

შპს „ბიზნეს ცენტრი კოსტავაზე“

ფინანსური ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ფინანსური ანგარიშგება

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	1
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	2
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	3
ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები	4
1. კორპორატიული ინფორმაცია	4
2. მომზადების საფუძველი	4
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	4
4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები	8
5. ამონაგები რეალიზაციიდან	8
6. მომსახურების გაწევასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯები	8
7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	9
8. ფინანსური ხარჯი	9
9. მოგება/ზარალი სავალუტო ოპერაციებიდან	9
10. სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	9
11. ძირითადი საშუალებები	10
12. საინვესტიციო ქონება	11
13. მარაგები	11
14. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11
15. გადასახადები	12
16. ფული და ფულის ექვივალენტები	12
17. კაპიტალი	12
18. გრძელვადიანი სესხები	12
19. ფინანსური იჯარის ვალდებულება	13
20. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13

შპს “ზიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2021 (არააუდიტირებული)	2020 (არააუდიტირებული)
ამონაგები მომსახურებიდან	5	3,503,451	2,691,174
მომსახურების გაწევასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯები	6	(559,834)	(528,526)
საერთო მოგება		2,943,617	2,162,648
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(611,496)	(520,860)
საოპერაციო მოგება		2,332,121	1,641,788
ფინანსური შემოსავალი		489,954	16,011
ფინანსური ხარჯი	8	(1,141,175)	(802,673)
მოგება/(ზარალი) სავალუტო ოპერაციებიდან	9	661,895	(1,725,207)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	10	(66,132)	(124,541)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		166,526	18,819
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		2,443,189	(975,803)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		2,443,189	(975,803)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 29 სექტემბერს:

აზამატ სმაგულოვის მინდობილი
პირი ლევან კვინიკაძე

შპს "ბიზნეს ცენტრი კოსტავაზე"

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2021 (არააუდიტირებული)	2020 (არააუდიტირებული)
ამონაგები მომსახურებიდან	5	3,503,451	2,691,174
მომსახურების გაწევასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯები	6	(559,834)	(528,526)
საერთო მოგება		2,943,617	2,162,648
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(611,496)	(520,860)
საოპერაციო მოგება		2,332,121	1,641,788
ფინანსური შემოსავალი		489,954	16,011
ფინანსური ხარჯი	8	(1,141,175)	(802,673)
მოგება/(ზარალი) სავალუტო ოპერაციებიდან	9	661,895	(1,725,207)
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	10	(66,132)	(124,541)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		166,526	18,819
მოგება/(ზარალი) დაზეგვრამდე		2,443,189	(975,803)
მოგების გადასახადი		-	-
წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		2,443,189	(975,803)

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2022 წლის 29 სექტემბერს:



აზამატ სმაგულოვის მინდობილი
პირი ლევან კვინიკაძე

შპს “ბიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2021 (არააუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2020 (არააუდიტირებული)
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	11	786,494	898,173
საინვესტიციო ქონება	12	8,465,693	8,789,850
გაცემული სესხები		17,160,817	399,697
სულ გრძელვადიანი აქტივები		26,413,004	10,087,720
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	13	44,971	11,223
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14	349,625	251,443
საგადასახადო აქტივი	15	38,611	-
ფული და ფულის ექვივალენტები	16	525	132
სულ მიმდინარე აქტივები		433,732	262,798
სულ აქტივები		26,846,736	10,350,518
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	17	-	-
დაუფარავი ზარალი	17	(3,569,440)	(6,012,629)
სულ კაპიტალი		(3,569,440)	(6,012,629)
გრძელვადიანი სესხები			
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	18	30,023,981	15,762,982
	19	-	383,133
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		30,023,981	16,146,115
მიმდინარე ვალდებულებები			
საგადასახადო ვალდებულებები	15	-	78,061
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20	392,195	138,971
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		392,195	217,032
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		26,846,736	10,350,518

