

შპს „ბიზნეს ცენტრი კოსტავაზე“

ფინანსური ანგარიშგება

2022 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

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. გაცემული სესხები	11
14. მარაგები	12
15. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	12
16. ფული და ფულის ექვივალენტები.....	12
17. კაპიტალი	12
18. მიღებული სესხები	13
19. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13
20. საგადასახადო ვალდებულებები	13

შპს “ზიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2022 (არააუდიტირებული)	2021 (არააუდიტირებული)
ამონაგები მომსახურებიდან	5	3,718,720	3,503,450
მომსახურების გაწევასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯები	6	(556,469)	(559,834)
საერთო მოგება		3,162,251	2,943,616
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(553,909)	(684,482)
საოპერაციო მოგება		2,608,342	2,259,134
ფინანსური შემოსავალი		1,431,830	489,954
ფინანსური ხარჯი	8	(2,100,493)	(1,141,173)
მოგება სავალუტო ოპერაციებიდან	9	1,176,650	661,895
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	10	(45,050)	(66,132)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		3,390	256,333
მოგება დაბეგვრამდე		3,074,669	2,460,011
მოგების გადასახადი		-	-
წლის სრული შემოსავალი		3,074,669	2,460,011

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2023 წლის 15 ნოემბერი:

აზამატ სმაგულოვის მინდობილი
პირი ლევან კვინიკაძე

შპს “ზიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

მოგება/ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	2022 (არააუდიტირებული)	2021 (არააუდიტირებული)
ამონაგები მომსახურებიდან	5	3,718,720	3,503,450
მომსახურების გაწევასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯები	6	(556,469)	(559,834)
საერთო მოგება		3,162,251	2,943,616
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(553,909)	(684,482)
საოპერაციო მოგება		2,608,342	2,259,134
ფინანსური შემოსავალი		1,431,830	489,954
ფინანსური ხარჯი	8	(2,100,493)	(1,141,173)
მოგება სავალუტო ოპერაციებიდან	9	1,176,650	661,895
სხვა არასაოპერაციო ხარჯი	10	(45,050)	(66,132)
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი		3,390	256,333
მოგება დაბეგვრამდე		3,074,669	2,460,011
მოგების გადასახადი		-	-
წლის სრული შემოსავალი		3,074,669	2,460,011

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და ხელმოწერილია მენეჯმენტის სახელით 2023 წლის 15 ნოემბერი:



აზამატ სმაგულოვის მინდობილი
პირი ლევან კვინიკაძე

შპს “ზიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022 (არააუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2021 (არააუდიტირებული)
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	11	542,296	634,781
საინვესტიციო ქონება	12	8,142,379	8,465,693
გაცემული სესხები	13	17,806,634	17,160,817
სულ გრძელვადიანი აქტივები		26,491,309	26,261,291
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	14	170,320	44,971
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	15	549,673	591,112
ფული და ფულის ექვივალენტები	16	2,976,469	525
სულ მიმდინარე აქტივები		3,696,462	636,608
სულ აქტივები		30,187,771	26,897,899
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	17	-	-
დაუფარავი ზარალი	17	(477,949)	(3,552,618)
სულ კაპიტალი		(477,949)	(3,552,618)
გრძელვადიანი სესხები			
	18	24,363,978	24,124,865
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		24,363,978	24,124,865
მიმდინარე ვალდებულებები			
საგადასახადო ვალდებულებები	19	57,839	34,376
მოკლევადიანი სესხები	18	5,685,686	5,899,115
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20	558,217	392,161
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		6,301,742	6,325,652
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		30,187,771	26,897,899

შპს “ზიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

(არააუდიტირებული)	საწესდებო კაპიტალი	დაუფარავი ზარალი	სულ
31 დეკემბერი 2020	-	(6,012,629)	(6,012,629)
მიმდინარე წლის სრული მოგება	-	2,460,011	2,460,011
31 დეკემბერი 2021	-	(3,552,618)	(3,552,618)
მიმდინარე წლის სრული მოგება	-	3,074,669	3,074,669
31 დეკემბერი 2022	-	(477,949)	(477,949)

შპს “ბიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 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. 2022 წლის განმავლობა კომპანიაში დასაქმებული იყო 9 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.

