

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით მომზადებული
2021 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	7
კონსოლიდირებული მოგება-ზარალი დასხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება	8
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9
კონსოლიდირებულ საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება.....	10
2021 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები ..	11



დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტის“-ს მფლობელებსა და ხელმძღვანელობას

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ლიტ ჯეო ინვესტის“ (შემდგომში „კომპანია“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებას, კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებასა და კონსოლიდირებული კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგებას ამავე თარიღით დასრულებული წლებისათვის, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვასა და ახსნა-განმარტებით შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, გარდა „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ აბზაცში აღწერილი განმარტებებისა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას წლებისათვის, რომელიც დასრულებულია მოცემული თარიღით და შეესაბამება მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებს.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

ძირითადი საშუალებები

კომპანიის ხელმძღვანელობამ ვერ შეძლო ახსნა-განმარტებითი შენიშვნების მე-4 პუნქტში ასახული ძირითადი საშუალებების ისტორიული ღირებულების დამადასტურებელი პირველადი დოკუმენტაციის წარდგენა. ასევე ძირითადი საშუალებების გადაფასების შესაბამისი შეფასების დოკუმენტის წარმოდგენა. ამ მიზეზის გამო, ჩვენ ვერ განვსაზღვრეთ, საჭირო იყო თუ არა რაიმე სახის ჩასწორება ამ ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებების, გადაფასების რეზერვის, გაუნაწილებელი მოგებისა და ცვეთის ხარჯების წარდგენილ მონაცემებთან დაკავშირებით.

გუდვილი

აუდიტის პროცედურების დროს ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ გუდვილის თანხის ოდენობის ბუღალტრული და აუდიტის პროცედურებისათვის საჭირო ფინანსური დოკუმენტაცია. შესაბამისად ვერ დავადგინეთ რა გავლენა შესაძლოა ჰქონდეს აღნიშნულ მუხლს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაზე.

დასკვნის საფუძველი

ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტი აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტების საფუძველზე ჩვენი პასუხისმგებლობა აღწერილია „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ აბზაცში. „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ (IESBA) შესაბამისად და საქართველოში მოქმედი ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის ეთიკური მოთხოვნების გათვალისწინებით, ჩვენ ვართ კომპანიისაგან დამოუკიდებლები და ასევე ჩვენი ქმედებები შესაბამისობაშია IESBA კოდექსით განსაზღვრულ პასუხისმგებლობებთან. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ აუდიტის მსვლელობისას ჩვენ მიერ მოპოვებული მტკიცებულებები წარმოადგენს აუდიტორული დასკვნისთვის საკმარის და მართებულ საფუძველს.

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს მმართველობით ანგარიშზე. ჩვენი დასკვნა, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშს. ჩვენი პასუხისმგებლობა, ჩვენ მიერ კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, მოიცავს ზემოთ ხსენებული მმართველობითი ანგარიშის გაცნობას და განსაზღვრას, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიში არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში მიღებულ ცოდნასთან, ან სხვაგვარად ხომ არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს.

ჩვენ არ გავცემთ არანაირი სახის მარწმუნებელ დასკვნას მმართველობითი ანგარიშის შესახებ. მმართველობითი ანგარიშის გაცნობის შემდეგ და ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს შედეგად, ჩვენ გამოვთქვამთ აზრს იმასთან დაკავშირებით, რომ მმართველობითი ანგარიში:

- არის შესაბამისობაში კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს და რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, ასევე ისეთი შიდა კონტროლის შექმნაზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს, აქვს თუ არა კომპანიას უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ; გასცეს

ინფორმაცია აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით და გამოიყენოს ბუღალტრული აღრიცხვის შესაბამისი პრინციპი მანამ, სანამ კომპანიის ხელმძღვანელობა არ გადაწყვეტს კომპანიის ლიკვიდაციას ან საქმიანობის შეწყვეტას, ან არ ექნება რაიმე სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა ზემოდ მოცემული ქმედებებისა.

მმართველობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხს აგებენ კომპანიის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ გონივრული რწმუნება იმის თაობაზე, რომ მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით, ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენი:

ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების

გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერისი შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობას და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობები, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში გვვალდება ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი მსჯელობები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო და კომპანია იძულებული გახდეს შეწყვიტოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ.

ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

სხვა საკითხებთან ერთად მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვაწვდით ინფორმაციას აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

გარიგების პარტნიორი

ირმა ხაჩიძე (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-683479)

მპს „გროუ კონსალტინგი“ (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-423183)

2022 წლის 2 ნოემბერი

საქართველო, თბილისი

გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობას და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.

გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობები, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში გვევალება ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები აღეკვეთება არ არის, ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი მსჯელობები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო და კომპანია იძულებული გახდეს შეწყვიტოს ფუნქციონირება, როგორც მოქმედმა საწარმომ.

ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

სხვა საკითხებთან ერთად მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვაწვდით ინფორმაციას აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

გარიგების პარტნიორი

ირმა ხაჩიძე (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-683479)

შპს „გროუ კონსალტინგი“ (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-423183)

2022 წლის 2 ნოემბერი

საქართველო, თბილისი



შპს „ლიტ ჯეო ინვესტის“
2021 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარი)	შენიშვნა	2021	2020	2019
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
გუდვილი	3	25 456 244		
ძირითადი საშუალებები	4	5 202 066	3 545 556	3 964 739
საინვესტიციო ქონება	5	13 608 757	13 017 898	11 991 105
არამატერიალური აქტივები		5 958	6 174	5 557
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში		-	9 119 785	9 119 785
გაცემული სესხები		6 924	-	1 166 844
სულ გრძელვადიანი აქტივები		44 279 950	25 689 413	26 248 030
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	6	18 952 907	7 674 783	6 564 350
გაცემული სესხები		59 766	1 781 029	192 238
აქტივები სამშენებლო კონტრაქტებიდან	7	4 022 285	1 527 593	1 347 749
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	1 548 928	5 230 305	3 531 226
ფული და ფულის ექვივალენტები	9	1 120 141	326 815	718 982
სულ მიმდინარე აქტივები		25 704 027	16 540 526	12 354 544
სულ აქტივები		69 983 977	42 229 939	38 602 574
კაპიტალი და ვალდებულებები				
საწესდებო კაპიტალი		89 720	89 720	89 720
გაუნაწილებელი მოგება		36 690 434	30 021 311	30 284 208
სხვა რეზერვები		1 510 369	1 510 369	-
სულ კაპიტალი		38 290 523	31 621 400	30 373 928
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სესხები	10	11 288 176	2 877 766	1 551 902
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		11 288 176	2 877 766	1 551 902
მიმდინარე ვალდებულებები				
სესხები	10	12 629 734	2 103 019	300 859
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11	7 775 543	5 627 754	6 375 884
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		20 405 278	7 730 773	6 676 743
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		69 983 977	42 229 939	38 602 574

ფინანსური ანგარიშგება თანდართული შენიშვნების ჩათვლით დადასტურებულია 2022 წლის 2 ნოემბერს
შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი:

ბუღალტერი:

ვალერი გელაშვილი

11-28 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტის“
2021 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარიში)	შენიშვნა	2021	2020	2019
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
გუდვილი	3	25 456 244		
ძირითადი საშუალებები	4	5 202 066	3 545 556	3 964 739
საინვესტიციო ქონება	5	13 608 757	13 017 898	11 991 105
არამატერიალური აქტივები		5 958	6 174	5 557
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში		-	9 119 785	9 119 785
გაცემული სესხები		6 924	-	1 166 844
სულ გრძელვადიანი აქტივები		44 279 950	25 689 413	26 248 030
მიმდინარე აქტივები				
მარაგები	6	18 952 907	7 674 783	6 564 350
გაცემული სესხები		59 766	1 781 029	192 238
აქტივები სამშენებლო კონტრაქტებიდან	7	4 022 285	1 527 593	1 347 749
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	1 548 928	5 230 305	3 531 226
ფული და ფულის ექვივალენტები	9	1 120 141	326 815	718 982
სულ მიმდინარე აქტივები		25 704 027	16 540 526	12 354 544
სულ აქტივები		69 983 977	42 229 939	38 602 574
კაპიტალი და ვალდებულებები				
საწესდებო კაპიტალი		89 720	89 720	89 720
გაუნაწილებელი მოგება		36 690 434	30 021 311	30 284 208
სხვა რეზერვები		1 510 369	1 510 369	-
სულ კაპიტალი		38 290 523	31 621 400	30 373 928
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
სესხები	10	11 288 176	2 877 766	1 551 902
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		11 288 176	2 877 766	1 551 902
მიმდინარე ვალდებულებები				
სესხები	10	12 629 734	2 103 019	300 859
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11	7 775 543	5 627 754	6 375 884
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		20 405 278	7 730 773	6 676 743
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		69 983 977	42 229 939	38 602 574

ფინანსური ანგარიშგება თანდართული შენიშვნების ჩათვლით დადასტურებულია 2022 წლის 2 ნოემბერს
შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი:

ვალერი გელაშვილი

ბუღალტერი:



11-28 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს



კონსოლიდირებული მოგება-ზარალი დასხვა სრული შემოსავლების
ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარიში)	შენიშვნა	2021	2020
შემოსავლები	12	22 661 811	8 784 564
რეალიზებული თვითღირებულება	13	(10 783 335)	(6 180 949)
საერთო მოგება		11 878 476	2 603 616
სხვა შემოსავლები		9 573	136 531
საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები	14	(1 748 588)	(1 842 897)
მოთხოვნების გაუფასურება/რივერსი	8	(259 922)	(305 705)
ფინანსური შემოსავალი		124 766	138 350
ფინანსური ხარჯები		(675 351)	(248 143)
არასაოპერაციო ხარჯები/შემოსავლები წმინდა		(67 663)	6 672
წილის გაყიდვიდან მიღებული მოგება		181 993	-
საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსავალი/ზარალი		486 765	(751 320)
მოგება დაბეგვრამდე		9 930 048	(262 897)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წმინდა მოგება		9 930 048	(262 897)
სხვა სრული შემოსავალი		-	1 510 369
სულ წლის სრული შემოსავალი		9 930 048	1 247 472

ფინანსური ანგარიშგება თანდართული შენიშვნების ჩათვლით დადასტურებულია 2022 წლის 2 ნოემბერს
შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი:

ბუღალტერი:

ვალერი გელაშვილი

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტის“

2021 წლის კონსოლიდირებული მოგება-ზარალი დასხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალი დასხვა სრული შემოსავლების
ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარიში)	შენიშვნა	2021	2020
შემოსავლები	12	22 661 811	8 784 564
რეალიზებული თვითღირებულება	13	(10 783 335)	(6 180 949)
საერთო მოგება		11 878 476	2 603 616
სხვა შემოსავლები		9 573	136 531
საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები	14	(1 748 588)	(1 842 897)
მოთხოვნების გაუფასურება/რივერსი	8	(259 922)	(305 705)
ფინანსური შემოსავალი		124 766	138 350
ფინანსური ხარჯები		(675 351)	(248 143)
არასაოპერაციო ხარჯები/შემოსავლები წმინდა		(67 663)	6 672
წილის გაყიდვიდან მიღებული მოგება		181 993	-
საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსავალი/ზარალი		486 765	(751 320)
მოგება დაბეგვრამდე		9 930 048	(262 897)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წმინდა მოგება		9 930 048	(262 897)
სხვა სრული შემოსავალი		-	1 510 369
სულ წლის სრული შემოსავალი		9 930 048	1 247 472

ფინანსური ანგარიშგება თანდართული შენიშვნების ჩათვლით დადასტურებულია 2022 წლის 2 ნოემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი
ვალერი გელაშვილი



ბუღალტერი:

11-28 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტის“
2021 წლის კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარიში)	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
გაყიდვებიდან მიღებული შემოსავალი	17 369 288	8 245 733
მომწოდებელზე გადახდილი თანხები	(7 984 249)	(7 739 091)
გადახდილი ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი	(1 928 149)	(1 681 031)
გადახდილი ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(2 767 953)	(1 293 283)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	4 688 937	(2 467 672)
გადახდილი საპროცენტო ხარჯი	(363 557)	(71 273)
სულ საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადი	4 325 381	(2 538 945)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები	-	-
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(1 783 890)	(380 582)
გაცემული სესხები	(38 633)	(86 002)
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	(6 600)	-
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი	-	146
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(1 829 123)	(466 438)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები	-	-
აღებული სესხები	1 837 285	3 286 167
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(3 484 426)	(716 240)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(1 647 141)	2 569 927
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ექვივალენტებზე	(55 792)	43 290
ფულადი სახსრების და მათი ექვივალენტების წმინდა ზრდა/(კლება)	793 325	(392 167)
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები, პერიოდის დასაწყისში	326 815	718 982
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები, პერიოდის ბოლოს	1 120 141	326 815

ფინანსური ანგარიშგება თანდართული შენიშვნების ჩათვლით დადასტურებულია 2022 წლის 2 ნოემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი:

ბუღალტერი:

ვალერი გელაშვილი

11-28 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტის“
2021 წლის კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება
2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
გაყიდვებიდან მიღებული შემოსავალი	17 369 288	8 245 733
მომწოდებელზე გადახდილი თანხები	(7 984 249)	(7 739 091)
გადახდილი ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი	(1 928 149)	(1 681 031)
გადახდილი ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(2 767 953)	(1 293 283)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	4 688 937	(2 467 672)
გადახდილი საპროცენტო ხარჯი	(363 557)	(71 273)
სულ საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადი	4 325 381	(2 538 945)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები		
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(1 783 890)	(380 582)
გაყვანილი სესხები	(38 633)	(86 002)
ინვესტიციები შეკავშირე საწარმოებში	(6 600)	-
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი	-	146
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(1 829 123)	(466 438)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები		
აღებული სესხები	1 837 285	3 286 167
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(3 484 426)	(716 240)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(1 647 141)	2 569 927
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ექვივალენტებზე	(55 792)	43 290
ფულადი სახსრების და მათი ექვივალენტების წმინდა ზრდა/(კლება)	793 325	(392 167)
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები, პერიოდის დასაწყისში	326 815	718 982
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები, პერიოდის ბოლოს	1 120 141	326 815

ფინანსური ანგარიშგება თანდართული შენიშვნების ჩათვლით დადასტურებულია 2022 წლის 2 ნოემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი:

ვალერი გელაშვილი



ბუღალტერი:

11-28 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტის“
2021 წლის კონსოლიდირებული კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება

კონსოლიდირებულ საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სხვა რეზერვები	სულ
2020 წლის 1 იანვარი	89 720	26 972 970	-	27 062 690
წინა პერიოდის კორექტირებები		3 311 238	-	3 311 238
კორექტირებული 2020 წლის 1 იანვარი	89 720	30 284 208	-	30 373 928
პერიოდის მოგება-ზარალი	-	(262 897)	-	(262 897)
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	1 510 369	1 510 369
2020 წლის 31 დეკემბერი	179 440	30 021 311	1 510 369	31 621 400
პერიოდის მოგება-ზარალი	-	9 930 048	-	9 930 048
შევილობილი კომპანიის შესყიდვის ეფექტი	-	(3 260 925)	-	(3 260 925)
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერი	179 440	36 690 434	1 510 369	38 290 523

ფინანსური ანგარიშგება თანდართული შენიშვნების ჩათვლით დადასტურებულია 2022 წლის 2 ნოემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი:

ბუღალტერი:

ვალერი გელაშვილი

შპს „ლიტ გეო ინვესტის“
2021 წლის კონსოლიდირებული კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება

კონსოლიდირებულ საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარიში)	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სხვა რეზერვები	სულ
2020 წლის 1 იანვარი	89 720	26 972 970	-	27 062 690
წინა პერიოდის კორექტირებები		3 311 238	-	3 311 238
კორექტირებული 2020 წლის 1 იანვარი	89 720	30 284 208	-	30 373 928
პერიოდის მოგება-ზარალი	-	(262 897)	-	(262 897)
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	1 510 369	1 510 369
2020 წლის 31 დეკემბერი	179 440	30 021 311	1 510 369	31 621 400
პერიოდის მოგება-ზარალი	-	9 930 048	-	9 930 048
შევილობილი კომპანიის შესყიდვის ეფექტი	-	(3 260 925)	-	(3 260 925)
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერი	179 440	36 690 434	1 510 369	38 290 523

ფინანსური ანგარიშგება თანდართული შენიშვნების ჩათვლით დადასტურებულია 2022 წლის 2 ნოემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი:

ვალერი გელაშვილი



ბუღალტერი:

11-28 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

2021 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

1. ჯგუფი და მისი საქმიანობა

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“ (შემდგომში – კომპანია) წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომელიც მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანია დარეგისტრირებულია საქართველოში 2001 წლის 21 აპრილს. იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართი არის - საქართველო, თბილისი, ჩუღურეთის რაიონი, ც. დადიანის ქ., N7, სართული 1, კომერციული ფართი N1. კომპანიის საიდენტიფიკაციო კოდია - 243859749.

კომპანიის მიმდინარე საქმიანობას მართავს კომპანიის დირექტორი - ვალერი გელაშვილი.

ჯგუფის ძირითად საქმიანობას საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა წარმოადგენს.

2021, 2020 და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის პარტნიორს წარმოადგენდა:

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ვალერი გელაშვილი, 01020005329	ვალერი გელაშვილი, 01020005329	ვალერი გელაშვილი, 01020005329
100%	100%	100%

კომპანია წარმოადგენს ჯგუფის მშობელ საწარმოს. ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს ჯგუფის სტრუქტურას:

დასახელება	საიდენტიფიკაციო კოდი	წილის ოდენობა 2021	წილის ოდენობა 2020
შპს ივერია	443867451	100%	100%
შპს საბურთალო პალასი	400149335	100%	35%

2. კომპანიის საოპერაციო გარემო

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს. საქართველოს გააჩნია შედარებით სტაბილური პოლიტიკური სიტუაცია და ლიბერალური საბაზრო ეკონომიკა დაბალი გადასახადებით და რეგულაციებით.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული გადაწყვეტილებების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე.

ხელმძღვანელობას არ აქვს საშუალება ზუსტად იწინასწარმეტყველოს მოვლენათა ყველა შესაძლო განვითარება, რომელსაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად, კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ის ყველა საჭირო ზომებს იღებს, რათა მხარი დაუჭიროს კომპანიის საქმიანობის მდგრადობასა და განვითარებას.

2.1 მნიშვნელოვანი საადრიცხვო პოლიტიკა

შესაბამისობა

კომპანიის 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული ადრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბაზის მიერ გამოქვეყნებული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად (შემდგომში “მსს ფასს”), რაც ასახავს კომპანიის საადრიცხვო პოლიტიკას მსს ფასს საფუძველზე (რომელიც გამოიყენება მსს ფასს 35-ე განყოფილების “მსს ფასს-ზე გადასვლა”- ფარგლებში). კომპანია ნათლად და უპირობოდ აცხადებს, რომ:

- მას წინა პერიოდებში არ წარუდგენია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და ფასს-ის პირველადი გამოყენების თარიღი არის 2019 წლის 1 იანვარი.
- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას მენეჯმენტმა გამოიყენა ფასს, ფაქტებისა და გარემოებების საუკეთესო გამოცდილება, რაც ასევე გამოყენებულ იქნება ფასს-ის შემდგომი პერიოდების კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების პაკეტის მომზადებისას შესაღარიბი ინფორმაციის წარმოდგენით.

ამასთან, კომპანია/ჯგუფი წარმოადგენს მეორე კატეგორიის საწარმოს „ბუღალტრული ადრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს 2016 წლის 8 ივნისის კანონის თანახმად. აღნიშნული კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომპანიას/ჯგუფს მოეთხოვება წლიური ფინანსური ანგარიშგების სავალდებულო აუდიტი.

უწყვეტი ფუნქციონირება

11-28 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის საფუძველზე, იმის დაშვებით, რომ კომპანია/ჯგუფი განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. 2022 წლის თებერვალში რუსეთის ფედერაცია შეიჭრა და საომარი მოქმედებები

გააჩაღა უკრაინაში. ანგარიშგების გამოცემის თარიღისთვის საომარი მოქმედებები არ შეწყვეტილა და უფრო ფართომასშტაბიანი სახე მიიღო. ხელმძღვანელობა ამ მოვლენებს ბალანსის შემდგომ არამაკორექტირებელ მოვლენად მიიჩნევს, რადგან წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების გამოცემის დროს მას არ მოუხდენია შესამჩნევი გავლენა კომპანიის/ჯგუფის გაყიდვებსა და მიწოდების პროცესზე, თუმცა, სამომავლო შედეგების პროგნოზირება შეუძლებელია. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიის/ჯგუფის უწყვეტი ფუნქციონირების დაშვება არის შესაფერისი და იგი გააგრძელებს პოტენციური გავლენების მონიტორინგს და გადადგამს ყველა შესაძლებელ ნაბიჯს უარყოფითი გავლენების თავიდან ასაცილებლად. შესაბამისად, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მომზადებულია 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშო პერიოდისთვის მომზადებულია საწარმოს უწყვეტი ფუნქციონირების საფუძველზე.

სამუშაო და წარდგენის ვალუტა

კომპანიის/ჯგუფის სამუშაო ვალუტაა იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც კომპანია ეწევა საქმიანობას. კომპანიის/ჯგუფის სამუშაო ვალუტაა საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი (შემდეგში "GEL"). წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებები წარმოდგენილია ქართულ ლარში.

ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კომპანიის/ჯგუფის სამუშაო ვალუტაში გადაიყვანება შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი სავალუტო კურსით. უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი, წარმოქმნილი წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კომპანიის სამუშაო ვალუტაში გადაფასებიდან, აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალის „საკურსო სხვაობის მოგება/ზარალის“ მუხლში. წლის ბოლოს არსებული კურსით კონვერტაცია არ ვრცელდება არაფულად მუხლებზე, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებითაა შეფასებული.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციისთვის გამოყენებული ძირითადი გაცვლითი კურსი ქართულ ლართან მიმართებით იყო შემდეგი:

გაცვლითი კურსი	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020
1 USD	3.0976	3.2766
1 EUR	3.5040	4.0233
100 RUB	4.1479	4.4031

ძირითადი საშუალებები

11-28 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელთაც აკლდება დაგროვილი ცვეთის თანხა და საჭიროებისამებრ გაუფასურების ანარიცხები. მიწა ფასდება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ზარალით.

თვითღირებულება მოიცავს იმ დანახარჯებს, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება აქტივის შეძენას. საწარმოს მიერ შექმნილი აქტივების თვითღირებულება ასევე მოიცავს მასალების და პირდაპირი შრომის ღირებულებას, ყველა სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ მიეკუთვნება აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანას მათი წინასწარგანზრახული გამოყენებისთვის, საგნების დემონტაჟისა და მათი ლოკაციის ადგილიდან გატანის ხარჯებს და კაპიტალიზებად სესხით სარგებლობის ხარჯებს.

შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება ცალკე აქტივის სახით მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის კომპანიაში შემოსვლა და დანახარჯების სანდოდ და საიმედოდ შეფასება. მიმდინარე რემონტისა და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების შეცვლის დანახარჯები კაპიტალიზდება და შეცვლილი ნაწილის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება.

გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა და ზარალი აღიარდება წლის მოგება-ზარალში.

ცვეთა

მიწას ცვეთა არ ერიცხება. სხვა ძირითადი საშუალებების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით მათი სასარგებლო მომსახურების ხანგრძლივობის მიხედვით:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
შენობა-ნაგებობები	20 წელი
მანქანა-დანადგარები	10 წელი
ელექტრონული მოწყობილობა	5 წელი
ავეჯი და ინვენტარი	5 წელი
ავტოტრანსპორტი	5 წელი
სხვა ძირითადი საშუალებები	4 წელი

ძირითადი საშუალება იცვითება იმ თვიდან, როდესაც ხდება მისი ექსპლუატაციაში გაშვება.

ფინანსური ინსტრუმენტები

11-28 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები აღიარდება მაშინ, როდესაც კომპანია ხდება ინსტრუმენტების საკონტრაქტო პირობების მხარე.

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები თავდაპირველად აისახება სამართლიანი ღირებულებით. ამ დროს მათ სამართლიან ღირებულებას ემატება ან აკლდება ტრანზაქციის ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების შესყიდვას ან გამოშვებას. მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივების ან ფინანსური ვალდებულებების შესყიდვასთან პირდაპირ დაკავშირებული ტრანზაქციის ხარჯები დაუყოვნებლივ აისახება მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები წარმოდგენილია რეალური ღირებულებით ან ამორტიზირებული ღირებულებით. კლასიფიკაცია დამოკიდებულია ფინანსური აქტივების ბუნებასა და დანიშნულებაზე და განისაზღვრება მათი თავდაპირველი აღიარებისას.

კომპანიის ფინანსურ აქტივებს ძირითადად შეადგენს ფული და ფულის ექვივალენტები და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები, რომლებიც კლასიფიცირდება როგორც მოთხოვნები ამორტიზებული ღირებულებით.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფინანსური აქტივები, გარდა მოგებაში ან ზარალში სამართლიანი ღირებულებით ასახულისა, გაუფასურებაზე მოწმდება თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ფინანსური აქტივები გაუფასურებულად ითვლება, როდესაც ფინანსური აქტივის თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ზარალის დადგომის შემთხვევას ან შემთხვევებს გავლენა აქვს ფინანსური

აქტივისა თუ ფინანსური აქტივების ჯგუფის სავარაუდო სამომავლო ფულად ნაკადებზე, რომელთა სარწმუნოდ განსაზღვრაც შესაძლებელია.

ფინანსური აქტივისათვის გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება შეიძლება გულისხმობდეს შემდეგს:

- კონტრაგენტის მნიშვნელოვანი ფინანსური სირთულე; ან
- კონტრაქტის დარღვევა, როგორიცაა დეფოლტი ან გადახდისუუნარობა საპროცენტო ან ძირითად თანხებთან მიმართებაში; ან
- სავარაუდოა, რომ მსესხებელმა გამოაცხადოს გაკოტრების ან ფინანსური რეორგანიზაციის შესაძლებლობა; ან
- აღნიშნული ფინანსური აქტივის აქტიური ბაზრის გაქრობა ფინანსური სირთულეების გამო.

ფინანსური აქტივების ზოგიერთი კატეგორიის შემთხვევაში, როგორიცაა სავაჭრო მოთხოვნები, აქტივები გაუფასურებაზე მოწმდება ჯგუფურად მაშინაც კი, თუ ინდივიდუალურად შეფასებისას

11-28 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

დადგინდა, რომ გაუფასურებული არ არის. მოთხოვნების პორტფელის გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება შეიძლება იყოს კომპანიის წარსული

გამოცდილება გადახდების აკრეფასთან დაკავშირებით, ან ქვეყნის ან ადგილობრივი ეკონომიკური პირობების მკვეთრი გაუარესება.

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, თუ გაუფასურების ხარჯი შემდგომ პერიოდში შემცირდა და ეს კლება ობიექტურად შეიძლება უკავშირდებოდეს გაუფასურების აღიარების შემდეგ მომხდარ მოვლენას, ხდება ადრე აღრიცხული გაუფასურების ხარჯის გაუქმება მოგება-ზარალში ისე, რომ აქტივის საბალანსო ღირებულება გაუფასურების ხარჯის გაუქმების შემდეგ არ აჭარბებდეს ამორტიზებულ ღირებულებას გაუფასურების აღიარების გარეშე.

ფინანსური აქტივების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია/ჯგუფი ფინანსური აქტივის აღიარებას წყვეტს აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების საკონტრაქტო პირობების ვადის გასვლისას ან ამ ფინანსური აქტივისა და მის მფლობელობასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკისა და სარგებლის სხვა მხარეზე გადაცემისას. თუ კომპანიამ მფლობელობის არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი არც სხვა მხარეს გადასცა და არც შეინარჩუნა და კვლავაც აკონტროლებს გადაცემულ აქტივს, კომპანია აღიარებს მასში შენარჩუნებულ წილს და მასთან დაკავშირებულ, თანხების გადახდის პოტენციურ ვალდებულებას. თუ კომპანიამ შეინარჩუნა ფინანსური აქტივის მფლობელობის არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, ის განაგრძობს ფინანსური აქტივის აღიარებას და აგრეთვე აღიარებს აღებული უზრუნველყოფილი სესხებიდან მიღებულ შემოსავალს.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანიის/ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს მოგებაში ან ზარალში ამორტიზებული ღირებულებებით ასახულ ფინანსურ ვალდებულებებს და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებს.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

კომპანია/ჯგუფი ფინანსური ვალდებულების აღიარებას წყვეტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც კომპანიის ვალდებულებები იფარება, უქმდება ან ვადა გასდის. სხვაობა აღიარებული და შეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და გადახდილ და გადასახდელ ანაზღაურებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში და თანხას მიმდინარე საბანკო ანგარიშებზე.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით, ხოლო შემდგომში აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაუფასურების გამოკლებით.

11-28 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურება ეფუძნება ხელმძღვანელობის შეფასებას ინდივიდუალური კლიენტისგან მოთხოვნის ამოღების ალბათობასთან. კლიენტის მნიშვნელოვანი ფინანსური სირთულეები, გაკოტრების ან ფინანსური რეორგანიზაციის ალბათობა, ან გადახდისუნარობა იმის მაჩვენებლებია, რომ მოთხოვნა პოტენციურად გაუფასურებულია.

მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადი ასახულია ფინანსურ ანგარიშგებაში არსებული კანონმდებლობის ან საანგარიშგებო პერიოდისთვის ძალაში შესული კანონმდებლობის შესაბამისად.

ლივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგების გადასახადის მიმდინარე ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადდა ლივიდენდები, მიუხედავად ფაქტურად გადახდის თარიღისა, ან იმ პერიოდში, როდესაც განხორციელდა ლივიდენდების გადახდა. ლივიდენდების განაწილების გარდა გადასახადი გადასახდელია იმ ხარჯებსა და სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არიან დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უფასო მიწოდება და წარმომადგენლობითი დანახარჯები, რაც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მაქსიმალურ თანხას.

ყველა გადახდილი ავანსი საწარმოებზე, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან პრივილეგირებული საგადასახადო რეჟიმის (ოფშორი) მქონე იურისდიქციებში, ისევე როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები იბეგრება გადახდის წყაროსთან.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი

გაყიდულ პროდუქციაზე თუ მომსახურებაზე დარიცხული დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ) საგადასახადო ორგანოებისთვის გადახდას ექვემდებარება პროდუქციისა თუ მომსახურების კლიენტებისთვის მიწოდებისთანავე. რომელიც უფრო ადრე მოხდება: (ა) ავანსის მიღება კლიენტებისაგან, ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება კლიენტებისათვის. გადასახდელი დღგ მცირდება ჩასათვლელი დღგ-ის თანხით, დღგ-ის ანგარიშ-ფაქტურის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ის ჩათვლა ნეტო საფუძველზე.

საგადასახადო კანონმდებლობის დაცვა

საქართველოში საგადასახადო კანონმდებლობის დაცვა მნიშვნელოვნად ინტერპრეტაციებზეა დამოკიდებული და შეიძლება ეჭვქვეშ დადგეს საგადასახადო ორგანოების მხრიდან გეგმიური თუ კამერალური შემოწმების დროს. საგადასახადო შემოწმებას შეიძლება დაექვემდებაროს საგადასახადო შემოწმების წლამდე წინა სამი კალენდარული წლის პერიოდები. კომპანია დარწმუნებულია, რომ მას შესრულებული აქვს ყველა საგადასახადო ვალდებულება საგადასახადო კანონმდებლობის მისეული გაგების საფუძველზე.

მარაგები

მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდის საფუძველზე. მზა პროდუქციის და დაუმთავრებელი წარმოების თვითღირებულება მოიცავს ნედლეულს და მასალებს, პირდაპირ შრომით დანახარჯებს, სხვა პირდაპირ დანახარჯებსა და დაკავშირებულ საწარმოო ზედნაღებ ხარჯებს. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება

განისაზღვრება როგორც ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობიდან დადგენილი გასაყიდი ფასით, შემცირებული რეალიზაციისთვის საჭირო დანახარჯებით.

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განისაზღვრება კომპანიის წესდების მიხედვით. კომპანიის წესდებაში ცვლილებები (რომლებიც მოიცავს საწესდებო კაპიტალს, მფლობელობას და ა.შ) ხორციელდება მხოლოდ კომპანიის მფლობელების გადაწყვეტილების საფუძველზე.

დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობით კომპანიის გასანაწილებელი რეზერვები შეზღუდულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით. დივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გამოცხადება და დამტკიცება.

ამონაგების აღიარება

ამონაგები არის შემოსავალი, რომელიც წარმოიქმნება კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობისას. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურება, რომლის მიღებასაც კომპანია მოელის რეალიზებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე მყიდველისათვის კონტროლის გადაცემის შედეგად.

ანარიცხები

ანარიცხები არის გაურკვეველი ვადის და ოდენობის ვალდებულებები. მათი დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კომპანიას გააჩნია მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა წარსული მოვლენების შედეგად და მოსალოდნელია, რომ ამ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების გადინება, და შესაძლებელია ამ მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება. ანარიცხების შეფასება ხდება ვალდებულების ანგარიშსწორებისათვის საჭირო მოსალოდნელი დანახარჯების დისკონტირებული ღირებულებით, დაბეგრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რაც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების საბაზრო შეფასებებს და ამ ვალდებულებისთვის დამახასიათებელ სპეციფიკურ რისკებს. დროის გასვლის გამო ანარიცხების ზრდა აღიარდება საპროცენტო ხარჯის სახით.

საქონლის რეალიზაცია

რეალიზაცია აღიარებულია მაშინ, როდესაც საქონელი მიწოდებულია კლიენტისთვის, კლიენტს სრული დისკრეციული უფლება აქვს საქონელზე, და არ არსებობს შეუსრულებელი ვალდებულებები, რომლებიც გავლენას იქონიებს კლიენტის მიერ საქონლის მიღებაზე. მიწოდება ხდება მაშინ, როდესაც საქონელი გადაზიდულია კლიენტთან და მან მიიღო საქონელი ან კომპანიას აქვს დასაბუთებული მტკიცებულება იმისა, რომ მიღების ყველა კრიტერიუმი დაკმაყოფილდა.

თანამშრომელთა ანაზღაურება

ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებლის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა შესაბამისი მომსახურება კომპანიის თანამშრომლების მიერ.

2.2 შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

კომპანია/ჯგუფი აკეთებს შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობაზე. შეფასებების და განსჯის მუდმივი შეფასება ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს.

შეფასებებისა და დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგად გამოწვეული ცვლილებები აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გადახედვა და შემდგომ პერიოდებში, როდესაც ასეთ ცვლილებებს ექნებათ გავლენა. სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად ხელმძღვანელობა იყენებს აგრეთვე მსჯელობებს. მსჯელობებს, რომელსაც შეუძლია გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს, არის:

- **დაკავშირებული მხარეების ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება**

ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობისას კომპანია ახორციელებს ოპერაციებს მასთან დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულებების საფუძველზე. მსჯელობა გამოიყენება იმისათვის, რომ დადგინდეს, ოპერაციების ფასები განისაზღვრება თუ არა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით. მსჯელობა ემყარება დაუკავშირებელ მხარეებთან მსგავსი ოპერაციების ფასებსა და ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზს. განსჯის საფუძველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ანალიზია, რაც კომპანიის მიერ გამოვლინდა საქართველოში მსგავსი ტიპის სესხების საბაზრო პირობების საფუძველზე.

- **ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა**

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა ხელმძღვანელობის მსჯელობის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივების სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი ძირითადად გამოყენებისას მოიხმარება. ხელმძღვანელობა აფასებს დარჩენილ სარგებელიან მომსახურების ვადას აქტივის მიმდინარე ტექნიკური მდგომარეობის და შეფასების იმ პერიოდის მიხედვით, რომელშიც აქტივებისგან კომპანიისთვის სარგებლის მოტანა არის მოსალოდნელი.

3. გუდვილი

2021 წლის 5 ნოემბერს შპს ლიტ ჯეო ინვესტმა შეისყიდა შპს საბურთალო პალასის 65% წილი 16 936 559 ლარად. ამ ოპერაციით შპს ლიტ ჯეო ინვესტი გახდა შპს საბურთალო პალასის მაკონტროლებელი წილის მფლობელი, საიდანაც წარმოიშვა გუდვილი 25 456 244 ლარი. კომპანიას არ გააჩნია შესაბამისი შეფასების დოკუმენტი, რითიც დადასტურდება თანხის სიზუსტე.

4. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება	მიწის ნაკვეთები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	შენობა- ნაგებობები	მანქანა- დანადგარები	ელექტრონული მოწყობილობები	ოფისის აღჭურვილობა და ავეჯი	სატრანსპორტო საშუალება	სხვა აქტივები	სულ
2020 წლის 1 იანვარი	100 000	-	1 091 074	455 157	85 309	1 914 739	1 309 947	80 704	5 036 929
შეძენა	-	3 492 326	310 825	812 197	10 843	442 843	687 555	2 144	5 758 733
გასვლა	-	(3 476 348)	(155 613)	(696 939)	(4 722)	(1 650 532)	(1 259 105)	(6 848)	(7 250 106)
2020 წლის 31 დეკემბერი	100 000	15 979	1 246 286	570 415	91 430	707 050	738 397	76 000	3 545 556
შვილობილის შეძენით მიღებული აქტივების საბალანსო ღირებულება	-	-	-	-	8 188	20 811	-	-	28 999
შეძენა	-	4 579 373	1 416 243	180 960	-	194 886	370 940	-	6 742 401
გასვლა	-	(4 547 763)	-	(91 399)	-	(13 680)	(142 397)	-	(4 795 238)
2021 წლის 31 დეკემბერი	100 000	47 589	2 662 529	659 975	99 618	909 067	966 940	76 000	5 521 718
დაგროვილი ცვეთა									-
2020 წლის 1 იანვარი	-	-	(45 472)	(133 115)	(4 341)	(455 512)	(431 011)	(2 739)	(1 072 190)
წლის ცვეთის ხარჯი	-	-	(58 032)	(37 347)	-	(128 364)	(155 208)	(4 109)	(383 060)
გასვლის შედეგად ელიმინირებული ცვეთა	-	-	103 504	170 462	4 341	583 877	586 219	6 848	1 455 250
2020 წლის 31 დეკემბერი	-	-	-	-	-	-	-	-	-
შვილობილის შეძენით მიღებული აქტივების დაგროვილი ცვეთა	-	-	-	-	(2 046)	(10 807)	-	-	(12 853)
წლის ცვეთის ხარჯი	-	-	(46 452)	(48 851)	(10 074)	(108 419)	(97 026)	(2 278)	(313 099)
გასვლის შედეგად ელიმინირებული ცვეთა	-	-	-	667	-	419	5 214	-	6 300
2021 წლის 31 დეკემბერი	-	-	(46 452)	(48 184)	(12 120)	(118 807)	(91 812)	(2 278)	(319 652)
ნეტო საბალანსო ღირებულება									
2019 წლის 31 დეკემბერი	100 000	-	1 045 602	322 042	80 968	1 459 227	878 936	77 965	3 964 739
2020 წლის 31 დეკემბერი	100 000	15 979	1 246 286	570 415	91 430	707 050	738 397	76 000	3 545 556
2021 წლის 31 დეკემბერი	100 000	47 589	2 616 077	611 791	87 498	790 260	875 128	73 722	5 202 066

5. საინვესტიციო ქონება

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობა	სულ
2020 წლის 1 იანვარი	1 975 140	10 358 049	12 333 190
შეძენა	-	1 812 808	1 812 808
გასვლა	-	(1 128 100)	(1 128 100)
2020 წლის 31 დეკემბერი	1 975 140	11 042 758	13 017 898
შეძენა	1 106 107	569 987	1 676 094
გასვლა	-	(723 125)	(723 125)
2021 წლის 31 დეკემბერი	3 081 247	10 889 620	13 970 868
დაგროვილი ცვეთა			
2020 წლის 1 იანვარი	0	(342 085)	(342 085)
წლის ცვეთის ხარჯი	-	(530 080)	(530 080)
გასვლის შედეგად ელიმინირებული ცვეთა	-	872 165	872 165
2020 წლის 31 დეკემბერი	0	0	0
წლის ცვეთის ხარჯი	-	(370 137)	(370 137)
გასვლის შედეგად ელიმინირებული ცვეთა	-	8 026	8 026
2021 წლის 31 დეკემბერი	0	(362 110)	(362 110)
ნეტო საბალანსო ღირებულება			
2020 წლის 1 იანვარი	1 975 140	10 015 965	11 991 105
2020 წლის 31 დეკემბერი	1 975 140	11 042 758	13 017 898
2021 წლის 31 დეკემბერი	3 081 247	10 527 510	13 608 757

6. მარაგები

	2021	2020	2019
მზა პროდუქცია - ბინები	13 208 675	4 128 678	5 319 968
დაუმთავრებელი მშენებლობები	4 377 557	2 113 936	635 334
დაუმთავრებელი წარმოება	83 941	34 258	41 727
საქონელი	93 633	152 248	121 353
სამშენებლო მასალები	49 555	72 170	-
ნედლეული	39 131	74 550	130 148
სხვა მარაგები	1 100 415	1 098 943	315 820
სულ მარაგები	18 952 907	7 674 783	6 564 350

მარაგების ძირითად ნაწილს შეადგენს გასაყიდად გამიზნული საცხოვრებელი ფართები.

