

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება  
ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის N1  
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება  
2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

## სარჩევი

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში                  | 3  |
| კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება         | 4  |
| კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება               | 5  |
| კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება     | 5  |
| კონსოლიდირებული კაპიტალში მომხდარი ცვლილებების ანგარიშგება | 6  |
| ძირითადი საქმიანობა                                        | 7  |
| მნიშვნელოვანი ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველი               | 7  |
| პირობითი და ნაკისრი ვალდებულებები                          | 12 |
| ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან                         | 13 |
| ბალანსის შემდგომი მოვლენები                                | 13 |
| მმართველობითი ანგარიშგება                                  | 14 |

**ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2024 წლით დასრულებული წლისათვის  
წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე**

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს ფგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, საანგარიშგებო პერიოდში წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და მფლობელთა კაპიტალში ცვლილებებს 2024 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (ფასს).

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

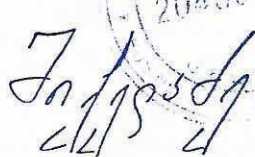
- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ მცირე და საშუალო საწარმოთა 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;
- ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე ჯგუფის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- ჯგუფში 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;
- ჯგუფის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების თავიდან აცილებასა და აღმოჩენაზე.

დირექტორი

30 სექტემბერი 2025

ს.   


| შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161                                 |    |                   |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|-------------------|
| კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2024 დასრულებული წლისათვის |    |                   |                   |                   |
|                                                                               |    | 31/12/2024        | 31/12/2023        | 31/12/2022        |
| <b>აქტივები</b>                                                               |    |                   |                   |                   |
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>                                                  |    |                   |                   |                   |
| ძირითადი საშუალებები                                                          | 3  | 1,672,843         | 79,603            | 32,799            |
| საინვესტიციო ქონება                                                           |    | 14,838,378        | 14,217,920        | 14,217,920        |
| ბიოლოგიური აქტივი                                                             |    | -                 | -                 | -                 |
| გუდვილი                                                                       |    | -                 | -                 | -                 |
| ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში                                              |    | -                 | -                 | -                 |
| სხვა გრძელვადიანი აქტივები                                                    |    | 13,770            | 15,053            | 15,053            |
|                                                                               |    | <b>16,524,991</b> | <b>14,312,575</b> | <b>14,265,772</b> |
| <b>მოკლევადიანი აქტივები</b>                                                  |    |                   |                   |                   |
| ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები                                    | 6  | 189,569           | 193,728           | 101,321           |
| სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები                                       | 7  | 670,893           | 197,330           | 224,667           |
| მარაგები                                                                      | 8  | 7,905             | 4,815             | 4,193             |
| მისაღები დივიდენდები და პროცენტები                                            |    | -                 | -                 | -                 |
|                                                                               |    | <b>868,367</b>    | <b>395,872</b>    | <b>330,181</b>    |
| <b>მთლიანი აქტივები</b>                                                       |    | <b>17,393,358</b> | <b>14,708,446</b> | <b>14,595,953</b> |
| <b>მთლიანი კაპიტალი</b>                                                       |    |                   |                   |                   |
| საწესდებო კაპიტალი                                                            |    | 783,147           | 32,447            | 32,447            |
| გადაფასების რეზერვი                                                           |    | -                 | -                 | -                 |
| გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)                                     |    | 1,770,155         | 6,273,045         | 5,201,907         |
| გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი) - კორექტირება                       |    | -                 | -                 | -                 |
|                                                                               |    | <b>2,553,302</b>  | <b>6,305,492</b>  | <b>5,234,354</b>  |
| <b>ვალდებულებები</b>                                                          |    |                   |                   |                   |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>                                             |    |                   |                   |                   |
| გრძელვადიანი სესხები                                                          | 10 | 14,457,653        | -                 | 7,887,858         |
| ანარიცხები                                                                    |    | -                 | -                 | -                 |
| სხვა ვალდებულებები                                                            | 11 | 135,962           | 105,941           | 105,941           |
| გადავადებული შემოსავალი                                                       | 12 | -                 | -                 | -                 |
|                                                                               |    | <b>14,593,615</b> | <b>105,941</b>    | <b>7,993,799</b>  |
| <b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>                                             |    |                   |                   |                   |
| მოკლევადიანი სესხები                                                          | 10 | -                 | 8,132,750         | 341,679           |
| სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები                                    | 13 | 228,617           | 75,947            | 960,903           |
| საგადასახადო ვალდებულებები                                                    |    | -                 | 18,772            | 13,484            |
| გადასახდელი პროცენტი                                                          |    | 17,824            | 69,546            | 51,734            |
| გადასახდელი დივიდენდი                                                         |    | -                 | -                 | -                 |
|                                                                               |    | <b>246,441</b>    | <b>8,297,014</b>  | <b>1,367,800</b>  |
| <b>მთლიანი ვალდებულებები</b>                                                  |    | <b>14,840,056</b> | <b>8,402,955</b>  | <b>9,361,599</b>  |
| <b>მთლიანი კაპიტალი &amp; ვალდებულებები</b>                                   |    | <b>17,393,358</b> | <b>14,708,446</b> | <b>14,595,953</b> |

| <b>შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161</b>                          |    |                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------|------------------|
| <b>კონსოლიდირებული მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება</b> |    |                     |                  |
| <b>2024 დასრულებული წლისათვის</b>                                             |    |                     |                  |
|                                                                               |    | <b>2024</b>         | <b>2023</b>      |
| ამონაგები                                                                     | 14 | 3,452,824           | 2,752,485        |
| თვითღირებულება                                                                |    | (34,865)            | (388,497)        |
| <b>საერთო მოგება</b>                                                          |    | <b>3,417,959</b>    | <b>2,363,988</b> |
| სხვა შემოსავლები                                                              | 14 |                     | 488              |
| ზოგადი & ადმინისტრაციული ხარჯი                                                | 16 | (951,882)           | (253,139)        |
| მიწოდების დანახარჯები                                                         |    |                     | (594)            |
| სხვა შემოსულობები/(ზარალი) - წმინდა                                           | 18 |                     | -                |
| სხვა ხარჯები                                                                  |    |                     | -                |
| <b>საოპერაციო მოგება</b>                                                      |    | <b>2,466,077</b>    | <b>2,110,745</b> |
| ფინანსური შემოსავალი                                                          | 20 | 184,394             | 665,836          |
| ფინანსური ხარჯი                                                               | 20 | (1,121,385)         | (1,654,443)      |
| საკურსო სხვაობის ეფექტი (მოგება/ზარალი)                                       | 20 | 271,810             | -                |
| ფინანსური ხარჯი - წმინდა                                                      |    | (665,181)           | (988,607)        |
| <b>მოგება დაბეგვრამდე</b>                                                     |    | <b>1,800,896</b>    | <b>1,122,138</b> |
| საქველმოქმედო ხარჯი                                                           |    |                     | (51,000)         |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                                                     |    |                     | -                |
| <b>წმინდა მოგება</b>                                                          |    | <b>1,800,896</b>    | <b>1,071,138</b> |
| <b>სხვა სრული შემოსავალი:</b>                                                 |    |                     |                  |
| შემოსულობა მიწისა და შენობების გადაფასებიდან,<br>გადასახადების გამოკლებით     |    |                     | -                |
| <b>მთლიანი სრული შემოსავალი</b>                                               |    | <b>1,800,896.28</b> | <b>1,071,138</b> |

| <b>შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161</b>                           |  |                |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| <b>კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2024 დასრულებული წლისათვის</b> |  |                |                |
|                                                                                |  | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
| წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან                                |  | 2,498,696.05   | 1,224,083.00   |
| წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან                              |  | (2,513,679.15) | (53,401.10)    |
| წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან                                 |  | 10,154.86      | (1,073,953.54) |
| სავალუტო კურსის ეფექტი                                                         |  | 669.73         | (4,321.92)     |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში                                    |  | 193,727.63     | 101,321.19     |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს                                         |  | 189,569.12     | 193,727.63     |

| შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161                         |                       |                        |                          |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|---------------------|
| საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება 2024 დასრულებული წლისათვის |                       |                        |                          |                     |
|                                                                       | საწესდებო<br>კაპიტალი | გადაფასების<br>რეზერვი | გაუნაწილებელ<br>ი მოგება | მთლიანი<br>კაპიტალი |
| 2019 წლის 1 იანვარი                                                   | 135,847               | 8,355,206              | (7,538,170)              | 952,883             |
| წმინდა მოგება                                                         | -                     | -                      | 644,004                  | 644,004             |
| სხვა სრული შემოსავალი                                                 | -                     | -                      | -                        | -                   |
| პერიოდის სრული შემოსავალი                                             | -                     | (8,355,206)            | 644,004                  | 644,004             |
| გაცემული დივიდენდი                                                    | -                     | -                      | -                        | -                   |
| 2019 წლის 31 დეკემბერი                                                | 135,847               | -                      | (6,894,166)              | 1,596,887           |
| წმინდა მოგება                                                         | -                     | -                      | (108,501)                | (108,501)           |
| გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი) - კორექტ                    | -                     | -                      | -                        | -                   |
| სხვა სრული შემოსავალი                                                 | -                     | -                      | -                        | -                   |
| პერიოდის სრული შემოსავალი                                             | -                     | -                      | (108,501)                | (108,501)           |
| გაცემული დივიდენდი                                                    | -                     | -                      | -                        | -                   |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა                                              | 8,000                 | -                      | -                        | 8,000               |
| 2020 წლის 31 დეკემბერი                                                | 143,847               | -                      | (7,002,668)              | 1,496,385           |
| წმინდა მოგება                                                         | -                     | -                      | 423,791                  | 423,791             |
| სხვა სრული შემოსავალი                                                 | -                     | -                      | -                        | -                   |
| პერიოდის სრული შემოსავალი                                             | -                     | -                      | 423,791                  | 423,791             |
| გაცემული დივიდენდი                                                    | -                     | -                      | -                        | -                   |
| საწესდებო კაპიტალის შემცირება                                         | (143,000)             | -                      | -                        | (143,000)           |
| 2021 წლის 31 დეკემბერი                                                | 847                   | -                      | (6,578,877)              | 1,777,176           |
| წმინდა მოგება                                                         | -                     | -                      | 3,425,577                | 3,425,577           |
| სხვა სრული შემოსავალი                                                 | -                     | -                      | -                        | -                   |
| პერიოდის სრული შემოსავალი                                             | -                     | -                      | 3,425,577                | 3,425,577           |
| გაცემული დივიდენდი                                                    | -                     | -                      | -                        | -                   |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა                                              | 31,600                | -                      | -                        | 31,600              |
| 2022 წლის 31 დეკემბერი                                                | 32,447                | -                      | (3,153,299)              | 5,234,354           |
| წმინდა მოგება                                                         | -                     | -                      | 1,071,138                | 1,071,138           |
| სხვა სრული შემოსავალი                                                 | -                     | -                      | -                        | -                   |
| პერიოდის სრული შემოსავალი                                             | -                     | -                      | 1,071,138                | 1,071,138           |
| გაცემული დივიდენდი                                                    | -                     | -                      | -                        | -                   |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა                                              | -                     | -                      | -                        | -                   |
| 2023 წლის 31 დეკემბერი                                                | 32,447                | -                      | (2,082,161)              | 6,305,492           |
| წმინდა მოგება                                                         | -                     | -                      | (4,502,890)              | (4,502,890)         |
| სხვა სრული შემოსავალი                                                 | -                     | -                      | -                        | -                   |
| პერიოდის სრული შემოსავალი                                             | -                     | -                      | (4,502,890)              | (4,502,890)         |
| გაცემული დივიდენდი                                                    | -                     | -                      | -                        | -                   |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა                                              | 750,700               | -                      | -                        | 750,700             |
| 2024 წლის 31 დეკემბერი                                                | 783,147               | -                      | (6,585,051)              | 2,553,302           |