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბერს უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული ბოლო გაცვლითი კურსი იყო შემდეგი:

	საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსი	
	აშშ დოლარი	ევრო
2022 წლის 31 დეკემბერი	2.7020	2.8844
2021 წლის 31 დეკემბერი	3.0976	3.5040

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 ანარჩების გამოკლებით. კომპანიას არ გააჩნია საექვო ვალები. საექვო და უიმედო ვალების რეზერვი არ არსებობს კომპანიაში, ვინაიდან არასდროს არსებულა ობიექტური საფუძველი, რომ კომპანია ვერ შეძლებდა 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, რომელიც მოვლენაც უფრო ადრე დგება (ა) კლიენტებისგან მისაღები ავანსების შეგროვება ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება. ის ოპერაციები რომელიც ექვემდებარება დღგ-ით დაბეგრას ან შესაძლებელია დღგ-ს ჩათვლის მიღება, სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარებულია დღგ-ით შემცირებული ღირებულებით.

კაპიტალი. ავტორიზებული კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც კაპიტალი შეესვებულია 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 გაყიდულია 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 მომსახურებიდან

	2022	2021
შემოსავალი საიჯარო მომსახურებიდან	3,610,490	3,446,248
შემოსავალი კომუნალური მომსახურებიდან	108,230	57,202
სულ ამონაგები მომსახურებიდან	3,718,720	3,503,450

6. მომსახურების გაწევასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯები

	2022	2021
ცვეთა და ამორტიზაცია	(349,248)	(407,456)
კომუნალური მომსახურების ხარჯი	(124,030)	(87,911)
რემონტის ხარჯი	(46,176)	(41,008)
სხვა ხარჯი	(37,015)	(23,459)
სულ მომსახურების გაწევასთან დაკავშირებული პირდაპირი ხარჯები	(556,469)	(559,834)

შპს “ზიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

7. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2022	2021
შრომის ანაზღაურება	(178,844)	(183,888)
მომსახურების ხარჯი	(103,854)	(58,406)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(89,929)	(85,525)
საგადასახადო ხარჯი	(67,305)	(92,645)
საბანკო ხარჯები	(55,721)	(176,695)
საკონსულტაციო ხარჯები	(40,443)	(45,086)
დაზღვევის ხარჯი	(9,138)	(9,728)
საპენსიო ხარჯები	(2,966)	(3,742)
საიჯარო ქირა	(1,200)	(1,200)
სხვადასხვა ადმინისტრაციული ხარჯი	(4,509)	(27,567)
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(553,909)	(684,482)

8. ფინანსური ხარჯი

	2022	2021
სესხების საპროცენტო ხარჯი	(2,100,493)	(1,092,203)
ფინანსური იჯარის პროცენტის ხარჯები	-	(48,970)
სულ ფინანსური ხარჯი	(2,100,493)	(1,141,173)

9. მოგება სავალუტო ოპერაციებიდან

	2022	2021
გრძელვადიანი სესხები	3,794,052	792,026
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	2,643	1,331
გაცემული სესხები	(2,581,589)	(135,399)
ფული და ფულის ექვივალენტები	(23,783)	4,975
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	(14,673)	(7,541)
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	-	6,503
სულ მოგება სავალუტო ოპერაციებიდან	1,176,650	661,895

10. სხვა არასაოპერაციო ხარჯი

აღნიშნული ხარჯი სრულად უკავშირდება ლიზინგის, საპროცენტო და საგადასახადო ჯარიმებს.

შპს “ბიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

11. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება	მანქანა-დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა და ინვენტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	ლიზინგით აღებული ძირითადი საშუალებები	სულ
31 დეკემბერი 2020	282,615	337,051	2,034	571,904	1,193,604
შემოსვლა წლის განმავლობაში	2,000	55,145	-	-	57,145
გასვლა	-	-	-	(250,741)	(250,741)
31 დეკემბერი 2021	284,615	392,196	2,034	321,163	1,000,008
შემოსვლა წლის განმავლობაში	-	11,438	16,000	-	27,438
გასვლა	-	(5,085)	-	-	(5,085)
31 დეკემბერი 2022	284,615	398,549	18,034	321,163	1,022,361
დაგროვილი ცვეთა					
31 დეკემბერი 2020	(52,243)	(105,705)	(233)	(137,250)	(295,431)
წლის დარიცხული ცვეთა	(28,857)	(56,414)	(254)	(83,299)	(168,824)
გასვლები	-	-	-	99,028	99,028
31 დეკემბერი 2021	(81,100)	(162,119)	(487)	(121,521)	(365,227)
წლის დარიცხული ცვეთა	(28,896)	(58,912)	(2,121)	(24,909)	(114,838)
გასვლები	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2022	(109,996)	(221,031)	(2,608)	(146,430)	(480,065)
საბალანსო ღირებულება					
31 დეკემბერი 2021	203,515	230,077	1,547	199,642	634,781
31 დეკემბერი 2022	174,619	177,518	15,426	174,733	542,296

