

ააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების
განმარტებითი შენიშვნები
2022წ. 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

1. ზოგადი ინფორმაცია

კომპანია ბლოქსი ნუცუბიძე, შპს „ბლოქსი ნუცუბიძე“-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, 2019 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.

ბლოქსი ნუცუბიძის 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 ნუცუბიძის პროექტები შენდება ენერგოეფექტური მასალებით და თანამედროვე ტექნოლოგიებით.

2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და საადრიცხვო პოლიტიკა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბუჯოს 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 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

	2022 წელი	2021 წელი	2020 წელი
სამშენებლო ხელშეკრულებებით (ბინების გაყიდვიდიდან მიღებული შემოსავალი)	16 386 761	4 843 288	

4. ფინანსური დანახარჯები

	2022 წელი	2021 წელი	2020 წელი
ბანკის სესხის პროცენტი-	-		
ფინანსური იჯარის პროცენტი	-	-	

5. მოგება დაბეგვრამდე

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

	2022 წელი	2021 წელი	2020 წელი
ხარჯად აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების თვითღირებულება	9 527 374	8 390 575	
საეაჭრო ვალდებულებებზე საკურსო სხვაობის შედგებად მიღებული შემოსავალი	1 791 577	781 598	65 391
საპროცენტო შემოსავალი	74 376	7 215	
ზარალი	641 100	62 365	894 124
(რომელიც ჩართულია შემოსავალში და ხარჯებში)			

6. საეაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2022 წელი	2021 წელი	2020 წელი
საეაჭრო დებიტორები	1 890 414	7 922	8 139
წინასწარი გადახდები		449 013	656 751

7. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

	2022 წელი	2021 წელი	2020 წელი
ნედლეული და მასალები	12 756	12 967	2 884 722
დაუმთავრებელი წარმოება			
მზა პროდუქცია			

8. ძირითადი საშუალებები

	2022 წელი	2021 წელი	2020 წელი
მიწა და შენობა-ნაგებობები	12 326 930	14 747 981	14 076 402
მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობა	908 995	868 3441	77 994

9. სავაჭრო ვალდებულებები

	2022 წელი	2021 წელი	2020 წელი
მოკლევადიანი ვალდებულება	547 615	174 209	6 709
ფინანსური იჯარის ვალდებულება			
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	10 707 632	12 052 299	9 404 648
გამოუმუშავებელი შემოსავალი			

10. კაპიტალი

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის კაპიტალის ნაშთი შეადგენს 2 426 108 ლარს, რომელიც შედგება დამფუძნებელთა შენატანისგან და გაუნაწილებელი მოგებისგან.

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

	2022 წელი	2021 წელი	2020 წელი
ფულადი სახსრები საღაროში			
ფულადი სახსრები ბანკში	4 954 424	1 891 511	920 177

12. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცა და მისი გამოცემის
ნებართვა გასცა 2022 წლის 30 მარტს.

ფინანსური მდგომარეობა			
ფინანსური მდგომარეობა	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	4954424	1891511	920177
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1890414	7922	8139
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულ.	0	449013	656751
მარაგები	12756	12967	2884722
მზა პროდუქცია	0	0	0
სხვა	12756	12967	2884722
საინვესტიციო ქონება	0	0	0
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	1450744	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	13235925	15616323	14154396
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	0	0	0
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	0	0
სულ აქტივები	21544263	17977736	18624185
ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	0	0	0
სავაჭრო ვალდებულებები	6307218	6475874	5900673
ანარიცხები	36374	36374	6709
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	0	0	0
საგადასახადო ვალდებულებები	511241	137835	0
გამომუშავებული შემოსავალი	0	0	0
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები	0	0	0
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	10707632	12052299	9404648
მიღებული გრანტები	0	0	0
სხვა ვალდებულებები	0	0	0
სულ ვალდებულებები	17562465	18702382	15312030
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოდი 2426108)	2426108	4700431	5226534
საემისიო შემოსავალი	0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	0	0	0
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	1555690	-5425077	-1914379
გადაფასების რეზერვი	0	0	0
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები	0	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	3981798	-724646	3312155
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	21544263	17977736	18624185
სულ მოკლევადიანი აქტივები	8308338	2361413	4469789
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	547615	174209	6709

საქმიანობის შედეგები		
საქმიანობის შედეგები	31/12/2022	31/12/2021
ნეტო ამონაგები	16386761	4843288
საქონლის გაყიდვიდან	0	0
მომსახურების გაწევიდან	0	0
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	16347867	4788071
სხვა	38894	55217
გაყიდვების თვითღირებულება	-9527374	-8390575
საწყისი მარაგები	0	0
მარაგების შესყიდვა	0	0
გადამუშავების დანახარჯები	0	0
საბოლოო მარაგები	0	0
საერთო მოგება	6859387	-3547287
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	0	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-777258	-363703
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	-35616	-53114
საპროცენტო შემოსავალი	74376	7215
საპროცენტო ხარჯი	0	-84090
იჯარის ხარჯი	0	0
აღმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-290599	-179161
სულ საოპერაციო ხარჯები	-1029097	-672853
საოპერაციო მოგება	5830290	-4220140
გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:		
ფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	1791577	781598
მარაგების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და	-641100	-62365
მიღებული დივიდენდები	0	0
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	0	0
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპე	6980767	-3500907
მოგების გადასახადის ხარჯი	0	0
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	6980767	-3500907
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაყ	0	0
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი	0	0
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:	0	0
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)	6980767	-3500907
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	-724646	3312155
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალის გაზრდა', კო	0	0
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	0	0
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	0	-19581
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	-2274323	-516313
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	3981798	-724646