შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1"

ს/ნ: 204504161

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

საანგარიშო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2025 წლის 31 დეკემბერს

სარჩევი:

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში	2
ზოგადი ინფორმაცია	2
კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	3
პირობითი ვალდებულებები	8
ბალანსის შემდგომი მოვლენები	9
ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	10
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	11
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	11
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	12
ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები	13

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2025 წლით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1"-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და მფლობელთა კაპიტალში ცვლილებებს 2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (ფასს).

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

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

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

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

1. ზოგადი ინფორმაცია

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

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

კომპანიის დამფუძნებლები არიან:

ლაშა პაპაშვილი - 50%

სულხან პაპაშვილი- 50%

კომპანიაში 2025 წლის განმავლობაში დასაქმებული იყო საშუალოდ 14 თანამშრომელი.

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. 2025 წლის 07 ნოემბერს კომპანიამ ასევე შეიძინა შპს „დადიანის 22"-ის 100%-იანი წილი.

შპს რედ კაფე ს/კ 404875328 დაარსდა 2010 წლის 11 ოქტომბერს საქმიანობის სფერო დაარსების დღიდან რესტორნები და საკვებით მომსახურების საქმიანობები. ხოლო 2021 წლის აგვისტოდან შეიცვალა საქმიანობის პროფილი და გადავიდა უძრავი და მოძრავი ქონების გაქირავებაზე. რაც შეეხება შპს შპს „დადიანის 22"-ს, ს/კ: 204570400, დარეგისტრირებულია 2009 წლის 09 ივლისს. კომპანიის საქმიანობაა უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) გაქირავება.

2. კომპანიის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

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

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

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

ფინანსური აქტივები

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

სესხები და მოთხოვნები

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

ხდება სესხების და მისაღები ანგარიშების აღიარების შეწყვეტის ან გაუფასურების შემთხვევაში, ასევე ამორტიზაციის პროცესში.

სესხებისა და მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი

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

სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები

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

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

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

საინვესტიციო ქონება

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

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

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

ღირებულება რეკლასიფიცირების თარიღისთვის ხდება მისი დასაშვები ღირებულება, რომელიც შემდგომში ცვეთას ექვემდებარება.

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

ძირითადი საშუალებები

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

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

საოფისე შენობები - 20-50 წლამდე

ავეჯი და მოწყობილობები 5-10

კომპიუტერული ტექნიკა და აღჭურვილობა 5-10

სატრანსპორტო საშუალებები 10

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

სესხები

სესხები თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების ხარჯები. პირველადი აღიარების შემდეგ მათი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, საბანკო საპროცენტო განაკვეთით და არა ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით სხვაობის არაარსებითობის გამო. სესხებიდან მოგებისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების

აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში. ნასესხები სახსრების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება.

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

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

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

ა) განსაკუთრებულ აქტივზე გაწეულია პირველი დანახარჯები;

ბ) გაწეულია სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული პირველი დანახარჯები;

გ) დაწყებულია აუცილებელი სამუშაოები მოცემული აქტივის დანიშნულებისამებრ გამოსა-ყენებლად ან გასაყიდ მდგომარეობაში მოსაყვანად.

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

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

გადასახადები

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

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

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები მოიცავს პროგრამულ უზრუნველყოფასა და ლიცენზიებს. ცალკეული არამატერიალური აქტივი პირველადი აღიარებისას უნდა აღირიცხება თვითღირებულებით, ხოლო პირველადი აღიარების შემდგომ - თვითღირებულებით, რასაც აკლდება აკუმულირებული ამორტიზაცია და აკუმულირებული გაუფასურებით გამოწვეული ზარალი. არამატერიალური აქტივები შესაძლებელია იყოს განსაზღვრული ან განუსაზღვრელი ვადით. ვადიანი არამატერიალური აქტივებისთვის ხდება ამორტიზაციის დარიცხვა სასარგებლო ეკონომიკური მომსახურების ვადის – 4-10 წლის განმავლობაში და შემდეგ გაუფასურების

ნიშნების არსებობისას ხდება მათი შეფასება გაუფასურებასთან მიმართებაში. ვადიანი არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ვადებისა და მეთოდების გადახედვა ხდება სულ მცირე ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს.

საწესდებო კაპიტალი

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

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

უცხოური ვალუტის აღრიცხული ოპერაციები

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

შემოსავლების აღიარება

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

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

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

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

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

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

ხარჯების აღიარება

კომპანია დანახარჯების აღიარებს ოპერაციის მოხდენის მომენტში, დარიცხვის პრინციპის შესაბამისად;

3. პირობითი ვალდებულებები

საოპერაციო გარემო

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

გადასახადები

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

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

გარემოს დაცვა

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

სასამართლო დავები

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია ისეთი ტიპის სასამართლო დავები, რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიისთვის მატერიალური ზიანის წარმოქმნა. შესაბამისად კომპანიის მენეჯმენტს სასამართლო დავებთან დაკავშირებით ანარიცხი არ შეუქმნია.

4. ბალანსის შედგენის შემდგომი მოვლენები

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

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1" საქართველო 204504161 GEORGIA BUSINESS CENTER TABIDZE #1 LTD

დირექტორი ---------- ანა მიქელაძე

2026 წლის 21 აგვისტო

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2025 დასრულებული წლისათვის

		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	3	76,350	75,101	79,603
საინვესტიციო ქონება		14,449,927	14,217,920	14,217,920
ბიოლოგიური აქტივი		0	-	-
გუდვილი		0	-	-
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში		9,208,450	2,421,000	-
სხვა გრძელვადიანი აქტივები		14,023	13,770	15,053
		23,748,751	**16,727,791**	**14,312,575**
მოკლევადიანი აქტივები				
ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები	6	96,916	94,336	193,728
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	7	910,998	161,684	197,330
მარაგები	8	7,989	7,905	4,815
მისაღები დივიდენდები და პროცენტები		0	-	-
		1,015,902	**263,925**	**395,872**
მთლიანი აქტივები		**24,764,653**	**16,991,716**	**14,708,446**
მთლიანი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		4,316,721	783,147	32,447
გადაფასების რეზერვი		0	-	-
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)		8,782,169	8,059,581	6,273,045
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი) - კორექტ		-	-	-
		13,098,890	**8,842,728**	**6,305,492**
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სესხები	10	8,484,585	7,949,923	-
ანარიცხები		0	-	-
სხვა ვალდებულებები	11	128,650	95,608	105,941
გადავადებული შემოსავალი	12	0	-	-
		8,613,235	**8,045,532**	**105,941**
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მოკლევადიანი სესხები	10	2,938,300	-	8,132,750
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	13	77,282	71,528	75,947
საგადასახადო ვალდებულებები		23,521	22,127	18,772
გადასახდელი პროცენტი		13,426	9,801	69,546
გადასახდელი დივიდენდი		0	-	-
		3,052,529	**103,456**	**8,297,014**
მთლიანი ვალდებულებები		**11,665,764**	**8,148,988**	**8,402,955**
მთლიანი კაპიტალი & ვალდებულებები		**24,764,653**	**16,991,716**	**14,708,446**

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება 2025 დასრულებული წლისათვის

		2025	2024
ამონაგები	14	2,454,169	2,937,979
თვითღირებულება		(351,722)	(321,127)
საერთო მოგება		**2,102,447**	**2,616,853**
სხვა შემოსავლები	14	211	825
ზოგადი & ადმინისტრაციული ხარჯი	16	(507,754)	(394,172)
მიწოდების დანახარჯები		(939)	(697)
სხვა შემოსულობები/(ზარალი) - წმინდა	18	(796,967)	166,324
სხვა ხარჯები		-	-
საოპერაციო მოგება		**796,998**	**2,389,133**
ფინანსური შემოსავალი	20	702,176	72,986
ფინანსური ხარჯი	20	(776,587)	(675,583)
ფინანსური ხარჯი - წმინდა		**(74,411)**	**(602,597)**
მოგება დაბეგვრამდე		**722,588**	**1,786,537**
საქველმოქმედო ხარჯი		-	-
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წმინდა მოგება		**722,588**	**1,786,537**
სხვა სრული შემოსავალი:			
შემოსულობა მიწისა და შენობების გადაფასებიდან, გადასახადების გამოკლებით		-	-
მთლიანი სრული შემოსავალი		**722,588**	**1,786,537**

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2025 დასრულებული წლისათვის

	2025	2024
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	2,045,548.62	2,221,131.51
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(7,061,390.36)	(2,463,044.12)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	5,026,446.70	141,351.04
სავალუტო კურსის ეფექტი	(8,024.91)	1,169.83
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	94,335.89	193,727.63
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	96,915.94	94,335.89

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება 2025 დასრულებული წლისათვის

	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასების რეზერვი	გაუნაწილებელი მოგება	მთლიანი 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	-	-	1,786,537	1,786,537
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	1,786,537	1,786,537
გაცემული დივიდენდი	-	-	-	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	750,700	-	-	750,700
2024 წლის 31 დეკემბერი	**783,147**	**-**	**(295,625)**	**8,842,728**
წმინდა მოგება	-	-	722,588	722,588
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	722,588	722,588
გაცემული დივიდენდი	-	-	-	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	3,533,574	-	-	3,533,574
2025 წლის 31 დეკემბერი	**4,316,721**	**-**	**426,963**	**13,098,890**

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161
2025 წლის ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