დირექტორი

30 სექტემბერი 2025

*Handwritten signature*

შპს ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის №1

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აზსნა-განმარტებითი შენიშვნები 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისათვის  
საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

#### ძირითადი საქმიანობა

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%

კომპანია 2018 წლის 27 ნოემბრიდან 2021 წლის 28 დეკემბრამდე ფლობდა შვილობილ კომპანიას შპს „რედ კაფე“-ს 100%-იან წილს; 2025 წლის 19 სექტემბერს კომპანიამ ისევ შეიძინა შპს „რედ კაფე“-ს 100% წილი.

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.

ჯგუფში 2024 წლის განმავლობაში დასაქმებული იყო საშუალოდ 12 თანამშრომელი.

ეს ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს მშობელი და შვილობილი საწარმოს კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას.

#### მნიშვნელოვანი ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველი

ჯგუფის თანდართული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბუთს („ბას“) მიერ დამტკიცებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა („ფასს“) შესაბამისად.

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

#### ბუღალტრული აღრიცხვის ძირითადი პოლიტიკა

ქვემოთ წარმოდგენილია სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები, რომელიც გამოყენებულია წინამდებარე ცალკეული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებაში. აღნიშნული პოლიტიკის გამოყენება მოხდა თანმიმდევრულად ყველა წარდგენილ პერიოდზე, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

#### ფუნქციონირებადი საწარმო

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია, როგორც მოქმედი საწარმო, რაც ითვალისწინებს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში. მენეჯმენტი ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის შესაბამისად ითვალისწინებს ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობას, მიმდინარე სასაქონლო- მატერიალური მარაგების, ოპერაციების მომგებიანობას და ფინანსურ რესურსებზე წვდომას, და ფინანსურ ბაზრებზე არსებული მდგომარეობის გავლენის ანალიზს ჯგუფის ოპერაციებზე და მუდმივად ახორციელებს სხვადასხვა ღონისძიებებს ლიკვიდურობის შესანარჩუნებლად. მათ შორის სესხების რესტრუქტურისა, მოლაპარაკებებს მომწოდებლებთან კრედიტორული ვალდებულებების ვადიანობის კორექტირების მიზნით.

#### უცხოური ვალუტის ოპერაციები

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კომპანიის საოპერაციო ვალუტაში გადაიყვანება შესაბამისი საანგარიშო პერიოდის დასრულებისას არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით. ფულადი აქტივების და ვალდებულებების კონვერტაციის და ტრანზაქციების განხორციელების შედეგად წარმოქმნილი საკურსო მოგება და საკურსო ზარალი საოპერაციო ვალუტაში წლის ბოლოს არსებული სებ-ის ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით აღიარებულია მოგება-ზარალში.

ფინანსური შემოსავლის ან ზარალის სახით. კონვერტაცია წლის ბოლოს არსებული კურსის მიხედვით არ გამოიყენება ისტორიული ღირებულებით აღრიცხულ არაფულად პუნქტებთან მიმართებით.

#### ვალუტის გაცვლითი კურსი

ქვემოთ მოცემულია წლის ბოლოსათვის არსებული გაცვლითი კურსები, რომლებიც ორგანიზაციამ გამოიყენა ფინანსური ანგარიშგების შედგენისას:

| ლარის კურსი უცხოურ ვალუტასთან მიმართებით<br>(საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემები) |        |        |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| თარიღი                                                                               | USD    | EUR    | GBP    |
| 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის                                                           | 2.7020 | 2.8844 | 3.2581 |
| 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის                                                           | 2.6894 | 2.9753 | 3.4228 |
| 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის                                                           | 2.8068 | 2.9306 | 3.5349 |

#### ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს ეროვნულ ვალუტაში, მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე არსებულ ნაშთებს ეროვნულ და უცხო ვალუტაში. ფული და ფულადი ექვივალენტები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

#### ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში

შვილობილი კომპანია არის პირი რომელზეც კომპანიას გააჩნია კონტროლი. კონტროლი მიიღწევა, როდესაც ინვესტორი მონაწილეობს ან აქვს უფლებები ინვესტირების ობიექტში ჩართულობიდან მისაღებ უკუგებაზე და უნარი. გამოიყენოს ინვესტირების ობიექტზე ფლობილი ძალაუფლება უკუგებაზე ზემოქმედების მიზნით.

წინამდებარე ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ინვესტიციები შვილობილ საწარმოში აღრიცხულია თვითღირებულებით, იმ შენატანით რაც განხორციელებულია შვილობილი საწარმოს კაპიტალში.

შვილობილი საწარმოდან მიღებული დივიდენდები მოგებაში ან ზარალში აღირიცხება, როდესაც დივიდენდის მიღების უფლება დადგენილია.

#### კონსოლიდაციის საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ითვალისწინებს კომპანიისა და მისი შვილობილი კომპანიების მიერ კონტროლირებადი კომპანიისა და ორგანიზაციების (მათ შორის, სტრუქტურული ერთეულების) ფინანსურ ანგარიშგებას. კონტროლი მიღწეულია, როდესაც კომპანიას:

- აქვს ძალაუფლება მეორე კომპანიაზე;
- აქვს უფლება ცვალებად შემოსავლებზე მისი ჩართულობიდან გამომდინარე მეორე კომპანიაში; და
- აქვს შესაძლებლობა გამოიყენოს ძალა, რომ გავლენა მოახდინოს შემოსავლებზე

კომპანია მუდმივად აფასებს, რამდენად აკონტროლებს მეორე კომპანიას და თუ ახალი გარემოებები მიუთითებს, რომ შეიცვალა ერთი ან რამდენიმე კონტროლის გამომწვევი ელემენტი, რომლებიც ნახსენებია ზემოთ.

როდესაც კომპანია არ ფლობს ხმის უფლების მქონე აქციების უმრავლესობას ინვესტიციის ობიექტში, მას აქვს უფლებამოსილება ინვესტიციის ობიექტზე იმ შემთხვევაში, როდესაც ხმის უფლება საკმარისია იმისთვის, რომ მისცეს მას პრაქტიკული შესაძლებლობა, განკარგოს ინვესტიციის ობიექტის ცალკეული საქმიანობა ცალმხრივად. კომპანია განიხილავს ყველა შესაბამის ფაქტს და გარემოებებს, იმისათვის, რათა შეაფასოს არის თუ არა მისი ხმის უფლება საკმარისი შესაბამისი უფლებამოსილების, მათ შორის, შემდეგის მისაცემად:

- კომპანიის მფლობელობაში არსებული ხმის უფლებების მოცულობა სხვა აქციონერების ხმის უფლებების მოცულობასთან და განაწილებასთან შედარებით;
- კომპანიის, ხმის უფლების მქონე აქციების მფლობელი სხვა კომპანიების ან სხვა მხარეების პოტენციური ხმის უფლებები;
- სხვა საკონტრაქტო გარიგებებიდან წარმოქმნილი უფლებები; და
- რაიმე დამატებითი ფაქტები და გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ იმაზე, რომ კომპანიას აქვს ან არ აქვს შესაბამისი პროცესების წარმართვის უნარი გადაწყვეტილებების მიღებისას, მათ შორის წინა აქციონერთა კრებებზე დაფიქსირებული ხმათა გადანაწილებები.

შპს ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის N1.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისათვის

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

შვილობილი კომპანიის კონსოლიდაცია იწყება, როდესაც კომპანია მოიპოვებს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე და წყდება, როდესაც კომპანია კარგავს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე. კერძოდ, წლის განმავლობაში შეძენილი ან გათავისუფლებული დამფინანსებლის შემოსავლები და ხარჯები შეტანილია მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში იმ დღიდან, როდესაც კომპანიამ მოიპოვა კონტროლი შვილობილ კომპანიაზე და წყდება იმ დღიდან, როდესაც კომპანიამ დაკარგა კონტროლი შვილობილ კომპანიაზე.

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის თითოეული კომპონენტი მიეკუთვნება კომპანიის მფლობელებსა და არა მაკონტროლებელი წილის მფლობელებს. კომპანიის შვილობილი კომპანიების შემოსავალი მიეკუთვნება კომპანიის მფლობელებსა და არა მაკონტროლებელი წილის მფლობელებს, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ არა მაკონტროლებელი წილის მფლობელებს აქვთ საბალანსო დეფიციტი.

საჭიროების შემთხვევაში, კორექტირებები შედის შვილობილთა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში, რათა თავიანთი საბუღალტრო პოლიტიკა შესაბამისობაში იყოს ჯგუფის საბუღალტრო პოლიტიკასთან.

ყველა ჯგუფის შიდა აქტივები, ვალდებულებები, კაპიტალი, შემოსავლები, ხარჯები და ფულის ნაკადის მოძრაობები ჯგუფის წევრ კომპანიებს შორის მთლიანად ელიმინირდება კონსოლიდაციისას.

#### **ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია**

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციით, საწყისი აღიარებისას, ღგინდება მათი შემდგომი შეფასება ამორტიზებული ღირებულებით. საწყისი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის კონტრაქტის მიხედვით მისაღები ფულადი ნაკადების მახასიათებლებსა და მათი მართვის ბიზნეს-მოდელებზე. კომპანია ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს, თუ დაკმაყოფილდა შემდეგი ორი პირობა:

- ფინანსურ აქტივს კომპანია ფლობს ისეთი ბიზნეს-მოდელებით, რომლის ამოცანა არის ფინანსური აქტივების ფლობა მათგან ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და
- ფინანსური აქტივის სახელმძღვრელებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირი თანხისა და მის დასაფარ ნაწილზე გადასახდელ საპროცენტო გადახდებს (SPPI)“. ამ შეფასებას SPPI ტესტი ეწოდება და ის ინსტრუმენტის ღონეზე ხორციელდება.

#### **ფინანსური აქტივები – რეკლასიფიკაცია**

ფინანსური აქტივები მხოლოდ მაშინ რეკლასიფიცირდება, როდესაც პორტფელის მართვის ბიზნეს-მოდელები მთლიანად იცვლება. რეკლასიფიკაციას პერსპექტიული გავლენა აქვს და ტარდება ბიზნეს-მოდელების შეცვლიდან პირველი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან.

#### **ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის (ECL).**

კომპანია ფლობს ორი ტიპის ფინანსურ აქტივის, რომელთათვისაც გამოიყენება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელი -სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და ფულადი სახსრები და მათ ექვივალენტი. კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მეთოდს რათა გაზომოს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც თავის მხრივ იყენებს სრული ვადის განმავლობაში მოსალოდნელ ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო მოთხოვნისთვის და სადეპოზიტო ფულადი სახსრებისათვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრისთვის, სავაჭრო მოთხოვნები და დეპოზიტზე განთავსებული ფულადი სახსრები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებითა და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით. შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია მონაცემებზე, შეფასებებსა და განსჯის მეთოდებზე რომელიც გამოყენებულ იქნა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის.

#### **ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმება**

კომპანია ფინანსური აქტივის აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა: (ა) აქტივები გადახდილია ან უფლებები აღნიშნული აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე სხვაგვარად ამოიწურა ან (ბ) კომპანიამ გადასცა უფლებები ფინანსური აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე ან გააფორმა კვალიფიციური გადაცემის ხელშეკრულება და ამასთან ერთად (i) განახორციელა აქტივების საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკის და ჯილდოს გადაცემა ან (ii) საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და ჯილდო არც გადაუცია, არც შეუნარჩუნებია, მაგრამ კონტროლი არ შეუნარჩუნებია. კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს გაყიდვაზე შეზღუდვების დაწესების გარეშე არა დაკავშირებულ მესამე მხარისთვის აქტივის მთლიანად მიყიდვის პრაქტიკული უნარი.

#### **ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია**

კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება როგორც სხვა ფინანსური ვალდებულებები და

შპს ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის N1

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისათვის

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით.

**ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება**

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებისა და საოპერაციო ხარჯების ჯამით. თავდაპირველი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. მოგება ან ზარალი თავდაპირველ აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა სამართლიან ღირებულებასა და გარიგების ფასს შორის არსებობს სხვაობა, რომლის დამტკიცება შესაძლებელია იმავე ინსტრუმენტში სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო გარიგებების საფუძველზე ან ისეთი შეფასების მეთოდით, რომლის მონაცემებიც მოიცავს მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრების მაჩვენებლებს.

**ფინანსური ვალდებულებების აღიარების გაუქმება**

კომპანია ფინანსური ვალდებულების აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა ვალდებულება დაიფარება ან გაუქმდება ან ვადა გასდის. როდესაც არსებულ ფინანსურ ვალდებულებას ანაცვლებს იმავე გამსესხებლის სხვა ფინანსური ვალდებულება არსებითად შეცვლილი პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები დიდ წილად იცვლება, ამგვარი ჩანაცვლება ან მოდიფიცირება განიხილება როგორც თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. სხვაობა საბალანსო ღირებულებებს შორის აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში.

**სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები**

სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად შედგება იმ მიუღებელი თანხებისგან რომელზეც ჯგუფმა გაუწია დამკვეთს გარკვეული სახის მომსახურება აღიარა შემოსავლად მაგრამ არ მიუღია შესაბამისი ანაზღაურება. მიმდინარე მოთხოვნებზე შესაძლო გაუფასურების დანაკარგი აღირიცხება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში თუ არსებობს აქტივის გაუფასურების ობიექტური მტკიცება.

**სასაქონლო-მატერიალური მარაგები**

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებით ან წმინდა რეალიზებადი ღირებულებით, იმის მიხედვით რომელიც უფრო დაბალია. სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ღირებულება მოიცავს უშუალოდ მარაგების და შესაბამის შემთხვევებში უშუალოდ იმ ზედნაღებ ხარჯებს, რომლებიც გაწეული იქნა სასაქონლო-მატერიალური მარაგების მათ თავდაპირველ მდგომარეობაში მოსაყვანად. სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდით. შვილობილი საწარმოს გაუფასურებული მარაგები ჩამოწერილია პერიოდის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

**დამატებითი ღირებულების გადასახადი**

გაყიდულ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადი საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდას ექვემდებარება პროდუქციისა თუ მომსახურების კლიენტებისთვის მიწოდებისთანავე. შეძენილ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის დაბრუნება ჩვეულებრივ შესაძლებელია გაყიდულ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის ხარჯზე დღგ-ის ანგარიშგაქვრის მიღებისთანავე.

**მოგების გადასახადი**

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 მოგების გადასახადის 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 წარმოეშვათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის ახალი, ზემოთ აღწერილი ვარიანტი აგრეთვე ითვალისწინებს მოგების გადასახადის დარიცხვას გარკვეულ ტრანზაქციებზე, რომლებიც მოგების განაწილებად ითვლება. ასეთებია, მაგალითად, ზოგიერთი ტრანზაქცია, რომელიც არასაბაზრო ფასით მიმდინარეობს, მოიცავს ბიზნესთან არა დაკავშირებულ ხარჯებს ან საქონლისა და მომსახურების უფასოდ მიწოდებას. ამგვარი ტრანზაქციების დაბეგრვა ბასს 12 “მოგების გადასახადებით” არ რეგულირდება და 2017 წლის 1 იანვრიდან, ბასს 37-ის მოთხოვნების შესაბამისად, აღირიცხება ისევე, როგორც გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა ტრანზაქციის განხორციელების მომენტში

მკს ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის N1

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები 2024 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული პერიოდისათვის

საანგარიშგებო ვალუტა ლარი

## საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ორგანიზაციის საკუთრებაში არსებული მიწა და კომერციული ფართები, რომელსაც ორგანიზაცია ფლობს საიჯარო შემოსავლების მისაღებად ან კაპიტალის გასაზრდელად ან ორივე ერთად და არ არის დაკავებული მის მიერ.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად აღიარებულია თვითღირებულებით და შემდგომ ხდება მისი შეფასება რეალური საბაზრო ღირებულებით, რათა ანგარიშგების ბოლო თარიღისათვის ასახავდეს რეალურ საბაზრო პირობებს.

ორგანიზაციის საინვესტიციო ქონების რეალური საბაზრო ღირებულება დადგენილია დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, რომელიც ფლობს შესაბამის პროფესიულ კვალიფიკაციას.

საიჯარო შემოსავლები ანგარიშგებაში ასახულია სხვა საოპერაციო შემოსავლებად, ხოლო საინვესტიციო ქონების შეფასებით მიღებული შედეგები წლის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში წარდგენილია დამოუკიდებლად. საინვესტიციო ქონების ჩამოწერა ხორციელდება მისი რეალიზაციიდან შემდგომ იმ პერიოდში რა პერიოდშიც ხორციელდება მისი გასხვისება. ქონების ჩამოწერით მიღებული მოგება ან ზარალი აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

თუ საინვესტიციო ქონებას დაიკავეს მფლობელი, მისი რეკლასიფიცირება ხდება ძირითად საშუალებად, ხოლო ღირებულების განსაზღვრა ხორციელდება რეკლასიფიცირების თარიღში მისი ღირებულების შესაბამისად.

## ძირითადი საშუალებები

ბალანსზე აღრიცხული ძირითადი საშუალებები მოცემულია ისტორიული ღირებულებით მინუს ცვეთა და სადაც საჭიროა გაუფასურების რეზერვი. ის მოიცავს აღნიშნული აქტივების ღირებულებას და იმ ზედნაღებ დანახარჯებს, რომელიც გაწეული იყო მათ საექსპლუატაციოდ. თითოეული საანგარიშო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს, ხომ არ არსებობს ქონების, მოწყობილობებისა და აღჭურვილობის გაუფასურების რაიმე ნიშანი. თუ ასეთი ნიშანი არსებობს, ხელმძღვანელობა გაიანგარიშებს ამოსაღებ თანხას, რომელიც განისაზღვრება, როგორც შემდეგი ორიდან უფრო მაღალი ღირებულება: აქტივის რეალური ღირებულება სარეალიზაციო ხარჯების გამოკლებით, და აქტივის გამოყენების ღირებულება. საბალანსო ღირებულება მცირდება ამოღებად ღირებულებამდე და გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება წლის მოგება-ზარალში. წინა წლებში აღიარებული აქტივის გაუფასურების ზარალის შებრუნება (რევერსირება) ხდება იმ შემთხვევაში, თუ მოცემული აქტივის სამომხმარებლო ღირებულების ან რეალური ღირებულების (რეალიზაციის ხარჯის გამოკლებით) გაანგარიშებისას გამოყენებულ მონაცემებში შემდგომში ცვლილება მოხდა.

## პერიოდის ცვეთის ხარჯი

მიწასა და მიმდინარე მშენებლობას ამორტიზაცია არ ერიცხება. ქონების, მოწყობილობებისა და აღჭურვილობის სხვა საგნებზე ამორტიზაცია გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, საანგარიშო სასარგებლო გამოყენების ვალდებულებით მათ ნაჩიენ ღირებულებაზე მათი ღირებულების განაწილებით:

- საოფისე შენობები - 20-50 წლამდე
- ავეჯი და მოწყობილობები 5-10
- კომპიუტერული ტექნიკა და აღჭურვილობა 5-10
- სატრანსპორტო საშუალებები 10

## არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივი არის ფიზიკური ფორმის არმქონე, იდენტიფიცირებადი არაფულადი აქტივი. არამატერიალური აქტივები ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარდება აქტივად მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია, რომ ა) მომავალში ამ აქტივის მეშვეობით ორგანიზაცია მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და

ბ) შესაძლებელია ამ აქტივის ღირებულების სარწმუნო (რეალური) შეფასება. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ არამატერიალური აქტივები აღირიცხება დაგროვილი ამორტიზაციით და ნებისმიერი გაუფასურების ზარალით შემცირებული ღირებულებით. პერიოდის ბოლოს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული არამატერიალური აქტივები მოიცავს საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებულ პროგრამულ უზრუნველყოფებს.

## გადახდილი ავანსები

ადირიცხება თვითღირებულებით, საიდანაც გაუქვითავია გაუფასურების რეზერვი. გადახდილი ავანსი არამიმდინარედ აისახება, როცა გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება მოსალოდნელია ერთი წლის ვადაში ან როცა გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია იმ აქტივთან, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას არამიმდინარედ იქნება კლასიფიცირებული. აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები აქტივის საბალანსო ღირებულებაში გადადის, როგორც კი კომპანია ამ აქტივზე ამყარებს კონტროლს და არსებობს იმის ალბათობა, რომ კომპანია მიიღებს ამ აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. თუ არსებობს იმის ნიშნები, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება შეიძლება არ მოხდეს, გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აისახება წლის მოგება-ზარალში.

### **სავაჭრო ვალდებულებები და სხვა ვალდებულებები**

სავაჭრო დავალიანება წარმოადგენს ჯგუფის ვალდებულებას, რომელიც წარმოიქმნება ყოველდღიური საქმიანობის პირობებში მოწოდებული საქონლის ან მომსახურების შესაბამისად. ვალდებულებები ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება თვითღირებულებით, რაც წარმოადგენს მიღებული საქონლისა და მომსახურებისთვის მომავალში გადასახდელ საკომპენსაციო თანხას.

### **სესხები**

ჯგუფის სასესხო ვალდებულებები მოიცავს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებულ ვალდებულებებს ეროვნულ და უცხოურ ვალუტაში. ფინანსურ ანგარიშგებაში აღნიშნული სესხები კლასიფიცირებულია ვადიანობის მიხედვით. სესხები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. საანგარიშო პერიოდში გაცემული სესხები მოიცავს სხვადასხვა საწარმოებზე გაცემულ სესხებს და მისაღებ პროცენტებს.

### **საწესდებო კაპიტალი**

კომპანიის უფლებამოსილი საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესების მიერ. ცვლილებები კომპანიის წესდებაში (საწესდებო კაპიტალში, მფლობელობაში და სხვა ცვლილებების ჩათვლით) იქნება განხორციელებული მხოლოდ კომპანიის მფლობელების გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით. უფლებამოსილი კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი კომპანიის კაპიტალში იმ ზომით, რომლის მიხედვითაც ის გადანაწილდა კომპანიაზე მფლობელების მიერ. ყველა ფულადი ან მატერიალური კონტრიბუციები (წილი), რომელიც განხორციელდა კომპანიის მფლობელების მიერ და განსაზღვრული იყო კომპანიის საწესდებო კაპიტალის გასაზრდელად მაგრამ არ იყო ასახული კომპანიის წესდებაში ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის, არის აღიარებული როგორც გადახდილი კაპიტალი საწესდებო კაპიტალში.

### **შემოსავალი**

შემოსავლის აღიარება ხორციელდება დამატებითი ღირებულების გადასახადის გარეშე. შემოსავლების გაანგარიშება ხორციელდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით. შემოსავალი იზომება მიღებული ანაზღაურების ან მოთხოვნის რეალური ღირებულებით და მცირდება მოსალოდნელი ფასდათმობის და სხვა მსგავსი შედავათების საფუძველზე. პერიოდის შემოსავლები ძირითადად მოიცავს საიჯარო მომსახურებიდან მიღებულ შემოსავლებს,

### **ხარჯები**

ორგანიზაცია ხარჯების აღრიცხვას აწარმოებს დარიცხვის მეთოდით. ხარჯების აღიარება ხდება იმ მომენტში როდესაც ორგანიზაციას წარმოექმნება გადახდის ვალდებულება მიღებული მომსახურების ან საქონლის სანაცვლოდ. საანგარიშო პერიოდში გაწეული ხარჯების ძირითადი ნაწილი მოიცავს ხელფასის, ცვთის და სხვა ადმინისტრაციულ ხარჯს, რომელშიც გაერთიანებულია საოპერაციო საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები. ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებელის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ.

### **პირობითი და ნაკისრი ვალდებულებები**

### **სასამართლო დავები**

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს არ გააჩნია ისეთი ტიპის სასამართლო დავები,

რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს მატერიალური ზიანის წარმოქმნა. შესაბამისად კომპანიის მენეჯმენტს სასამართლო დავებთან დაკავშირებით ანარიცხი არ შეუქმნია.

#### **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.

#### **ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან**

ესენი არიან პირები, რომლებსაც შეუძლიათ ერთმანეთზე იქონიონ მნიშვნელოვანი გავლენა.

თითოეული დაკავშირებული მხარის განხილვისას, ყურადღება ეთმობა კავშირის არსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას. ორგანიზაციას და მის მეკავშირე კომპანიებს შორის განხორციელებული ტრანზაქციები, რომლებიც ასევე წარმოადგენენ ორგანიზაციის დაკავშირებულ მხარეებს, შემცირებას დაექვემდებარა ამ კომპანიებში ორგანიზაციის წილის ოდენობით.

მოცემულ პერიოდში არ არსებობს ისეთი ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, რომლებიც გავლენას ახდენს ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

#### **ბალანსის შემდგომი მოვლენები**

ბალანსის შემდგომ პერიოდში არ მომხდარა ისეთი მოვლენა რაც მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენდა ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

*ს. ჯიქიაძე*

დირექტორი

30 სექტემბერი 2025



**მმართველობითი ანგარიშგება  
და**

**2024 წლის საქმიანობის  
მიმოხილვა**

შ.პ.ს. „ბიზნეს ცენტრი ტაბიძე #1“ (ს/ნ: 204504161), დაარსდა 2005 წლის 19 დეკემბერს. დღეისათვის კომპანიის მფლობელები არიან:

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| ლაშა პაპაშვილი (პ/ნ: 01008006654)   | 50% |
| სულხან პაპაშვილი (პ/ნ: 01018001248) | 50% |

მენეჯმენტი

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| ანა მიქელაძე (პ/ნ 19001031341) | დირექტორი |
|--------------------------------|-----------|

**საქმიანობის მიმოხილვა**

ბიზნეს ცენტრი ტაბიძეზე მდებარეობს ქალაქის ცენტრში, თავისუფლების მოედანზე, ლეონიძისა და ტაბიძის ქუჩების კვეთაზე - თბილისის ისტორიულ ნაწილში, სადაც მუდმივი განახლების მიუხედავად, ქალაქი ყველაზე მეტად შეიცნობა და რომელიც ყველაზე მიმზიდველია როგორც ადგილობრივი მოსახლეობისთვის ასევე ქალაქის სტუმრებისთვის. ბიზნეს ცენტრი ტაბიძე 1-ი „ა“ კლასის საოფისე შენობაა. ბიზნეს-ცენტრი 2009 წელს გაიხსნა და მყისიერად მოიპოვა სათანადო აღიარება და სტატუსი უძრავი ქონების ბაზარზე. შენობა თბილისის ისტორიული და ელემენტური არქიტექტურის სრულყოფილი შერწყმაა 21-ე საუკუნის უახლეს ტექნოლოგიებთან. მეიჯარეებისთვის ადგილმდებარეობა იდეალურია ბიზნეს საქმიანობისთვის, ადვილად ხელმისაწვდომია როგორც საზოგადოებრივი ტრანსპორტით, ასევე ფეხით მოსიარულეთათვის.

შპს ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1-ის შვილობილი კომპანიის შპს რედ კაფე წარმოდგენილი ანგარიშგების პერიოდში ასევე დაკავებულია იმ კომერციული ფართის გაქირავებით, რომელსაც 2021 წლამდე იყენებდა სარესტორნო მომსახურებისთვის, თუმცა პანდემიამ და საბაზრო პირობების სწრაფმა ცვლილებებმა აიძულა საქმიანობის პროფილის შეცვლა.

**ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები**

ჩვენს კომპანია აღრიცხვისათვის იყენებს საბუღალტრო პროგრამას, რომელიც უზრუნველყოფს ადამიანური თვისებებიდან გამომდინარე დაშვებული შეცდომების მინიმუმამდე დაყვანას და შენახვის შესაძლებლობებთან ნებისმიერი შეფერხების შემთხვევაში მონაცემთა დაკარგვის აღმოფხვრას.

რისკების მართვა ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის, სავალუტო რისკს, საპროცენტო რისკს და სხვა საფასო რისკს), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს.

**საკრედიტო რისკი.** საკრედიტო რისკი ნიშნავს ზარალის რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მხარე დროულად ვერ შეასრულებს თავის ვალდებულებას. საკრედიტო რისკი გამომდინარეობს კრედიტით გაყიდული მომსახურებიდან. კრედიტით გაყიდვები ხდება მხოლოდ საიმედო და გამოცდილ მომხმარებლებზე. მუდმივად ხდება გადახდების მონიტორინგი. გადაწყვეტილების მიღება საქონლის მიწოდებასა და კონსიგნაციის პირობებთან დაკავშირებით ხორციელდება თითოეული მომხმარებლის ფინანსური შესაძლებლობების შესწავლის საფუძველზე.

**სავალუტო რისკი** განიმარტება, როგორც რისკი იმისა, რომ ღირებულება შეიცვლება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობასთან ერთად. კომპანია ახორციელებს აღნიშნული რისკის მართვას ფასების ლავირების მეშვეობით.

**კაპიტალის რისკი.** კომპანია კაპიტალს მართავს იმის უზრუნველსაყოფად, რომ შეძლოს ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსით საქმიანობის გაგრძელება, ხოლო აქციონერებმა მაქსიმალურად გაზარდონ თავიანთი უკუგება.

ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის ხელმძღვანელობა აკონტროლებს საკმარისი ფულადი სახსრების ქონას. კომპანია მკაცრად აკონტროლებს როგორც დებიტორულ, ასევე კრედიტორულ დავალიანებას და უზრუნველყოფს ოპერირებისთვის საკმარისი სახსრების აკუმულირებას.

2024 წლის საოპერაციო რისკები ძირითადად უკავშირდება სავალუტო რყევების ალბათობას, ინფლაციას და ბაზარზე ზოგად პოლიტიკურ და ეკონომიკური გავლენას, რასაც კომპანია უპირისპირდება ფასების ლავირებით და ხარჯების ოპტიმიზირებით.



*[Handwritten signature]*

30 სექტემბერი 2025

**შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება**  
**ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის N1**  
**კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება**  
**2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით**

## სარჩევი

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში                  | 3  |
| კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება         | 4  |
| კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება               | 5  |
| კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება     | 5  |
| კონსოლიდირებული კაპიტალში მომხდარი ცვლილებების ანგარიშგება | 6  |
| ძირითადი საქმიანობა                                        | 7  |
| მნიშვნელოვანი ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველი               | 7  |
| პირობითი და ნაკისრი ვალდებულებები                          | 12 |
| ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან                         | 13 |
| ბალანსის შემდგომი მოვლენები                                | 13 |
| მმართველობითი ანგარიშგება                                  | 14 |

## ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2024 წლით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს ფგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, საანგარიშგებო პერიოდში წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და მფლობელთა კაპიტალში ცვლილებებს 2024 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, შესაძარის 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;
- ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე ჯგუფის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- ჯგუფში 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;
- ჯგუფის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების თავიდან აცილებასა და აღმოჩენაზე.

დირექტორი

30 სექტემბერი 2025

| შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1", ს/ნ: 204504161                                |    |                   |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|-------------------|
| კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2024 დასრულებული წლისათვის |    |                   |                   |                   |
|                                                                               |    | 31/12/2024        | 31/12/2023        | 31/12/2022        |
| <b>აქტივები</b>                                                               |    |                   |                   |                   |
| <b>გრძელვადიანი აქტივები</b>                                                  |    |                   |                   |                   |
| ძირითადი საშუალებები                                                          | 3  | 1,672,843         | 79,603            | 32,799            |
| საინვესტიციო ქონება                                                           |    | 14,838,378        | 14,217,920        | 14,217,920        |
| ბიოლოგიური აქტივი                                                             |    | -                 | -                 | -                 |
| გუდვილი                                                                       |    | -                 | -                 | -                 |
| ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში                                              |    | -                 | -                 | -                 |
| სხვა გრძელვადიანი აქტივები                                                    |    | 13,770            | 15,053            | 15,053            |
|                                                                               |    | 16,524,991        | 14,312,575        | 14,265,772        |
| <b>მოკლევადიანი აქტივები</b>                                                  |    |                   |                   |                   |
| ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები                                    | 6  | 189,569           | 193,728           | 101,321           |
| სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები                                       | 7  | 670,893           | 197,330           | 224,667           |
| მარაგები                                                                      | 8  | 7,905             | 4,815             | 4,193             |
| მისაღები დივიდენდები და პროცენტები                                            |    | -                 | -                 | -                 |
|                                                                               |    | 868,367           | 395,872           | 330,181           |
| <b>მთლიანი აქტივები</b>                                                       |    | <b>17,393,358</b> | <b>14,708,446</b> | <b>14,595,953</b> |
| <b>მთლიანი კაპიტალი</b>                                                       |    |                   |                   |                   |
| საწესდებო კაპიტალი                                                            |    | 783,147           | 32,447            | 32,447            |
| გადაფასების რეზერვი                                                           |    | -                 | -                 | -                 |
| გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)                                     |    | 1,770,155         | 6,273,045         | 5,201,907         |
| გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი) - კორექტირება                       |    | -                 | -                 | -                 |
|                                                                               |    | 2,553,302         | 6,305,492         | 5,234,354         |
| <b>ვალდებულებები</b>                                                          |    |                   |                   |                   |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>                                             |    |                   |                   |                   |
| გრძელვადიანი სესხები                                                          | 10 | 14,457,653        | -                 | 7,887,858         |
| ანარიცხები                                                                    |    | -                 | -                 | -                 |
| სხვა ვალდებულებები                                                            | 11 | 135,962           | 105,941           | 105,941           |
| გადავადებული შემოსავალი                                                       | 12 | -                 | -                 | -                 |
|                                                                               |    | 14,593,615        | 105,941           | 7,993,799         |
| <b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>                                             |    |                   |                   |                   |
| მოკლევადიანი სესხები                                                          | 10 | -                 | 8,132,750         | 341,679           |
| სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები                                    | 13 | 228,617           | 75,947            | 960,903           |
| საგადასახადო ვალდებულებები                                                    |    | -                 | 18,772            | 13,484            |
| გადასახდელი პროცენტი                                                          |    | 17,824            | 69,546            | 51,734            |
| გადასახდელი დივიდენდი                                                         |    | -                 | -                 | -                 |
|                                                                               |    | 246,441           | 8,297,014         | 1,367,800         |
| <b>მთლიანი ვალდებულებები</b>                                                  |    | <b>14,840,056</b> | <b>8,402,955</b>  | <b>9,361,599</b>  |
| <b>მთლიანი კაპიტალი &amp; ვალდებულებები</b>                                   |    | <b>17,393,358</b> | <b>14,708,446</b> | <b>14,595,953</b> |

| <b>შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161</b>                          |    |                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------|------------------|
| <b>კონსოლიდირებული მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება</b> |    |                     |                  |
| <b>2024 დასრულებული წლისათვის</b>                                             |    |                     |                  |
|                                                                               |    | <b>2024</b>         | <b>2023</b>      |
| ამონაგები                                                                     | 14 | 3,452,824           | 2,752,485        |
| თვითღირებულება                                                                |    | (34,865)            | (388,497)        |
| <b>საერთო მოგება</b>                                                          |    | <b>3,417,959</b>    | <b>2,363,988</b> |
| სხვა შემოსავლები                                                              | 14 |                     | 488              |
| ზოგადი & ადმინისტრაციული ხარჯი                                                | 16 | (951,882)           | (253,139)        |
| მიწოდების დანახარჯები                                                         |    |                     | (594)            |
| სხვა შემოსულობები/(ზარალი) - წმინდა                                           | 18 |                     | -                |
| სხვა ხარჯები                                                                  |    |                     | -                |
| <b>საოპერაციო მოგება</b>                                                      |    | <b>2,466,077</b>    | <b>2,110,745</b> |
| ფინანსური შემოსავალი                                                          | 20 | 184,394             | 665,836          |
| ფინანსური ხარჯი                                                               | 20 | (1,121,385)         | (1,654,443)      |
| საკურსო სხვაობის ეფექტი (მოგება/ზარალი)                                       | 20 | 271,810             | -                |
| ფინანსური ხარჯი - წმინდა                                                      |    | <b>(665,181)</b>    | <b>(988,607)</b> |
| <b>მოგება დაბეგვრამდე</b>                                                     |    | <b>1,800,896</b>    | <b>1,122,138</b> |
| საქველმოქმედო ხარჯი                                                           |    |                     | (51,000)         |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                                                     |    |                     | -                |
| <b>წმინდა მოგება</b>                                                          |    | <b>1,800,896</b>    | <b>1,071,138</b> |
| <b>სხვა სრული შემოსავალი:</b>                                                 |    |                     |                  |
| შემოსულობა მიწისა და შენობების გადაფასებიდან,<br>გადასახადების გამოკლებით     |    |                     | -                |
| <b>მთლიანი სრული შემოსავალი</b>                                               |    | <b>1,800,896.28</b> | <b>1,071,138</b> |

| <b>შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161</b>                           |                |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2024 დასრულებული წლისათვის</b> |                |                |
|                                                                                | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
| წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან                                | 2,498,696.05   | 1,224,083.00   |
| წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან                              | (2,513,679.15) | (53,401.10)    |
| წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან                                 | 10,154.86      | (1,073,953.54) |
| სავალუტო კურსის ეფექტი                                                         | 669.73         | (4,321.92)     |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში                                    | 193,727.63     | 101,321.19     |
| ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს                                         | 189,569.12     | 193,727.63     |

| <b>შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161</b>                         |                       |                        |                          |                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|---------------------|
| <b>საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება 2024 დასრულებული წლისათვის</b> |                       |                        |                          |                     |
|                                                                              | საწესდებო<br>კაპიტალი | გადაფასების<br>რეზერვი | გაუნაწილებელ<br>ი მოგება | მთლიანი<br>კაპიტალი |
| <b>2019 წლის 1 იანვარი</b>                                                   | <b>135,847</b>        | <b>8,355,206</b>       | <b>(7,538,170)</b>       | <b>952,883</b>      |
| წმინდა მოგება                                                                | -                     | -                      | 644,004                  | 644,004             |
| სხვა სრული შემოსავალი                                                        | -                     | -                      | -                        | -                   |
| პერიოდის სრული შემოსავალი                                                    | -                     | (8,355,206)            | 644,004                  | 644,004             |
| გაცემული დივიდენდი                                                           | -                     | -                      | -                        | -                   |
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b>                                                | <b>135,847</b>        | <b>-</b>               | <b>(6,894,166)</b>       | <b>1,596,887</b>    |
| წმინდა მოგება                                                                | -                     | -                      | (108,501)                | (108,501)           |
| გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი) - კორექტი                          | -                     | -                      | -                        | -                   |
| სხვა სრული შემოსავალი                                                        | -                     | -                      | -                        | -                   |
| პერიოდის სრული შემოსავალი                                                    | -                     | -                      | (108,501)                | (108,501)           |
| გაცემული დივიდენდი                                                           | -                     | -                      | -                        | -                   |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა                                                     | 8,000                 | -                      | -                        | 8,000               |
| <b>2020 წლის 31 დეკემბერი</b>                                                | <b>143,847</b>        | <b>-</b>               | <b>(7,002,668)</b>       | <b>1,496,385</b>    |
| წმინდა მოგება                                                                | -                     | -                      | 423,791                  | 423,791             |
| სხვა სრული შემოსავალი                                                        | -                     | -                      | -                        | -                   |
| პერიოდის სრული შემოსავალი                                                    | -                     | -                      | 423,791                  | 423,791             |
| გაცემული დივიდენდი                                                           | -                     | -                      | -                        | -                   |
| საწესდებო კაპიტალის შემცირება                                                | (143,000)             | -                      | -                        | (143,000)           |
| <b>2021 წლის 31 დეკემბერი</b>                                                | <b>847</b>            | <b>-</b>               | <b>(6,578,877)</b>       | <b>1,777,176</b>    |
| წმინდა მოგება                                                                | -                     | -                      | 3,425,577                | 3,425,577           |
| სხვა სრული შემოსავალი                                                        | -                     | -                      | -                        | -                   |
| პერიოდის სრული შემოსავალი                                                    | -                     | -                      | 3,425,577                | 3,425,577           |
| გაცემული დივიდენდი                                                           | -                     | -                      | -                        | -                   |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა                                                     | 31,600                | -                      | -                        | 31,600              |
| <b>2022 წლის 31 დეკემბერი</b>                                                | <b>32,447</b>         | <b>-</b>               | <b>(3,153,299)</b>       | <b>5,234,354</b>    |
| წმინდა მოგება                                                                | -                     | -                      | 1,071,138                | 1,071,138           |
| სხვა სრული შემოსავალი                                                        | -                     | -                      | -                        | -                   |
| პერიოდის სრული შემოსავალი                                                    | -                     | -                      | 1,071,138                | 1,071,138           |
| გაცემული დივიდენდი                                                           | -                     | -                      | -                        | -                   |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა                                                     | -                     | -                      | -                        | -                   |
| <b>2023 წლის 31 დეკემბერი</b>                                                | <b>32,447</b>         | <b>-</b>               | <b>(2,082,161)</b>       | <b>6,305,492</b>    |
| წმინდა მოგება                                                                | -                     | -                      | (4,502,890)              | (4,502,890)         |
| სხვა სრული შემოსავალი                                                        | -                     | -                      | -                        | -                   |
| პერიოდის სრული შემოსავალი                                                    | -                     | -                      | (4,502,890)              | (4,502,890)         |
| გაცემული დივიდენდი                                                           | -                     | -                      | -                        | -                   |
| საწესდებო კაპიტალის ზრდა                                                     | 750,700               | -                      | -                        | 750,700             |
| <b>2024 წლის 31 დეკემბერი</b>                                                | <b>783,147</b>        | <b>-</b>               | <b>(6,585,051)</b>       | <b>2,553,302</b>    |

დირექტორი

30 სექტემბერი 2025

## ძირითადი საქმიანობა

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 სიღნაღით დაფიქსირებული 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%

კომპანია 2018 წლის 27 ნოემბრიდან 2021 წლის 28 დეკემბრამდე ფლობდა შვილობილ კომპანიას შპს „რედ კაფე“-ს 100%-იან წილს; 2025 წლის 19 სექტემბერს კომპანიამ ისევ შეიძინა შპს „რედ კაფე“-ს 100% წილი.

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.

ჯგუფში 2024 წლის განმავლობაში დასაქმებული იყო საშუალოდ 12 თანამშრომელი.

ეს ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს მშობელი და შვილობილი საწარმოს კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას.

## მნიშვნელოვანი ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველი

ჯგუფის თანდართული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბას“) მიერ დამტკიცებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა („ფას“) შესაბამისად.

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

## ბუღალტრული აღრიცხვის ძირითადი პოლიტიკა

ქვემოთ წარმოდგენილია სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები, რომელიც გამოყენებულია წინამდებარე ცალკეული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებაში. აღნიშნული პოლიტიკის გამოყენება მოხდა თანმიმდევრულად ყველა წარდგენილ პერიოდზე, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული.

## ფუნქციონირებადი საწარმო

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია, როგორც მოქმედი საწარმო, რაც ითვალისწინებს აქტივების რეალიზაციას და ვალდებულებების დაფარვას ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში. მენეჯმენტი ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის შესაბამისად ითვალისწინებს ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობას, მიმდინარე სასაქონლო- მატერიალური მარაგების, ოპერაციების მომგებიანობას და ფინანსურ რესურსებზე წვდომას, და ფინანსურ ბაზრებზე არსებული მდგომარეობის გავლენის ანალიზს ჯგუფის ოპერაციებზე და მუდმივად ახორციელებს სხვადასხვა დონის დივერსიფიკაციის ლიკვიდურობის შესანარჩუნებლად. მათ შორის სესხების რესტრუქტურისაციას, მოლაპარაკებებს მომწოდებლებთან კრედიტორული ვალდებულებების ვადიანობის კორექტირების მიზნით.

## უცხოური ვალუტის ოპერაციები

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კომპანიის საოპერაციო ვალუტაში გადაიყვანება შესაბამისი საანგარიშო პერიოდის დასრულებისას არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით. ფულადი აქტივების და ვალდებულებების კონვერტაციის და ტრანზაქციების განხორციელების შედეგად წარმოქმნილი საკურსო მოგება და საკურსო ზარალი საოპერაციო ვალუტაში წლის ბოლოს არსებული სებ-ის ოფიციალური სავალუტო კურსის მიხედვით აღიარებულია მოგება-ზარალში.

ფინანსური შემოსავლის ან ზარალის სახით. კონვერტაცია წლის ბოლოს არსებული კურსის მიხედვით არ გამოიყენება ისტორიული ღირებულებით აღრიცხულ არაფულად პუნქტებთან მიმართებით.

#### ვალუტის გაცვლითი კურსი

ქვემოთ მოცემულია წლის ბოლოსათვის არსებული გაცვლითი კურსები, რომლებიც ორგანიზაციამ გამოიყენა ფინანსური ანგარიშგების შედგენისას:

| ლარის კურსი უცხოურ ვალუტასთან მიმართებით<br>(საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემები) |        |        |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| თარიღი                                                                               | USD    | EUR    | GBP    |
| 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის                                                           | 2.7020 | 2.8844 | 3.2581 |
| 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის                                                           | 2.6894 | 2.9753 | 3.4228 |
| 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის                                                           | 2.8068 | 2.9306 | 3.5349 |

#### ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს ეროვნულ ვალუტაში, მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე არსებულ ნაშთებს ეროვნულ და უცხო ვალუტაში. ფული და ფულადი ექვივალენტები აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

#### ინვესტიციები შვილობილ საწარმოებში

შვილობილი კომპანია არის პირი რომელზეც კომპანიას გააჩნია კონტროლი. კონტროლი მიიღწევა, როდესაც ინვესტორი მონაწილეობს ან აქვს უფლებები ინვესტირების ობიექტში ჩართულობიდან მისაღებ უკუგებაზე და უნარი. გამოიყენოს ინვესტირების ობიექტზე ფლობილი ძალაუფლება უკუგებაზე ზემოქმედების მიზნით.

წინამდებარე ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ინვესტიციები შვილობილ საწარმოში აღრიცხულია თვითღირებულებით, იმ შენატანით რაც განხორციელებულია შვილობილი საწარმოს კაპიტალში.

შვილობილი საწარმოდან მიღებული დივიდენდები მოგებაში ან ზარალში აღირიცხება, როდესაც დივიდენდის მიღების უფლება დადგენილია.

#### კონსოლიდაციის საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ითვალისწინებს კომპანიისა და მისი შვილობილი კომპანიების მიერ კონტროლირებადი კომპანიისა და ორგანიზაციების (მათ შორის, სტრუქტურული ერთეულების) ფინანსურ ანგარიშგებას. კონტროლი მიღწეულია, როდესაც კომპანიას:

- აქვს ძალაუფლება მეორე კომპანიაზე;
- აქვს უფლება ცვალებად შემოსავლებზე მისი ჩართულობიდან გამომდინარე მეორე კომპანიაში; და
- აქვს შესაძლებლობა გამოიყენოს ძალა, რომ გავლენა მოახდინოს შემოსავლებზე

კომპანია მუდმივად აფასებს, რამდენად აკონტროლებს მეორე კომპანიას და თუ ახალი გარემოებები მიუთითებს, რომ შეიცვალა ერთი ან რამდენიმე კონტროლის გამომწვევი ელემენტი, რომლებიც ნახსენებია ზემოთ.

როდესაც კომპანია არ ფლობს ხმის უფლების მქონე აქციების უმრავლესობას ინვესტიციის ობიექტში, მას აქვს უფლებამოსილება ინვესტიციის ობიექტზე იმ შემთხვევაში, როდესაც ხმის უფლება საკმარისია იმისთვის, რომ მისცეს მას პრაქტიკული შესაძლებლობა, განკარგოს ინვესტიციის ობიექტის ცალკეული საქმიანობა ცალმხრივად. კომპანია განიხილავს ყველა შესაბამის ფაქტს და გარემოებებს, იმისათვის, რათა შეაფასოს არის თუ არა მისი ხმის უფლება საკმარისი შესაბამისი უფლებამოსილების, მათ შორის, შემდეგის მისაცემად:

- კომპანიის მფლობელობაში არსებული ხმის უფლებების მოცულობა სხვა აქციონერების ხმის უფლებების მოცულობასთან და განაწილებასთან შედარებით;
- კომპანიის, ხმის უფლების მქონე აქციების მფლობელი სხვა კომპანიების ან სხვა მხარეების პოტენციური ხმის უფლებები;
- სხვა საკონტრაქტო გარიგებებიდან წარმოქმნილი უფლებები; და
- რაიმე დამატებითი ფაქტები და გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ იმაზე, რომ კომპანიას აქვს ან არ აქვს შესაბამისი პროცესების წარმართვის უნარი გადაწყვეტილებების მიღებისას, მათ შორის წინა აქციონერთა კრებებზე დაფიქსირებული ხმათა გადანაწილებები.

შვილობილი კომპანიის კონსოლიდაცია იწყება, როდესაც კომპანია მოიპოვებს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე და წყდება, როდესაც კომპანია კარგავს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე. კერძოდ, წლის განმავლობაში შეძენილი ან გათავისუფლებული დამფინანსებლის შემოსავლები და ხარჯები შეტანილია მოგება-ზარალის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში იმ დღიდან, როდესაც კომპანიამ მოიპოვა კონტროლი შვილობილ კომპანიაზე და წყდება იმ დღიდან, როდესაც კომპანიამ დაკარგა კონტროლი შვილობილ კომპანიაზე.

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის თითოეული კომპონენტი მიეკუთვნება კომპანიის მფლობელებსა და არა მაკონტროლებელი წილის მფლობელებს. კომპანიის შვილობილი კომპანიების შემოსავალი მიეკუთვნება კომპანიის მფლობელებსა და არა მაკონტროლებელი წილის მფლობელებს, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ არა მაკონტროლებელი წილის მფლობელებს აქვთ საბალანსო დეფიციტი.

საჭიროების შემთხვევაში, კორექტირებები შედის შვილობილთა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში, რათა თავიანთი საბუღალტრო პოლიტიკა შესაბამისობაში იყოს ჯგუფის საბუღალტრო პოლიტიკასთან.

ყველა ჯგუფის შიდა აქტივები, ვალდებულებები, კაპიტალი, შემოსავლები, ხარჯები და ფულის ნაკადის მოძრაობები ჯგუფის წევრ კომპანიებს შორის მთლიანად ელიმინირდება კონსოლიდაციისას.

#### ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციით, საწყისი აღიარებისას, დგინდება მათი შემდგომი შეფასება ამორტიზებული ღირებულებით. საწყისი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის კონტრაქტის მიხედვით მისაღები ფულადი ნაკადების მახასიათებლებსა და მათი მართვის ბიზნეს-მოდელებზე. კომპანია ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს, თუ დაკმაყოფილდა შემდეგი ორი პირობა:

- ფინანსურ აქტივს კომპანია ფლობს ისეთი ბიზნეს-მოდელით, რომლის ამოცანა არის ფინანსური აქტივების ფლობა მათგან ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და
- ფინანსური აქტივის სახელმწიფოებრივი პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირითადი თანხისა და მის დასაფარ ნაწილზე გადასახდელ საპროცენტო გადახდებს (SPPI)“. ამ შეფასებას SPPI ტესტი ეწოდება და ის ინსტრუმენტის დონეზე ხორციელდება.

#### ფინანსური აქტივები – რეკლასიფიკაცია

ფინანსური აქტივები მხოლოდ მაშინ რეკლასიფიცირდება, როდესაც პორტფელის მართვის ბიზნეს-მოდელი მთლიანად იცვლება. რეკლასიფიკაციას პერსპექტიული გავლენა აქვს და ტარდება ბიზნეს-მოდელის შეცვლიდან პირველი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან.

#### ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის (ECL).

კომპანია ფლობს ორი ტიპის ფინანსურ აქტივის, რომელთათვისაც გამოიყენება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელი -სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და ფულადი სახსრები და მათ ექვივალენტი. კომპანია იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მეთოდს რათა გაზომოს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი, რომელიც თავის მხრივ იყენებს სრული ვადის განმავლობაში მოსალოდნელ ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო მოთხოვნისთვის და სადეპოზიტო ფულადი სახსრებისათვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრისთვის, სავაჭრო მოთხოვნები და დეპოზიტზე განთავსებული ფულადი სახსრები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებითა და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით. შენიშვნაში მოცემულია ინფორმაცია მონაცემებზე, შეფასებებსა და განსჯის მეთოდებზე რომელიც გამოყენებულ იქნა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის.

#### ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმება

კომპანია ფინანსური აქტივის აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა: (ა) აქტივები გადახდილია ან უფლებები აღნიშნული აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე სხვაგვარად ამოიწერა ან (ბ) კომპანიამ გადასცა უფლებები ფინანსური აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე ან გააფორმა კვალიფიციური გადაცემის ხელშეკრულება და ამასთან ერთად (i) განახორციელა აქტივების საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკის და ჯილდოს გადაცემა ან (ii) საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და ჯილდო არც გადაუცია, არც შეუნარჩუნებია, მაგრამ კონტროლი არ შეუნარჩუნებია. კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს გაყიდვაზე შეზღუდვების დაწესების გარეშე არა დაკავშირებულ მესამე მხარისთვის აქტივის მთლიანად მიყიდვის პრაქტიკული უნარი.

#### ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია

კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება როგორც სხვა ფინანსური ვალდებულებები და

#### ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებისა და საოპერაციო ხარჯების ჯამით. თავდაპირველი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. მოგება ან ზარალი თავდაპირველ აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სამართლიან ღირებულებასა და გარიგების ფასს შორის არსებობს სხვაობა, რომლის დამტკიცება შესაძლებელია იმავე ინსტრუმენტში სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო გარიგებების საფუძველზე ან ისეთი შეფასების მეთოდით, რომლის მონაცემებიც მოიცავს მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრების მაჩვენებლებს.

#### ფინანსური ვალდებულებების აღიარების გაუქმება

კომპანია ფინანსური ვალდებულების აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა ვალდებულება დაიფარება ან გაუქმდება ან ვადა გასდის. როდესაც არსებულ ფინანსურ ვალდებულებას ანაცვლებს იმავე გამსესხებლის სხვა ფინანსური ვალდებულება არსებითად შეცვლილი პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები დიდ წილად იცვლება, ამგვარი ჩანაცვლება ან მოდიფიცირება განიხილება როგორც თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. სხვაობა საბალანსო ღირებულებებს შორის აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში.

#### სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად შედგება იმ მიუღებელი თანხებისგან რომელზეც ჯგუფმა გაუწია დამკვეთს გარკვეული სახის მომსახურება აღიარა შემოსავლად მაგრამ არ მიუღია შესაბამისი ანაზღაურება. მიმდინარე მოთხოვნებზე შესაძლო გაუფასურების დანაკარგი აღირიცხება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში თუ არსებობს აქტივის გაუფასურების ობიექტური მტკიცება.

#### სასაქონლო-მატერიალური მარაგები

სასაქონლო-მატერიალური მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებით ან წმინდა რეალიზებადი ღირებულებით, იმის მიხედვით რომელიც უფრო დაბალია. სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ღირებულება მოიცავს უშუალოდ მარაგების და შესაბამის შემთხვევებში უშუალოდ იმ ზედნაღებ ხარჯებს, რომლებიც გაწეული იქნა სასაქონლო-მატერიალური მარაგების მათ თავდაპირველ მდგომარეობაში მოსაყვანად. სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ღირებულება გამოითვლება საშუალო შეწონილი ღირებულების მეთოდით. შვილობილი საწარმოს გაუფასურებული მარაგები ჩამოწერილია პერიოდის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

#### დამატებითი ღირებულების გადასახადი

გაყიდულ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დამატებითი ღირებულების გადასახადი საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდას ექვემდებარება პროდუქციისა თუ მომსახურების კლიენტებისთვის მიწოდებისთანავე. შეძენილ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის დაბრუნება ჩვეულებრივ შესაძლებელია გაყიდულ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დღგ-ის ხარჯზე დღგ-ის ანგარიშგაქტურის მიღებისთანავე.

#### მოგების გადასახადი

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 მოგების გადასახადის 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 წარმოეშვათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის ახალი, ზემოთ აღწერილი ვარიანტი აგრეთვე ითვალისწინებს მოგების გადასახადის დარიცხვას გარკვეულ ტრანზაქციებზე, რომლებიც მოგების განაწილებად ითვლება. ასეთებია, მაგალითად, ზოგიერთი ტრანზაქცია, რომელიც არასაბაზრო ფასით მიმდინარეობს, მოიცავს ბიზნესთან არა დაკავშირებულ ხარჯებს ან საქონლისა და მომსახურების უფასოდ მიწოდებას. ამგვარი ტრანზაქციების დაბეგვრა ბასს 12 “მოგების გადასახადებით” არ რეგულირდება და 2017 წლის 1 იანვრიდან, ბასს 37-ის მოთხოვნების შესაბამისად, აღირიცხება ისევე, როგორც გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა ტრანზაქციის განხორციელების მომენტში

## საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ორგანიზაციის საკუთრებაში არსებული მიწა და კომერციული ფართობები, რომელსაც ორგანიზაცია ფლობს საიჯარო შემოსავლების მისაღებად ან კაპიტალის გასაზრდელად ან ორივე ერთად და არ არის დაკავებული მის მიერ.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად აღიარებულია თვითღირებულებით და შემდგომ ხდება მისი შეფასება რეალური საბაზრო ღირებულებით, რათა ანგარიშგების ბოლო თარიღისათვის ასახავდეს რეალურ საბაზრო პირობებს.

ორგანიზაციის საინვესტიციო ქონების რეალური საბაზრო ღირებულება დადგენილია დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, რომელიც ფლობს შესაბამის პროფესიულ კვალიფიკაციას.

საიჯარო შემოსავლები ანგარიშგებაში ასახულია სხვა საოპერაციო შემოსავლებად, ხოლო საინვესტიციო ქონების შეფასებით მიღებული შედეგები წლის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში წარდგენილია დამოუკიდებლად.

საინვესტიციო ქონების ჩამოწერა ხორციელდება მისი რეალიზაციიდან შემდგომ იმ პერიოდში რა პერიოდშიც ხორციელდება მისი გასხვისება. ქონების ჩამოწერით მიღებული მოგება ან ზარალი აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

თუ საინვესტიციო ქონებას დაიკავეს მფლობელი, მისი რეკლასიფიცირება ხდება ძირითად საშუალებად, ხოლო ღირებულების განსაზღვრა ხორციელდება რეკლასიფიცირების თარიღში მისი ღირებულების შესაბამისად.

## ძირითადი საშუალებები

ბალანსზე აღრიცხული ძირითადი საშუალებები მოცემულია ისტორიული ღირებულებით მინუს ცვეთა და სადაც საჭიროა გაუფასურების რეზერვი. ის მოიცავს აღნიშნული აქტივების ღირებულებას და იმ ზედნაღებ დანახარჯებს, რომელიც გაწეული იყო მათ საექსპლუატაციოდ. თითოეული საანგარიშო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს, ხომ არ არსებობს ქონების, მოწყობილობებისა და აღჭურვილობის გაუფასურების რაიმე ნიშანი. თუ ასეთი ნიშანი არსებობს, ხელმძღვანელობა გაიანგარიშებს ამოსაღებ თანხას, რომელიც განისაზღვრება, როგორც შემდეგი ორიდან უფრო მაღალი ღირებულება: აქტივის რეალური ღირებულება სარეალიზაციო ხარჯების გამოკლებით, და აქტივის გამოყენების ღირებულება. საბალანსო ღირებულება მცირდება ამოღებად ღირებულებამდე და გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება წლის მოგება-ზარალში. წინა წლებში აღიარებული აქტივის გაუფასურების ზარალის შებრუნება (რევერსირება) ხდება იმ შემთხვევაში, თუ მოცემული აქტივის სამომხმარებლო ღირებულების ან რეალური ღირებულების (რეალიზაციის ხარჯის გამოკლებით) გაანგარიშებისას გამოყენებულ მონაცემებში შემდგომში ცვლილება მოხდა.

## პერიოდის ცვეთის ხარჯი

მიწასა და მიმდინარე მშენებლობას ამორტიზაცია არ ერიცხება. ქონების, მოწყობილობებისა და აღჭურვილობის სხვა საგნებზე ამორტიზაცია გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, საანგარიშო სასარგებლო გამოყენების ვადებში მათ ნარჩენ ღირებულებაზე მათი ღირებულების განაწილებით:

- საოფისე შენობები - 20-50 წლამდე
- ავეჯი და მოწყობილობები 5-10
- კომპიუტერული ტექნიკა და აღჭურვილობა 5-10
- სატრანსპორტო საშუალებები 10

## არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივი არის ფიზიკური ფორმის არმქონე, იდენტიფიცირებადი არაფულადი აქტივი. არამატერიალური აქტივები ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარდება აქტივად მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია, რომ ა) მომავალში ამ აქტივის მეშვეობით ორგანიზაცია მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და

ბ) შესაძლებელია ამ აქტივის ღირებულების სარწმუნო (რეალური) შეფასება. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ არამატერიალური აქტივები აღირიცხება დაგროვილი ამორტიზაციით და ნებისმიერი გაუფასურების ზარალით შემცირებული ღირებულებით. პერიოდის ბოლოს ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული არამატერიალური აქტივები მოიცავს საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებულ პროგრამულ უზრუნველყოფებს.

## გადახდილი ავანსები

აღირიცხება თვითღირებულებით, საიდანაც გაუქვითავია გაუფასურების რეზერვი. გადახდილი ავანსი არამიმდინარედ აისახება, როცა გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება მოსალოდნელია ერთი წლის ვადაში ან როცა გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია იმ აქტივთან, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას არამიმდინარედ იქნება კლასიფიცირებული. აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები აქტივის საბალანსო ღირებულებაში გადადის, როგორც კი კომპანია ამ აქტივზე ამყარებს კონტროლს და არსებობს იმის ალბათობა, რომ კომპანია მიიღებს ამ აქტივთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. თუ არსებობს იმის ნიშნები, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება შეიძლება არ მოხდეს, გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აისახება წლის მოგება-ზარალში.

## **სავაჭრო ვალდებულებები და სხვა ვალდებულებები**

სავაჭრო დავალიანება წარმოადგენს ჯგუფის ვალდებულებას, რომელიც წარმოიქმნება ყოველდღიური საქმიანობის პირობებში მოწოდებული საქონლის ან მომსახურების შესაბამისად. ვალდებულებები ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება თვითღირებულებით, რაც წარმოადგენს მიღებული საქონლისა და მომსახურებისთვის მომავალში გადასახდელ საკომპენსაციო თანხას.

## **სესხები**

ჯგუფის სასესხო ვალდებულებები მოიცავს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებულ ვალდებულებებს ეროვნულ და უცხოურ ვალუტაში. ფინანსურ ანგარიშგებაში აღნიშნული სესხები კლასიფიცირებულია ვადიანობის მიხედვით. სესხები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. საანგარიშო პერიოდში გაცემული სესხები მოიცავს სხვადასხვა საწარმოებზე გაცემულ სესხებს და მისაღებ პროცენტებს.

## **საწესდებო კაპიტალი**

კომპანიის უფლებამოსილი საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესების მიერ. ცვლილებები კომპანიის წესდებაში (საწესდებო კაპიტალში, მფლობელობაში და სხვა ცვლილებების ჩათვლით) იქნება განხორციელებული მხოლოდ კომპანიის მფლობელების გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით. უფლებამოსილი კაპიტალი აღიარდება როგორც საწესდებო კაპიტალი კომპანიის კაპიტალში იმ ზომით, რომლის მიხედვითაც ის გადანაწილდა კომპანიაზე მფლობელების მიერ. ყველა ფულადი ან მატერიალური კონტრიბუციები (წილი), რომელიც განხორციელდა კომპანიის მფლობელების მიერ და განსაზღვრული იყო კომპანიის საწესდებო კაპიტალის გასაზრდელად მაგრამ არ იყო ასახული კომპანიის წესდებაში ანგარიშგების პერიოდის ბოლოსთვის, არის აღიარებული როგორც გადახდილი კაპიტალი საწესდებო კაპიტალში.

## **შემოსავალი**

შემოსავლის აღიარება ხორციელდება დამატებითი ღირებულების გადასახადის გარეშე. შემოსავლების გაანგარიშება ხორციელდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით. შემოსავალი იზომება მიღებული ანაზღაურების ან მოთხოვნის რეალური ღირებულებით და მცირდება მოსალოდნელი ფასდათმობის და სხვა მსგავსი შედავათების საფუძველზე. პერიოდის შემოსავლები ძირითადად მოიცავს საიჯარო მომსახურებიდან მიღებულ შემოსავლებს,

## **ხარჯები**

ორგანიზაცია ხარჯების აღრიცხვას აწარმოებს დარიცხვის მეთოდით. ხარჯების აღიარება ხდება იმ მომენტში როდესაც ორგანიზაციას წარმოექმნება გადახდის ვალდებულება მიღებული მომსახურების ან საქონლის სანაცვლოდ. საანგარიშო პერიოდში გაწეული ხარჯების ძირითადი ნაწილი მოიცავს ხელფასის, ცვთის და სხვა ადმინისტრაციულ ხარჯს, რომელშიც გაერთიანებულია საოპერაციო საქმიანობაზე გაწეული დანახარჯები. ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებელის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ.

## **პირობითი და ნაკისრი ვალდებულებები**

### **სასამართლო დავები**

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს არ გააჩნია ისეთი ტიპის სასამართლო დავები,

რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს მატერიალური ზიანის წარმოქმნა. შესაბამისად კომპანიის მენეჯმენტს სასამართლო დავებთან დაკავშირებით ანარიცხი არ შეუქმნია.

#### **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.

#### **ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან**

ესენი არიან პირები, რომლებსაც შეუძლიათ ერთმანეთზე იქონიონ მნიშვნელოვანი გავლენა.

თითოეული დაკავშირებული მხარის განხილვისას, ყურადღება ეთმობა კავშირის არსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას. ორგანიზაციას და მის მეკავშირე კომპანიებს შორის განხორციელებული ტრანზაქციები, რომლებიც ასევე წარმოადგენენ ორგანიზაციის დაკავშირებულ მხარეებს, შემცირებას დაექვემდებარა ამ კომპანიებში ორგანიზაციის წილის ოდენობით.

მოცემულ პერიოდში არ არსებობს ისეთი ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან, რომლებიც გავლენას ახდენს ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

#### **ბალანსის შემდგომი მოვლენები**

ბალანსის შემდგომ პერიოდში არ მომხდარა ისეთი მოვლენა რაც მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენდა ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

---

დირექტორი

30 სექტემბერი 2025

**მმართველობითი ანგარიშგება  
და**

**2024 წლის საქმიანობის  
მიმოხილვა**

შ.პ.ს. „ბიზნეს ცენტრი ტაბიძე #1“ (ს/ნ: 204504161), დაარსდა 2005 წლის 19 დეკემბერს. დღეისათვის კომპანიის მფლობელები არიან:

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| ლაშა პაპაშვილი (პ/ნ: 01008006654)   | 50% |
| სულხან პაპაშვილი (პ/ნ: 01018001248) | 50% |

მენეჯმენტი

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| ანა მიქელაძე (პ/ნ 19001031341) | დირექტორი |
|--------------------------------|-----------|

**საქმიანობის მიმოხილვა**

ბიზნეს ცენტრი ტაბიძეზე მდებარეობს ქალაქის ცენტრში, თავისუფლების მოედანზე, ლეონიძისა და ტაბიძის ქუჩების კვეთაზე - თბილისის ისტორიულ ნაწილში, სადაც მუდმივი განახლების მიუხედავად, ქალაქი ყველაზე მეტად შეიცვალა და რომელიც ყველაზე მიმზიდველია როგორც ადგილობრივი მოსახლეობისთვის ასევე ქალაქის სტუმრებისთვის. ბიზნეს ცენტრი ტაბიძე 1-ი „ა“ კლასის საოფისე შენობაა. ბიზნეს-ცენტრი 2009 წელს გაიხსნა და მყისიერად მოიპოვა სათანადო აღიარება და სტატუსი უძრავი ქონების ბაზარზე. შენობა თბილისის ისტორიული და ელევანტური არქიტექტურის სრულყოფილი შერწყმაა 21-ე საუკუნის უახლეს ტექნოლოგიებთან. მეიჯარეებისთვის ადგილმდებარეობა იდეალურია ბიზნეს საქმიანობისთვის, ადვილად ხელმისაწვდომია როგორც საზოგადოებრივი ტრანსპორტით, ასევე ფეხით მოსიარულეთათვის.

შპს ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1-ის შვილობილი კომპანიის შპს რედ კაფე წარმოდგენილი ანგარიშგების პერიოდში ასევე დაკავებულია იმ კომერციული ფართის გაქირავებით, რომელსაც 2021 წლამდე იყენებდა სარესტორნო მომსახურებისთვის, თუმცა პანდემიამ და საბაზრო პირობების სწრაფმა ცვლილებებმა აიძულა საქმიანობის პროფილის შეცვლა.

**ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები**

ჩვენს კომპანია აღრიცხვისათვის იყენებს საბუღალტრო პროგრამას, რომელიც უზრუნველყოფს ადამიანური თვისებებიდან გამომდინარე დაშვებული შეცდომების მინიმუმამდე დაყვანას და შენახვის შესაძლებლობებთან ნებისმიერი შეფერხების შემთხვევაში მონაცემთა დაკარგვის აღმოფხვრას.

რისკების მართვა ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და სამართლებრივ რისკებთან დაკავშირებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (მათ შორის, სავალუტო რისკს, საპროცენტო რისკს და სხვა საფასო რისკს), საკრედიტო რისკს და ლიკვიდურობის რისკს.

*საკრედიტო რისკი.* საკრედიტო რისკი ნიშნავს ზარალის რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მხარე დროულად ვერ შეასრულებს თავის ვალდებულებას. საკრედიტო რისკი გამომდინარეობს კრედიტით გაყიდული მომსახურებიდან. კრედიტით გაყიდვები ხდება მხოლოდ საიმედო და გამოცდილ მომხმარებლებზე. მუდმივად ხდება გადახდების მონიტორინგი. გადაწყვეტილების მიღება საქონლის მიწოდებასა და კონსიგნაციის პირობებთან დაკავშირებით ხორციელდება თითოეული მომხმარებლის ფინანსური შესაძლებლობების შესწავლის საფუძველზე.

*სავალუტო რისკი* განიმარტება, როგორც რისკი იმისა, რომ ღირებულება შეიცვლება უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობასთან ერთად. კომპანია ახორციელებს აღნიშნული რისკის მართვას ფასების ლავირების მეშვეობით.

*კაპიტალის რისკი.* კომპანია კაპიტალს მართავს იმის უზრუნველსაყოფად, რომ შეძლოს ფუნქციონირებადი საწარმოს სტატუსით საქმიანობის გაგრძელება, ხოლო აქციონერებმა მაქსიმალურად გაზარდონ თავიანთი უკუგება.

ლიკვიდურობის რისკის მართვისთვის ხელმძღვანელობა აკონტროლებს საკმარისი ფულადი სახსრების ქონას. კომპანია მკაცრად აკონტროლებს როგორც დებიტორულ, ასევე კრედიტორულ დავალიანებას და უზრუნველყოფს ოპერირებისთვის საკმარისი სახსრების აკუმულირებას.

2024 წლის საოპერაციო რისკები ძირითადად უკავშირდება სავალუტო რყევების ალბათობას, ინფლაციას და ბაზარზე ზოგად პოლიტიკურ და ეკონომიკური გავლენას, რასაც კომპანია უპირისპირდება ფასების ლავირებით და ხარჯების ოპტიმიზირებით.

---

დირექტორი

30 სექტემბერი 2025