

**აღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების
განმარტებითი შენიშვნები
2021წ. 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის**

1. ზოგადი ინფორმაცია

კომპანია ბლოქსი, შპს „ბლოქსი“-ს იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, საბურთალოს რ-ნი, მუხრან მაჭავარიანის ქ.N65, ბინა 17. ფაქტიური მისამართი: ქ. თბილისი, აღმაშენებლის ხეივანი მე-19 კმ.

კომპანია 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.

ბლოქსის 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.

ბლოქსი-ს სამშენებლო სფეროში მრავალწლიანი გამოცდილება გააძლიერა ჩვენი პროექტები შენდება ენერგოეფექტური მასალებით და თანამედროვე ტექნოლოგიებით.

2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო პოლიტიკა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბუკოს 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 ვადებულებების 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 საგადასახადო მოგების საფუძველზე.

- გადავადებული საგადასახადო აქტივების წმინდა საბალანსო ღირებულება განიხილება ყოველი საანგარიშგებო 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 (საგადასახად 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 ვალდებულების 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 ხდებასა შუალო შეწონილი მეთოდით.
- რეალიზაცია, ძირითადად, ხორციელდება ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით 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

	2021 წელი	2020 წელი	2019 წელი
სამშენებლო ხელშეკრულებებით (ბინების გაყიდვიდიდან მიღებული შემოსავალი)	13 480 715	13 120 730	603 313

4. ფინანსური დანახარჯები

	2021 წელი	2020 წელი	2019 წელი
ბანკის სესხის პროცენტი-	-		
ფინანსური იჯარის პროცენტი	-	-	

5. მოგება დაბეგვრამდე

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

	2021 წელი	2020 წელი	2019 წელი
ხარჯად აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების თვითღირებულება	13 714 716	8 075 951	368 708
სავაჭრო ვალდებულებებზე საკურსო სხვაობის შედგებად მიღებული შემოსავალი	22 651	121 076	239 630
საპროცენტო შემოსავალი	369 590	361 800	361 800
ზარალი	87 373	2 279 924	24 789
(რომელიც ჩართულია შემოსავალში და ხარჯებში)			

6. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2021 წელი	2020 წელი	2019 წელი
სავაჭრო დებიტორები	159 856	78 710	78 710
წინასწარი გადახდები	1 073 293	3 278 941	2 510 699

7. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

	2021 წელი	2020 წელი	2019 წელი
ნედლეული და მასალები			
დაუმთავრებელი წარმოება	20 132	1 724 668	3 834 530
მზა პროდუქცია		28 968	28 968

8. ძირითადი საშუალებები

	2021 წელი	2020 წელი	2019 წელი
მიწა და შენობა-ნაგებობები	1 559 814	5 943 985	6 621 570
მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობა	728 939	715 410	449 332

9. სავაჭრო ვალდებულებები

	2021 წელი	2020 წელი	2019 წელი
მოკლევადიანი ვალდებულება	111 674	1 927 556	4 906 534
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	57 481	71 805	200 063
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	8 228 615	8 431 961	7 585 431
გამოუმუშავებელი შემოსავალი			

10. კაპიტალი

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის კაპიტალის ნაშთი შეადგენს 5 284 721 ლარს, რომელიც შედგება დამფუძნებელთა შენატანისგან და გაუნაწილებელი მოგებისაგან.

**11. ფულადი სახსრები და ფულადი
სახსრების ეკვივალენტები**

	2021 წელი	2020 წელი	2019 წელი
ფულადი სახსრები საღაროში	202	57 444	42 034
ფულადი სახსრები ბანკში	1 296 685	1 690 463	25 475

12. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის
ნებართვა გასცა 2021 წლის 30 მარტს.

ფინანსური მდგომარეობა

ფინანსური მდგომარეობა	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	1,296,886	1,747,907	67,509
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	159,856	78,710	78,710
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	1,073,293	3,278,941	2,510,699
მარაგები	20,132	1,724,666	3,834,530
მზა პროდუქცია	0	28,968	28,968
სხვა	20,132	1,695,698	3,805,562
საინვესტიციო ქონება	0	0	0
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	0	0	0
ბიოლოგიური აქტივები	0	0	0
თვითღირებულების მოდელით	0	0	0
გადაფასების მოდელით	0	0	0
გუდვილი	0	0	0
სხვა არამატერიალური აქტივები	0	0	0
ძირითადი საშუალებები	2,288,753	6,659,395	7,063,143
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	0	0	0
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	8,786,090	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	0	0
სულ აქტივები	13,625,010	13,489,619	13,554,591
ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	0	0	71,805
სავაჭრო ვალდებულებები	59,611	1,776,731	2,018,305
ანარიცხები	0	0	0
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	0	0	0
საგადასახადო ვალდებულებები	49,450	150,825	102,288
გამომუშავებული შემოსავალი	0	0	2,714,136
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები	0	0	0
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	8,228,615	8,431,961	7,585,431
მიღებული გრანტები	0	0	0
სხვა ვალდებულებები	2,613	0	0
სულ ვალდებულებები	8,340,289	10,359,517	12,491,965
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')	3,775,479	614,013	0
საემისიო შემოსავალი	0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	0	0	0
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	1,509,242	2,516,089	1,062,626
გადაფასების რეზერვი	0	0	0
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები	0	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	5,284,721	3,130,102	1,062,626
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	13,625,010	13,489,619	13,554,591
სულ მოკლევადიანი აქტივები	2,550,167	3,551,283	3,980,749
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	111,674	1,927,556	4,906,534

საქმიანობის შედეგები			
საქმიანობის შედეგები	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
ნეტო ამონაგები	13480715	13120730	603313
საქონლის გაყიდვიდან	0	0	0
მომსახურების გაწევიდან	0	0	0
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	13480715	13120730	603313
სხვა	0	0	0
გაყიდვების თვითღირებულება	-13714716	-8075951	-368708
საწყისი მარაგები	0	0	-365170
მარაგების შესყიდვა	0	0	-3838068
გადამუშავების დანახარჯები	0	0	0
საბოლოო მარაგები	0	0	3834530
საერთო მოგება	-234001	5044779	234605
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	0	0	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-730511	-748527	-433157
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	-86068	-59600	-44357
საპროცენტო შემოსავალი	369590	361800	361800
საპროცენტო ხარჯი	0	0	0
იჯარის ხარჯი	0	0	0
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-261135	-986141	-141904
სულ საოპერაციო ხარჯები	-708124	-1432468	-257618
საოპერაციო მოგება	-942125	3612311	-23013
გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:			
ფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	-87373	-2279924	-24789
მარაგების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0	0
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და სავალუტო	22651	121076	0
მიღებული დივიდენდები	0	0	0
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	0	0	0
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე გან	-1006847	1453463	-47802
მოგების გადასახადის ხარჯი		0	0
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	-1714971	1453463	-47802
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):			
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გაყიდვის შედეგად	0	0	0
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოებისგან)	0	0	0
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:	0	0	0
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)	-1006847	1453463	-47802
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	3130102	1062626	1018005
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალიზაცია')	3161466	0	0
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	0	0	0
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	0	0	92423
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	0	614013	0
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	5284721	3130102	1062626