

**სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების
განმარტებითი შენიშვნები
2019წ. 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის**

1. ზოგადი ინფორმაცია

კომპანია BLOX • ბლოქსი, შპს „ბლოქსი“-ს იურიდიული მისამართი: ქ.თბილისი, საბურთალოს რ-ნი, მუხრან მაჭავარიანის ქ.#65, ა-ბლოკი, ბინა 17. ფაქტიური მისამართი: ქ.თბილისი, აღმაშენებლის ხეივანი მე-19 კმ.

კომპანია BLOX • ბლოქსი, 2016 წლიდან საქმიანობს უძრავი ქონების ბაზარზე საქართველოში და ყოველდღიურად ქმნის კომფორტული ცხოვრების ახალ სტანდარტებს მომხმარებლებისთვის. ჩვენი პრიორიტეტია მომხმარებელს შევთავაზოთ ევროპული სტანდარტებით, უსაფრთხოების სრული ნორმების დაცვით, მაღალი ხარისხის მასალების გამოყენებით აშენებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები, გამწვანებულ და მშვიდ გარემოში.

BLOX • ბლოქსი გუნდმა საქმისადმი პროფესიონალური მიდგომით, ხელმისაწვდომი ფასით, ასევე პროექტების სწრაფი და მაღალხარისხიანი განხორციელებით დაიმკვიდრა ადგილი სამშენებლო ბაზარზე. მომხმარებელთან კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, შეთავაზებული პირობების დაცვა, პროექტების დათქმულ ვადებში განხორციელება და მათი ნდობის გამართლება წარმოადგენს ჩვენი გუნდის ძირითად ღირებულებას.

ჩვენი გუნდი მუდმივად მუშაობს მომსახურების ხარისხის განვითარებაზე, რათა მომხმარებელს შევუქმნათ კომფორტული პირობები როგორც მომსახურების მხრივ, ასევე შევთავაზოთ მათ მოთხოვნებზე მორგებული გადახდის პირობები. ჩვენ ყოველდღიურად ვაძლიერებთ კომპანიის იმიჯს, როგორც საიმედო და სტაბილურ პარტნიორს სამშენებლო ინდუსტრიაში.

BLOX • ბლოქსი სამშენებლო სფეროში მრავალწლიანი გამოცდილება გააჩნია. ჩვენი პროექტები შენდება ენერგოეფექტური მასალებით და თანამედროვე ტექნოლოგიებით.

2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და საადრიცხვო პოლიტიკა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად.

- ამონაგები საქონლის რეალიზაციიდან მაშინ აღიარდება, როდესაც მყიდველს საქონელი მიეწოდება და საკუთრების უფლება გადაეცემა. ამონაგების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით, ფასდათობებისა და რეალიზაციასთან დაკავშირებული გადასახადების გამოკლებით
- სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები აღიარდება იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც გაწეულ იქნა.
- მოგების გადასახდის ხარჯი არის მიმდინარე პერიოდში გადასახდელი გადასახადებისა და გადავადებული გადასახადების ჯამი.
- მიმდინარე პერიოდში გადასახდელი გადასახადები ეფუძნება მიმდინარე წლის დასაბეგრ მოგებას. გადავადებული გადასახადი აღიარდება ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებსა და მათ შესაბამის საგადასახადო ბაზებს შორის სხვაობასთან (ე.წ. დროებითი სხვაობა) მიმართებით. ყველა დროებითი სხვაობის მიხედვით, რომელიც მოსალოდნელია რომ მომავალში გაზრდის საგადასახდო მოგებას, აღიარდება გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებები. გადავადებული საგადასახადო აქტივები აღიარდება ყველა დროებითი სხვაობის მიხედვით, რომელიც მოსალოდნელია, რომ მომავალში შეამცირებს საგადასახადო მოგებას ასევე ყველა გამოუყენებელ საგადასახადო ზარალთან, ან გამოუყენებელ საგადასახადო კრედიტთან მიმართებით. გადავადებულ საგადასახადო აქტივების შეფასება ხდება მაქსიმალური შესაძლო თანხით, რომლის აღდგენაც უფრო მოსალოდნელია, ვიდრე არა, მიმდინარე საგადასახადო მოგებისა, თუ შეფასებული მომავალი საგადასახდო მოგების საფუძველზე.
- გადავადებული საგადასახადო აქტივების წმინდა საბალანსო ღირებულება განიხილება ყოველი სააგარიშგებო თარიღისათვის და მისი კორექტირება ხდება მომავალი საგადასახადო მოგების მიმდინარე შეფასების ასახვის მიზნით. ნებისმიერი კორექტირების თანხა აღიარდება მოგებაში, ან ზარალში.

- გადავადებული გადასახადი გაიანგარიშება იმ საგადასახადო განაკვეთების მიხედვით, რომლებიც, სავარაუდოდ, გავრცელდება იმ პერიოდების სადგადასახადო მოგებაზე (საგადასახადო ზარალზე), როდესაც საწარმო მოელის გადავადებული საგადასახადო აქტივის გამოყენებას ან გადავადებული საგადასახადო ვალდებულების დაფარვას და უკვე ძალაში შესულია, ან არსებითად ძალაში შესულია საანგარიშგებო თარიღისთვის.
- ძირითადი საშუალების შეფასება ხდება დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალით შემცირებული თვითღირებულების თანხით. ცვეთის დარიცხვა ხდება ნარჩენი ღირებულებით შემცირებული აქტივების თვითღირებულების განაწილების მიზნით მათი სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადაზე, წრფივი მეთოდის გამოყენებით. თუ არსებობს რაიმე ნიშანი იმისა, რომ ცვეთის ნორმა, აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა, ან ნარჩენი ღირებულება მნიშვნელოვნად შეიცვალა, ახალი მოლოდინის ასახვის მიზნით, მოცემული აქტივის ცვეთა შესწორდება პერსპექტიულად.
- არამატერიალური აქტივები წარმოადგენს შეძენილ კომპიუტერულ პროგრამულ უზრუნველყოფას, რომელიც ასახულია დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალით შემცირებული თვითღირებულებით. მისი ამორტიზება ხდება წრფივი მეთოდით აქტივის სასარგებლო მომსახურების შეფასებული ვადის განმავლობაში, რომელიც ხუთ წელს შეადგენს. თუ არსებობს რაიმე ნიშანი იმისა, რომ ამორტიზაციის ნორმა, აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა, ან ნარჩენი ღირებულება მნიშვნელოვნად შეიცვალა, ახალი მოლოდინის ასახვის მიზნით, მოცემული აქტივის ცვეთა შესწორდება პერსპექტიულად.

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის ტარდება ძირითადი საშუალებების და არამატერიალური განხილვა, რათა დადგინდეს, არსებობს თუ არა რაიმე ნიშანი იმისა, რომ აღნიშნული აქტივები გაუფასურებულია. იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს შესაძლო გაუფასურების ნიშანი, შეფასდება ნებისმიერი აქტივის (ან დაკავშირებულ აქტივთა ჯგუფის) ანაზღაურებადი ღირებულება და შეუდარდება მის საბალანსო ღირებულებას. თუ შეფასებული ანაზღაურებადი ღირებულება ნაკლებია, საბალანსო ღირებულება შემცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

ანალოგიურად, ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის შეფასდება სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების გაუფასურება, რისთვისაც სასაქონლო - მატერიალური ფასეულობის თითოეული ერთეულის (ან ანალოგიური ერთეულების ჯგუფის) საბალანსო ღირებულება შეუდარდება მისი დასრულებისა და რეალიზაციისთვის საჭირო დანახარჯებით შემცირებულ სარეალიზაციო ფასს. თუ სასაქონლო -მატერიალური ფასეულობის ერთეული (ან ანალოგიური ერთეულების ჯგუფი) გაუფასურებულია, მისი საბალანსო ღირებულების შემცირება ხდება პროდუქციის დასრულებისა და რეალიზაციისთვის საჭირო დანახარჯებით შემცირებულ სარეალიზაციო ფასამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში, ან ზარალში.

იმ შემთხვევაში, თუ შემდგომში მოხდება გაუფასურების ზარალის აღდგენა/კომპენსირება, აქტივის (ან მსგავსი აქტივების ჯგუფის) საბალანსო ღირებულება გაიზრდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების (სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების შემთხვევაში – პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისთვის საჭირო დანახარჯებით შემცირებული სარეალიზაციო ფასის) შესწორებულ შეფასებულ სიდიდემდე, მაგრამ არ გაიზრდება იმ თანხაზე მეტად, რომელიც განისაზღვრებოდა იმ შემთხვევაში, თუ წინა წლებში არ მოხდებოდა აქტივის (ან მსგავსი აქტივების ჯგუფის) გაუფასურების ზარალის აღიარება. გაუფასურების ზარალის აღდგენის (კომპენსირების) თანხა დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში, ან ზარალში.

- იჯარა ფინანსურ იჯარად კლასიფიცირდება მაშინ, როდესაც იჯარის პირობები ითვალისწინებს იჯარით გაცემული აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივად ყველა რისკისა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას ჯგუფისთვის. ყველა სხვა იჯარა კლასიფიცირდება საოპერაციო (ჩვეულებრივ) იჯარად. ფინანსური იჯარით ფლობილ აქტივებზე უფლებები აღიარდება, როგორც ჯგუფის აქტივები, იჯარით აღებული ქონების რეალური ღირებულების ტოლი თანხით (ან, თუ მასზე ნაკლებია, მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დისკონტირებული ღირებულებით), რომელიც განისაზღვრება იჯარის დასაწყისში. მეიჯარის მიმართ შესაბამისი ვალდებულება აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, როგორც ფინანსური იჯარის ვალდებულება. საიჯარო გადასახდელები ნაწილდება დარიცხულ ფინანსურ ხარჯებსა და საიჯარო ვალდებულების შემცირებას შორის ისე, რომ წარმოიქმნება მუდმივი საპროცენტო

განაკვეთი ვალდებულებების დაუფარავი ნაშთის მიმართ. დარიცხული ფინანსური ხარჯები აკლდება მოგების ან ზარალის შეფასებას. ფინანსური იჯარით ფლობილი აქტივები ჩაირთვება ძირითად საშუალებებში და მათაც ისევე დაერიცხება ცვეთა და ისევე ხდება მათი გაუფასურების ზარალის შეფასება, როგორც საწარმოს საკუთრებაში არსებული აქტივებისთვის.

ჩვეულებრივი იჯარის ფარგლებში გადასახდელი საიჯარო გადასახდელები აისახება მოგებაში, ან ზარალში წრფივი მეთოდით, შესაბამისი იჯარის ვადის განმავლობაში.

- სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების აღიარება ხდება თვითღირებულებასა და პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისთვის საჭირო დანახარჯებით შემცირებულ სარეალიზაციო ფასს შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულება გაიანგარიშება ხდება საშუალო შეწონილი მეთოდით.
- რეალიზაცია, ძირითადად, ხორციელდება ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებ-ით და დებიტორულ დავალიანებას პროცენტი არ ერიცხება.
- სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით აღებულ ვალდებულებებს და პროცენტი არ ერიცხება. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს უცხოურ ვალუტაში გამოსახული სავაჭრო ვალდებულებები გადაანგარიშდება საწარმოს ფულად ერთეულში, საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული სავალუტო კურსის მიხედვით. საკურსო სხვაობით წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი აისახება სხვა შემოსავალში ან სხვა ხარჯებში..
- ბანკის სესხის საპროცენტო ხარჯი აღიარდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით და აისახება ფინანსურ დანახარჯებში.

3. ამონაგები

	2019წელი	2018წელი	2017წელი
სამშენებლო ხელშეკრულებებით (ბინების გაყიდვიდიდან მიღებული შემოსავალი)	603 313	4 473 998	2 203 174

4. ფინანსური დანახარჯები

	2019წელი	2018წელი	2017წელი
ბანკის სესხის პროცენტი	-	161 043	66 626
ფინანსური იჯარის პროცენტი	-	12 625	

5. მოგება დაბეგვრამდე

შემდეგი მუხლები აღიარებულ იქნა ხარჯად (შემოსავლად) დაბეგვრამდე მოგების განსაზღვრისას:

	2019წელი	2018წელი	2017წელი
ხარჯად აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების თვითღირებულება	368708	3 467 949	1 726 536
საეჭრო ვალდებულებებზე საკურსო სხვაობის შედეგად მიღებული შემოსავალი		239 630	
ზარალი	24789	59 639	60 775
(რომელიც ჩართულია შემოსავალში და ხარჯებში)			

6. საეჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2019წელი	2018წელი	2017წელი
საეჭრო დებიტორები	78 710	260 136	433 396
წინასწარი გადახდები	2 510 699	2 110 894	240 145

7. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

	2019წელი	2018წელი	2017წელი
ნედლეული და მასალები			
დაუმთავრებელი წარმოება	3 805 562	68 893	239 177
მზა პროდუქცია	28 968	296 277	536 896

8. ძირითადი საშუალებები

	2019წელი	2018წელი	2017წელი
მიწა და შენობა-ნაგებობები	6 621 570	1 662 952	
მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობა	449 332	320 541	10 776

9. სავაჭრო ვალდებულებები

	2019წელი	2018წელი	2017წელი
მოკლევადიანი ვალდებულება	2 120 593	2 028 433	1 616 898
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	71 805	200 063	
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	7 585 431	6 468 226	1 175 895
გამოუმუშავებელი შემოსავალი	2 714 136		

10. კაპიტალი

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის კაპიტალის ნაშთი შეადგენს 1 062 626 ლარს, რომელიც შედგება გაუნაწილებელი მოგებისაგან.

11. ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები

	2019წელი	2018წელი	2017წელი
fuladi saxsrebi salaroSi	42 034	36 287	66 228
ფულადი სახსრები ბანკში	25 475	134	579 933

12. finansuri angariSgebis damtkiceba

directorმა finansuri angariSgeba daamtkica da misi gamocemis nebarTva gasca 2020 wlis 30 marts.

ფორმა N1- ფინანსური მდგომარეობა

	საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი	წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი	წინა საანგარიშგებო პერიოდის საწყისი თარიღი
აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	67,509	36,421	646,161
სავაჭრო მოთხოვნები	78,710	260,136	433,396
გადახდილი ავანსები და დარიცხული მისაღები შემოსავალი	2,510,699	2,110,894	240,145
მარაგები		365,170	776,073
- მზა პროდუქცია	28,968	296,277	536,896
- სხვა	3,805,562	68,893	239,177
საინვესტიციო ქონება			
სხვა მიმდინარე აქტივები			
ბიოლოგიური აქტივები			
- თვითღირებულების მოდელით			
- გადაფასების მოდელით			
გუდვილი			
სხვა არამატერიალური აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	7,063,143	6,942,112	1,673,728
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში			
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში			
სხვა გრძელვადიანი აქტივები			
სულ აქტივები	13,554,591	9,714,733	3,769,503

ვალდებულებები			
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	71,805	200,069	
სავაჭრო ვალდებულებები	2,018,305	1,838,443	1,616,898
ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები			
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ			
საგადასახადო ვალდებულებები	102,288	189,990	
გამოუმუშავებელი შემოსავალი	2,714,136		
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები			
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	7,585,431	6,468,226	1,175,895
მიღებული გრანტები			
სხვა ვალდებულებები			
სულ ვალდებულებები	12,491,965	8,696,728	2,792,793
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')			694,909
საემისიო შემოსავალი			
გამოსყიდული საკუთარი აქციები			
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი	1,062,626	1,018,005	281,801
გადაფასების რეზერვი			
სხვა რეზერვები			
სულ საკუთარი კაპიტალი	1,062,626	1,018,005	976,710
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	13,554,591	9,714,733	3,769,503

ფორმა N2- საქმიანობის შედეგები

		საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო
ნეტო ამონაგები	603,313	4,473,998	2,203,174
საქონლის გაყიდვიდან			
მომსახურების გაწევიდან			
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	603,313	4,473,998	2,203,174
სხვა			

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	368,708	3,467,949	1,726,556
საწყისი მარაგები	365,170	776,073	-
მარაგების შესყიდვა	3,838,068	3,057,046	2,502,629
გადამუშავების დანახარჯები			
საბოლოო მარაგები	3,834,530	365,170	776,073
საერთო მოგება	234,605	1,006,049	476,618

სხვა შემოსავალი			
დასაქმებულთა ანაზღაურება	433,157	173,136	103,283
ცვეთა და ამორტიზაცია	44,357	16,579	10,712
საპროცენტო შემოსავალი:	361,800		
საპროცენტო ხარჯი :		161,043	66,626
ფინანსური იჯარის ხარჯი		12,625	
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	141,904	86,453	11,196
სულ საოპერაციო ხარჯები	-257,618	449,836	191,817

საოპერაციო მოგება		556,213	284,801
--------------------------	--	---------	---------

გაუფასურების (ხარჯი)/ რევერსირება:			
ფინანსური აქტივები	24,789	59,639	60,775
მარაგები			
სხვა არაფინანსური აქტივები		239,630	
წმინდა მუდმივი/ (დასაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან:			
მიღებული დივიდენდები			
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)			
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	-47,802	736,204	
მოგების გადასახადი			
მოგება/(ზარალი)		736,204	284,801

სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):			
სივრცითი სასაქონლო (მათ შორის, სოლოგიური აქტივების) გადაფასების რეზერვი			
სხვა			
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:			
მთლიანი სრული შემოსავალი/ (ზარალი)			

კაპიტალი საწყისი ნაშთი (პერიოდის საწყისი ნაშთი)			
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში...)			
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)			
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში			
კაპიტალის სხვა ცვლილებები			
კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს		1,021,005	284,801

ფორმა N3 - ფულადი სახსრების მოძრაობა

		საანგარიშგებო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან			
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან			
წმინდა ზრდა (კლება) ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში			
სავალუტო კურსის ეფექტი			
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში			
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს			