

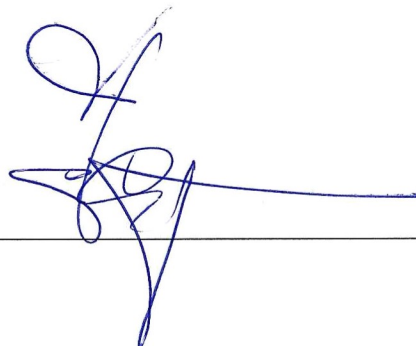
შპს „პირველი საინვესტიციო კომპანია საქართველოს“ 2024 წლის ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	კომ.	31.12.24	31.12.23
მიმდინარე აქტივები			
ფული და ფულადი ექვივალენტები	3	1 506 696,58	927 241,42
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4	19 395 715,99	7 250 947,65
მარაგები		14 701 286,52	18 743 833,03
		35 603 699,09	26 922 022,10
გრძელვადიანი აქტივები			
წმინდა ძირითადი საშუალებები	5	5 590 840,56	5 696 403,02
		5 590 840,56	5 696 403,02
		41 194 539,65	32 618 425,12
მიმდინარე ვალდებულებები			
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	6	29 087 568,22	28 568 939,96
გადასახადები		589 155,46	282 065,30
		29 676 723,68	28 851 005,26
საკუთარი კაპიტალი			
აკუმულირებული მოგება / (ზარალი)		11 517 715,97	3 767 319,86
კაპიტალი		100,00	100,00
		11 517 815,97	3 767 419,86
		41 194 539,65	32 618 425,12

დირექტორი

პ. ზაპლეტალი



საქმიანობის შედეგების ანგარიშგება

	2024	2023
შემოსავალი მომსახურებიდან	4 323 655,90	1 605 992,15
შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან	11 953 051,81	12 736 222,73
გაყიდული საქონლის თვითღირებულება	(4 463 007,89)	(4 756 694,62)
საერთო მოგება	11 813 699,82	9 585 520,26
წმინდა სხვა შემოსავალი	30 314,81	120 067,44
დასაქმებულთა ანაზღაურება	(975 437,42)	(969 859,21)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(280 473,05)	(257 762,73)
საპროცენტო შემოსავალი	21 324,49	2 263,13
საპროცენტო ხარჯი	-	(972 143,79)
იჯარის ხარჯი	(573 680,09)	(39 577,95)
ადმინისტრაციული და სხვა არა საოპერაციო ხარჯი	(2 312 764,14)	(1 292 985,92)
სულ საოპერაციო ხარჯები	(4 090 715,40)	(3 409 999,03)
საოპერაციო მოგება	7 722 984,42	6 175 521,23

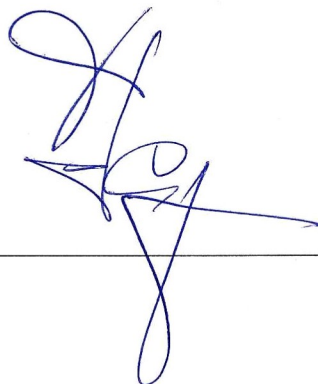
გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება

წმინდა სავალუტო შემოსულობა / (დანაკარგი)	27 411,70	91 166,48
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადამდე	7 750 396,12	6 266 687,71
მოგების გადასახადი	-	-
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)	7 750 396,12	6 266 687,71

საკუთარი კაპიტლი საანგარიშო პერიოდის დასაწყისში	3 767 419,86	(2 499 267,85)
კაპიტალის გაზრდა	-	-
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	-	-
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	-	-
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	-	-
კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	11 517 815,98	3 767 419,86

დირექტორი

პ. ზაპლეტალი



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 ივლისს.

კომპანიის დირექტორია - პეტრ ზაპლეთალი ხოლო დამფუძნებელი 100%-ნი წილობრივი მონაწილეობით - სს „პრვნი 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 შეირწა 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. პირითადი 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 აღიარების 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 დაამტკიცეს. 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. 3 ფული და ფულადი ექვივალენტები

	31.12.24	31.12.23
ნაღდი ფული	3 313,23	583,12
ფული ბანკში	1 503 383,35	926 658,30
	<u>1 506 696,58</u>	<u>927 241,42</u>

კომ. 4 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31.12.24	31.12.23
მოთხოვნები	12 012 112,18	74 922,17
მომსახურებიდან		
გადახდილი ავანსები	7 383 603,81	7 176 025,48
	<u>19 395 715,99</u>	<u>7 250 947,65</u>

კომ. 5 წმინდა ფიქსირებული აქტივები

	31.12.23	წმინდა ცვლილება	31.12.24
ისტორიული ღირებულება			
მიწის ნაკვეთები	2 649 577,54	-	2 649 577,54
ეზოს კეთილმოწყობა	15 886,45	13 139,73	29 026,18
შენობება ნაგებობები	2 548 078,29	109,83	2 548 188,12
მანქანა-დანადგარები	315 314,01	21 978,47	337 292,48
ავეჯი და ინვენტარი	381 418,89	139 682,56	521 101,45
სატრანსპორტო საშუალებები	89 132,18	-	89 132,18
არამატერიალური აქტივები	6 132,75	-	6 132,75
	6 005 540,11	174 910,59	6 180 450,70
აკუმულირებული ცვეთა			
მიწის ნაკვეთები	-	-	-
ეზოს კეთილმოწყობა	-	-	-
შენობება ნაგებობები	(127 403,91)	(146 686,57)	(274 090,48)
მანქანა-დანადგარები	(68 870,64)	(43 499,31)	(112 369,95)
ავეჯი და ინვენტარი	(72 687,45)	(69 608,58)	(142 296,03)
სატრანსპორტო საშუალებები	(39 914,03)	(20 678,59)	(60 592,62)
არამატერიალური აქტივები	(261,06)	-	(261,06)
	(309 137,09)	(280 473,05)	(589 610,14)
საბალანსო ღირებულება			
მიწის ნაკვეთები	2 649 577,54	-	2 649 577,54
ეზოს კეთილმოწყობა	15 886,45	13 139,73	29 026,18
შენობება ნაგებობები	2 420 674,38	(146 576,74)	2 274 097,64
მანქანა-დანადგარები	246 443,37	(21 520,84)	224 922,53
ავეჯი და ინვენტარი	308 731,44	70 073,98	378 805,42
სატრანსპორტო საშუალებები	49 218,15	(20 678,59)	28 539,56
არამატერიალური აქტივები	5 871,69	-	5 871,69
	5 696 403,02	(105 562,46)	5 590 840,56

კომ. 6 საჯარო და სხვა ვალდებულებები

	31.12.24	31.12.23
მომწოდებლები	3 793 395,14	3 281 588,67
მიღებული ავანსები	25 294 173,08	25 287 351,29
	<u>29 087 568,22</u>	<u>28 568 939,96</u>