შპს “ზიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 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 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
შემოსვლა წლის განმავლობაში	-	1,026	1,026
გასვლა	-	-	-
31 დეკემბერი 2022	2,640,226	6,590,455	9,230,681
დაგროვილი ცვეთა			
31 დეკემბერი 2020	-	(439,806)	(439,806)
წლის დარიცხული ცვეთა	-	(324,156)	(324,156)
გასვლები	-	-	-
31 დეკემბერი 2021	-	(763,962)	(763,962)
წლის დარიცხული ცვეთა	-	(324,340)	(324,340)
გასვლები	-	-	-
31 დეკემბერი 2022	-	(1,088,302)	(1,088,302)
საბალანსო ღირებულება			
31 დეკემბერი 2021	2,640,226	5,825,467	8,465,693
31 დეკემბერი 2022	2,640,226	5,502,153	8,142,379

13. გაცემული სესხები

მსესხებელი	საპროცენტო განაკვეთი	სესხის ტიპი	ვალუტა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
იურიდიული პირებზე გაცემული სესხები	12%	გრძელვადიანი სესხები	ლარი	45,870	38,988
იურიდიული პირებზე გაცემული სესხები	8%-11.5%	გრძელვადიანი სესხები	დოლარი	17,760,764	17,121,829
სულ გაცემული სესხები				17,806,634	17,160,817

შპს “ზიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

14. მარაგები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ნედლეული და მასალები	165,188	40,881
სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი	5,132	4,090
სულ მარაგები	170,320	44,971

15. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	199,206	187,107
გადახდილი ავანსები	108,876	162,448
სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	241,591	241,557
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	549,673	591,112

16. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფული ბანკში უცხოურ ვალუტაში	2,942,478	-
ფული ბანკში ეროვნულ ვალუტაში	33,991	525
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	2,976,469	525

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.

2022 წლის განმავლობაში კომპანიას არ გამოუცხადებია დივიდენდი.

შპს “ბიზნეს ცენტრი კოსტავაზე”

ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის

თანხები წარმოდგენილია ერთეულ ლარში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული

18. საგადასახადო ვალდებულებები

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.

19. მიღებული სესხები

გრძელვადიანი სესხები

მსესხებელი	საპროცენტო განაკვეთი	სესხის ტიპი	ვალუტა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ადგილობრივი ბანკებიდან მიღებული სესხები	8% - 11%	გრძელვადიანი სესხები	დოლარი	18,435,537	16,634,133
ფიზიკური პირებისაგან მიღებული სესხები	12%	გრძელვადიანი სესხები	დოლარი	5,658,916	7,181,747
იურიდიული პირებისაგან მიღებული სესხები	10%	გრძელვადიანი სესხები	დოლარი	269,525	308,985
სულ გრძელვადიანი სესხები				24,363,978	24,124,865

მოკლევადიანი სესხები

მსესხებელი	საპროცენტო განაკვეთი	სესხის ტიპი	ვალუტა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფიზიკური პირებისაგან მიღებული სესხები	12%	მოკლევადიანი სესხები	დოლარი	2,286,993	2,266,934
იურიდიული პირებისაგან მიღებული სესხები	11.5% - 12%	მოკლევადიანი სესხები	ლარი	2,230,411	2,010,795
იურიდიული პირებისაგან მიღებული სესხები	10% - 21%	მოკლევადიანი სესხები	დოლარი	1,168,282	1,621,386
სულ მოკლევადიანი სესხები				5,685,686	5,899,115

20. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მიღებული ავანსები	386,561	225,444
სავაჭრო ვალდებულებები	171,656	166,717
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	558,217	392,161