

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1"

ს/ნ: 204504161

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

საანგარიშო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2022 წლის 31 დეკემბერს

სარჩევი:

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში	2
ზოგადი ინფორმაცია	3
კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	4
პირობითი ვალდებულებები	8
ბალანსის შემდგომი მოვლენები	9
ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	10
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	11
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	11
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	12
ახსნა განმარტებითი შენიშვნები	12

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2022 წლით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1“-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და მფლობელთა კაპიტალში ცვლილებებს 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (ფასს).

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გაანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე კომპანიის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- კომპანიაში ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და მის ფასს-ის მოთხოვნებთან ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების თავიდან აცილებასა და აღმოჩენაზე.

ანა მიქელაძე
204509161
დირექტორი

2023 წლის 29 სექტემბერი

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1"

სპეციალური დანაშნულების ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის №1 (ძველი სახელი შპს ბიზნეს ცენტრი თავისუფლების მოედანზე) დაფუძნდა 2005 წლის 05 დეკემბერს. ამავე წლის 19 დეკემბერს დარეგისტრირდა თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ სიდენტიფიკაციო კოდით 204504161 მისამართზე საქართველო, ქ. თბილისის, ძველი თბილისის რაიონში, ლეონიძის ქ., №2.

კომპანიის საქმიანობის სფერო არის უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ბიზნესი, კონკრეტულად კომერციული ფართების გაქირავება და მართვა.

კომპანიის დამფუძნებლები არიან:

ლაშა პაპაშვილი - 50%

სულხან პაპაშვილი - 50%

კომპანიაში 2022 წლის განმავლობაში დასაქმებული იყო საშუალოდ 9 თანამშრომელი.

კომპანია 2018 წლის 27 ნოემბრიდან 2021 წლის 28 დეკემბრამდე ფლობდა შვილობილ კომპანიას შპს რედ კაფეს 100%-იან წილს;

შპს რედ კაფე ს/კ 404875328 დაარსდა 2010 წლის 11 ოქტომბერს საქმიანობის სფერო დაარსების დღიდან რესტორნები და საკვებით მომსახურების მომსახურების საქმიანობები. ხოლო 2021 წლის აგვისტოდან შეიცვალა საქმიანობის პროფილი და გადავიდა უძრავი და მოძრავი ქონების გაქირავებაზე.

ანა მიქელაძე

დირექტორი



2023 წლის 29 სექტემბერი

2. კომპანიის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ქვემოთ მოცემულია სპეციალური დანიშნულების ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება სალაროში ნაღდი ფულისგან, მიმდინარე ანგარიშებისა და საბანკო ანაზღაურებისგან, რომელთაც აქვთ განთავსებიდან სამი თვის ვადა და თავისუფალნი არიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებისაგან.

ფინანსური აქტივები

ზასს 39-ის სტანდარტის შესაბამისად, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირებულია სამართლიანი ღირებულებით შეფასებულ და მოგებასა და ზარალში ასახულ ფინანსურ აქტივებად, სესხებად და მოთხოვნებად, დაფარვის ვადამდე ფლობილ ფასიან ქაღალდებად ან გასაყიდად გამიზნულ ფინანსურ აქტივებად. ფინანსური აქტივების თავდაპირველი აღიარებისას მათი აღრიცხვა ხდება სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება უშუალოდ გარიგებასთან დაკავშირებული ხარჯები მხოლოდ იმ ინვესტიციების შემთხვევაში, რომლებიც არ არის შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით და ასახული მოგებაში ან ზარალში. ჯგუფი თავისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას განსაზღვრავს მათი პირველადი აღიარებისას.

სესხები და მოთხოვნები

სესხები და მოთხოვნები არის არაწარმოებული ფინანსური აქტივები, ფიქსირებული ან განსაზღვრული გადახდებით, რომლებიც არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. ამ ინვესტიციების აღიარება თავდაპირველად ხდება თვითღირებულებით, რაც წარმოდგენს ინვესტიციის შესაძენად გადახდილი საზღაურის სამართლიან ღირებულებას. ინვესტიციის თვითღირებულებაში შედის მის შემენასთან უშუალოდ დაკავშირებული ყველა გარიგების დანახარჯი. პირველადი აღიარების შემდეგ ინვესტიციები ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. მოგების და ზარალის აღიარება მოგებაში ან ზარალში ხდება სესხების და მისაღები ანგარიშების აღიარების შეწყვეტის ან გაუფასურების შემთხვევაში, ასევე ამორტიზაციის პროცესში.

სესხებისა და მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი

ჯგუფი თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის აფასებს, გაუფასურდა თუ არა ფინანსური აქტივი ან ფინანსური აქტივების ჯგუფი. თუ არსებობს ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების გაუფასურების შედეგად წარმოიქმნა ზარალი, ზარალის ოდენობა განისაზღვრება როგორც სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებულ ღირებულებას შორის (გარდა სამომავლო დანაკარგებისა კრედიტზე, რომლებსაც ჯერ ადგილი არ ჰქონია), რომლებიც დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით (ანუ ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით, რომლის გაანგარიშებაც მოხდა პირველადი აღიარებისას) აქტივის საბალანსო ღირებულება მცირდება გაუფასურების რეზერვის ანგარიშის გამოყენებით. გაუფასურებით გამოწვეული ზარალის ოდენობის აღიარება ხდება მოგება- ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

სასაქონლო მატერიალური ფასიულობები

სასაქონლო მატერიალური ფასიულობები წარმოდგენილია საბალანსო ღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით.

სპეციალური დანიშნულების ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებად მიჩნეულია ბიზნესის ჩვეულებრივ სამეურნეო საქმიანობაში გამოყენებული გასაყიდი ფასი, რასაც აკლდება აქტივის გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

სასაქონლო მატერიალური ფასეულობების ღირებულება გამოთვლება საშუალო შეწონილი მეთოდის გამოყენებით და მოიცავს მათ შემენასთან და გადამუშავებასთან დაკავშირებულ ყველა დანახარჯს, აგრეთვე იმ დანახარჯებს, რომლებიც გაწეულია მისი მოცემულ ადგილამდე ტრანსპორტირებისათვის და სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის მიწა, შენობა ან შენობის ნაწილი, რომელიც გაიცემა იჯარით საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალის გაზრდისათვის, და ასევე მიწა, შენობა ან შენობის ნაწილი, რომელსაც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ჯგუფი არ იყენებს და არ ფლობს გაყიდვის მიზნით. საინვესტიციო ქონებას განეკუთვნება ისეთი ქონებაც, რომლის მშენებლობა ან განახლება მიმდინარეობს საინვესტიციო ქონებად სამომავლო გამოყენებისთვის. საინვესტიციო ქონების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით, ტრანსაქციის ხარჯების ჩათვლით და შემდეგ ხელშეორედ ფასდება თვითღირებულების მეთოდის გამოყენებით, რასაც აკლდება აკუმულირებული ცვეთა და გაუფასურება.

გამომუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის ნაწილში.

შემდგომი დანახარჯები მხოლოდ მაშინ კაპიტალიზდება, თუ ჯგუფი მოელის მისგან მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღებას და თუ შესაძლებელია თვითღირებულების სათანადო სიზუსტით შეფასება. ყველა დანარჩენი რემონტისა და ტექნიკური მომსახურების ხარჯები ტარდება ხარჯების ნაწილში მათი გაწევისთანავე. თუ საინვესტიციო ქონებას დაიკავებს მესაკუთრე, მაშინ ხდება მისი რეკლასიფიცირება შენობებად. მისი საბალანსო ღირებულება რეკლასიფიცირების თარიღისთვის ხდება მისი დასაშვები ღირებულება, რომელიც შემდგომში ცვეთას ექვემდებარება.

კონსოლიდაციის მიზნებისათვის ფართი რომელიც გაქირავებულია ჯგუფში შემავალ კომპანიაზე, არ კლასიფიცირდება საინვესტიციო ქონებად და ჯგუფისთვის წარმოადგენს ძირითად საშუალებას.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები, აღრიცხულია თვითღირებულებით, რასაც აკლდება აკუმულირებული ცვეთა და გაუფასურება. ამ თანხაში შედის ძირითადი საშუალების ნაწილის ჩანაცვლების ღირებულება, ამ ხარჯის დადგომისას, თუ აღიარების კრიტერიუმები დაცულია. ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების გაუფასურების შეფასება ხდება მაშინ, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულების აღდგენა შესაძლოა ვერ მოხერხდეს. გაუფასურებით გამოწვეული დანაკარგები მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღირიცხება ხარჯად.

