

საადრიცხო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების
განმარტებითი შენიშვნები

2023წ. 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 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 ვადებულებების საბალანსო ღირებულებებისა 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 ვადებულებები. 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 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. თვითღირებულების გაანგარიშება ხდება საშუალო 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

	2023 წელი	2022 წელი	2021 წელი
სამშენებლო ხელშეკრულებებით (ბინების გაყიდვიდიდან მიღებული შემოსავალი)	16 629 793	16 386 761	4 843 288

4. ფინანსური დანახარჯები

	2023 წელი	2022 წელი	2021 წელი
ბანკის სესხის პროცენტი			
ფინანსური იჯარის პროცენტი			

5. მოგება და ბეგერამდე

შემდეგი მუხლები აღიარებულ იქნა ხარჯად
(შემოსავლად) და ბეგერამდე მოგების განსაზღვრისას:

	2023 წელი	2022 წელი	2021 წელი
ხარჯად აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების თვითღირებულება	8 591 141	9 527 374	8 390 575
საავტორო ვაღდებულებებზე საკუთსო სხვაობის შედგენად მიღებული შემოსავალი	553 551	1 791 577	781 598
საპროცენტო შემოსავალი	465 061	74 376	7215
ზარალი	154 083	641 100	62 365
(რომელიც ჩართულია შემოსავალში და ხარჯებში)			

6. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2023 წელი	2022 წელი	2021 წელი
სავაჭრო დებიტორები	4 123 349	1 890 414	7922
წინასწარი გადახდები	961 252		449 013

7. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

	2023 წელი	2022 წელი	2021 წელი
ნედლეული და მასალები	7 925	12 756	12 967
დაუმთავრებელი წარმოება			
მზა პროდუქცია			

8. ძირითადი საშუალებები

	2023 წელი	2022 წელი	2021 წელი
მიწა და შენობა-ნაგებობები	908 994	12 326 930	14 747 981
მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობა	907 634	908 995	868 344

9. სავაჭრო ვალდებულებები

	2023 წელი	2022 წელი	2021 წელი
მოკლევადიანი ვალდებულება	499 861	547 615	174 209
ფინანსური იჯარის ვალდებულება			
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	2 533 461	10 707 632	12 052 299
გამოუმუშავებელი შემოსავალი			

10. კაპიტალი

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის კაპიტალის ნაშთი შეადგენს 9 376 731 ლარს, რომელიც შედგება გაუნაწილებელი მოგებისაგან.

11. ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები

	2023 წელი	2022 წელი	2021 წელი
ფულადი სახსრები საღაროში			
ფულადი სახსრები ბანკში	889 501	4 954 424	1 891 511

12. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2024 წლის 30 მარტს.

ფინანსური მდგომარეობა			
ფინანსური მდგომარეობა	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	889501	4954424	1891511
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4123349	1890414	7922
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი	961252	0	449013
მარაგები	7925	12756	12967
მზა პროდუქცია	0	0	0
სხვა	7925	12756	12967
საინვესტიციო ქონება	0	0	0
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	0	1450744	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	12234468	13235925	15616323
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	0	0	0
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	0	0
სულ აქტივები	18216495	21544263	17977736
ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	0	0	0
სავაჭრო ვალდებულებები	6306303	6307218	6475874
ანარიცხები	0	36374	36374
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	0	0	0
საგადასახადო ვალდებულებები	0	511241	137835
გამომუშავებული შემოსავალი	0	0	0
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები	0	0	0
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	2533461	10707632	12052299
მიღებული გრანტები	0	0	0
სხვა ვალდებულებები	0	0	0
სულ ვალდებულებები	8839764	17562465	18702382
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'სააქციო კაპიტალი')	0	2426108	4700431
საემისიო შემოსავალი	0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	0	0	0
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	9376731	1555690	-5425077
გადაფასების რეზერვი	0	0	0
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები	0	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	9376731	3981798	-724646
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	18216495	21544263	17977736
სულ მოკლევადიანი აქტივები	5838642	8308338	2361413
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	6246787	547615	174209

საქმიანობის შედეგები		
საქმიანობის შედეგები	31/12/2023	31/12/2022
ნეტო ამონაგები	16629793	16386761
საქონლის გაყიდვიდან	0	0
მომსახურების გაწევიდან	0	0
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	15561599	16347867
სხვა	1068194	38894
გაყიდვების თვითღირებულება	-8591141	-9527374
საწყისი მარაგები	0	0
მარაგების შესყიდვა	0	0
გადამუშავების დანახარჯები	0	0
საბოლოო მარაგები	0	0
საერთო მოგება	8038652	6859387
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	0	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-693805	-777258
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	-37589	-35616
საპროცენტო შემოსავალი	465061	74376
საპროცენტო ხარჯი	0	0
იჯარის ხარჯი	0	0
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-350746	-290599
სულ საოპერაციო ხარჯები	-617079	-1029097
საოპერაციო მოგება	7421573	5830290
გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:		
ფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	553551	1791577
მარაგების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	-154083	0
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან	0	-641100
მიღებული დივიდენდები	0	0
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	0	0
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი	7821041	6980767
მოგების გადასახადის ხარჯი	0	0
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	7821041	6980767
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გაყიდვები	0	0
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გაყიდვები)	0	0
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:	0	0
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)	7821041	6980767
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	3981798	-724646
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალის გაზრდა')	0	0
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	0	0
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	-2426108	0
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	0	-2274323
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	9376731	3981798