

აუდიტ-კომპანი



AUDIT-COMPANY

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2019 წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

შპს “ლიტ ჯეო ინვესტი”

(ს/ნ 243859749)

AUDIT COMPANY LTD

19 D Gamrekeli Street

Tbilisi, Georgia

2020

შპს “ლიტ ჯეო ინვესტი”
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ს ა რ ჩ ე ვ ი

დამოუკიდებელი აუდიტორული დასკვნა	3
შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება 2019 წ	5
კონსოლიდირებული ანგარიშგება ფინანსური მდგომარეობის შესახებ	5
სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	6
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	7
კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	8
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თანდართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები	9



დამოუკიდებელი აუდიტორული დასკვნა

ჩვენ დაგვიქირავეს შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“-ს (შემდგომში „საწარმო“) 2019 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ჩასატარებლად, რომელიც მოიცავს კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას ფინანსური მდგომარეობის შესახებ 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 2019 ფისკალური წლის სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, ფულის მოძრაობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას და კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას კაპიტალში ცვლილების შესახებ, ასევე ახსნა-განმარტებით შენიშვნებს.

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

საწარმოს ხელმძღვანელობაა პასუხისმგებელი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. ასევე საწარმოს ხელმძღვანელობაა პასუხისმგებელი იმ შიდა კონტროლის მექანიზმის შექმნაზე რომელიც აუცილებელია ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად რომელიც არ შეიცავს არსებით უზუსტობებს გამოწვეულს თაღლითობის და შეცდომების შედეგად.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

ჩვენ გვევალება წარმოვადგინოთ საკუთარი მოსაზრება აღნიშნული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, ჩვენს მიერ ჩატარებულ აუდიტზე დაყრდნობით. აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (IAS) შესაბამისად. ეს სტანდარტები მოითხოვს, აუდიტი დაიგეგმოს და ჩატარდეს იმგვარად, რომ მივიღოთ გონივრული დასაბუთება, შეიცავს თუ არა წარმოდგენილი ანგარიშგება არსებით უზუსტობებს. აუდიტი მოიცავს პროცედურების განხორციელებას რათა მოპოვებულ იქნას აუდიტორული მტკიცებულება ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი თანხებისა და მონაცემების შესახებ. აღნიშნული პროცედურების შერჩევა დამოკიდებულია აუდიტორის განსჯაზე, მათ შორის მნიშვნელოვანი უზუსტობების არსებობის რისკების შეფასებაზე. აუდიტი ასევე მოიცავს საბუღალტრო აღრიცხვის პოლიტიკის და საბუღალტრო შეფასებების მიზანშეწონილობის შეფასებას, ისევე როგორც ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის შეფასებას.

ჩვენ გვჯერა, რომ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულება არის საკმარისი და გონივრული, რაც ქმნის საფუძველს ჩვენი მოსაზრების გამოსახატავად.

დასკვნა

ჩვენი აზრით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია სამართლიანად და ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით უტყუარად ასახავს საწარმოს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ საანგარიშო წლისათვის რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით

შპს „აუდიტ-კომპანი“

(აუდიტორული ფირმის ინდივიდუალური

სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-128338)

გ.გაგნიძე

დირექტორი, გარიგების პარტნიორი, აუდიტორი

(ინდივიდუალური სარეგისტრაციო

ნომერი SARAS-A-967119)



თბილისი საქართველო

07 დეკემბერი, 2020

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება 2019 წ.

კონსოლიდირებული ანგარიშგება ფინანსური მდგომარეობის შესახებ

აქტივები

მიმდინარე აქტივები

ფული და ფულის ეკვივალენტები	776 706,09	822 068,89
ფინანსური ინსტრუმენტი	0,00	0,00
სავაჭრო მოთხოვნები	2 993 147,62	7 360 092,63
გადახდილი ავანსები	1 664 676,18	896 201,13
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	65 496,96	0,00
სასაქონლო მარაგები	5 305 370,62	8 735 088,81
მისაღები პროცენტები	178 459,81	30 349,38

სულ მიმდინარე აქტივები

10 983 857,28 17 843 800,84

გრძელვადიანი აქტივები

ძირითადი საშუალებები	20 664 756,93	6 875 496,21
ინვესტიციები მეკავშირე და შვილობილ საწარმოებში	9 119 785,00	4 778 737,20
არამატერიალური აქტივები	5 556,93	5 338,66

სულ გრძელვადიანი აქტივები

29 790 098,86 11 659 572,07

სულ აქტივები

40 773 956,14 29 503 372,91

ვალდებულებები და კაპიტალი

მიმდინარე ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები	5 159 639,03	1 198 693,03
მიღებული ავანსები	465 156,46	796 034,45
გადასახდელი ხელფასები	75,04	17 100,00
მოკლევადიანი სესხები	1 681 538,33	3 795 953,22
საგადასახადო ვალდებულებები	242 784,27	80 824,06
გადასახდელი პროცენტები	332 229,08	181 272,92

სულ მიმდინარე ვალდებულებები

7 881 422,21 6 069 877,68

გრძელვადიანი ვალდებულებები

გადავადებული შემოსავალი	0,00	0,00
	5 829 843,46	2 270 291,81

სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები

5 829 843,46 2 270 291,81

სულ ვალდებულებები

13 711 265,67 8 340 169,49

კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი
გაუნაწილებელი მოგება
მიმდინარე წლის მოგება
სულ კაპიტალი
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი

89 720,00	89 720,00
21 073 483,42	14 879 712,44
5 899 487,05	6 193 770,98
27062690,47	21163203,42
40 773 956,14	29 503 372,91

დირექტორი
ვალერი გელაშვილი

მთავარი ბუღალტერი
მანანა ასპანიძე
07.12.2020



სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ამონაგები
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება
რეალიზაციის და სხვა კომერციული ხარჯები
ადმინისტრაციული დანახარჯები
ფინანსური შემოსავალი
სხვა შემოსავალი
ფინანსური ხარჯი
კურსთაშორის სხვაობა
სხვა ხარჯი
პერიოდის მოგება

2019	2018
8226338,16	12 630 978,81
-7750208,07	-9 355 402,03
-16799,66	-17 264,80
-1627650,65	-1 590 526,26
148110,43	30 349,38
10039541,68	10 893 379,39
-213894,49	-3 089 782,44
101800,73	368 963,81
-3007751,08	-3 676 924,88
5899487,05	6 193 770,98

დირექტორი
ვალერი გელაშვილი

მთავარი ბუღალტერი
მანანა ასპანიძე

07.12.2020



ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

	2019	2018
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	822 069	420 722
მოგება დაბეგრამდე	5 899 487	6 193 771
ფულის ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	14 149 136	-4 501 252
სავაჭრო და სხვა მოკლევადიანი მოთხოვნების ცვლილება	4 366 945	-5 341 412
ცვლილება სასაქონლო მარაგებში	3 429 718	1 822 419
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოკლევადიან ვალდებულებებში	3 960 946	-535 349
ცვლილება სახელფასო ვალდებულებებში	-17 025	-12 840
ცვლილება საგადასახადო ვალდებულებებში	96 463	-218 270
ცვლილება გადახდილ ავანსებში	-768 475	-360 357
ცვლილება მიღებულ ავანსებში	-330 878	-2 095 386
ცვლილება საპროცენტო მოთხოვნებში	-148 110	-30 349
ცვლილება სხვა გრძელვადიან ვალდებულებებში	3 559 552	2 270 292
ფულის ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	-18 130 527	10 693 888
ცვლილება ძირითად საშუალებებში	-13 789 261	14 707 556
ცვლილება არამატერიალურ აქტივებში	-218	443
ცვლილება შვილობილ საწარმოში ინვესტიციებში	-4 341 048	-4 014 110
ფულის ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	-1 963 459	-11 985 059
ცვლილება მოკლევადიანს სასესხო ვალდებულებებში	-2 114 415	-12 125 537
ცვლილება საპროცენტო ვალდებულებებში	150 956	140 478
ფული და ფულის ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	776 706	822 069

დირექტორი

ვალერი გელაშვილი

მთავარი ბუღალტერი

მანანა ასპანიძე



07.12.2020

კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

	საწესდებო კაპიტალი	მიმდინარე წლის მოგება	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ბალანსი 31 დეკემბერი 2017	89 720	10 495 832	4 383 880	14 969 432
კაპიტალის გაზრდა				0
კაპიტალის შემცირება				0
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება		6 193 771		6 193 771
საანგარიშგებო პერიოდის ზარალი				0
გაუნაწილებელ მოგებაზე გადატანა		-10 495 832	10 495 832	0
ბალანსი 31 დეკემბერი 2018	89 720	6 193 771	14 879 712	21 163 203
კაპიტალის გაზრდა				0
კაპიტალის შემცირება				0
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება		5 899 487,05		5 899 487
საანგარიშგებო პერიოდის ზარალი				0
გაუნაწილებელ მოგებაზე გადატანა		-6 193 770,98	6 193 771	0
ბალანსი 31 დეკემბერი 2019	89 720,00	5 899 487,05	21 073 483,42	27 062 690

დირექტორი
ვალერი გელაშვილი

მთავარი ბუღალტერი
მანანა ასპანიძე



07.12.2020

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თანდართული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია

კომპანია შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“ წარმოადგენს საქართველოში რეგისტრირებულ სამეწარმეო იურიდიულ პირს - შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას. კომპანია რეგისტრირებულია 2001 წლის 21 აპრილს, მისი იურიდიული მისამართია ც.დადიანის. #7, კომერციული ფართი #1. თბილისი, საქართველო. მისი საიდენტიფიკაციო ნომერია: 243859749.

კომპანიის წილის მფლობელი არის:

- ვალერი გელაშვილი - 100%

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს მშენებლობა, რაც მოიცავს როგორც საცხოვრებელი, ისე კომერციული კომპლექსის მშენებლობა.

კომპანიას გააჩნია შვილობილი კომპანია შპს „ივერია“ (ს/ნ 443867451), რომლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება გათვალისწინებულია წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“ ფლობს 100%-იან წილს შპს „ივერიაში“ 2019 წლის 04 აპრილიდან.

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა და ფინანსური ანგარიშგების შედგენის საფუძველი

ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება კომპანიის მიერ მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა განხილულია ქვემოთ, რაც თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული ყველა წარმოდგენილი წლისათვის, თუ სხვაგვარად არ არის აღნიშნული.

2.1 მომზადების საფუძველები

კომპანიის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, ისტორიული ღირებულებების საფუძველზე.

კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა არის ქართული ლარი („ლარი“). წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებისათვის წარსადგენი ვალუტა არის ქართული ლარი.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, რაც მოითხოვს ისეთი

მსჯელობების, შეფასებებისა და დაშვებების გაკეთებას, რომლებიც გავლენას ახდენენ ბუღალტრული აღრიცხვის პოლიტიკების გამოყენებასა და კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობაზე. რეალური შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს ამ შეფასებებისაგან. შეფასებები და დაშვებები რეგულარულად გადაიხედება. სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილების აღიარება ხდება შეფასების პერიოდში და ნებისმიერ მომავალ პერიოდში, რომელზედაც მოქმედებს ამგვარი ცვლილება.

2.2 უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ტრანზაქციები

მუხლები კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტაში - ლარში.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივები და ვალდებულებები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს კონვერტირდება ლარში პერიოდის ბოლო დღეს არსებული ოფიციალური კურსით (საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით). უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივების და ვალდებულებების ლარში კონვერტაციის შედეგად მიღებული მოგება და ზარალი აისახება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

2019 წლის 31 დეკემბერს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის მიხედვით 1 აშშ დოლარი შეადგენდა 2,8677 ლარს, ხოლო 2018 წლის 31 დეკემბერს 2,6766 ლარს.

2.3 ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს სალაროში და ფულს საბანკო ანგარიშებზე.

2.4 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება გარიგების ფასის მიხედვით. ყოველი პერიოდის ბოლოს მოთხოვნების საბალანსო ღირებულება გადაიხედება იმის დასადგენად არის თუ არა რაიმე ობიექტური მტკიცებულება მოთხოვნის თანხების ვერ დაფარვისა. თუ ასეთი მტკიცებულება არსებობს მაშინ გაუფასურების ზარალი მაშინვე აღიარდება მოგება ზარალში. სავაჭრო მოთხოვნები წარდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2019
სავაჭრო მოთხოვნები	7 360 092	2 993 147
სულ	7 360 092	2 993 147

გადახდილი ავანსები წარდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2019
კომერციულ მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	896 201	1 664 676
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		65 497
სულ	896201	1730173

2.5 სასაქონლო მარაგები.

სასაქონლო მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და გაყიდვის ფასის შემცირებული რეალიზაციის ხარჯებით შეფასებით ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულების შეფასების მეთოდია FIFO მეთოდი. ყოველი პერიოდის ბოლოს სასაქონლო მარაგები მოწმდება გაუფასურებაზე. იმ შემთხვევაში თუ გაუფასურების მტკიცებულება არსებობს, გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოგება ზარალში. სასაქონლო მარაგები წარდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2019
შემენილი ნედლეული და მზა პროდუქცია	8 735 089	5 305 370.62
სულ	8 735 089	5 305 370.62

2.6 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება ისტორიული ღირებულება შემცირებული ცვეთით და გაუფასურების ზარალის თანხით (ზარალის არსებობის შემთხვევაში). ისტორიული ღირებულება მოიცავს დანახარჯებს რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივების იმ ადგილამდე და იმ მდგომარეობამდე მიყვანისთვის, რაც აუცილებელია აქტივების მენეჯმენტის მიერ სასურველი ოპერირებისათვის.

ძირითად საშუალებებს ცვეთა ერიცხება წრფივი მეთოდით. ძირითადი საშუალებების სასარგებლო გამოყენების ვადა განსაზღვრულია საწარმოს მენეჯმენტის მიერ.

2.7 არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები აღირიცხება ისტორიული ღირებულების თანხა შემცირებული ამორტიზაციით და გაუფასურების ზარალის თანხით (ზარალის არსებობის შემთხვევაში). არამატერიალურ აქტივებს ამორტიზაცია ერიცხება მათი სასარგებლო გამოყენების პერიოდის პროპორციულად. ხოლო იმ არამატერიალურ აქტივებს რომელთა სასარგებლო გამოყენების ვადა უცნობია ამორტიზაცია არ ერიცხება.

2.8 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები აღიარდება როდესაც კრედიტორი შეასრულებს კონტრაქტით ნაკისრებ თავის ვალდებულებებს და თავდაპირველად აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით. ხოლო სავაჭრო ვალდებულებები შემდგომში აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, რაც გაიანგარიშება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ვალდებულებები წარდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2019
კომერციული მომწოდებლების მიმართ ვალდებულება	1 198 693	5 159 639
მიღებული ავანსები	796 034	465 156
საგადასახდო ვალდებულებები	80 824	242 784
გადასახდელი ხელფასები	17 100	75
გადავადებული შემოსავალი	2270292	5829843
სულ	4 362 943	11 697 498

2.9 სესხები

სასესხო ვალდებულებები თავდაპირველად აღირიცხება გარიგების ფასით, ხოლო შემდგომ აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით. საპროცენტო ხარჯები აღიარდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის საფუძველზე და ჩაირთვება ფინანსურ ხარჯებში. სასესხო ვალდებულებები კლასიფიცირდება როგორც მიმდინარე ვალდებულება, თუ კომპანიას აქვს უპირობო ვალდებულება გადაიხადოს სესხი საანგარიშო პერიოდიდან არაუგვიანეს 12 თვისა. სესხები წარდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2018	31.12.2019
მოკლევადიანი სესხი ბანკი ქართუ	3 795 953	1 681 538
გადასახდელი პროცენტები	181 273	332 229
სულ	3 977 226	2 013 767

2.10 საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის წესდებით. მისი ცვლილება ხდება მხოლოდ პარტნიორების გადაწყვეტილების საფუძველზე. კომპანიის საწესდებო კაპიტალის ოდენობაა 89 720 ლარი.

2.11 ამონაგები

ამონაგები აღიარდება მისაღები თანხების რეალური ღირებულებით და წარმოადგენს საქონლის რეალიზაციის შედეგად მისაღებ თანხებს ფასდაკლებების და დამატებული ღირებულების გადასახადის გაუთვალისწინებლად. კომპანია აღიარებს ამონაგებს იმ შემთხვევაში თუ ამონაგების თანხის განსაზღვრა შესაძლებელია და მოსალოდნელია მომავალში ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში.

მომსახურების რეალიზაცია აღიარდება იმ სააღრიცხვო პერიოდში როდესაც მომსახურება გაიწევა კომპანიის მიერ.

საპროცენტო შემოსავალი აღიარდება დროის პროპორციულად, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით.

2.12 მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის მიმდინარე ვალდებულებები წარმოიშობა როდესაც პარტნიორზე მოგების განაწილება ხდება. ასევე მოგების გადასახადით იბეგრება არაეკონომიკური საქმიანობის ფარგლებში გაწეული ხარჯები და სხვა ობიექტები, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მიხედვით.

2.13 დამატებული ღირებულების გადასახადი

ბიუჯეტში გადასახდელი დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ) წარმოიშობა კომპანიის მიერ საქონლის და მომსახურეობის მიწოდებისას. ვინაიდან კომპანიას უფლება აქვს ჩასათვლელოს დღგ-თი შეამციროს გადასახდელი დღგ-ს თანხა, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს დღგ-ს გადასახდელი ან ჩასათვლელო თანხა აღირიცხება მათ შორის სხვაობის თანხით.

2.14 დივიდენდის განაწილება

დივიდენდის განაწილება აღიარდება ვალდებულებად იმ პერიოდში როდესაც პარტნიორის მიერ მიიღება გადაწყვეტილება დივიდენდის განაწილების თაობაზე.

2.15 მსს ფაას პირველადი გამოყენება

კომპანიის 2019 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოადგენს მის პირველ ფინანსურ ანგარიშგებას რომელიც კომპანიის მიერ მომზადებულია მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (მსს ფასს). შესაბამისად კომპანიის ამ სტანდარტებზე გადასვლის თარიღია 2018 წლის 1 იანვარი. კომპანია აღნიშნულ თარიღამდე არ ამზადებდა ფინანსურ ანგარიშგებას.

2.16 ურთიერთდამოკიდებული პირები

საწარმოს ჯგუფის დაკავშირებულ მხარეებს წარმოადგენენ მისი პარტნიორები და დირექტორები.

შპს "ლიტ ჯეო ინვესტი"-ს დაკავშირებულ მხარეებს წარმოადგენს მისი დამფუძნებელი, დირექტორი და შვილობილი კომპანია შპს ივერია

2.17 ფინანსური ინსტრუმენტები - რისკის მენეჯმენტი

კომპანია ოპერირებისას აწყდება შემდეგ ფინანსურ რისკებს:

საკრედიტო რისკი

საბაზრო ფასის რისკი

ეს შენიშვნა აღწერს კომპანიის მიზნებს, პოლიტიკას, ასევე რისკების მართვის პროცესებსა და შეფასების მეთოდებს. დამატებითი ინფორმაცია ხსენებული რისკების ოდენობასთან დაკავშირებით წარმოდგენილია ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები

ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტები, რომელთაც იყენებს კომპანია და რომელთაგანაც წარმოიშობა ფინანსური ინსტრუმენტის რისკი, განისაზღვრება შემდეგნაირად:

სავაჭრო მოთხოვნები

ფული ბანკში

სავაჭრო ვალდებულებები

სესხები

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოიშობა იმ შემთხვევაში, თუ კლიენტი ან ფინანსური ინსტრუმენტის მეორე მხარე ვერ ასრულებს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს. კომპანიას ძირითადად საკრედიტო რისკი გააჩნია კრედიტში გაყიდვებიდან.

საკრედიტო რისკი ასევე წარმოიშობა ფულიდან და ფულის ექვივალენტებიდან.

საბაზრო ფასის რისკი

საბაზრო ფასის რისკი შედგება საპროცენტო განაკვეთის რისკისა და სავალუტო გაცვლის კურსის რისკისგან.

დირექტორი

ვალერი გელაშვილი

მთავარი ბუღალტერი

მანანა ასპანიძე



07.12.2020

აუდიტ-კომპანი



AUDIT-COMPANY

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

მმართველობით ანგარიშგებაზე

შპს “ლიტ ჯეო ინვესტი”

(ს/კ 243859749)

AUDIT COMPANY LTD

19 D Gamrekeli Street

Tbilisi, Georgia

2020



დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მმართველობით ანგარიშგებაზე

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“-ს (შემდგომში „საწარმო“) 2019 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი და გამოვხატეთ ჩვენი მოსაზრება აღნიშნულ ანგარიშგებაზე. საწარმოს ხელმძღვანელობამ ასევე მოამზადა და წარმოადგინა მმართველობითი ანგარიშგება. მმართველობით ანგარიშგებაში მოცემული განცხადებების ნაწილი წარმოადგენს სამომავლო განცხადებებს, რომლებიც ეხება კომპანიისა და მთლიანი ჯგუფის გეგმებს, მოლოდინებს, პროგნოზებს, მიზნებს, სტრატეგიებს, სამომავლო მოვლენებს, სამომავლო შემოსავლებს, კაპიტალდაბანდებებს, ფინანსურ საჭიროებებს, ბიზნეს სტრატეგიას და სხვა ინფორმაციას. მმართველობითი ანგარიშგების წარდგენაზე და მის გონივრულობაზე პასუხისმგებელია საწარმოს ხელმძღვანელობა.

ჩვენი პასუხისმგებლობაა, ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული ინფორმაციის თანხვედნილობაზე საწარმოს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

ჩვენი აზრით, მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული ფინანსური ინფორმაცია შეესაბამება საწარმოს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ ინფორმაციას. ჩვენი აზრით, მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს კანონით განსაზღვრულ ყველა ინფორმაციას.

შპს „აუდიტ-კომპანი“

(აუდიტორული ფირმის ინდივიდუალური
სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-128338)

გ.გაგნიძე

დირექტორი, გარიგების პარტნიორი, აუდიტორი
(ინდივიდუალური სარეგისტრაციო
ნომერი SARAS-A-967119)

თბილისი საქართველო
07 დეკემბერი, 2020



შპს “ლიტ ჯეო ინვესტი”

ს/კ 243859749

2019 წლის

მმართველობის ანგარიშგება

1. საქმიანობის მიმოხილვა

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა და განვითარების გეგმები

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“ წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებულ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას. კომპანია რეგისტრირებულია 2001 წლის 21 აპრილს სარეგისტრაციო ნომრით 243859749, მისამართი: საქართველო, თბილისი, ჩუღურეთის რაიონი, ც. დადიანის ქ., N7, სართული 1, კომერციული ფართი N1. 2019 წლის 29 აგვისტოდან საწესდებო კაპიტალის 100%-იანი წილის მფლობელი და ერთადერთი პარტნიორია ვალერი გელაშვილი.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს მშენებლობა, რაც მოიცავს როგორც საცხოვრებელი, ისე კომერციული კომპლექსების მშენებლობა. ამ ეტაპზე კომპანია ახორციელებს მშენებლობას ნარდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე, მისი კონტრაქტორები არიან შპს „ორთაჭალა თაუერი“, „ორთაჭალა კასტელი“, შპს „საბურთალო პალასი“, შპს „ჯორჯიან სერვის გრუპ 2007“.

კომპანია „ლიტ ჯეო ინვესტი“ საქართველოს მოსახლეობას უზრუნველყოფს თანამედროვე და კომფორტული საცხოვრებელი კომპლექსებით, საოფისე ფართებით, სასტუმროებით და სხვა. იგი ახორციელებს ფართო სპექტრის სამშენებლო საქმიანობას საქართველოს ტერიტორიაზე, როგორც საცხოვრებელი ბინების, ასევე „A“ კლასის საოფისე ფართების ჩათვლით.

დასრულებული პროექტია თანამედროვე ტექნოლოგიებით დაგეგმილი სამშენებლო კომპლექსი ქ. თბილისში, ცოტნე დადიანის ქუჩაზე, სავაჭრო ცენტრ „ქარვასლას“ მიმდებარე ტერიტორიაზე. ამ პროექტის ფარგლებში დასრულებულია 5 კორპუსის მშენებლობა (A, B, D, E-1, E-2 კორპუსები). თითოეული 12 სართულიანი კორპუსი - თანამედროვე დიზაინითა და საუკეთესო წყობით და კიდევ ერთი, განსხვავებული 20 - სართულიანი „C“ კორპუსი.

მიმდინარე პროექტებს განეკუთვნება: ქ.თბილისში ზ. ანჯაფარიძე #5-ში შენდება 33 სართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსი, ასევე ორთაჭალაში მიმდინარეობს 2 საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა.

სამომავლო პროექტი - უახლოეს მომავალში დაიწყება 7 სართულიანი ოფისის მშენებლობა ქ. თბილისში ო. ლორთქიფანიძის ქუჩაზე #35.

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტის“ მიერ არის დაფუძნებული შპს „ივერია“ ს/კ 443867451, რომლის საწესდებო კაპიტალის 100%-იანი წილის მფლობელს წარმოადგენს, ასევე იგი ფლობს შპს „საბურთალო პალასი“-ს ს/კ 400149335 საწესდებო კაპიტალის 35%-ს.

მისია და ხედვა

კომპანია "ლიტ ჯეო ინვესტის" მიზანია მოსახლეობამ იცხოვროს კომფორტულ გარემოში. ჩვენი საქმიანობით წვლილი შეგვაქვს როგორც ადგილობრივი გარემოს, ასევე ქალაქისა და ქვეყნის განვითარებაში. "ლიტ ჯეო ინვესტის" საქმიანობა ეფუძნება თითოეული მომხმარებლის ინტერესსა და ნდობას. ჩვენი საქმიანობის მთავარი ღირებულებაა მშენებლობის ხარისხი, რაც განაპირობებს სტაბილურ და უსაფრთხო გარემოს.

ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

კომპანია საქმიანობს საქართველოში და მისი აქტივები მდებარეობს საქართველოში. კომპანიის საქმიანობის მომგებიანობაზე და მის ფინანსურ მდგომარეობაზე გავლენას ახდენს შემდეგი რისკ ფაქტორები:

- რთული გლობალური ეკონომიკური პირობები
- მეზობელ ქვეყნებში შექმნილი ეკონომიკური მდგომარეობა
- ადგილობრივ სავალუტო ბაზარზე არასტაბილურობა
- ქვეყნის შიდა პოლიტიკური არასტაბილურობა

კომპანიის საქმიანობასთან დაკავშირებული ძირითადი რისკები

- მოთხოვნა კომპანიის მომსახურებაზე, ისევე როგორც კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული ქვეყნის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე.
- კომპანიის კაპიტალური და საოპერაციო ხარჯების მნიშვნელოვანი ნაწილი დამოკიდებულია უცხოურ ვალუტაზე (ძირითადად აშშ დოლარზე). ამასთანავე, კომპანია შემოსავლების ძირითად ნაწილს ლარში იღებს. ლარის გაცვლითი კურსის

უარყოფითმა ცვლილებამ უცხოურ ვალუტებთან მიმართებაში შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

2. კორპორაციული მართვის ანგარიშგება

კომპანია კორპორაციულ მართვას ახორციელებს საზოგადოების წესდების ფარგლებში, რომელიც განთვასებულია მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში, სადაც შესაძლებელია ყველა შემდგომი ცვლილებების ნახვა.

მმართველობითი ორგანო

წესდების თანახმად კომპანიის მართვის უმაღლეს ორგანოს წარმოადგენს პარტნიორთა კრება, რომელიც შედგება პარტნიორთა წარმომადგენლებისგან. ხოლო კომპანიის წარმომადგენლობა და ხელმძღვანელობა ეკისრება დირექტორს, რომელიც ინიშნება პარტნიორთა კრების მიერ.

პარტნიორთა კრება

წესდების თანახმად პარტნიორთა კრება წარმოადგენს კომპანიის მართვის უმაღლეს ორგანოს, იგი იღებს გადაწყვეტილებებს ისეთ საკითხებზე, როგორიცაა

- სამეურნეო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპების განსაზღვრა;
- წილთა შეძენა და გასხვისება, ასევე საწარმოთა შეძენა, გასხვისება და ლიკვიდაცია;
- წარმოების სახეების და სამეურნეო საქმიანობის დაწყება და მათი შეწყვეტა;
- საწარმოს წესდებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა;
- უძრავი ქონების შეძენა, გასხვისება და დატვირთვა;
- ინვესტიციების განხორციელება;
- სესხებისა და კრედიტების აღება;
- იმ სესხებისა და კრედიტების უზრუნველყოფა, რომლებიც არ მიეკუთვნებიან ჩვეულებრივ საწარმოო საქმიანობას;
- ხელმძღვანელ მუშაკათათვის მოგებასა და საერთო შემოსავალში მონაწილეობისა და პენსიის მიცემის პრინციპების განსაზღვრა;
- პროკურის გაცემა და გაუქმება;
- წლიური შედეგების დამტკიცება და შედეგების გამოყენება;
- დირექტორების დანიშვნა და გამოწვევა, მათთან შრომის ხელშეკრულების დადება და შეწყვეტა, აგრეთვე მათი ანგარიშის დამტკიცება.
- აგრეთვე გადაწყვეტილების მიღება ყველა იმ საკითხზე, რომლის უფლებაც კანონით აქვს მინიჭებული.

- პარტნიორობა კრება იღებს ასევე გადაწყვეტილებებს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. ამასთან, ყველა გადაწყვეტილება, რომელიც სცილდება საზოგადოების ჩვეულებრივ საქმიანობას, მოითხოვს ყველა პარტნიორის მონაწილეობით ჩატარებული კრების გადაწყვეტილებას.

3. არაფინანსური ანგარიშგება

საკადრო პოლიტიკა და პერსონალის მართვა

ადამიანების რესურსების მართვის სფეროში კომპანიის პრიორიტეტს წარმოადგენს ორგანიზაციული სტრუქტურის სრულყოფა, თანამშრომელთა შრომის და სოციალური დაცვის გაუმჯობესება და შრომის ეფექტურობის გაზრდა.

კომპანიის საკადრო პოლიტიკა ორიენტირებული ახალგაზრდა კადრების მოზიდვასა და არსებული კადრების კვალიფიკაციის ამაღლებაზე. კომპანიის თანამშრომლებს მუდმივად უტარდებათ ტრენინგები შრომის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებით.

კომპანიის ყველა თანამშრომელი უზრუნველყოფილია ჯანმრთელობის დაზღვევით.

შრომის ჰიგიენის და უსაფრთხოების პოლიტიკა

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“-ს ჯანმრთელობისა და უსაფრთხოების პოლიტიკის ნაწილს წარმოადგენს, შრომის უსაფრთხოება, რომელიც ითვალისწინებს:

- სისტემატიურად შრომის პირობების გაუმჯობესების უზრუნველყოფა.
- თანამშრომელთა შრომითი უფლებების დაცვა.
- შრომის პირობების გაუმჯობესება.
- სანიტარულ-ჰიგიენური პირობების გაუმჯობესება.
- უზრუნველყოს თანამშრომლები აუცილებელი სწავლებითა და ტრენინგებით.

კომპანია ვალდებულია თვლის თავს:

- მუდმივად გააუმჯობესოს შრომის უსაფრთხოებისა და ჰიგიენის სისტემის შედეგიანობა;
- აამაღლოს შრომის უსაფრთხოების თანამშრომლის მიერ გაწეული სამუშაოების ხარისხი და უზრუნველყოს მჭიდრო ურთიერთობა იქონიოს დამკვეთებთან, რათა სათანადოდ შეისწავლოს მათი სურვილები და მოლოდინი;

- პროექტის შესრულების ფარგლებში მაქსიმალური ინფორმაცია მიაწოდოს მომხმარებელს ორგანიზაციის შესაძლებლობებისა და საშუალებების შესახებ;
- ყურადღებით მოეკიდოს მომხმარებლის პრეტენზიებს და მაქსიმალურად მოკლე ვადაში გადაწყვიტოს წარმოქმნილი პრობლემა;
- მუდმივად ჰყავდეს კვალიფიციური პერსონალი ახალი პროექტების შესასრულებლად, იზრუნოს მათი პროფესიონალიზმის ამაღლებასა და სწავლებაზე, გააუმჯობესოს ინფრასტრუქტურა;
- პროდუქტიულობის ამაღლების მიზნით, ხელმძღვანელობისა და რიგითი თანამშრომლებისთვის შექმნას შესაბამისი სამუშაო გარემო, იზრუნოს მათ მოტივაციაზე;
- გამოიყენოს ინოვაციური და ხარისხიანი ტექნოლოგიები/რესურსები, უფრო ეფექტური შედეგის მისაღებად.
- შეუსაბამოს სამუშაოები მოქმედ კანონმდებლობას და საერთაშორისო სტანდარტებს;
- განახორციელოს მიმწოდებლის და მიწოდებული რესურსების ხარისხის პერიოდული შემოწმება.

პოლიტიკა ხარისხის სფეროში

კომპანია მიზანმიმართულია სრულად დააკმაყოფილოს მომხმარებლის მოთხოვნები და ამით გაამართლოს მასზე დამყარებული ნდობა. ჩვენი პოლიტიკა ხარისხის სფეროში მიმართულია სამშენებლო სამუშაოების მუდმივი გაუმჯობესებისა და სრულყოფისკენ.

ორგანიზაცია ვალდებულია თვლის თავს:

- მუდმივად გააუმჯობესოს ხარისხის მენეჯმენტის სისტემის შედეგიანობა;
- აამაღლოს სამშენებლო სამუშაოების შესრულების ხარისხი და უზრუნველყოს ჩვენი მომხმარებლის საიმედოობა, კომპეტენტუნარიანობის, შედეგიანობის და მომხმარებლის მოთხოვნებზე ორიენტირების საშუალებით;
- მჭიდრო ურთიერთობა იქონიოს დამკვეთებთან, რათა სათანადოდ შეისწავლოს მათი სურვილები და მოლოდინი;
- პროექტის შესრულების ფარგლებში მაქსიმალური ინფორმაცია მიაწოდოს მომხმარებელს ორგანიზაციის შესაძლებლობებისა და საშუალებების შესახებ;
- ყურადღებით მოეკიდოს მომხმარებლის პრეტენზიებს და მაქსიმალურად მოკლე ვადაში გადაწყვიტოს წარმოქმნილი პრობლემა;
- მუდმივად ჰყავდეს კვალიფიციური პერსონალი ახალი პროექტების შესასრულებლად, იზრუნოს მათი პროფესიონალიზმის ამაღლებასა და სწავლებაზე, გააუმჯობესოს ინფრასტრუქტურა;

- პროდუქტიულობის ამაღლების მიზნით, ხელმძღვანელობისა და რიგითი თანამშრომლებისთვის შექმნას შესაბამისი სამუშაო გარემო, იზრუნოს მათ მოტივაციაზე;
- გამოიყენოს ინოვაციური და ხარისხიანი ტექნოლოგიები/რესურსები, უფრო ეფექტური შედეგის მისაღებად;
- შეუსაბამოს სამუშაოები მოქმედ კანონმდებლობას და საერთაშორისო სტანდარტებს;
- განახორციელოს მიმწოდებლის და მიწოდებული რესურსების ხარისხის პერიოდული შემოწმება;

დირექტორი

ვალერი გელაშვილი

მთავარი ბუღალტერი

მანანა ასპანიძე

07.12.2020