აქტივის ცვეთა დაირიცხება იმ თარიღიდან, როდესაც ხდება აქტივის ექსპლუატაციაში გაშვება. ცვეთის დაირიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით, ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ცადის შემდეგი მაჩვენებლების მიხედვით:

საოფისე შენობები - 20-45 წლამდე

ავეჯი და მოწყობილობები 5-15

კომპიუტერული ტექნიკა და აღჭურვილობა 5-8

აქტივების ნარჩენი ღირებულების, სასარგებლო მომსახურების ვადისა და მეთოდების გადახედვა და შესაბამისად კორექტირება საჭიროებისამებრ ხდება ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს. შეკეთება-განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისას და მათი ჩართვა ხდება სხვა საოპერაციო ხარჯებში თუ არ არსებობს მათი კაპიტალიზაციის საფუძველი. ამა თუ იმ ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების ან ჩამოწერის დროს ან მაშინ, როცა მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი ზარალი ან მოგება (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისებიდან მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის იმ წლის მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, როდესაც ხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა. დაუსრულებელი მშენებლობა მოიცავს დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება ძირითადი საშუალების მშენებლობას, მათ შორის მშენებლობის განმავლობაში გაწეული შესაბამისად განაწილებული პირდაპირი ცვლადი ხარჯები და ფიქსირებული ზედნადები ხარჯები. ასეთი აქტივების ცვეთა, მსგავსი ძირითადი საშუალების ანალოგიურად, იწყება მაშინ, როდესაც აქტივები ექსპლუატაციისთვის მზად არის.

სესხები

სესხები თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების ხარჯები. პირველადი აღიარების შემდეგ მათი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, საბანკო საპროცენტო განაკვეთით და არა ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით სხვაობის არაარსებობის გამო. სესხებიდან მოგებისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში. ნასესხები სახსრების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება.

სესხის სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელიც დაკავშირებულია განსაკუთრებული აქტივის შეძენის, მშენებლობის ან წარმოების პროცესთან აისახება ამ აქტივის თვითღირებულებაში, ხოლო სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული სხვა დანახარჯების აღიარება ხდება პერიოდის ხარჯის სახით

განსაკუთრებული აქტივი არის ისეთი აქტივი, რომლის დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ან გასაყიდად მომზადებისთვის საჭიროა დროის მნიშვნელოვანი პერიოდი.

საწარმომ სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია, განსაკუთრებული აქტივის თვითღირებულებაში უნდა დაიწყოს კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღიდან. კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღად მიიჩნევა ის თარიღი, როდესაც საწარმო პირველად დააკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილ ყველა პირობას:

ა) განსაკუთრებულ აქტივზე გაწეულია პირველი დანახარჯები;

ბ) გაწეულია სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული პირველი დანახარჯები;

გ) დაწყებულია აუცილებელი სამუშაოები მოცემული აქტივის დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ან გასაყიდ მდგომარეობაში მოსაყვანად.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯის კაპიტალიზაციის პროცესი უნდა შეწყდეს მაშინ, როდესაც, ძირითადად, დამთავრდება მოცემული აქტივის დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის ან გასაყიდად მომზადებისათვის საჭირო ყველა აქტიური სამუშაო.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

კომპანია ახორციელებს განსაკუთრებულ აქტივში სესხის სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია განსაკუთრებული აქტივის შემენის, მშენებლობის ან წარმოების პროცესთან.

გადასახადები

გადასახადები მიმდინარე მოგების გადასახადის ხარჯი გამოიანგარიშება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, 2017 წლის იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსში მოგების გადასახადის ცვლილების შესაბამისად კომპანია წყვეტს გადავადებული საგადასახადო აქტივს/ვალდებულების აღიარებას, ხოლო მოგების გადასახადის ვალდებულების აღიარებას მოახდენს მხოლოდ განაწილებული დივიდენდის და სხვა არაეკონომიკ საქმიანობასთან დაკავშირებული ხარჯების გაწევის დროს.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადი, რომლებიც გავლენას ახდენს ჯგუფის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები შესულია სხვა საოპერაციო ხარჯებში.

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები მოიცავს პროგრამულ უზრუნველყოფასა და ლიცენზიებს. ცალკეული არამატერიალური აქტივი პირველადი აღიარებისას უხდა აღირიცხება თვითღირებულებით, სილიო პირველადი აღიარების შემდგომ - თვითღირებულებით, რასაც აკლდება აკუმულირებული ამორტიზაცია და აკუმულირებული გაუფასურებით გამოწვეული ზარალი. არამატერიალური აქტივები შესაძლებელია იყოს განსაზღვრული ან განუსაზღვრელი ვადით. ვადიანი არამატერიალური აქტივებისთვის ხდება ამორტიზაციის დარიცხვა სასარგებლო ეკონომიკური მომსახურების ვადის - 4-10 წლის განმავლობაში და შემდეგ გაუფასურების ნიშნების არსებობისას ხდება მათი შეფასება გაუფასურებასთან მიმართებაში. ვადიანი არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ვადებისა და მეთოდების გადახედვა ხდება სულ მცირე ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს.

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის აღიარება ხდება ფაქტობრივად შევსებული აქტივის რეალური ღირებულებით, როგორც კაპიტალი.

დივიდენდები - დივიდენდები აღიარებულია, როგორც ვალდებულება და გამოიქვითება კაპიტალიდან ანგარიშგების შედგენის თარიღისათვის მხოლოდ მაშინ, თუ ისინი გამოცხადებულია ანგარიშგების შედგენამდე პერიოდში ან ანგარიშგების შედგენის თარიღით. დივიდენდები წარმოდგენილია, როდესაც მათი გამოცხადება ხდება ანგარიშგების შედგენის თარიღამდე, ან თუ ისინი გამოცხადებულია ანგარიშგების თარიღის შემდგომ პერიოდში, მაგრამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოცემამდე.

უცხოური ვალუტის აღრიცხული ოპერაციები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში, რაც კომპანიისა და მისი შვილობილი კომპანიების სამუშაო და წარსადგენი ვალუტაა. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება ოპერაციის დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტაცია ლარში ხდება საქართველოს ეროვნული ბანკის („სეზ“) მიერ გამოცხადებული და ანგარიშგების თარიღისთვის მოქმედი ოფიციალური გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციების კონვერტაციით გამოწვეული მოგება-ზარალი აღიარებულია მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, როგორც უცხოური ვალუტის კონვერტაციით მიღებულ მოგებას გამოკლებული ზარალი - საკურსო ზარალი.

შემოსავლების აღიარება

კომპანიას გააჩნია რამდენიმე სახის შემოსავალი, მათ შორის მომსახურების და საქონლის მიწოდებიდან;

სასაქონლო მატერიალური ფასეულობების რეალიზაციის აღიარებას კომპანია ახდენს ამ საქონელთან დაკავშირებული ყველა მნიშვნელოვანი რისკის, სარგებლის და კონტროლის გადაცემის შესაბამისად;

მომსახურების მიწოდებიდან წარმოქმნილ შემოსავლებს კომპანია აღიარებს ფასს 15-ის შესაბამისად, კერძოდ, როდესაც მოსალოდნელია აღნიშნულ მომსახურებას სანაცვლოდ შესაბამისი საზღაურის მიღება და შემოსავალთან დაკავშირებით ყველანაირი ვალდებულება შესრულებულია.

საიჯარო შემოსავლის აღიარებას კომპანია ახდენს ყოველთვიურად, კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით, უცხოურ ვალუტაში განსაზღვრული საიჯარო ქირების სამუშაო ვალუტაში შემოსავლად აღიარება ხდება საანგარიშგებო თვის ბოლო კალენდარულ დღეს დაფიქსირებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად შემდგომი გადახდის შემთხვევაში და ავანსის მიღების კურსის მიხედვით - ავანსად გადახდის შემთხვევაში;

იჯარიდან მიღებულ შემოსავალს კომპანია აღიარებს თანაბარზომიერად, იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სხვა სისტემატური საფუძველი უფრო დამახასიათებელია იმ დროის მონაკვეთისათვის, რომლის დროსაც იჯარით გაცემული აქტივის გამოყენებიდან მიღებული სარგებელი მცირდება ბასს 17-ის შესაბამისად.

კომპანია, ჩვეულებრივი იჯარის პირობების განხილვისა და ხელშეკრულების მომზადების პროცესში, მეიჯარის მიერ გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯებს ამატებს საიჯარო აქტივის საბალანსო ღირებულებას და ხარჯად აღიარებს იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში იმავე მეთოდით, როგორც იჯარიდან შემოსავალი ბასს 17 - ის შესაბამისად.

ხარჯების აღიარება

კომპანია დანახარჯების აღიარებს ოპერაციის მოხდენის მომენტში, დარიცხვის პრინციპის შესაბამისად;

3. პირობითი ვალდებულებები

საოპერაციო გარემო

საქართველოს ბაზარზე ოპერირება, როგორც სხვა განვითარებადი ქვეყნების ბაზრები, წარმოშობს დამატებით რისკებს, რომლებიც დაკავშირებულია სოციალური და ეკონომიკური გარემოს სწრაფ ცვალეზადობასთან. ამასთან ჯერ კიდევ არ არის სრულყოფილი იურიდიული და საკანონმდებლო გარემო და ექვემდებარება სწრაფ ცვლილებებს. საქართველოს მომავალ ეკონომიკურ განვითარებაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს მოავრობის მიერ გატარებული ეკონომიკური, მონეტარული და ფისკალური პოლიტიკა არსებულ პოლიტიკურ გადაწყვეტილებებთან ერთად.

აღნიშნულის გარდა, 2020 წელს მსოფლიო ეკონომიკა და მით უმეტეს საქართველოს განვითარებადი ბაზარი უდიდესი გამოწვევების წინაშე დააყენა COVID 19 ის ახალი კორონავირუსის პანდემიამ. კომპანიას მოუწია სწრაფი ადაპტირება ახალ შეზღუდვებთან, ინფლაციის მაღალ დონესთან, პანდემიისგან გამოწვეულ არასახარბიელო რეალობასთან, რაც აისახა კიდევ საანგარიშო წლის ფინანსური მაჩვენებლების გაუარესებაში, თუმცა ძაიხვ უნდა აღინიშნოს რომ უარყოფითი გავლენა უძრავი ქონების ბიზნესზე არ იყო ისეთი არსებითი, როგორც საქართველოს სხვა ბიზნეს სექტორებზე.

გადასახადები

საქართველოს საგადასახადო სისტემა ხასიათდება სწრაფი ცვლილებებით, რაც ძირითადად განმარტებების ცვლილებებთან არის დაკავშირებული. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში არსებობს ისეთი მუხლები, რომელთა ინტერპრეტაცია სხვადასხვაგვარადაა შესაძლებელი. აქედან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე კონკრეტული ქმედება, რომელიც ეფუძნება ხელმძღვანელობის მიერ კომპანიის ბიზნეს საქმიანობის თავისებურად განსჯას, არ იქნება მოწონებული საგადასახადო ორგანოების მიერ, კომპანიას შეიძლება დაეკისროს დამატებითი საგადასახადო ვალდებულებები. საგადასახადო ორგანოებს შეუძლიათ მიმოიხილონ კომპანიის ოპერაციები 3 წლის განმავლობაში.

კომპანიას მიაჩნია, რომ ყველა გადასახადი წარდგენილი და გადახდილი აქვს მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად და არანაირ ანარიცხს არ წარადგენს ფინანსურ ანგარიშგებაში, თუმცა შესაძლებელია საგადასახადო ორგანოებმა ზოგიერთ საკითხებზე გააკეთონ განსხვავებული განმარტებები საკითხების გლობალური განხილვის შედეგად, რასაც შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა კომპანიის ფინანსურ შედეგზე.

გარემოს დაცვა

მენეჯმენტის აზრით, კომპანიის საქმიანობა შეესაბამება სახელმწიფოს მოთხოვნებს გარემოს დაცვის საკითხებში. აქედან გამომდინარე მიიჩნევს, რომ კომპანიას რაიმე ვალდებულება გარემოსდაცვით რეგულაციებთან მიმართებაში არ გააჩნია. კომპანია მომავალშიც მუდმივად განახორციელებს მონიტორინგს ამ კუთხით კანონმდებლობაში განხორციელებულ ცვლილებებზე.

სასამართლო დავები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია ისეთი ტიპის სასამართლო დავები, რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიისთვის მატერიალური ზიანის წარმოქმნა. შესაბამისად კომპანიის მენეჯმენტს სასამართლო დავებთან დაკავშირებით ანარიცხი არ შეუქმნია.

4. ბალანსის შედგენის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშო პერიოდის შემდგომ ისეთ მოვლენებს, რომლებიც მოითხოვს განმარტებით შენიშვნებს ადგილი არ ჰქონია.

ანა ნიქელაძე

დირექტორი -----

2023 წლის 29 სექტემბერი

შპს "ზიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1", ს/ნ: 204504161				
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 დასრულებული წლისათვის				
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	3	35,157	43,491	47,855
საინვესტიციო ქონება		14,217,920	14,115,572	13,928,420
ბიოლოგიური აქტივი		-	-	-
გუდვილი		-	-	832,955
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში		-	-	3,401,711
სხვა გრძელვადიანი აქტივები		15,053	-	-
		14,268,130	14,159,062	18,210,941
მოკლევადიანი აქტივები				
ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები	6	101,321	675,778	243,327
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	7	224,667	1,632,374	582,422
მარაგები	8	37,170	37,040	35,904
მისაღები დივიდენდები და პროცენტები		-	-	-
		363,158	2,345,192	861,653
მთლიანი აქტივები		14,631,288	16,504,254	19,072,594
მთლიანი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		32,447	847	143,847
გადაფასების რეზერვი		-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)		5,163,426	1,700,595	1,285,480
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი) - კორექტი		1,171	-	-
		5,197,045	1,701,442	1,429,327
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სესხები	10	7,884,282	11,943,300	13,741,295
ანარიცხები		-	-	-
სხვა ვალდებულებები	11	105,941	889,711	1,929,508
გადავალდებული შემოსავალი	12	-	-	-
		7,990,223	12,833,011	15,670,803
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მოკლევადიანი სესხები	10	345,255	656,340	676,305
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	13	960,903	1,124,654	1,151,929
საგადასახადო ვალდებულებები		13,484	-	13,395
გადასახდელი პროცენტი		124,378	188,807	130,835
გადასახდელი დივიდენდი		-	-	-
		1,444,021	1,969,802	1,972,464
მთლიანი ვალდებულებები		9,434,243	14,802,813	17,643,267
მთლიანი კაპიტალი & ვალდებულებები		14,631,288	16,504,254	19,072,594

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1"

სპეციალური დანაშნულების ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1", ს/ნ: 204504161			
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება 2022 დასრულებული წლისათვის			
		2022	2021
ამონაგები	14	2,699,050	2,469,085
თვითღირებულება		(473,744)	(361,459)
საერთო მოგება		2,225,307	2,107,627
სხვა შემოსავლები	14	76,871	212
ზოგადი & ადმინისტრაციული ხარჯი	16	(236,386)	(195,029)
მიწოდების დანახარჯები		(667)	(509)
სხვა შემოსულობები/(ზარალი) - წმინდა	18	-	(2,551,400)
სხვა ხარჯები		-	-
საოპერაციო მოგება		2,065,124	(639,100)
ფინანსური შემოსავალი	20	3,080,606	3,297,709
ფინანსური ხარჯი	20	(1,681,728)	(2,243,494)
ფინანსური ხარჯი - წმინდა		1,398,878	1,054,215
მოგება ლაბეგვრამდე		3,464,003	415,115
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წმინდა მოგება		3,464,003	415,115
სხვა სრული შემოსავალი:			
შემოსულობა მიწისა და შენობების გადაფასებიდან, გადასახადების გამოკლებით		-	-
მთლიანი სრული შემოსავალი		3,464,003	415,115

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1", ს/ნ: 204504161			
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 დასრულებული წლისათვის			
	2022	2021	2020
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	1,748,020.78	883,053.00	1,131,978.59
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(141,166.14)	(227,527.23)	(8,664.20)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	(2,143,887.48)	(243,737.94)	(962,986.65)
სავალუტო კურსის ეფექტი	(37,423.68)	20,662.92	93.35
ყველი და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	675,777.71	243,326.96	82,905.87
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	101,321.19	675,777.71	243,326.96

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1"

სპეციალური დანიშნულების ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161				
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება 2022 დასრულებული წლისათვის				
	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასების რეზერვი	გაუნაწილებელ ი მოგება	მთლიანი კაპიტალი
2019 წლის 31 დეკემბერი	135,847	-	(6,892,996)	1,598,057
წმინდა მოგება	-	-	(176,731)	(176,731)
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	(176,731)	(176,731)
გაცემული დივიდენდი	-	-	-	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	8,000	-	-	8,000
2020 წლის 31 დეკემბერი	143,847	-	(7,069,726)	1,429,327
წმინდა მოგება	-	-	415,115	415,115
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	415,115	415,115
გაცემული დივიდენდი	-	-	-	-
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(143,000)	-	-	(143,000)
2021 წლის 31 დეკემბერი	847	-	(6,654,611)	1,701,442
წმინდა მოგება	-	-	3,464,003	3,464,003
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	3,464,003	3,464,003
გაცემული დივიდენდი	-	-	-	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	31,600	-	-	31,600
2022 წლის 31 დეკემბერი	32,447	-	(3,190,609)	5,197,044

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161
2022 წლის ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

შენიშვნა 3			
საინვესტიციო ქონება			
	2022	2021	2020
რეალური ღირებულება	14,217,920	14,115,572	13,928,420
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი რეალური ღირებულების ცვლილებიდან	-	-	-
რეალური ღირებულება	14,217,920	14,115,572	13,928,420
* საინვესტიციო ქონება რეალური ღირებულებით შეჯამდა 2018 წლის 31 დეკემბერს, დამოუკიდებელი, კვალიფიციური ტექსტუალური მიერ. ღირებულების გადასჯდა ხდება ყოველი სამწლიან პერიოდში ან/და საბაზრო ღირებულების მქვერად ცვლილების შემთხვევაში.			
* საანგარიშგებო პერიოდში კომპანიის საინვესტიციო ქონება წარმოადგენდა კომპანიის მიერ აღებული საბაზო იპოთეკური სესხის უზრუნველყოფას (შენიშვნა 10).			

მას "ზოზეს ელექტრიკალის #1"

სპეციალური დანაშნულების გალკეული ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	2140/2240	2150/2250	2160/2260	2161/2261	2170/2270	2171/2271	
შენიშვნა 4							
ძირითადი საშუალებები							
	ნაგებობები	მანქანა-კომპიუტერული განადგარები	საკომუნიკაციო ტექნიკა	და სხვა ტექნიკა	ავიჯი და სხვა ინვანტარი	მცირეფასიანი ინვანტარი	სულ
01 იანვარი 2019	15,116	11,894	10,107	56,428	82,616	1,724	177,884
01 იანვარი 2020	5,356	8,024	4,267	18,796	28,886	749	66,078
01 იანვარი 2021	5,356	8,024	4,267	18,796	28,886	749	66,078
01 იანვარი 2022	4,096	7,305	2,587	11,487	21,987	394	47,855
ძირითადი საშუალებების შემოსვლა							
2019 წელი	-	-	486	8,162	-	72	8,719
2020 წელი	-	551	-	-	79	-	630
2021 წელი	-	11,950	2,708	-	-	-	14,657
2022 წელი	-	-	-	80	-	13	92
ცვეთა და გაუფასურება							
აღებული ცვეთა 01/01/2019-მდე	(8,500)	(2,681)	(4,661)	(38,542)	(46,239)	(704)	(101,328)
31 დეკემბერი 2019	(1,260)	(1,189)	(1,664)	(5,150)	(6,778)	(342)	(16,384)
პერიოდის ცვეთა გაუფასურება	(1,260)	(1,189)	(1,664)	(5,150)	(6,778)	(342)	(16,384)
31 დეკემბერი 2020	(1,260)	(1,270)	(1,680)	(7,309)	(6,979)	(356)	(18,852)
პერიოდის ცვეთა გაუფასურება	(1,260)	(1,270)	(1,680)	(7,309)	(6,979)	(356)	(18,852)
31 დეკემბერი 2021	(1,260)	(1,619)	(1,806)	(7,075)	(6,934)	(328)	(19,022)
პერიოდის ცვეთა გაუფასურება	(1,260)	(1,619)	(1,806)	(7,075)	(6,934)	(328)	(19,022)
31 დეკემბერი 2022	(284)	(1,765)	(552)	(898)	(1,917)	(26)	(5,440)
პერიოდის ცვეთა გაუფასურება	(284)	(1,765)	(552)	(898)	(1,917)	(26)	(5,440)
ძირითადი საშუალებების გასვლა							
2019 წელი	-	-	-	(2,102)	(712)	-	(2,814)
2020 წელი	-	-	-	-	-	-	-
2021 წელი	-	-	-	-	-	-	-
2022 წელი	-	-	-	-	(2,985)	-	(2,985)
წმინდა საბალანსო ღირებულება							
31 დეკემბერი 2019	5,356	8,024	4,267	18,796	28,886	749	66,078
31 დეკემბერი 2020	4,096	7,305	2,587	11,487	21,987	394	47,855
31 დეკემბერი 2021	2,837	17,636	3,488	4,411	15,053	66	43,491
31 დეკემბერი 2022	2,553	15,871	2,936	3,593	10,151	53	35,157

- გაღაფასებულია 2013 წელს დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ.

შენიშვნა 6

ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები

	2022	2021	2020
ნაღდი ფული საღაროში	-	-	-
ეროვნული ვალუტა ბანკში	91,465	673,680	58,882
უცხოური ვალუტა ბანკში	9,856	2,098	184,445
სულ	101,321	675,778	243,327

სავალუტო ნაშთების ეკვივალენტ ლარში გადასაყვანად გამოყენებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსები:

* 2022 წ.31 დეკემბრისთვის USD - 2.7020, EUR - 2.8844;

* 2021 წ.31 დეკემბრისთვის USD - 3.09 /6, EUR - 4.5040;

* 2020 წ.31 დეკემბრისთვის USD - 3.2766, EUR - 4.0233;

შენიშვნა 7**სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები**

	2022	2021	2020
სავაჭრო მოთხოვნები - ნეტო	46,250	19,984	9,619
მოთხოვნები ინვესტიციის რეალიზაციიდან	-	600,000	-
გადახდილი ავანსები	620	592	1,840
მისაღები პროცენტები	1,510	23,351	18,833
საგადასახადო აქტივი	-	12,417	-
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხი	176,287	976,030	552,130
სულ	224,667	1,632,374	582,422

შენიშვნა 10**სესხები**

	2022	2021	2020
გრძელვადიანი			
საბანკო სესხები	7,884,282	11,943,300	13,741,295
ფინანსური იჯარის ვალდებულება (გრძელვადიანი ნაწილი)	-	-	-
სულ სესხები	7,884,282	11,943,300	13,741,295

მოკლევადიანი

გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი

345,255 656,340 676,305

გადასახდელი პროცენტები

124,378 188,807 130,835

ფინანსური იჯარის ვალდებულება (მოკლევადიანი ნაწილი)

- - -

469,633 845,147 807,141

სულ სესხები

8,353,915 12,788,448 14,548,435

შემოწმება

გრძელვადიანი სესხების საპროცენტო განაკვეთი ანგარიშგების წლის განმავლობაში შეადგენდა წლიურ 6%. გრძელვადიანი საბანკო სესხი უზრუნველყოფილია საწარმოს უძრავი ქონებით.

შენიშვნა 13**სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები**

	2022	2021	2020
ვალდებულებები მოწოდებიდან და მომსახურებიდან	29,962	20,165	6,643
მიღებული ავანსები	930,941	1,104,489	1,145,286
ვალდებულებები თანამშრომლების მიმართ	-	-	-
სხვა ვალდებულებები	-	-	-
სულ	960,903	1,124,654	1,151,929

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1"

სპეციალური დანიშნულების ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

შენიშვნა 14			
ამონაგები			
	2022	2021	2020
სხვა შემოსავლები	76,871	212	21
მომსახურების გაწევა	2,699,050	2,469,085	2,612,917
სულ	2,775,921	2,469,297	2,612,938
შენიშვნა 16			
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები			
	2022	2021	2020
ბროკერის მომსახურება	20,681	-	-
მრომის ანაზღაურება	193,202	(171,588)	(105,752)
სხვა ხარჯი	8,798	(8,873)	(8,682)
იჯარის ხარჯი	8,746	(8,746)	(8,746)
ოფისის ხარჯი	738	(875)	(389)
კომუნიკაციის ხარჯები	44	(44)	(55)
რემონტი	4,178	(4,904)	(963)
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	-	-	-
სულ	236,386	(195,029)	(124,586)
შენიშვნა 18			
სხვა შემოსულობა/(ზარალი) - ნეტო			
	2022	2021	2020
საკურსო სხვაობით მიღებული საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	1,836,012	1,203,374	(1,541,302)
გრძელვადიანი ინვესტიციის (სხვა საწარმოში წილის) რეალიზაციიდან მიღებულ	-	(2,551,400)	-
სულ	-	(2,551,400)	-
შენიშვნა 20			
ფინანსური შემოსავალი და დანახარჯები			
	2022	2021	2020
ფინანსური ხარჯი			
ფინანსურ ვალდებულებებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯი	577,940	(921,008)	(995,860)
სხვა ფინანსური დანახარჯები	-	(124)	(2)
სულ ფინანსური დანახარჯები	577,940	(921,132)	(995,862)
ფინანსური შემოსავალი			
ფინანსურ აქტივებზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი	23,243	138,174	149,018
სხვა ფინანსური შემოსავალი	117,563	633,799	18,398
სულ ფინანსური შემოსავალი	140,806	771,973	167,416
საკურსო სხვაობით მიღებული საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	-	1,203,374	(1,541,302)
ნეტო ფინანსური დანახარჯები	718,746	1,054,215	(2,369,748)
შენიშვნა 23			
ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება			
ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და გამოსაცემად ნებადართულია დირექტორის მიერ 2023 წლის 29 სექტემბერს.			

ანა მიქელაძე

დირექტორი

2023 წლის 29 სექტემბერი



შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1"

ს/ნ: 204504161

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

საანგარიშო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2022 წლის 31 დეკემბერს

სარჩევი:

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში	2
ზოგადი ინფორმაცია	3
კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	4
პირობითი ვალდებულებები	8
ბალანსის შემდგომი მოვლენები	9
ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	10
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	11
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	11
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	12
ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები	12

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2022 წლით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1“-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და მფლობელთა კაპიტალში ცვლილებებს 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (ფასს).

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გაანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე კომპანიის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- კომპანიაში ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და მის ფასს-ის მოთხოვნებთან ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების თავიდან აცილებასა და აღმოჩენაზე.

ანა მიქელაძე

დირექტორი -----

2023 წლის 29 სექტემბერი

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის №1 (ძველი სახელი შპს ბიზნეს ცენტრი თავისუფლების მოედანზე) დაფუძნდა 2005 წლის 05 დეკემბერს. ამავე წლის 19 დეკემბერს დარეგისტრირდა თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ სიდენტიფიკაციო კოდით 204504161 მისამართზე საქართველო, ქ. თბილისის, ძველი თბილისის რაიონში, ლეონიძის ქ., №2.

კომპანიის საქმიანობის სფერო არის უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ბიზნესი, კონკრეტულად კომერციული ფართების გაქირავება და მართვა.

კომპანიის დამფუძნებლები არიან:

ლაშა პაპაშვილი - 50%

სულხან პაპაშვილი - 50%

კომპანიაში 2022 წლის განმავლობაში დასაქმებული იყო საშუალოდ 9 თანამშრომელი.

კომპანია 2018 წლის 27 ნოემბრიდან 2021 წლის 28 დეკემბრამდე ფლობდა შვილობილ კომპანიას შპს რედ კაფეს 100%-იან წილს;

შპს რედ კაფე ს/კ 404875328 დაარსდა 2010 წლის 11 ოქტომბერს საქმიანობის სფერო დაარსების დღიდან რესტორნები და საკვებით მობილური მომსახურების საქმიანობები. ხოლო 2021 წლის აგვისტოდან შეიცვალა საქმიანობის პროფილი და გადავიდა უძრავი და მოძრავი ქონების გაქირავებაზე.

ანა მიქელაძე

დირექტორი -----

2023 წლის 29 სექტემბერი

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

2. კომპანიის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

ქვემოთ მოცემულია სპეციალური დანიშნულების ცალკეული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები შედგება საღარიბოში ნაღდი ფულისგან, მიმდინარე ანგარიშებისა და საბანკო ანაზღაურებისგან, რომელთაც აქვთ განთავსებიდან სამი თვის ვადა და თავისუფალნი არიან სახელშეკრულებო ვალდებულებებისაგან.

ფინანსური აქტივები

ბასს 39-ის სტანდარტის შესაბამისად, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირებულია სამართლიანი ღირებულებით შეფასებულ და მოგებასა და ზარალში ასახულ ფინანსურ აქტივებად, სესხებად და მოთხოვნებად, დაფარვის ვადამდე ფლობილ ფასიან ქაღალდებად ან გასაყიდად გამიზნულ ფინანსურ აქტივებად. ფინანსური აქტივების თავდაპირველი აღიარებისას მათი აღრიცხვა ხდება სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება უშუალოდ გარიგებასთან დაკავშირებული ხარჯები მხოლოდ იმ ინვესტიციების შემთხვევაში, რომლებიც არ არის შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით და ასახული მოგებაში ან ზარალში. ჯგუფი თავისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას განსაზღვრავს მათი პირველადი აღიარებისას.

სესხები და მოთხოვნები

სესხები და მოთხოვნები არის არაწარმოებული ფინანსური აქტივები, ფიქსირებული ან განსაზღვრული გადახდებით, რომლებიც არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. ამ ინვესტიციების აღიარება თავდაპირველად ხდება თვითღირებულებით, რაც წარმოადგენს ინვესტიციის შესაძენად გადახდილი საზღაურის სამართლიან ღირებულებას. ინვესტიციის თვითღირებულებაში შედის მის შემენასთან უშუალოდ დაკავშირებული ყველა გარიგების დანახარჯი. პირველადი აღიარების შემდეგ ინვესტიციები ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. მოგების და ზარალის აღიარება მოგებაში ან ზარალში ხდება სესხების და მისაღები ანგარიშების აღიარების შეწყვეტის ან გაუფასურების შემთხვევაში, ასევე ამორტიზაციის პროცესში.

სესხებისა და მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი

ჯგუფი თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის აფასებს, გაუფასურდა თუ არა ფინანსური აქტივი ან ფინანსური აქტივების ჯგუფი. თუ არსებობს ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების გაუფასურების შედეგად წარმოიქმნა ზარალი, ზარალის ოდენობა განისაზღვრება როგორც სხვაობა აქტივის საბალანსო ღირებულებასა და სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებულ ღირებულებას შორის (გარდა სამომავლო დანაკარგებისა კრედიტზე, რომლებსაც ჯერ ადგილი არ ჰქონია), რომლებიც დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით (ანუ ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით, რომლის გაანგარიშებაც მოხდა პირველადი აღიარებისას). აქტივის საბალანსო ღირებულება მცირდება გაუფასურების რეზერვის ანგარიშის გამოყენებით. გაუფასურებით გამოწვეული ზარალის ოდენობის აღიარება ხდება მოგება- ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში.

სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები

სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები წარმოდგენილია საბალანსო ღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებად მიჩნეულია ბიზნესის ჩვეულებრივ სამეურნეო საქმიანობაში გამოყენებული გასაყიდი ფასი, რასაც აკლდება აქტივის გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

სასაქონლო მატერიალური ფასეულობების ღირებულება გამოთვლება საშუალო შეწონილი მეთოდის გამოყენებით და მოიცავს მათ შემენასთან და გადამუშავებასთან დაკავშირებულ ყველა დანახარჯს, აგრეთვე იმ დანახარჯებს, რომლებიც გაწეულია მისი მოცემულ ადგილამდე ტრანსპორტირებისათვის და სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის მიწა, შენობა ან შენობის ნაწილი, რომელიც გაიცემა იჯარით საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალის გაზრდისათვის, და ასევე მიწა, შენობა ან შენობის ნაწილი, რომელსაც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ჯგუფი არ იყენებს და არ ფლობს გაყიდვის მიზნით. საინვესტიციო ქონებას განეკუთვნება ისეთი ქონებაც, რომლის მშენებლობა ან განახლება მიმდინარეობს საინვესტიციო ქონებად სამომავლო გამოყენებისთვის. საინვესტიციო ქონების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით, ტრანსაქციის ხარჯების ჩათვლით და შემდეგ ხელმოკრედ ფასდება თვითღირებულების მეთოდის გამოყენებით, რასაც აკლდება აკუმულირებული ცვეთა და გაუფასურება.

გამომუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის ნაწილში.

შემდგომი დანახარჯები მხოლოდ მაშინ კაპიტალიზდება, თუ ჯგუფი მოელის მისგან მომავალში ეკონომიკური სარგებლის მიღებას და თუ შესაძლებელია თვითღირებულების სათანადო სიზუსტით შეფასება. ყველა დანარჩენი რემონტისა და ტექნიკური მომსახურების ხარჯები ტარდება ხარჯების ნაწილში მათი გაწევისთანავე. თუ საინვესტიციო ქონებას დაიკავებს მესაკუთრე, მაშინ ხდება მისი რეკლასიფიცირება შენობებად. მისი საბალანსო ღირებულება რეკლასიფიცირების თარიღისთვის ხდება მისი დასაშვები ღირებულება, რომელიც შემდგომში ცვეთას ექვემდებარება.

კონსოლიდაციის მიზნებისათვის ფართი რომელიც გაქირავებულია ჯგუფში შემავალ კომპანიაზე, არ კლასიფიცირდება საინვესტიციო ქონებად და ჯგუფისთვის წარმოადგენს ძირითად საშუალებას.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები, აღრიცხულია თვითღირებულებით, რასაც აკლდება აკუმულირებული ცვეთა და გაუფასურება. ამ თანხაში შედის ძირითადი საშუალების ნაწილის ჩანაცვლების ღირებულება, ამ ხარჯის დადგომისას, თუ აღიარების კრიტერიუმები დაცულია. ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების გაუფასურების შეფასება ხდება მაშინ, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულების აღდგენა შესაძლოა ვერ მოხერხდეს. გაუფასურებით გამოწვეული დანაკარგები მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში აღირიცხება ხარჯად.

აქტივის ცვეთა დაირიცხება იმ თარიღიდან, როდესაც ხდება აქტივის ექსპლუატაციაში გაშვება. ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით, ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შემდეგი მაჩვენებლების მიხედვით:

საოფისე შენობები - 20-45 წლამდე

ავეჯი და მოწყობილობები 5-15

კომპიუტერული ტექნიკა და აღჭურვილობა 5-8

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

სატრანსპორტო საშუალებები 5-8

აქტივების ნარჩენი ღირებულების, სასარგებლო მომსახურების ვადისა და მეთოდების გადახედვა და შესაბამისად კორექტირება საჭიროებისამებრ ხდება ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს. შეკეთება-განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისას და მათი ჩართვა ხდება სხვა საოპერაციო ხარჯებში თუ არ არსებობს მათი კაპიტალიზაციის საფუძველი. ამა თუ იმ ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების ან ჩამოწერის დროს ან მაშინ, როცა მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი ზარალი ან მოგება (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისებიდან მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის იმ წლის მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, როდესაც ხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა. დაუსრულებელი მშენებლობა მოიცავს დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება ძირითადი საშუალების მშენებლობას, მათ შორის მშენებლობის განმავლობაში გაწეული შესაბამისად განაწილებული პირდაპირი ცვლადი ხარჯები და ფიქსირებული ზედნადები ხარჯები. ასეთი აქტივების ცვეთა, მსგავსი ძირითადი საშუალების ანალოგიურად, იწყება მაშინ, როდესაც აქტივები ექსპლუატაციისთვის მზად არის.

სესხები

სესხები თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების ხარჯები. პირველადი აღიარების შემდეგ მათი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, საბანკო საპროცენტო განაკვეთით და არა ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით სხვაობის არაარსებობის გამო. სესხებიდან მოგებისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში. ნასესხები სახსრების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება.

სესხის სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელიც დაკავშირებულია განსაკუთრებული აქტივის შეძენის, მშენებლობის ან წარმოების პროცესთან აისახება ამ აქტივის თვითღირებულებაში, ხოლო სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული სხვა დანახარჯების აღიარება ხდება პერიოდის ხარჯის სახით

განსაკუთრებული აქტივი არის ისეთი აქტივი, რომლის დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ან გასაყიდად მომზადებისთვის საჭიროა დროის მნიშვნელოვანი პერიოდი.

საწარმომ სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია, განსაკუთრებული აქტივის თვითღირებულებაში უნდა დაიწყოს კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღიდან. კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღად მიიჩნევა ის თარიღი, როდესაც საწარმო პირველად დააკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილ ყველა პირობას:

- ა) განსაკუთრებულ აქტივზე გაწეულია პირველი დანახარჯები;
- ბ) გაწეულია სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული პირველი დანახარჯები;
- გ) დაწყებულია აუცილებელი სამუშაოები მოცემული აქტივის დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ან გასაყიდად მდგომარეობაში მოსაყვანად.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯის კაპიტალიზაციის პროცესი უნდა შეწყდეს მაშინ, როდესაც, ძირითადად, დამთავრდება მოცემული აქტივის დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის ან გასაყიდად მომზადებისათვის საჭირო ყველა აქტიური სამუშაო.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

კომპანია ახორციელებს განსაკუთრებულ აქტივში სესხის სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია განსაკუთრებული აქტივის შეძენის, მშენებლობის ან წარმოების პროცესთან.

გადასახადები

გადასახადები მიმდინარე მოგების გადასახადის ხარჯი გამოიანგარიშება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, 2017 წლის იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსში მოგების გადასახადის ცვლილების შესაბამისად კომპანია წყვეტს გადავადებული საგადასახადო აქტივს/ვალდებულების აღიარებას, ხოლო მოგების გადასახადის ვალდებულების აღიარებას მოახდენს მხოლოდ განაწილებული დივიდენდის და სხვა არაეკონომიკ საქმიანობასთან დაკავშირებული ხარჯების გაწევის დროს.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადი, რომლებიც გავლენას ახდენს ჯგუფის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები შესულია სხვა საოპერაციო ხარჯებში.

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები მოიცავს პროგრამულ უზრუნველყოფასა და ლიცენზიებს. ცალკეული არამატერიალური აქტივი პირველადი აღიარებისას უნდა აღირიცხება თვითღირებულებით, ხოლო პირველადი აღიარების შემდგომ - თვითღირებულებით, რასაც აკლდება აკუმულირებული ამორტიზაცია და აკუმულირებული გაუფასურებით გამოწვეული ზარალი. არამატერიალური აქტივები შესაძლებელია იყოს განსაზღვრული ან განუსაზღვრელი ვადით. ვადიანი არამატერიალური აქტივებისთვის ხდება ამორტიზაციის დარიცხვა სასარგებლო ეკონომიკური მომსახურების ვადის – 4-10 წლის განმავლობაში და შემდეგ გაუფასურების ნიშნების არსებობისას ხდება მათი შეფასება გაუფასურებასთან მიმართებაში. ვადიანი არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ვადებისა და მეთოდების გადახედვა ხდება სულ მცირე ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს.

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის აღიარება ხდება ფაქტობრივად შევსებული აქტივის რეალური ღირებულებით, როგორც კაპიტალი.

დივიდენდები - დივიდენდები აღიარებულია, როგორც ვალდებულება და გამოიქვითება კაპიტალიდან ანგარიშგების შედგენის თარიღისათვის მხოლოდ მაშინ, თუ ისინი გამოცხადებულია ანგარიშგების შედგენამდე პერიოდში ან ანგარიშგების შედგენის თარიღით. დივიდენდები წარმოდგინდება, როდესაც მათი გამოცხადება ხდება ანგარიშგების შედგენის თარიღამდე, ან თუ ისინი გამოცხადებულია ანგარიშგების თარიღის შემდგომ პერიოდში, მაგრამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოცემამდე.

უცხოური ვალუტის აღრიცხული ოპერაციები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში, რაც კომპანიისა და მისი შვილობილი კომპანიების სამუშაო და წარსადგენი ვალუტაა. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება ოპერაციის დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტაცია ლარში ხდება საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) მიერ გამოცხადებული და ანგარიშგების თარიღისთვის მოქმედი ოფიციალური გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციების კონვერტაციით გამოწვეული მოგება-ზარალი აღიარებულია მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, როგორც უცხოური ვალუტის კონვერტაციით მიღებულ მოგებას გამოკლებული ზარალი – საკურსო ზარალი.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

შემოსავლების აღიარება

კომპანიას გააჩნია რამდენიმე სახის შემოსავალი, მათ შორის მომსახურების და საქონლის მიწოდებიდან;

სასაქონლო მატერიალური ფასეულობების რეალიზაციის აღიარებას კომპანია ახდენს ამ საქონელთან დაკავშირებული ყველა მნიშვნელოვანი რისკის, სარგებლის და კონტროლის გადაცემის შესაბამისად;

მომსახურების მიწოდებიდან წარმოქმნილ შემოსავლებს კომპანია აღიარებს ფასს 15-ის შესაბამისად, კერძოდ, როდესაც მოსალოდნელია აღნიშნულ მომსახურებას სანაცვლოდ შესაბამისი საზღაურის მიღება და შემოსავალთან დაკავშირებით ყველანაირი ვალდებულება შესრულებულია.

საიჯარო შემოსავლის აღიარებას კომპანია ახდენს ყოველთვიურად, კლიენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით, უცხოურ ვალუტაში განსაზღვრული საიჯარო ქირების სამუშაო ვალუტაში შემოსავლად აღიარება ხდება საანგარიშგებო თვის ბოლო კალენდარულ დღეს დაფიქსირებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად შემდგომი გადახდის შემთხვევაში და ავანსის მიღების კურსის მიხედვით - ავანსად გადახდის შემთხვევაში;

იჯარიდან მიღებულ შემოსავალს კომპანია აღიარებს თანაბარზომიერად, იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სხვა სისტემატური საფუძველი უფრო დამახასიათებელია იმ დროის მონაკვეთისათვის, რომლის დროსაც იჯარით გაცემული აქტივის გამოყენებიდან მიღებული სარგებელი მცირდება ბასს 17-ის შესაბამისად.

კომპანია, ჩვეულებრივი იჯარის პირობების განხილვისა და ხელშეკრულების მომზადების პროცესში, მეიჯარის მიერ გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯებს ამატებს საიჯარო აქტივის საბალანსო ღირებულებას და ხარჯად აღიარებს იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში იმავე მეთოდით, როგორც იჯარიდან შემოსავალი ბასს 17 - ის შესაბამისად.

ხარჯების აღიარება

კომპანია დანახარჯების აღიარებს ოპერაციის მოხდენის მომენტში, დარიცხვის პრინციპის შესაბამისად;

3. პირობითი ვალდებულებები

საოპერაციო გარემო

საქართველოს ბაზარზე ოპერირება, როგორც სხვა განვითარებადი ქვეყნების ბაზრები, წარმოშობს დამატებით რისკებს, რომლებიც დაკავშირებულია სოციალური და ეკონომიკური გარემოს სწრაფ ცვლადობასთან. ამასთან ჯერ კიდევ არ არის სრულყოფილი იურიდიული და საკანონმდებლო გარემო და ექვემდებარება სწრაფ ცვლილებებს. საქართველოს მომავალ ეკონომიკურ განვითარებაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს მთავრობის მიერ გატარებული ეკონომიკური, მონეტარული და ფისკალური პოლიტიკა არსებულ პოლიტიკურ გადაწყვეტილებებთან ერთად.

აღნიშნულის გარდა, 2020 წელს მსოფლიო ეკონომიკა და მით უმეტეს საქართველოს განვითარებადი ბაზარი უდიდესი გამოწვევების წინაშე დააყენა COVID 19-ის ახალი კორონავირუსის პანდემიამ. კომპანიას მოუწია სწრაფი ადაპტირება ახალ შეზღუდვებთან, ინფლაციის მაღალ დონესთან, პანდემიისგან გამოწვეულ არასახარბიელო რეალობასთან, რაც აისახა კიდევ საანგარიშო წლის ფინანსური მაჩვენებლების გაუარესებაში, თუმცა მაინც უნდა აღინიშნოს რომ უარყოფითი გავლენა უძრავი ქონების ბიზნესზე არ იყო ისეთი არსებითი, როგორც საქართველოს სხვა ბიზნეს სექტორებზე.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

გადასახადები

საქართველოს საგადასახადო სისტემა ხასიათდება სწრაფი ცვლილებებით, რაც ძირითადად განმარტებების ცვლილებებთან არის დაკავშირებული. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში არსებობს ისეთი მუხლები, რომელთა ინტერპრეტაცია სხვადასხვაგვარადაა შესაძლებელი. აქედან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე კონკრეტული ქმედება, რომელიც ეფუძნება ხელმძღვანელობის მიერ კომპანიის ბიზნეს საქმიანობის თავისებურად განსჯას, არ იქნება მოწონებული საგადასახადო ორგანოების მიერ, კომპანიას შეიძლება დაეკისროს დამატებითი საგადასახადო ვალდებულებები. საგადასახადო ორგანოებს შეუძლიათ მიმოიხილონ კომპანიის ოპერაციები 3 წლის განმავლობაში.

კომპანიას მიაჩნია, რომ ყველა გადასახადი წარდგენილი და გადახდილი აქვს მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად და არანაირ ანარიცხს არ წარადგენს ფინანსურ ანგარიშგებაში, თუმცა შესაძლებელია საგადასახადო ორგანოებმა ზოგიერთ საკითხებზე გააკეთონ განსხვავებული განმარტებები საკითხების გლობალური განხილვის შედეგად, რასაც შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა კომპანიის ფინანსურ შედეგზე.

გარემოს დაცვა

მენეჯმენტის აზრით, კომპანიის საქმიანობა შეესაბამება სახელმწიფოს მოთხოვნებს გარემოს დაცვის საკითხებში. აქედან გამომდინარე მიიჩნევს, რომ კომპანიას რაიმე ვალდებულება გარემოსდაცვით რეგულაციებთან მიმართებაში არ გააჩნია. კომპანია მომავალშიც მუდმივად განახორციელებს მონიტორინგს ამ კუთხით კანონმდებლობაში განხორციელებულ ცვლილებებზე.

სასამართლო დავები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია ისეთი ტიპის სასამართლო დავები, რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიისთვის მატერიალური ზიანის წარმოქმნა. შესაბამისად კომპანიის მენეჯმენტს სასამართლო დავებთან დაკავშირებით ანარიცხი არ შეუქმნია.

4. ბალანსის შედგენის შემდგომი მოვლენები

საანგარიშო პერიოდის შემდგომ ისეთ მოვლენებს, რომლებიც მოითხოვს განმარტებით შენიშვნებს ადგილი არ ჰქონია.

ანა მიქელაძე

დირექტორი -----

2023 წლის 29 სექტემბერი

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1", ს/ნ: 204504161				
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2022 დასრულებული წლისათვის				
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	3	35,157	43,491	47,855
საინვესტიციო ქონება		14,217,920	14,115,572	13,928,420
ბიოლოგიური აქტივი		-	-	-
გუდვილი		-	-	832,955
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში		-	-	3,401,711
სხვა გრძელვადიანი აქტივები		15,053	-	-
		14,268,130	14,159,062	18,210,941
მოკლევადიანი აქტივები				
ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები	6	101,321	675,778	243,327
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	7	224,667	1,632,374	582,422
მარაგები	8	37,170	37,040	35,904
მისაღები დივიდენდები და პროცენტები		-	-	-
		363,158	2,345,192	861,653
მთლიანი აქტივები		14,631,288	16,504,254	19,072,594
მთლიანი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		32,447	847	143,847
გადაფასების რეზერვი		-	-	-
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)		5,163,426	1,700,595	1,285,480
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი) - კორექტი		1,171	-	-
		5,197,045	1,701,442	1,429,327
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სესხები	10	7,884,282	11,943,300	13,741,295
ანარიცხები		-	-	-
სხვა ვალდებულებები	11	105,941	889,711	1,929,508
გადავადებული შემოსავალი	12	-	-	-
		7,990,223	12,833,011	15,670,803
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მოკლევადიანი სესხები	10	345,255	656,340	676,305
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	13	960,903	1,124,654	1,151,929
საგადასახადო ვალდებულებები		13,484	-	13,395
გადასახდელი პროცენტი		124,378	188,807	130,835
გადასახდელი დივიდენდი		-	-	-
		1,444,021	1,969,802	1,972,464
მთლიანი ვალდებულებები		9,434,243	14,802,813	17,643,267
მთლიანი კაპიტალი & ვალდებულებები		14,631,288	16,504,254	19,072,594

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161			
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება 2022 დასრულებული წლისათვის			
		2022	2021
ამონაგები	14	2,699,050	2,469,085
თვითღირებულება		(473,744)	(361,459)
საერთო მოგება		2,225,307	2,107,627
სხვა შემოსავლები	14	76,871	212
ზოგადი & ადმინისტრაციული ხარჯი	16	(236,386)	(195,029)
მიწოდების დანახარჯები		(667)	(509)
სხვა შემოსულობები/(ზარალი) - წმინდა	18	-	(2,551,400)
სხვა ხარჯები		-	-
საოპერაციო მოგება		2,065,124	(639,100)
ფინანსური შემოსავალი	20	3,080,606	3,297,709
ფინანსური ხარჯი	20	(1,681,728)	(2,243,494)
ფინანსური ხარჯი - წმინდა		1,398,878	1,054,215
მოგება დაბეგვრამდე		3,464,003	415,115
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წმინდა მოგება		3,464,003	415,115
სხვა სრული შემოსავალი:			
შემოსულობა მიწისა და შენობების გადაფასებიდან, გადასახადების გამოკლებით		-	-
მთლიანი სრული შემოსავალი		3,464,003	415,115

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161			
ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2022 დასრულებული წლისათვის			
	2022	2021	2020
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	1,748,020.78	883,053.00	1,131,978.59
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(141,166.14)	(227,527.23)	(8,664.20)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	(2,143,887.48)	(243,737.94)	(962,986.65)
სავალუტო კურსის ეფექტი	(37,423.68)	20,662.92	93.35
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	675,777.71	243,326.96	82,905.87
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	101,321.19	675,777.71	243,326.96

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1", ს/ნ: 204504161				
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება 2022 დასრულებული წლისათვის				
	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასების რეზერვი	გაუნაწილებელ ი მოგება	მთლიანი კაპიტალი
2019 წლის 31 დეკემბერი	135,847	-	(6,892,996)	1,598,057
წმინდა მოგება	-	-	(176,731)	(176,731)
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	(176,731)	(176,731)
გაცემული დივიდენდი	-	-	-	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	8,000	-	-	8,000
2020 წლის 31 დეკემბერი	143,847	-	(7,069,726)	1,429,327
წმინდა მოგება	-	-	415,115	415,115
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	415,115	415,115
გაცემული დივიდენდი	-	-	-	-
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(143,000)	-	-	(143,000)
2021 წლის 31 დეკემბერი	847	-	(6,654,611)	1,701,442
წმინდა მოგება	-	-	3,464,003	3,464,003
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	3,464,003	3,464,003
გაცემული დივიდენდი	-	-	-	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	31,600	-	-	31,600
2022 წლის 31 დეკემბერი	32,447	-	(3,190,609)	5,197,044

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1", ს/ნ: 204504161
2022 წლის ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

შენიშვნა 3**საინვესტიციო ქონება**

	2022	2021	2020
რეალური ღირებულება	14,217,920	14,115,572	13,928,420
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი რეალური ღირებულების ცვლილებებიდან	-	-	-
რეალური ღირებულება	14,217,920	14,115,572	13,928,420

* საინვესტიციო ქონება რეალური ღირებულებით შეფასდა 2018 წლის 31 დეკემბერს, დამოუკიდებელი, კვალიფიციური შემფასებლის მიერ. ღირებულების გადახედა ხდება ყოველ სამწლიან პერიოდში ან/და საბაზრო ღირებულების მკვეთრად ცვლილების შემთხვევაში.

* საანგარიშგებო პერიოდში კომპანიის საინვესტიციო ქონება წარმოადგენდა კომპანიის მიერ აღებული საბანკო იპოთეკური სესხის უზრუნველყოფას (შენიშვნა 10).

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

	2140/2240	2150/2250	2160/2260	2161/2261	2170/2270	2171/2271	
შენიშვნა 4							
ძირითადი საშუალებები							
	ნაგებობები	მანქანა- განადგარები	კომპიუტერული ტექნიკა	საკომუნიკაციო და სხვა ტექნიკა	ავეჯი და სხვა ინვანტარი	მცირეფასიანი ინვანტარი	სულ
01 იანვარი 2019	15,116	11,894	10,107	56,428	82,616	1,724	177,884
01 იანვარი 2020	5,356	8,024	4,267	18,796	28,886	749	66,078
01 იანვარი 2021	5,356	8,024	4,267	18,796	28,886	749	66,078
01 იანვარი 2022	4,096	7,305	2,587	11,487	21,987	394	47,855
ძირითადი საშუალებების შემოსვლა							
2019 წელი	-	-	486	8,162		72	8,719
2020 წელი	-	551			79		630
2021 წელი	-	11,950	2,708				14,657
2022 წელი	-	-	-	80		13	92
ცვეთა და გაუფასურება							
აკუმულირებული ცვეთა 01/01/2019-მდე	(8,500)	(2,681)	(4,661)	(38,542)	(46,239)	(704)	(101,328)
31 დეკემბერი 2019	(1,260)	(1,189)	(1,664)	(5,150)	(6,778)	(342)	(16,384)
პერიოდის ცვეთა გაუფასურება	(1,260)	(1,189)	(1,664)	(5,150)	(6,778)	(342)	(16,384)
31 დეკემბერი 2020	(1,260)	(1,270)	(1,680)	(7,309)	(6,979)	(356)	(18,852)
პერიოდის ცვეთა გაუფასურება	(1,260)	(1,270)	(1,680)	(7,309)	(6,979)	(356)	(18,852)
31 დეკემბერი 2021	(1,260)	(1,619)	(1,806)	(7,075)	(6,934)	(328)	(19,022)
პერიოდის ცვეთა გაუფასურება	(1,260)	(1,619)	(1,806)	(7,075)	(6,934)	(328)	(19,022)
31 დეკემბერი 2022	(284)	(1,765)	(552)	(898)	(1,917)	(26)	(5,440)
პერიოდის ცვეთა გაუფასურება	(284)	(1,765)	(552)	(898)	(1,917)	(26)	(5,440)
ძირითადი საშუალებების გასვლა							
2019 წელი				(2,102)	(712)		(2,814)
2020 წელი							-
2021 წელი							-
2022 წელი					(2,985)		(2,985)
წმინდა საბალანსო ღირებულება							
31 დეკემბერი 2019	5,356	8,024	4,267	18,796	28,886	749	66,078
31 დეკემბერი 2020	4,096	7,305	2,587	11,487	21,987	394	47,855
31 დეკემბერი 2021	2,837	17,636	3,488	4,411	15,053	66	43,491
31 დეკემბერი 2022	2,553	15,871	2,936	3,593	10,151	53	35,157

- გადაფასებულია 2013 წელს დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ.

შენიშვნა 6**ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები**

	2022	2021	2020
ნაღდი ფული სალაროში	-	-	-
ეროვნული ვალუტა ბანკში	91,465	673,680	58,882
უცხოური ვალუტა ბანკში	9,856	2,098	184,445
სულ	101,321	675,778	243,327

სავალუტო ნაშთების ეკვივალენტ ლარში გადასაყვანად გამოყენებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსები:

* 2022 წ.31 დეკემბრისთვის USD - 2.7020, EUR - 2.8844;

* 2021 წ.31 დეკემბრისთვის USD - 3.0976, EUR - 4.5040;

* 2020 წ.31 დეკემბრისთვის USD - 3.2766, EUR - 4.0233;

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

შენიშვნა 7**სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები**

	2022	2021	2020
სავაჭრო მოთხოვნები - ნეტო	46,250	19,984	9,619
მოთხოვნები ინვესტიციის რეალიზაციიდან	-	600,000	-
გადახდილი ავანსები	620	592	1,840
მისაღები პროცენტები	1,510	23,351	18,833
საგადასახადო აქტივი	-	12,417	-
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხი	176,287	976,030	552,130
სულ	224,667	1,632,374	582,422

შენიშვნა 10**სესხები**

	2022	2021	2020
გრძელვადიანი			
საბანკო სესხები	7,884,282	11,943,300	13,741,295
ფინანსური იჯარის ვალდებულება (გრძელვადიანი ნაწილი)	-	-	-
სულ სესხები	7,884,282	11,943,300	13,741,295

მოკლევადიანი

გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი	345,255	656,340	676,305
გადასახდელი პროცენტები	124,378	188,807	130,835
ფინანსური იჯარის ვალდებულება (მოკლევადიანი ნაწილი)	-	-	-
	469,633	845,147	807,141

სულ სესხები	8,353,915	12,788,448	14,548,435
--------------------	------------------	-------------------	-------------------

შემოწმება

გრძელვადიანი სესხების საპროცენტო განაკვეთი ანგარიშგების წლის განმავლობაში შეადგენდა წლიურ 6%. გრძელვადიანი საბანკო სესხი უზრუნველყოფილია საწარმოს უძრავი ქონებით.

შენიშვნა 13**სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები**

	2022	2021	2020
ვალდებულებები მოწოდებიდან და მომსახურებიდან	29,962	20,165	6,643
მიღებული ავანსები	930,941	1,104,489	1,145,286
ვალდებულებები თანამშრომლების მიმართ	-	-	-
სხვა ვალდებულებები	-	-	-
სულ	960,903	1,124,654	1,151,929

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

შენიშვნა 14**ამონაგები**

	2022	2021	2020
სხვა შემოსავლები	76,871	212	21
მომსახურების გაწევა	2,699,050	2,469,085	2,612,917
სულ	2,775,921	2,469,297	2,612,938

შენიშვნა 16**ზოგადი და ადმონისტრაციული ხარჯები**

	2022	2021	2020
ბროკერის მომსახურება	20,681	-	-
შრომის ანაზღაურება	193,202	(171,588)	(105,752)
სხვა ხარჯი	8,798	(8,873)	(8,682)
იჯარის ხარჯი	8,746	(8,746)	(8,746)
ოფისის ხარჯი	738	(875)	(389)
კომუნიკაციის ხარჯები	44	(44)	(55)
რემონტი	4,178	(4,904)	(963)
ცვტა / ამორტიზაციის ხარჯი	-	-	-
სულ	236,386	(195,029)	(124,586)

შენიშვნა 18**სხვა შემოსულობა/(ზარალი) - ნეტო**

	2022	2021	2020
საკურსო სხვაობით მიღებული საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	1,836,012	1,203,374	(1,541,302)
გრძელვადიანი ინვესტიციის (სხვა საწარმოში წილის) რეალიზაციიდან მიღებული	-	(2,551,400)	-
სულ	-	(2,551,400)	-

შენიშვნა 20**ფინანსური შემოსავალი და დანახარჯები**

	2022	2021	2020
ფინანსური ხარჯი			
ფინანსურ ვალდებულებებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯი	577,940	(921,008)	(995,860)
სხვა ფინანსური დანახარჯები	-	(124)	(2)
სულ ფინანსური დანახარჯები	577,940	(921,132)	(995,862)
ფინანსური შემოსავალი			
ფინანსურ აქტივებზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი	23,243	138,174	149,018
სხვა ფინანსური შემოსავალი	117,563	633,799	18,398
სულ ფინანსური შემოსავალი	140,806	771,973	167,416
საკურსო სხვაობით მიღებული საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	-	1,203,374	(1,541,302)
ნეტო ფინანსური დანახარჯები	718,746	1,054,215	(2,369,748)

შენიშვნა 23**ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება**

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და გამოსაცემად ნებადართულია დირექტორის მიერ 2023 წლის 29 სექტემბერს.

ანა მიქელაძე

დირექტორი -----

2023 წლის 29 სექტემბერი

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1"

სპეციალური დანიშნულების ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით