

სააღრიცხვო პოლიტიკა და ფინანსური ანგარიშგების
განმარტებითი შენიშვნები

2024წ. 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

1. ზოგადი ინფორმაცია

კომპანია გრინ ჰოუმ ბლოქსი, შპს „გრინ ჰოუმ ბლოქსი“-ს იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, საბურთალოს რ-ნი, ლევან გოთუას ქ., N12, ბ. N26. ფაქტიური მისამართი: ქ. თბილისი, აღმაშენებლის ხეივანი მე-19 კმ.

მშენებლობა ხორციელდება ქ.თბილისში, კრწანისის ქ.#29-ში.

კომპანია 2020 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.

კომპანია გრინ ჰოუმ 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.

გრინ ჰოუმ ბლოქსის პროექტები შენდება ენერგოეფექტური მასალებით და თანამედროვე ტექნოლოგიებით.

2. ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძველი და სააღრიცხვო 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 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 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 (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 ღარიცხვა 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 საანგარიშგეო 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 აქტივების (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 საანგარიშგეო 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

	2024 წელი	2023 წელი	2022
წელი			
სამშენებლო ხელშეკრულებებით (ბინების გაყიდვიდიდან მიღებული შემოსავალი)	27 739 771		

4. ფინანსური დანახარჯები

	2024 წელი	2023 წელი	2022 წელი
ბანკის სესხის პროცენტი-	378 888		
ფინანსური იჯარის პროცენტი			

5. მოგება დაბეგვრამდე

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

	2024 წელი	2023 წელი	2022 წელი
ხარჯად აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების თვითღირებულება	25 660 507		
სავაჭრო ვალდებულებებზე საკურსო სხვაობის შედგებად მიღებული შემოსავალი	71 645	524 752	
საპროცენტო შემოსავალი ზარალი	634 681	241 187	
(რომელიც ჩართულია შემოსავალში და ხარჯებში)			

6. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2024 წელი	2023 წელი	2022 წელი
სავაჭრო დებიტორები	369 337	471 191	1 318 100
წინასწარი გადახდები	111 768	23 539 354	16 273 816

7. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

	2024 წელი	2023 წელი	2022 წელი
ნედლეული და მასალები		2657	3776
დაუმთავრებელი წარმოება			
მზა პროდუქცია	13 883 866		

8. ძირითადი საშუალებები

	2024 წელი	2023 წელი	2022 წელი
მიწა და შენობა-ნაგებობები		14 261 555	14 261 555
მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობა	8381	12 900	16 973

9. სავაჭრო ვალდებულებები

	2024 წელი	2023 წელი	2022 წელი
მოკლევადიანი ვალდებულება		100 557	
მოკლევადიანი სასესხო ვალდებულება			
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	10 780 720	15 164 082	17 185 477
საგადასახადო ვალდებულება	178 006	122 677	77 013

10. კაპიტალი

2024 წლის 31 დეკემბრისთვის კაპიტალის ნაშთი შეადგენს 3522690 ლარს, რომელიც შედგება დამფუძნებელთა შენატანის 1386744 ლარისაგან და 2135946 ლარი გაუნაწილებელი მოგებისაგან.

11. ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები

	2024 წელი	2023 წელი	2022 წელი
ფულადი სახსრები საღაროში			
ფულადი სახსრები ბანკში	109 023	27 602	63 292

12. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2025 წლის 30 მარტს.

თვითღირებულების მოდელით	0	0	0
გადაფასების მოდელით	0	0	0
გუდვილი	0	0	0
სხვა არამატერიალური აქტივები	0	0	0
ძირითადი საშუალებები	8381	12900	16973
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	0	0	0
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	14261555	14261555
სულ აქტივები	14482375	38378089	32496695
ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	0	0	0
სავაჭრო ვალდებულებები	0	100557	0
ანარიცხები	0	0	0
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	0	0	0
საგადასახადო ვალდებულებები	178006	122677	77013
გამოუმუშავებელი შემოსავალი	0	21620393	12359215
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები	0	0	0
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	10780720	15164082	17185477
მიღებული გრანტები	0	0	0
სხვა ვალდებულებები	959	0	0
სულ ვალდებულებები	10959685	37007709	29621705
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერ	1386744	438520	1368714
საემისიო შემოსავალი	0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	0	0	0
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	2135946	931860	1506276
გადაფასების რეზერვი	0	0	0
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები	0	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	3522690	1370380	2874990
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	14482375	38378089	32496695
სულ მოკლევადიანი აქტივები	14482375	25907120	18218167
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	178965	239900	12436228
კაპიტალიზირებული განვითარების დანახარჯები	0	0	0

საქმიანობის შედეგები		
საქმიანობის შედეგები	31/12/2024	31/12/2023
ნეტო ამონაგები	27751169	26695
საქონლის გაყიდვიდან	11398	26695
მომსახურების გაწევიდან	0	0
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	27739771	0
სხვა	0	0
გაყიდვების თვითღირებულება	-25660507	0
საწყისი მარაგები	0	0
მარაგების შესყიდვა	0	0
გადამუშავების დანახარჯები	0	0
საბოლოო მარაგები	0	0
საერთო მოგება	2090662	26695
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	0	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-120227	-451440
ცვტა / ამორტიზაციის ხარჯი	-4518	-4518
საპროცენტო შემოსავალი	384261	70959
საპროცენტო ხარჯი	-378888	0
იჯარის ხარჯი	0	0
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-204168	-409046
სულ საოპერაციო ხარჯები	-323540	-794045
საოპერაციო მოგება	1767122	-767350
გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:		
ფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	-634681	-241187
მარაგების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	71645	524752
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან	0	0
მიღებული დივიდენდები	0	0
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	0	0
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი მოგება	1204086	-483785
მოგების გადასახადის ხარჯი	0	0
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	1204086	-483785
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გად	0	0
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრ.	0	0
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:	0	0
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)	1204086	-483785
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	1370380	2874990
ახალი აქციების გამოშვება (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალის გაზრდა',	0	0
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)	0	0
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	948224	-1020825
კაპიტალის სხვა ცვლილებები	0	0
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	3522690	1370380