შპს “ზიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

(არააუდიტირებული)	საწესდებო კაპიტალი	დაუფარავი ზარალი	სულ
31 დეკემბერი 2019	-	(5,036,826)	(5,036,826)
მიმდინარე წლის სრული ზარალი	-	(975,803)	(975,803)
31 დეკემბერი 2020	-	(6,012,629)	(6,012,629)
მიმდინარე წლის სრული შემოსავალი	-	2,443,189	2,443,189
31 დეკემბერი 2021	-	(3,569,440)	(3,569,440)

შპს “ბიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

1. კორპორატიული ინფორმაცია

შპს ბიზნეს ცენტრი კოსტავაზე (შემდგომში კომპანია) არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. იგი დაარსდა 2013 წლის 15 აგვისტოს და არსებობს როგორც დამოუკიდებელი ერთეული. კომპანიის საიდენტიფიკაციო ნომერია 405004917.

ძირითადი საქმიანობა. კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს თავის საკუთრებაში არსებული ფართების იჯარით გაცემა. 2021 წლის განმავლობაში კომპანიაში დასაქმებული იყო 12 თანამშრომელი.

იურიდიული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ბ. კვერნაძის ქ., №10

კომპანიის მეწილეები: ფინანსური ანგარიშგების მომზადების თარიღისთვის ისევე როგორც საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კომპანიის მფლობელები არიან:

ილიას ჟაკსიბეკ	12.5%
აზამატ სმაგულოვ	25%
შპს ოფისრენტი	50%
დამირ სუიენტაიევ	12.5%

საქართველოს ბიზნეს გარემო. კომპანია საქმიანობას საქართველოში ახორციელებს. საქართველოს განვითარებადი ეკონომიკის გარკვეული მახასიათებლები აქვს, მათ შორის შედარებით მაღალი ინფლაციის დონე და მაღალი საპროცენტო განაკვეთები. ქართული საგადასახადო კანონმდებლობა სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება და ხშირ ცვლილებებს განიცდის.

საქართველოს მომავალი ეკონომიკური განვითარება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებულ ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული გადაწყვეტილებების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე.

2. მომზადების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. ფინანსური უწყისები წარმოდგენილია და დამრგვალებულია ერთეულ ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე 12 თვიან პერიოდს.

შესაბამისობის განცხადება. აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება შესაბამისობაშია მცირე და საშუალო ზომის კომპანიებისთვის განსაზღვრული ფინანსური ანგარიშგების შედგენის საერთაშორისო სტანდარტთან (შემდგომში მსს ფასს) საქართველოს კანონით „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ მესამე კატეგორიის კომპანიებისთვის დაშვებული მოდიფიკაციის გათვალისწინებით.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადება მსს ფასს-ის შესაბამისად მოითხოვს მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების გამოყენებას. ასევე მოითხოვს ხელმძღვანელობამ გამოიყენოს მისი შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენების პროცესში. სფეროები, რომელიც გამოირჩევა უფრო მაღალი ხარისხის მსჯელობებით ან სირთულით, ან სფეროები, სადაც შეფასებები და დაშვებები მნიშვნელოვანია ფინანსური ანგარიშგებისთვის, წარმოდგენილია მე-4 შენიშვნაში.

ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე. ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძვლის მიზანშეწონილობის შეფასებისას, კომპანია ითვალისწინებს ფულადი ნაკადების საპროგნოზო მონაცემებს, მათ შორის პესიმისტურს და რეალისტურს და მათზე დაყრდნობით ამზადებს ამ ანგარიშს ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპების მიხედვით.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

უცხოური ვალუტა. ლარი არის კომპანიის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, ვინაიდან ლარი არის იმ ქვეყნის მთავარი საოპერაციო ვალუტა, რომელშიც კომპანია ფუნქციონირებს. უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად. უცხოური ვალუტით მიღებული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით.

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბერს უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი	
	აშშ დოლარი	ევრო
2021 წლის 31 დეკემბერი	3.0976	3.5040
2020 წლის 31 დეკემბერი	3.2766	4.0233

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, ბანკებში არსებულ დეპოზიტებს და სხვა მოკლევადიან მაღალლიკვიდურ ინვესტიციებს სამ თვემდე ვადით. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები არის ჩვეულებრივი საოპერაციო საქმიანობის ფარგლებში გაწეული სერვისის სანაცვლოდ მომხმარებლებისგან მისაღები თანხები. იმ შემთხვევაში, თუ მოთხოვნის დაფარვა მოსალოდნელია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ თორმეტი თვის განმავლობაში ან ნაკლებ პერიოდში (ან მიმდინარე საოპერაციო ციკლის მანძილზე, თუ ეს ბიზნესისთვის დამახასიათებელია), წინააღმდეგ შემთხვევაში, ისინი კლასიფიცირდება როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარებულია გარიგების ფასით, შემდგომში შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გაუფასურების ანარიცხის გამოკლებით. კომპანიას არ გააჩნია საექვო ვალები. საექვო და უიმედო ვალების რეზერვი არ არსებობს კომპანიაში, ვინაიდან არასდროს არსებულა ობიექტური საფუძველი, რომ კომპანია ვერ შემლბდა მხარეებს შორის შეთანხმებული პირობებით ანაზღაურების სრულად მიღებას.

ძირითადი საშუალებები.

- **აღიარება და შეფასება.** ძირითადი საშუალების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით და შემდგომ აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, ცვეთის და გაუფასურების ზარალის გათვალისწინებით. მოგება ან ზარალი რომელიც წარმოიშობა ძირითადი საშუალებების ან მისი ერთეულის აღიარების შეწყვეტიდან (გაყიდვის ღირებულებას გამოკლებული საბალანსო ღირებულება) აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.
- **შემდგომი დანახარჯები.** შემდგომი დანახარჯები შედის აქტივის მიმდინარე ღირებულებაში ან აღიარდება ცალკე აქტივად, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია, რომ კომპანია მიიღებს აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს და აქტივის ღირებულების განსაზღვრა შესაძლებელია საიმედოდ. ჩანაცვლებული აქტივის საბალანსო რეზერვის აღიარება წყდება. შეკეთების და რემონტის ყველა სხვა ხარჯი აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იმ ფინანსურ პერიოდში, როცა ეს ხარჯები გაიწია.
- **ცვეთა.** აქტივის ნარჩენი ღირებულება და სასარგებლო მომსახურების ვადები საჭიროების შემთხვევაში გადაიხედება და რეგულირდება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ძირითადი საშუალებაზე ან მის ცალკეულ ერთეულზე ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ, როდესაც შესაძლებელია მისი გამოყენება, ანუ როდესაც ის არის იმ ადგილას ან ისეთ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანილი, რაც აუცილებელია მის გამოსაყენებლად. თუ ძირითადი საშუალება ერთხელ შევიდა ექსპლუატაციაში მას ცვეთა ერიცხება ბოლომდე, თუ არ ამოხდა მისი გადატანა გასაყიდად გამიზნულად ან ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტისას.

მიწას ცვეთა არ ერიცხება. ძირითადი საშუალებებს ცვეთა ერიცხება წრფივი ცვეთის მეთოდით, ძირითადი საშუალების სასარგებლო მომსახურების ვადის შესაბამისად.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

არამატერიალური აქტივები.

- **აღიარება და შეფასება.** არამატერიალური აქტივები მოიცავს განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე სააღრიცხვო პროგრამებს. ცალკე შეძენილი არამატერიალური აქტივები აღრიცხულია თვითღირებულებით დაგროვილი ამორტიზაციისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.
- **ამორტიზაცია.** ამორტიზება უნდა დაიწყოს მაშინ, როდესაც შესაძლებელია აქტივის გამოყენება, მაგ., როდესაც ის იმყოფება იმ ადგილზე და იმ მდგომარეობაში, როცა მისი გამოყენება შესაძლებელია ხელმძღვანელობის მიერ დასახული მიზნით. შეზღუდული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივის ამორტიზებადი თანხა სისტემატურად უნდა გადანაწილდეს მის სასარგებლო მომსახურების ვადაზე.

მარაგები. კომპანიის მარაგები თავდაპირველად აღირიცხება თვითღირებულებით, ხოლო შემდეგ ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებასა და თვითღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ყველაწარმოებულ დანახარჯს და სხვა ხარჯებს, რომელიც გაწეულია მარაგების ახლანდელ მდებარეობასა და მდგომარეობაში მოსაყვანად. მაგალითად, ტრანსპორტირების ხარჯი და სხვა პირდაპირ მიკუთვნებადი ხარჯები.

კომპანია მარაგების აღრიცხვისთვის იყენებს საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდს.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივები, რომლებიც ექვემდებარება გაუფასურებას და ამორტიზაციას შემოწმებულია გაუფასურებაზე იმ შემთხვევაში, როდესაც მოვლენები ან გარემოებების ცვლილებები მიუთითებს, რომ მიმდინარე საბალანსო ღირებულება შესაძლოა არ იყოს ანაზღაურებადი.

გაუფასურების ზარალი აღიარებულია იმ თანხის ოდენობით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად თანხას.

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები. სავაჭრო დავალიანებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც მეორე მხარემ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და აისახება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

სესხები. სესხები თავდაპირველად აღიარებულია მომავალი გადახდების დისკონტირებული ღირებულებით, შემდგომი აღრიცხვა ხდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით.

გადასახადები. საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში. მოგების გადასახადი განაწილებულ მოგებაზე ირიცხება დივიდენდების სახით იმ პარტნიორებზე გადანაწილებულ მოგებაზე, რომლებიც ფიზიკური ან არარეზიდენტი პირები არიან საქართველოში, წმინდა განაწილების 15/85-ზე განაკვეთით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშვებათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული გარიგებების დაბეგვრას, რომლებიც ითვლება პირობითი მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნეს საქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ამგვარი გარიგებების დაბეგვრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და მოგება ზარალის ანგარიშგების ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ნაწილში აისახება, როგორც გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა.

საპენსიო შენატანები. 2018 წლის მაისში საქართველოს მთავრობამ მიიღო კანონი დაგროვებითი პენსიის შესახებ, რომლიც ძალაში შევიდა 2019 წლის 1 იანვრიდან. საპენსიო რეფორმის მიხედვით, სისტემაში ჩართული დასაქმებული პირის მხრიდან სახელმწიფო ბიუჯეტში განხორციელდებოდა 2%-ის გადახდა, აღნიშნული ნაწილი

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

იფარება თანამშრომლის ხელფასიდან და კომპანიას ეს ნაწილი დამატებით ხარჯად არ ეკისრება. აღნიშნულის პარალელურად დამსაქმებელი თავის მხრივ, დამატებით 2%-ს რიცხავს, რომელიც ხარჯად აღიარდება ხელფასის ხარჯის დარიცხვასთან ერთად და წარმოდგენილია ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები. კომპანიის განუსაზღვრელი საგადასახადო პოზიციები თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელახლა შეფასდება ხელმძღვანელობის მიერ. შეფასება ეფუძნება საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციას, რომლებიც ამოქმედდა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს და ამგვარი საკითხების შესახებ ცნობილია სასამართლოს ან სხვა განჩინებებით.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული დამატებული ღირებულების გადასახადი გადასახდელია საგადასახადო ორგანოებისთვის იმ თარიღისთვის, რომელი მოვლენაც უფრო ადრე დგება (ა) კლიენტებისგან მისაღები ავანსების შეგროვება ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება. ის ოპერაციები რომელიც ექვემდებარება დღე-ით დაბეგვრას ან შესაძლებელია დღე-ს ჩათვლის მიღება, სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარებულია დღე-ით შემცირებული ღირებულებით.

კაპიტალი. ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც კაპიტალი შეესებულია დამფუძნებლების მიერ. საწესდებო კაპიტალი აღიარდება დამფუძნებლების შენატანების რეალური ღირებულებით და კლასიფიცირებულია, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტი.

ამონაგების აღიარება. ამონაგები შეფასებულია მიღებული ან მისაღები კომპენსაციის რეალური ღირებულებით და წარმოადგენს გაწეული მომსახურებისთვის მისაღები თანხის ოდენობას, დადგენილი შიდა შეღავათების ეფექტის გათვალისწინებით. კომპანია აღიარებს ამონაგებს, როდესაც ამონაგების ოდენობა შეიძლება ობიექტურად შეფასდეს და როდესაც მოსალოდნელია რომ მოცემული ოპერაციიდან საწარმო მიიღებს წინასწარ შეთანხმებულ სარგებელს.

როდესაც ბარტერული ტრანზაქციით მიღებული საქონლის რეალური ღირებულება ობიექტურად არ არის შეფასებული, ამონაგები განისაზღვრება მიწოდებული საქონლის ან მომსახურების რეალური ღირებულებით.

სხვა შემოსავალი. სხვა შემოსავლის აღიარება ხდება, როცა არსებობს რწმუნება, რომ კომპანია განხორციელებული ოპერაციებიდან მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელია შემოსავლის ოდენობის საიმედოდ განსაზღვრა. შემოსავლის აღიარება ხდება მის მიღებაზე გაწეული ხარჯების გამოკლებით ოპერაციის განხორციელების პერიოდისათვის.

ხარჯების აღიარება. მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ხარჯები აღიარდება თუ ის იწვევს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას, რომელიც დაკავშირებულია აქტივების შემცირებასთან ან ვალდებულების ზრდასთან და შესაძლებელია მისი საიმედოდ შეფასება. ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება დაუყოვნებლივ, შესაბამისი კრიტერიუმების დაკმაყოფილებისას.

დივიდენდები. დივიდენდები აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და იქვეთება კაპიტალიდან იმ პერიოდში, როდესაც ხდება მათი გამოცხადება და დამტკიცება. ნებისმიერი დივიდენდი, რომელიც ცხადდება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ და მანამ, სანამ მოხდება ფინანსური ანგარიშგების გამოშვებაზე გადაწყვეტილების მიღება, აღიარებულია ბალანსის შემდგომი მოვლენების შენიშვნაში.

ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები. ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევა კომპანიის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისთვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

კლასიფიკაცია მიმდინარე/გრძელვადიანის მიხედვით. კომპანია ფინანსური მდგომარეობის უწყისში აქტივებსა და ვალდებულებებს ყოფს მიმდინარე/გრძელვადიანი კლასიფიკაციით. აქტივი მიმდინარეა, თუ:

- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა ან განკუთვნილია გასაყიდად ან მოსახმარებლად მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდში და ძირითადად ინახება სავაჭრო მიზნებისთვის
- მოსალოდნელია მისი გაყიდვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის ვადაში
- ის წარმოადგენს ნაღდ ფულს და ნაღდი ფულის ექვივალენტებს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა გაყინულია რაიმე ვალდებულების დაზღვევისთვის, საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში

ყველა სხვა აქტივი აღიარდება გრძელვადიანად.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ვალდებულება მიმდინარეა, თუ:

- მოსალოდნელია მისი დაფარვა მომდევნო საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში
- ძირითადად გამოიყენება სავაჭრო მიზნებისთვის
- მოსალოდნელია მისი დაფარვა საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის განმავლობაში
- არ არსებობს ვალდებულების გადახდის თარიღის გადავადების უპირობო უფლება, საანგარიშგებო პერიოდის დამთავრებიდან 12 თვის შემდეგ სხვა ყველა ვალდებულება აღიარდება გრძელვადიანად.

4. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანია ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის არსებულ გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის გათვალისწინებით. მომავალ პერიოდებში მიღებული ფაქტიური შედეგი, შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილებების რისკის მატარებელია.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შეფასება. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, მენეჯმენტი განიხილავს მოსალოდნელ გამოყენებას, სავარაუდო ტექნიკურ მოძველებას, ფიზიკურ ცვეთას და გარემოს, რომელშიც ხდება აქტივის გამოყენება. ჩამოთვლილი პირობებისა თუ შეფასებების სისტემის ნებისმიერმა ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს მომავალი ცვეთის განაკვეთის კორექტირება.

საგადასახადო კანონმდებლობა. მენეჯმენტი გაურკვეველ საგადასახადო მიდგომებს ხელახლა აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღიარდება იმ საგადასახადო მიდგომებისთვის, რაზეც ხელმძღვანელობის ვარაუდით საგადასახადო ორგანოები მაღალი ალბათობით დააკისრებენ კომპანიას დამატებით გადასახადებს, იმ შემთხვევაში, თუკი აღნიშნულ პოზიციებს სადავოდ გახდის. შეფასება ეყრდნობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ძალაში შესულ ან არსებითად ძალაში შესულ საგადასახადო კანონების ინტერპრეტაციას, აგრეთვე სასამართლოს ან სხვა რომელიმე ცნობილ გადაწყვეტილებას აღნიშნულ საკითხებზე.

5. ამონაგები რეალიზაციიდან

	2021	2020
შემოსავალი საიჯარო მომსახურებიდან	3,446,249	2,477,993
შემოსავალი კომუნალური მომსახურებიდან	57,202	58,374
შემოსავალი სარემონტო მომსახურებიდან	-	154,807
სულ ამონაგები რეალიზაციიდან	3,503,451	2,691,174

6. მომსახურების გაწევასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯები

	2021	2020
ცვეთა და ამორტიზაცია	(407,456)	(385,087)
კომუნალური მომსახურების ხარჯი	(87,911)	(71,150)
რემონტის ხარჯი	(41,008)	(45,842)
სხვა ხარჯი	(23,459)	(26,447)
სულ მომსახურების გაწევასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯები	(559,834)	(528,526)

შპს “ბიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2021	2020
შრომის ანაზღაურება	(183,888)	(224,986)
საბანკო ხარჯები	(176,695)	(28,576)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(85,525)	(68,014)
საკონსულტაციო ხარჯები	(45,086)	(41,937)
საგადასახადო ხარჯი	(19,659)	(74,747)
დაზღვევის ხარჯი	(9,728)	(7,333)
საპენსიო ხარჯები	(3,742)	(4,006)
საიჯარო ქირა	(1,200)	(7,207)
სხვადასხვა ადმინისტრაციული ხარჯი	(85,973)	(64,054)
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(611,496)	(520,860)

8. ფინანსური ხარჯი

	2021	2020
სესხების საპროცენტო ხარჯი	(1,092,204)	(708,214)
ფინანსური იჯარის პროცენტის ხარჯები	(48,971)	(94,459)
სულ ფინანსური ხარჯი	(1,141,175)	(802,673)

9. მოგება/ზარალი სავალუტო ოპერაციებიდან

	2021	2020
გრძელვადიანი სესხები	792,026	(1,708,876)
ფული და ფულის ექვივალენტები	4,975	(3,179)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	1,331	(4,376)
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	6,503	(32,640)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	(7,541)	4,732
გაცემული სესხები	(135,399)	19,132
სულ მოგება/ზარალი სავალუტო ოპერაციებიდან	661,895	(1,725,207)

10. სხვა არასაოპერაციო ხარჯი

აღნიშნული ხარჯი სრულად უკავშირდება ლიზინგის, საპროცენტო და საგადასახადო ჯარიმებს.

შპს “ზიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

11. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება	დაუმთავრებელი მშენებლობა	მანქანა- დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა და ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	ლიზინგით აღებული ძირითადი საშუალებები	სულ
31 დეკემბერი 2019	715,076	282,615	215,421	-	571,904	1,785,015
შემოსვლა წლის განმავლობაში	660,974	-	121,631	2,034	-	784,638
გასვლა	(1,376,050)	-	-	-	-	(1,376,050)
31 დეკემბერი 2020	-	282,615	337,051	2,034	571,904	1,193,604
შემოსვლა წლის განმავლობაში	-	2,000	55,145	-	-	57,145
გასვლა	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2021	-	284,615	392,196	2,034	571,904	1,250,748
დაგროვილი ცვეთა						
31 დეკემბერი, 2019	-	(23,747)	(66,420)	-	(36,084)	(126,251)
წლის დარიცხული ცვეთა	-	(28,496)	(39,285)	(233)	(101,166)	(169,180)
გასვლები	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2020	-	(52,243)	(105,705)	(233)	(137,250)	(295,430)
წლის დარიცხული ცვეთა	-	(28,857)	(56,414)	(254)	(83,299)	(168,824)
გასვლები	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2021	-	(81,101)	(162,118)	(487)	(220,548)	(464,255)
საბალანსო ღირებულება						
31 დეკემბერი 2020	-	230,372	231,347	1,801	434,654	898,173
31 დეკემბერი 2021	-	203,514	230,078	1,547	351,355	786,494

შპს “ბიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

12. საინვესტიციო ქონება

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობა-ნაგებობები	სულ
31 დეკემბერი 2019	2,640,226	5,213,379	7,853,605
შემოსვლა წლის განმავლობაში	-	1,376,050	1,376,050
გასვლა	-	-	-
31 დეკემბერი 2020	2,640,226	6,589,429	9,229,655
შემოსვლა წლის განმავლობაში	-	-	-
გასვლა	-	-	-
31 დეკემბერი 2021	2,640,226	6,589,429	9,229,655
დაგროვილი ცვეთა			
31 დეკემბერი, 2019	-	(155,885)	(155,885)
წლის დარიცხული ცვეთა	-	(283,920)	(283,920)
გასვლები	-	-	-
31 დეკემბერი 2020	-	(439,805)	(439,805)
წლის დარიცხული ცვეთა	-	(324,157)	(324,157)
გასვლები	-	-	-
31 დეკემბერი 2021	-	(763,962)	(763,962)
საბალანსო ღირებულება			
31 დეკემბერი 2020	2,640,226	6,149,624	8,789,850
31 დეკემბერი 2021	2,640,226	5,825,467	8,465,693

13. მარაგები

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ნედლეული და მასალები	40,881	9,859
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი	4,090	1,364
სულ მარაგები	44,971	11,223

14. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	187,107	98,701
გადახდილი ავანსები	162,448	70,884
სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	70	81,858
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	349,625	251,443

შპს “ბიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

15. გადასახადები

2016 წლის 1 იანვრიდან, საგადასახადო კოდექსში შესული ცვლილების შესაბამისად ყველა საგადასახადო ვალდებულება ირიცხება ერთიან სახაზინო ანგარიშზე/კოდზე, შესაბამისად, ფინანსურ ანგარიშგებაში, საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარმოდგენილია ნეტო თანხით.

16. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	525	-
ფული სალაროში ეროვნულ ვალუტაში	-	132
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	525	132

17. კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის ოდენობა გაწერილია წესდების მიხედვით და შეადგენს ნულ ლარს. ინფორმაცია კომპანიის მეწილეების შესახებ მოცემულია პირველ შენიშვნაში.

დივიდენდები

პარტნიორთა კრება წყვეტს გასაცემი დივიდენდების ოდენობის საკითხს და ადგენს დივიდენდების გაცემის და განაწილების წესს.

2021 წლის განმავლობაში კომპანიას არ გამოუცხადებია დივიდენდი.

18. გრძელვადიანი სესხები

მსესხებელი	საპროცენტო განაკვეთი	სესხის ტიპი	ვალუტა	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
ადგილობრივი ბანკებიდან მიღებული სესხები	7.8%	ვადიანი სესხი	დოლარი	16,634,132	-
ფიზიკური პირებისაგან მიღებული სესხები	12%	ვადიანი სესხი	დოლარი	9,757,667	11,879,524
იურიდიული პირებისაგან მიღებული სესხები	12%	ვადიანი სესხი	ლარი	2,010,795	1,858,045
იურიდიული პირებისაგან მიღებული სესხები	10-10.5%	ვადიანი სესხი	დოლარი	1,621,387	2,025,413
სულ გრძელვადიანი სესხები				30,023,981	15,762,982

შპს “ზიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

19. ფინანსური იჯარის ვალდებულება

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მომავალი მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მთლიანი თანხა:		
არა უგვიანეს ერთი წლისა	-	229,244
ერთი წლის შემდეგ და არა უგვიანეს ხუთი წლისა	-	267,246
ხუთი წლის შემდეგ:		
სულ მინიმალური გადასახდელები	-	496,490
გამოკლებული: ფინანსური ხარჯები	-	(113,357)
სულ ფინანსური იჯარის ვალდებულებები	-	383,133

20. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
მიღებული ავანსები	225,444	11,641
სავაჭრო ვალდებულებები	166,751	110,642
გადასახდელი ხელფასები	-	16,688
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	392,195	138,971