შენიშვნა 3

საინვესტიციო ქონება

	2025	2024	2023
რეალური ღირებულება	**14,449,927**	**14,217,920**	**14,217,920**
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი რეალური ღირებულების ცვლილებიდან	-	-	-
რეალური ღირებულება	**14,449,927**	**14,217,920**	**14,217,920**

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

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

შენიშვნა 4

ძირითადი საშუალებები

	ნაგებობები	მანქანა-განადგარები	კომპიუტერული ტექნიკა	საკომუნიკაციო და სხვა ტექნიკა	ავეჯი და სხვა ინვანტარი	მცირეფასიანი ინვანტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
01 იანვარი 2023	2,553	15,852	2,312	2,332	9,751	-	-	32,799
01 იანვარი 2024	2,269	14,091	5,148	1,805	8,256	-	48,034	79,603
01 იანვარი 2025	2,042	12,682	7,958	1,624	7,565	-	43,231	75,101
ძირითადი საშუალებების შემოსვლა								
2023 წელი	-	-	3,480	58	144	-	49,056	52,738
2024 წელი	-	-	3,547	-	144	-	-	3,691
2025 წელი	-	8,640	1,398	-	110	-	-	10,149
ცვეთა და გაუფასურება								
აკუმულირებული ცვეთა 01/01/2023-მდე	(12,563)	(5,891)	(941)	(2,477)	(57,557)	-	-	(79,430)
31 დეკემბერი 2023	(284)	(1,761)	(644)	(586)	(1,638)	-	(1,022)	(5,935)
პერიოდის ცვეთა გაუფასურება	(284)	(1,761)	(644)	(586)	(1,638)	-	(1,022)	(5,935)
								-
31 დეკემბერი 2024	(227)	(1,409)	(736)	(180)	(836)	-	(4,803)	(8,192)
პერიოდის ცვეთა გაუფასურება	(227)	(1,409)	(736)	(180)	(836)	-	(4,803)	(8,192)
								-
31 დეკემბერი 2025	(227)	(1,853)	(986)	(180)	(849)	-	(4,803)	(8,900)
პერიოდის ცვეთა გაუფასურება	(227)	(1,853)	(986)	(180)	(849)	-	(4,803)	(8,900)
								-
ძირითადი საშუალებების გასვლა								
2023 წელი								-
2024 წელი								-
2025 წელი								-
წმინდა საბალანსო ღირებულება								
31 დეკემბერი 2023	2,269.26	14,090.59	5,147.68	1,804.56	8,256.07	-	48,034.39	79,602.56
31 დეკემბერი 2024	2,042.33	12,681.53	7,957.91	1,624.10	7,564.63	-	43,230.95	75,101.46
31 დეკემბერი 2025	1,815.40	19,468.21	8,370.26	1,443.65	6,825.34	-	38,427.51	76,350.38

შენიშვნა 6

ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები

	2025	2024	2023
ნაღდი ფული სალაროში	-	-	-
ეროვნული ვალუტა ბანკში	59,954	65,965	115,285
უცხოური ვალუტა ბანკში	36,962	28,371	78,442
სულ	**96,916**	**94,336**	**193,728**

სავალუტო ნაშთების ექვივალენტ ლარში გადასაყვანად გამოყენებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსები:
*2025 წ.31 დეკემბრისთვის USD - 2.6951, EUR - 3.1737;
*2024 წ.31 დეკემბრისთვის USD - 2.8068, EUR - 2.9360;
*2023 წ.31 დეკემბრისთვის USD - 2.6894, EUR - 2.9753;

შენიშვნა 7

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2025	2024	2023
სავაჭრო მოთხოვნები - ნეტო	11,256	15,101	18,450
მოთხოვნები ინვესტიციის რეალიზაციიდან	-	-	-
გადახდილი ავანსები	1,110	959	700
მისაღები პროცენტები	40,550	6,974	1,358
საგადასახადო აქტივი	-	-	-
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხი	858,082	138,650	176,821
სულ	**910,998**	**161,684**	**197,330**

შენიშვნა 10

სესხები

	2025	2024	2023
გრძელვადიანი			
საბანკო გრძელვადიანი სესხი	8,484,585	7,949,923	-
ფინანსური იჯარის ვალდებულება (გრძელვადიანი ნაწილი)	-	-	-
სულ სესხები	**8,484,585**	**7,949,923**	**-**
მოკლევადიანი			
საბანკო ოვერდრაფტი	-	-	-
საბანკო სესხები (მოკლევადიანი)	-	-	-
სესხები პარტნიორებისგან (მოკლევადიანი)	2,813,497	-	-
გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი	124,803	-	8,132,750
გადასახდელი პროცენტები	13,426	9,801	69,546
ფინანსური იჯარის ვალდებულება (მოკლევადიანი ნაწილი)	-	-	-
	2,951,726	**9,801**	**8,202,296**
სულ სესხები	**11,436,311**	**7,959,725**	**8,202,296**

შემოწმება

გრძელვადიანი სესხების საპროცენტო განაკვეთი ანგარიშგების წლის განმავლობაში შეადგენდა :
** 01/01/2022-24/09/2022 წლიური 6 %;*
** 25/09/2022-39/12/2022 წლიური 7 %;*
** 30/12/2022-30/06/2022 წლიური 9.726 %;*
**01/07/2023-25/07/2023 წლიური 10,892 %;*
** 26/07/2023- 31/12/2023 წლიური 9.5 %.*
** 01/01/2024- 25/01/2024 წლიური 9.5 %.*
** 26/01/2024- 21/03/2024 წლიური 10.92%,*
** 22/03/2024 - 31/12/2024 წლიური 7.50%*
** 01/01/2025 - 31/12/2025 წლიური 7.50%*
** გრძელვადიანი საბანკო სესხი უზრუნველყოფილია საწარმოს უძრავი ქონებით.*

** 25/03/2026 -მდე ბანკთან შეთანხმებულია მხოლოდ დარიცხული საპროცენტო სარგებელის დაფარვა, შესაბამისად 2025 წლის ანგარიშგებაში 2025 წლის საბანკო სესხის ვალდებულების ნაშთი წარმოდგენილია გრძელვადიანი და მოკლევადიანი სესხების ჯგუფებში შესაბამისად გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებებისა და გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილის მუხლებში.*

შენიშვნა 13

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	2025	2024	2023
ვალდებულებები მოწოდებიდან და მომსახურებიდან	27,790	21,211	25,533
მიღებული ავანსები	49,492	50,317	50,414
ვალდებულებები თანამშრომლების მიმართ	-	-	-
სხვა ვალდებულებები	-	-	-
სულ	**77,282**	**71,528**	**75,947**

შენიშვნა 14

ამონაგები

	2025	2024
სხვა შემოსავლები	211	825
მომსახურების გაწევა	2,454,169	2,937,979
სულ	**2,454,380**	**2,938,804**

შენიშვნა 16

ზოგადი და ადმონისტრაციული ხარჯები

	2025	2024
ბროკერის მომსახურება	(41,592)	-
შრომის ანაზღაურება	(424,706)	(342,995)
სხვა ხარჯი	(17,864)	(8,078)
იჯარის ხარჯი	(6,000)	(6,000)
ოფისის ხარჯი	(1,709)	(2,956)
კომუნიკაციის ხარჯები	(66)	(61)
ადმინისტრაციული ავტომანქანის ექსპლოატაციის ხარჯი	(9,484)	(11,188)
რემონტი	(6,334)	(22,894)
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	-	-
სულ	**(507,754)**	**(394,172)**

შენიშვნა 18

სხვა შემოსულობა/(ზარალი) - ნეტო

	2025	2024
საკურსო სხვაობით მიღებული საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	(796,967)	166,324
გრძელვადიანი ინვესტიციის (სხვა საწარმოში წილის) რეალიზაციიდან მიღებული ზარალი	-	-
სულ	**(796,967)**	**166,324**

შენიშვნა 20

ფინანსური შემოსავალი და დანახარჯები

ფინანსური ხარჯი	2025	2024
ფინანსურ ვალდებულებებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯი	(776,587)	(675,583)
სხვა ფინანსური დანახარჯები	(0)	-
სულ ფინანსური დანახარჯები	**(776,587)**	**(675,583)**
ფინანსური შემოსავალი	-	
ფინანსურ აქტივებზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი	332,526	72,238
სხვა ფინანსური შემოსავალი	369,650	748
სულ ფინანსური შემოსავალი	**702,176**	**72,986**
საკურსო სხვაობით მიღებული საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	(796,967)	166,324
ნეტო ფინანსური დანახარჯები	**(871,378)**	**(436,272)**

შენიშვნა 23

ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და გამოსაცემად ნებადართულია დირექტორის მიერ 2026 წლის 21 აგვისტოს.

დირექტორი ---------- ანა მიქელაძე

2026 წლის 21 აგვისტო

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1"

ს/ნ: 204504161

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

საანგარიშო წლისთვის, რომელიც დასრულდა 2025 წლის 31 დეკემბერს

სარჩევი:

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში	2
ზოგადი ინფორმაცია	2
კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა	3
პირობითი ვალდებულებები	8
ბალანსის შემდგომი მოვლენები	9
ინდივიდუალური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	10
მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	11
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	11
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	12
ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები	13

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2025 წლით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის #1“-ის ფინანსურ მდგომარეობას 2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და მფლობელთა კაპიტალში ცვლილებებს 2025 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (ფასს).

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

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

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

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

1. ზოგადი ინფორმაცია

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

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

კომპანიის დამფუძნებლები არიან:

ლაშა პაპაშვილი - 50%

სულხან პაპაშვილი- 50%

კომპანიაში 2025 წლის განმავლობაში დასაქმებული იყო საშუალოდ 14 თანამშრომელი.

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. 2025 წლის 07 ნოემბერს კომპანიამ ასევე შეიძინა შპს „დადიანის 22“-ის 100%-იანი წილი.

შპს რედ კაფე ს/კ 404875328 დაარსდა 2010 წლის 11 ოქტომბერს საქმიანობის სფერო დაარსების დღიდან რესტორნები და საკვებით მობილური მომსახურების საქმიანობები. ხოლო 2021 წლის აგვისტოდან შეიცვალა საქმიანობის პროფილი და გადავიდა უძრავი და მოძრავი ქონების გაქირავებაზე. რაც შეეხება შპს შპს „დადიანის 22“-ს, ს/კ: 204570400, დარეგისტრირებულია 2009 წლის 09 ივლისს. კომპანიის საქმიანობაა უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) გაქირავება.

2. კომპანიის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა

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

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

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

ფინანსური აქტივები

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

სესხები და მოთხოვნები

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

ხდება სესხების და მისაღები ანგარიშების აღიარების შეწყვეტის ან გაუფასურების შემთხვევაში, ასევე ამორტიზაციის პროცესში.

სესხებისა და მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი

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

სასაქონლო მატერიალური ფასეულობები

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

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

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

საინვესტიციო ქონება

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

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

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

ღირებულება რეკლასიფიცირების თარიღისთვის ხდება მისი დასაშვები ღირებულება, რომელიც შემდგომში ცვეთას ექვემდებარება.

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

ძირითადი საშუალებები

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

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

საოფისე შენობები - 20-50 წლამდე

ავეჯი და მოწყობილობები 5-10

კომპიუტერული ტექნიკა და აღჭურვილობა 5-10

სატრანსპორტო საშუალებები 10

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

სესხები

სესხები თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების ხარჯები. პირველადი აღიარების შემდეგ მათი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, საბანკო საპროცენტო განაკვეთით და არა ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით სხვაობის არაარსებითობის გამო. სესხებიდან მოგებისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების

აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში. ნასესხები სახსრების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება.

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

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

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

ა) განსაკუთრებულ აქტივზე გაწეულია პირველი დანახარჯები;

ბ) გაწეულია სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული პირველი დანახარჯები;

გ) დაწყებულია აუცილებელი სამუშაოები მოცემული აქტივის დანიშნულებისამებრ გამოსა-ყენებლად ან გასაყიდ მდგომარეობაში მოსაყვანად.

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

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

გადასახადები

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

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

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები მოიცავს პროგრამულ უზრუნველყოფასა და ლიცენზიებს. ცალკეული არამატერიალური აქტივი პირველადი აღიარებისას უნდა აღირიცხება თვითღირებულებით, ხოლო პირველადი აღიარების შემდგომ - თვითღირებულებით, რასაც აკლდება აკუმულირებული ამორტიზაცია და აკუმულირებული გაუფასურებით გამოწვეული ზარალი. არამატერიალური აქტივები შესაძლებელია იყოს განსაზღვრული ან განუსაზღვრელი ვადით. ვადიანი არამატერიალური აქტივებისთვის ხდება ამორტიზაციის დარიცხვა სასარგებლო ეკონომიკური მომსახურების ვადის – 4-10 წლის განმავლობაში და შემდეგ გაუფასურების

ნიშნების არსებობისას ხდება მათი შეფასება გაუფასურებასთან მიმართებაში. ვადიანი არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ვადებისა და მეთოდების გადახედვა ხდება სულ მცირე ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს.

საწესდებო კაპიტალი

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

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

უცხოური ვალუტის აღრიცხული ოპერაციები

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

შემოსავლების აღიარება

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

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

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

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

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

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

ხარჯების აღიარება

კომპანია დანახარჯების აღიარებს ოპერაციის მოხდენის მომენტში, დარიცხვის პრინციპის შესაბამისად;

3. პირობითი ვალდებულებები

საოპერაციო გარემო

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

გადასახადები

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

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

გარემოს დაცვა

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

სასამართლო დავები

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია ისეთი ტიპის სასამართლო დავები, რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიისთვის მატერიალური ზიანის წარმოქმნა. შესაბამისად კომპანიის მენეჯმენტს სასამართლო დავებთან დაკავშირებით ანარიცხი არ შეუქმნია.

4. ბალანსის შედგენის შემდგომი მოვლენები

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

დირექტორი ---------- **ანა მიქელაძე**

2026 წლის 21 აგვისტო

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2025 დასრულებული წლისათვის

		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	**3**	76,350	75,101	79,603
საინვესტიციო ქონება		14,449,927	14,217,920	14,217,920
ბიოლოგიური აქტივი		0	-	-
გუდვილი		0	-	-
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში		9,208,450	2,421,000	-
სხვა გრძელვადიანი აქტივები		14,023	13,770	15,053
		23,748,751	**16,727,791**	**14,312,575**
მოკლევადიანი აქტივები				
ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები	**6**	96,916	94,336	193,728
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნები	**7**	910,998	161,684	197,330
მარაგები	**8**	7,989	7,905	4,815
მისაღები დივიდენდები და პროცენტები		0	-	-
		1,015,902	**263,925**	**395,872**
მთლიანი აქტივები		**24,764,653**	**16,991,716**	**14,708,446**
მთლიანი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი		4,316,721	783,147	32,447
გადაფასების რეზერვი		0	-	-
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)		8,782,169	8,059,581	6,273,045
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი) - კორექტ		-	-	-
		13,098,890	**8,842,728**	**6,305,492**
ვალდებულებები				
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სესხები	**10**	8,484,585	7,949,923	-
ანარიცხები		0	-	-
სხვა ვალდებულებები	**11**	128,650	95,608	105,941
გადავადებული შემოსავალი	**12**	0	-	-
		8,613,235	**8,045,532**	**105,941**
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მოკლევადიანი სესხები	**10**	2,938,300	-	8,132,750
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	**13**	77,282	71,528	75,947
საგადასახადო ვალდებულებები		23,521	22,127	18,772
გადასახდელი პროცენტი		13,426	9,801	69,546
გადასახდელი დივიდენდი		0	-	-
		3,052,529	**103,456**	**8,297,014**
მთლიანი ვალდებულებები		**11,665,764**	**8,148,988**	**8,402,955**
მთლიანი კაპიტალი & ვალდებულებები		**24,764,653**	**16,991,716**	**14,708,446**

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161

მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება 2025 დასრულებული წლისათვის

		2025	2024
ამონაგები	14	2,454,169	2,937,979
თვითღირებულება		(351,722)	(321,127)
საერთო მოგება		**2,102,447**	**2,616,853**
სხვა შემოსავლები	14	211	825
ზოგადი & ადმინისტრაციული ხარჯი	16	(507,754)	(394,172)
მიწოდების დანახარჯები		(939)	(697)
სხვა შემოსულობები/(ზარალი) - წმინდა	18	(796,967)	166,324
სხვა ხარჯები		-	-
საოპერაციო მოგება		**796,998**	**2,389,133**
ფინანსური შემოსავალი	20	702,176	72,986
ფინანსური ხარჯი	20	(776,587)	(675,583)
ფინანსური ხარჯი - წმინდა		**(74,411)**	**(602,597)**
მოგება დაბეგვრამდე		**722,588**	**1,786,537**
საქველმოქმედო ხარჯი		-	-
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წმინდა მოგება		**722,588**	**1,786,537**
სხვა სრული შემოსავალი:			
შემოსულობა მიწისა და შენობების გადაფასებიდან, გადასახადების გამოკლებით		-	-
მთლიანი სრული შემოსავალი		**722,588**	**1,786,537**

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება 2025 დასრულებული წლისათვის

	2025	2024
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	2,045,548.62	2,221,131.51
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(7,061,390.36)	(2,463,044.12)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	5,026,446.70	141,351.04
სავალუტო კურსის ეფექტი	(8,024.91)	1,169.83
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	94,335.89	193,727.63
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	96,915.94	94,335.89

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161

საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება 2025 დასრულებული წლისათვის

	საწესდებო კაპიტალი	გადაფასების რეზერვი	გაუნაწილებელი მოგება	მთლიანი 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		-	1,786,537	**1,786,537**
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	1,786,537	1,786,537
გაცემული დივიდენდი	-	-	-	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	750,700	-	-	**750,700**
2024 წლის 31 დეკემბერი	**783,147**	**-**	**(295,625)**	**8,842,728**
წმინდა მოგება	-	-	722,588	**722,588**
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
პერიოდის სრული შემოსავალი	-	-	722,588	722,588
გაცემული დივიდენდი	-	-	-	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	3,533,574	-	-	**3,533,574**
2025 წლის 31 დეკემბერი	**4,316,721**	**-**	**426,963**	**13,098,890**

შპს "ბიზნეს ცენტრი ტაბიძის 1", ს/ნ: 204504161

2025 წლის ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

შენიშვნა 3

საინვესტიციო ქონება

	2025	2024	2023
რეალური ღირებულება	**14,449,927**	**14,217,920**	**14,217,920**
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი რეალური ღირებულების ცვლილებიდან	-	-	-
რეალური ღირებულება	**14,449,927**	**14,217,920**	**14,217,920**

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

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

შენიშვნა 4

ძირითადი საშუალებები

	ნაგებობები	მანქანა-განადგარები	კომპიუტერული ტექნიკა	საკომუნიკაციო და სხვა ტექნიკა	ავეჯი და სხვა ინვანტარი	მცირეფასიანი ინვანტარი	სატრანსპორტო საშუალებები	სულ
01 იანვარი 2023	**2,553**	**15,852**	**2,312**	**2,332**	**9,751**	**-**	**-**	**32,799**
01 იანვარი 2024	**2,269**	**14,091**	**5,148**	**1,805**	**8,256**	**-**	**48,034**	**79,603**
01 იანვარი 2025	**2,042**	**12,682**	**7,958**	**1,624**	**7,565**	**-**	**43,231**	**75,101**
ძირითადი საშუალებების შემოსვლა								
2023 წელი	**-**	**-**	**3,480**	**58**	**144**	**-**	**49,056**	**52,738**
2024 წელი	**-**	**-**	**3,547**	**-**	**144**	**-**	**-**	**3,691**
2025 წელი	**-**	**8,640**	**1,398**	**-**	**110**	**-**	**-**	**10,149**
ცვეთა და გაუფასურება								
აკუმულირებული ცვეთა 01/01/2023-მდე	**(12,563)**	**(5,891)**	**(941)**	**(2,477)**	**(57,557)**	**-**	**-**	**(79,430)**
31 დეკემბერი 2023	**(284)**	**(1,761)**	**(644)**	**(586)**	**(1,638)**	**-**	**(1,022)**	**(5,935)**
პერიოდის ცვეთა	(284)	(1,761)	(644)	(586)	(1,638)	-	(1,022)	**(5,935)**
გაუფასურება								-
31 დეკემბერი 2024	**(227)**	**(1,409)**	**(736)**	**(180)**	**(836)**	**-**	**(4,803)**	**(8,192)**
პერიოდის ცვეთა	(227)	(1,409)	(736)	(180)	(836)	-	(4,803)	**(8,192)**
გაუფასურება								-
31 დეკემბერი 2025	**(227)**	**(1,853)**	**(986)**	**(180)**	**(849)**	**-**	**(4,803)**	**(8,900)**
პერიოდის ცვეთა	(227)	(1,853)	(986)	(180)	(849)	-	(4,803)	**(8,900)**
გაუფასურება								-
ძირითადი საშუალებების გასვლა								
2023 წელი								-
2024 წელი								-
2025 წელი								-
წმინდა საბალანსო ღირებულება								
31 დეკემბერი 2023	**2,269.26**	**14,090.59**	**5,147.68**	**1,804.56**	**8,256.07**	**-**	**48,034.39**	**79,602.56**
31 დეკემბერი 2024	**2,042.33**	**12,681.53**	**7,957.91**	**1,624.10**	**7,564.63**	**-**	**43,230.95**	**75,101.46**
31 დეკემბერი 2025	**1,815.40**	**19,468.21**	**8,370.26**	**1,443.65**	**6,825.34**	**-**	**38,427.51**	**76,350.38**

შენიშვნა 6

ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები

	2025	2024	2023
ნაღდი ფული სალაროში	-	-	-
ეროვნული ვალუტა ბანკში	59,954	65,965	115,285
უცხოური ვალუტა ბანკში	36,962	28,371	78,442
სულ	**96,916**	**94,336**	**193,728**

საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ფულადი სახსრების ეკვივალენტში ასახული ნაშთები ფულად სახსრებში გადასაყვანად გამოყენებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსები:
*2025 წ.31 დეკემბრისთვის USD - 2.6951, EUR - 3.1737;
*2024 წ.31 დეკემბრისთვის USD - 2.8068, EUR - 2.9360;
*2023 წ.31 დეკემბრისთვის USD - 2.6894, EUR - 2.9753;

შენიშვნა 7

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2025	2024	2023
სავაჭრო მოთხოვნები - ნეტო	11,256	15,101	18,450
მოთხოვნები ინვესტიციის რეალიზაციიდან	-	-	-
გადახდილი ავანსები	1,110	959	700
მისაღები პროცენტები	40,550	6,974	1,358
საგადასახადო აქტივი	-	-	-
დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხი	858,082	138,650	176,821
სულ	**910,998**	**161,684**	**197,330**

შენიშვნა 10

სესხები

	2025	2024	2023
გრძელვადიანი			
საბანკო გრძელვადიანი სესხი	8,484,585	7,949,923	-
ფინანსური იჯარის ვალდებულება (გრძელვადიანი ნაწილი)	-	-	-
სულ სესხები	**8,484,585**	**7,949,923**	**-**
მოკლევადიანი			
საბანკო ოვერდრაფტი	-	-	-
საბანკო სესხები (მოკლევადიანი)	-	-	-
სესხები პარტნიორებისგან (მოკლევადიანი)	2,813,497	-	-
გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილი	124,803	-	8,132,750
გადასახდელი პროცენტები	13,426	9,801	69,546
ფინანსური იჯარის ვალდებულება (მოკლევადიანი ნაწილი)	-	-	-
	2,951,726	**9,801**	**8,202,296**
სულ სესხები	**11,436,311**	**7,959,725**	**8,202,296**
შეშოწმება	-	-	-

გრძელვადიანი სესხების საპროცენტო განაკვეთი ანგარიშგების წლის განმავლობაში შეადგენდა :
** 01/01/2022-24/09/2022 წლიური 6 %;*
** 25/09/2022-39/12/2022 წლიური 7 %;*
** 30/12/2022-30/06/2022 წლიური 9.726 %;*
**01/07/2023-25/07/2023 წლიური 10,892 %;*
** 26/07/2023- 31/12/2023 წლიური 9.5 %.*
** 01/01/2024- 25/01/2024 წლიური 9.5 %.*
** 26/01/2024- 21/03/2024 წლიური 10.92%,*
** 22/03/2024 - 31/12/2024 წლიური 7.50%*
** 01/01/2025 - 31/12/2025 წლიური 7.50%*
** გრძელვადიანი საბანკო სესხი უზრუნველყოფილია საწარმოს უძრავი ქონებით.*

** 25/03/2026 -მდე ბანკთან შეთანხმებულია მხოლოდ დარიცხული საპროცენტო სარგებელის დაფარვა, შესაბამისად 2025 წლის ანგარიშგებაში 2025 წლის საბანკო სესხის ვალდებულების ნაშთი წარმოდგენილია გრძელვადიანი და მოკლევადიანი სესხების ჯგუფებში შესაბამისად გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებებისა და გრძელვადიანი სესხის მიმდინარე ნაწილის მუხლებში.*

შენიშვნა 13

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	2025	2024	2023
ვალდებულებები მოწოდებიდან და მომსახურებიდან	27,790	21,211	25,533
მიღებული ავანსები	49,492	50,317	50,414
ვალდებულებები თანამშრომლების მიმართ	-	-	-
სხვა ვალდებულებები	-	-	-
სულ	**77,282**	**71,528**	**75,947**

შენიშვნა 14

ამონაგები

	2025	2024
სხვა შემოსავლები	211	825
მომსახურების გაწევა	2,454,169	2,937,979
სულ	**2,454,380**	**2,938,804**

შენიშვნა 16

ზოგადი და ადმონისტრაციული ხარჯები

	2025	2024
ბროკერის მომსახურება	(41,592)	-
შრომის ანაზღაურება	(424,706)	(342,995)
სხვა ხარჯი	(17,864)	(8,078)
იჯარის ხარჯი	(6,000)	(6,000)
ოფისის ხარჯი	(1,709)	(2,956)
კომუნიკაციის ხარჯები	(66)	(61)
ადმინისტრაციული ავტომანქანის ექსპლოატაციის ხარჯი	(9,484)	(11,188)
რემონტი	(6,334)	(22,894)
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	-	-
სულ	**(507,754)**	**(394,172)**

შენიშვნა 18

სხვა შემოსულობა/(ზარალი) - ნეტო

	2025	2024
საკურსო სხვაობით მიღებული საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	(796,967)	166,324
გრძელვადიანი ინვესტიციის (სხვა საწარმოში წილის) რეალიზაციიდან მიღებული ზარალი	-	-
სულ	**(796,967)**	**166,324**

შენიშვნა 20

ფინანსური შემოსავალი და დანახარჯები

ფინანსური ხარჯი	**2025**	**2024**
ფინანსურ ვალდებულებებზე დარიცხული საპროცენტო ხარჯი	(776,587)	(675,583)
სხვა ფინანსური დანახარჯები	(0)	-
სულ ფინანსური დანახარჯები	**(776,587)**	**(675,583)**
ფინანსური შემოსავალი	-	
ფინანსურ აქტივებზე დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი	332,526	72,238
სხვა ფინანსური შემოსავალი	369,650	748
სულ ფინანსური შემოსავალი	**702,176**	**72,986**
საკურსო სხვაობით მიღებული საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	(796,967)	166,324
ნეტო ფინანსური დანახარჯები	**(871,378)**	**(436,272)**

შენიშვნა 23

ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია და გამოსაცემად ნებადართულია დირექტორის მიერ 2026 წლის 21 აგვისტოს.

დირექტორი ---------- ანა მიქელაძე

2026 წლის 21 აგვისტო

სპეციალური დანიშნულების ცალკეული ფინანსური ანგარიშგება

2025 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით