პროდუქტის ხარისხი და ჩაბარების ვადები. ამასთან, დამატებით განვახორციელეთ კონკურენტულობის ანალიზი. შევიმუშავეთ მომავლის სტრატეგია და გავანალიზეთ მიწოდების ფასები. აღნიშნულ სეგმენტში ფასები კლასიფიცირებულია მდებარეობისა და პროდუქციის ირგვლივ განვითარებულ იმფრასტრუქტურაზე. ამასთან, ჩვენი საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, ასევე, მნიშვნელოვან როლს თამაშობს სამშენებლო პროცესის მართვა და მიწოდების ვადები, რაც ბაზარზე არსებულ სიტუაციასთან მიმართებაში ლიდერის პოზიციაზე გვაყენებს.

გარდა ზემო აღნიშნულისა, უარყოფითად ასისახებუ სავალუტო კურსის რყევები, რაც გარკვეულად რისკ ფაქტორად შეიძლება ჩაითვალოს. ვინაიდან, იგი პირდაპირ გავლენას ახდენს მომხმარებლის გადაწყვეტილებაზე. ჩვენ დავაზღვრეთ აღნიშნული რისკები და მშენებლობის შეუფერხებლად წარმართვისთვის თიბისი ბანკიდან მოვიზიდეთ გარანტირებული ფინანსური რესურსები. არსებული საკრედიტო ხაზი გვადლევს შესაძლებლობას, ბაზარზე სავალუტო რყევების და შესაბამისად, გაყიდვების შემცირების არსებობის შემთხვევაში, მშენებლობის შეუფერხებლად წარმართვისთვის მოთხოვნისთანავე მივიღოთ საჭირო ფინანსური რესურსები.

4. პროდუქციის ხარისხი:

ჩვენთვის პროდუქციის ხარისხი წარმოადგენს პრიორიტეტულ მიმართულებას, რაც უპირველეს ყოვლისა მომხმარებელს აძლევს ნდობას და განაპირობებს სწორი გადაწყვეტილების

მიღების შესაძლებლობას. ამ მიმართულებით კომპანიაში შექმნილია მშენებლობის პროცესში გამოყენებული მასალების ხარისხის მონიტორინგის სამსახური. სამშენებლო პროცესის წარმართვისას, მშენებელი კომპანია ვალდებულია, ზედამხედველობის სამსახურს გააცნოს ინფორმაცია გამოყენებული მასალის ხარისხის შესახებ. ამასთან, წინასწარ ხდება მასალის მომწოდებელი კომპანიების მოკვლევა და მათი რეპუტაციის შემოწმება. ადგილზე მიმდინარეობს ტესტირების პროცესიც.

5. მარკეტინგული ღონისძიებები:

იმპელ დეველოპმენტი აქტიურად არის ჩართული დიჯიტალ მარკეტინგის მიმართულებით, ჩვენ ვმართავთ შემდეგ პლატფორმებს: facebook, instagram, tiktok, youtube, impel.ge. აღნიშნული პლატფორმების გვეხმარება, რომ ჩვენი ცნობადობა გავზარდოთ საზოგადოებაში, მოხდეს კომპანიის პოზიციონირება და ჩვენი სათქმელი ზუსტად მივიტანოთ მომხმარებელამდე. იმპელ დეველოპმენტის სამშენებლო ობიექტიდან ვიღებთ მშენებლობის მიმდინარეობის შესახებ ფოტო და ვიდეო მასალას, რაც ხელს უწყობს და გვეხმარება იმაში, რომ ჩვენს მომხმარებელთან გვეკონდეს უშუალო კომუნიკაცია.

იმპელ დეველოპმენტი იღებს საიმპიჯო ვიდეო რგოლს, რომელის ნახვაც საზოგადოებას ტელევიზიით შეეძლება. აღნიშნული რგოლი გახლავთ კომპანიის პიარ-სტრატეგიის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილი, რის ფონზეც ჩვენი ცნობადობა კიდევ უფრო გაიზრდება.

ძალიან მნიშვნელოვანია რომ კერძო სექტორის წარმომადგენლები აქტიურად იყვნენ სხვადასხვა სოციალურ კამპანიებში ჩართულები. „იმპელ დეველოპმენტი“ ყოველთვის გამოირჩევა ამ კუთხით. მოგეხსენებათ, ჩვენს ქვეყანაში წლებადელი ზაფხული ნამდვილად აქტიური გახლდათ სპორტის მიმართულებით, სწორედ ამიტომ კომპანიამ მიიღო გადაწყვეტილება და ევროპის ჩემპიონატის თამაშები ღია ცის ქვეშ, სპეციალურად დამონტაჟებულ ეკრანებზე აჩვენა.

აუცილებელია აღინიშნოს, რომ 2022-2023 წლებში იმპელ დეველოპმენტი იყო რუსთავი 2-ის პროექტ „პრაიმ ჰაუსის“ გენერალური სპონსორი, სადაც გამარჯვებულ მონაწილეებს კომპანიისგან საჩუქრად გადაეცათ ბინა.

იქიდან გამომდინარე, რომ იმპელ დეველოპმენტის ერთ-ერთი პროექტი „იმპე ვერდე“ ვარკეთილში შენდება, კომპანიამ მიიღო გადაწყვეტილება, რომ კომპლექსის მაკეტი განთავსებულიყო სავაჭრო ცენტრ ისტ ფონთში, სადაც ყველაზე მეტად იყრის თავს ჩვენი სეგმენტი. სასიხარულო ამბავია ისიც, რომ მალე არსებულ მაკეტთან მოეწყობა გაყიდვების ოფისიც, ეს ყველაფერი კი ხელს უწყობს ბაზარზე კომპანიის პოზიციონირებას, ცნობადობის გაზრდას და რაც მთავარია გაყიდვების გაზრდას.

6. ფინანსური ანგარიშგებისა და შიდა კონტროლის სრულყოფა:

საწარმო დიდ ყურადღებას უთმობს ფინანსური აღრიცხვისა და ანგარიშგების სრულყოფას. „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, შემუშავებულია სააღრიცხვო პოლიტიკა. საგადასახადო ვალდებულებებისა და ფინანსური აღრიცხვის გაუმჯობესების მიზნით, შემუშავებულია მეთოდოლოგია, რომლის მიხედვითაც შესაძლებელი ხდება გადასახადების პირადი აღრიცხვის ბარათისა და ფინანსური აღრიცხვის მონაცემების ურთიერთშესაბამისობის სისტემური კონტროლი. ასევე, სისტემატიურად წარმოებს სააღრიცხვო პროგრამების განახლება და თანამედროვე კონტროლის სისტემების დანერგვა.

7. შრომის დაცვისა და უსაფრთხოების მდგომარეობა:

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „იმპელ დეველოპმენტი“ განეკუთვნება მომეტებული საფრთხის შემცველი, მძიმე, მავნე და საშიშპირობებიანი სამუშაოების განმახორციელებელი ორგანიზაციების კატეგორიას, ვინაიდან თანამშრომლები ზედამხედველობის განხორციელებისას უშუალოდ არიან ჩართულნი სამშენებლო პროცესში. კომპანიას პრიორიტეტად აქვს დასახული შრომის უსაფრთხოების, ჯანმრთელობისა და გარემოს დაცვის საკითხები. კომპანია უზრუნველყოფს უზედური შემთხვევების, საწარმოო ტრავმების, პროფესიული დაავადებების მინიმიზაციას და აქედან გამომდინარე ქმნის დასაქმებულთათვის საწარმოო გარემოსა და სამუშაო პროცესის ერთობლიობით თავისუფალ და ადაპტირებულ სამუშაო სივრცეს. ამის მიღწევა ხდება სამუშაო პროცესების სწორად მართვით, შრომის უსაფრთხოების კულტურის დასაწერად ჩატარებული ტრენინგებით. კერძოდ, მმართველი გუნდის და დასაქმებულების ჩართვით როგორც პრაქტიკულ სასწავლო ღონისძიებებში, ასევე, თეორიულ ნაწილში (ჰიბრიდული დოკუმენტაციის და ინსტრუქტაჟების გაწერა სამუშაო პოზიციებიდან გამომდინარე) და ასევე შრომის უსაფრთხოების

ორგანიზაციების ურთიერთთანამშრომლობით.

კომპანიის მენეჯმენტი მიზნად ისახავს სამშენებლო ობიექტებზე მიმდინარე სამუშაო პროცესების სწორად წარმართვას და უსაფრთხო სამუშაო გარემოს შექმნას. ამ მიზნის მისაღწევად კომპანია ახორციელებს არაერთ პროაქტიულ ღონისძიებებს, მუდმივ რეჟიმში აწარმოებს სამუშაო პროცესზე დაკვირვებას და მონიტორინგს, შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტები აკონტროლებენ საწარმოო პროცესებს და საფრთხის აღმოჩენის შემთხვევაში (საფრთხეების იდენტიფიცირება, რისკების განსაზღვრა, ვინ შეიძლება დაშავდეს, მაპრევენცირებელი ღონისძიებების გაწერა/შესრულება და დოკუმენტირება) დაუყოვნებლივ ახდენენ რეაგირებას. ეს მიდგომა უზრუნველყოფს კომპანიაში შრომის უსაფრთხოების კულტურის ჩამოყალიბებას და ასევე მმართველი გუნდის და დასაქმებულების ცნობიერების ამაღლება განვითარებას.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების „იმპელ დეველოპმენტ“ ხელმძღვანელობა ადასტურებს და გამოთქვამს მზაობას დაიცვას, როგორც საქართველოს შრომის უსაფრთხოების შესახებ ორგანული კანონი და სხვა საკანონმდებლო აქტები, ასევე, შრომის უსაფრთხოების საერთაშორისო ორგანიზაციების მიერ აღიარებული და დანერგილი უსაფრთხოების სტანდარტები.

შპს „იმპელ დეველოპმენტ“-ის დირექტორი:

გიორგი ოსეფაიშვილი