7. აქტივები სამშენებლო კონტრაქტებიდან

	2021	2020	2019
სამშენებლო კონტრაქტებით წარმოშობილი აქტივი	4 022 285	1 527 593	1 347 749
სულ აქტივები სამშენებლო კონტრაქტებიდან	4 022 285	1 527 593	1 347 749

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2021	2020	2019
მომსახურებიდან და მიწოდებიდან წარმოქმნილი მოთხოვნები	410 627	3 623 406	1 368 673
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	1 168 601	1 897 298	2 190 743
საექვო ვალების ანარიცხები	(707 556)	(333 896)	(28 190)
საგადასახადო და სხვა მოთხოვნები	677 257	43 497	-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1 548 928	5 230 305	3 531 226

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგის ანარიცხი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2021	გაუფასურების განაკვეთი	გაუფასურება 31.12.2021
მიმდინარე			
- 30 დღეზე ნაკლებით ვადაგადაცილებული	795 443	0%	-
- 91 - 180 დღით ვადაგადაცილებული	63 702	10%	6 370
- 181 - 360 დღით ვადაგადაცილებული	37 792	50%	18 896
- 360-ზე მეტი დღით ვადაგადაცილებული	682 290	100%	682 290
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1 579 227		707 556
გაუფასურების რეზერვი	(707 556)		
წმინდა მოთხოვნები	871 671		

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგის ანარიცხი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2020	გაუფასურების განაკვეთი	გაუფასურება 31.12.2020
მიმდინარე			
- 30 დღეზე ნაკლებით ვადაგადაცილებული	4 968 831	0%	-
- 91 - 180 დღით ვადაგადაცილებული	2 518	10%	252
- 181 - 360 დღით ვადაგადაცილებული	431 422	50%	215 711
- 360-ზე მეტი დღით ვადაგადაცილებული	117 933	100%	117 933
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5 520 704		333 896
გაუფასურების რეზერვი	(333 896)		
წმინდა მოთხოვნები	5 186 808		

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგის ანარიცხი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2019	გაუფასურების განაკვეთი	გაუფასურება 31.12.2019
მიმდინარე			
- 30 დღეზე ნაკლებით ვადაგადაცილებული	3 467 021	0%	-
- 91 - 180 დღით ვადაგადაცილებული	70 108	10%	(7 011)
- 181 - 360 დღით ვადაგადაცილებული	2 215	50%	(1 107)
- 360-ზე მეტი დღით ვადაგადაცილებული	20 072	100%	(20 072)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3 559 416		(28 190)
გაუფასურების რეზერვი	(28 190)		
წმინდა მოთხოვნები	3 531 225		

9. ფული და ფულის ექვივალენტები

	2021	2020	2019
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	602 690	245 756	573 564
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	505 819	69 769	124 596
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	11 632	11 290	20 822
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	1 120 141	326 815	718 982

10. აღებული სესხები

აღებული სესხები	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	ვადა	2021	2020	2019
ვალერი გელაშვილი	ლარი	12%	2023	4 201 315		
ვალერი გელაშვილი	აშშ დოლარი	7%	2020			155 816
ვალერი გელაშვილი	აშშ დოლარი	7%	2024	5 909 915	2 303 390	1 398 673
ვალერი გელაშვილი	ევრო	6%	2024	180 984	545 677	36 672
საბურთალო პალასი	ლარი	12%			12 913	11 912
სასესხო ვალდებულება დაკავშირებული მხარისგან				10 292 215	2 861 980	1 603 073
სს ქართუ ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	8.0%	2022	13 302 373	1 806 403	
სასესხო ვალდებულება ფინანსური დაწესებულებებიდან				13 302 373	1 806 403	-
G&G ინვესტი	აშშ დოლარი	9.5%	2022	323 322	312 402	249 688
სხვა სასესხო ვალდებულებები				323 322	312 402	249 688
სულ სესხები				23 917 910	4 980 785	1 852 761

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტის“
 2021 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

მათ შორის:

	2021	2020	2019
მოკლევადიანი სესხები	12 629 734	2 103 019	300 859
გრძელვადიანი სესხები	11 288 176	2 877 766	1 551 902
სულ ნასესხების სახსრები	23 917 911	4 980 785	1 852 761

11. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	2021	2020	2019
მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	1 387 247	4 697 218	5 386 407
მიღებული ავანსები	6 375 010	390 433	558 012
საგადასახადო ვალდებულებები	19 067	-	29 367
სხვა ვალდებულებები	(5 781)	540 102	402 098
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	7 775 543	5 627 754	6 375 884

12. შემოსავლები

	2021	2020
სამშენებლო კონტრაქტები	7 535 025	6 580 005
უძრავი ქონების რეალიზაცია	14 522 066	1 704 194
საქონლის რეალიზაციიდან	174 706	116 853
სასტუმროს მომსახურეობა	91 086	60 080
საიჯარო მომსახურეობა	338 929	323 433
სულ შემოსავლები	22 661 811	8 784 564

13. თვითღირებულება

	2021	2020
სამშენებლო კონტრაქტები	4 151 009	4 536 873
უძრავი ქონების თვითღირებულება	6 505 957	1 648 220
საქონლის თვითღირებულება	126 370	(4 144)
სულ რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	10 783 335	6 180 949

14. საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები

	2021	2020
ძირითადი საშუალებების ცვეთა და ამორტიზაცია	(648 157)	(913 593)
შრომის ანაზღაურება	(505 479)	(331 350)
ქონების და სხვა საგადასახადო ხარჯები	(155 845)	(144 738)
კომუნალური მომსახურებისა და კომუნიკაციის ხარჯები	(108 879)	(104 171)
საწვავის ხარჯები	(101 133)	(56 177)
მომსახურების ხარჯი	(51 000)	(33 584)
ავტოსატრანსპორტო საშუალების რემონტის ხარჯები	(36 041)	(20 026)
სხვა საერთო ხარჯები	(25 425)	(89 973)
სამეურნეო ხარჯი	(21 431)	(15 999)
საკონსულტაციო ხარჯები	(21 411)	(35 390)
აუდიტორული მომსახურების ხარჯი	(21 186)	(42 169)
რეკლამის ხარჯები	(19 280)	-
დაზღვევის ხარჯი	(15 142)	(18 964)
საოფისე ხარჯი	(11 265)	(6 329)
დაცვის ხარჯი	(3 915)	(26 226)
საბანკო ხარჯები	(2 998)	(4 208)
სულ საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები	(1 748 588)	(1 842 897)

15. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები მოიცავს კომპანიის მფლობელებს და ერთობლივ მფლობელობასა და კონტროლქვეშ არსებულ პირებს, აგრეთვე უმაღლეს ხელმძღვანელობას. დაკავშირებულ მხარეებთან არსებული თითოეული შესაძლო ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ეპყრობა ურთიერთობის ბუნებას და არა მხოლოდ მის სამართლებრივ, იურიდიულ ფორმას.

ნაშთები	2021	2020	2019
გაცემული სესხები	66 692	1 781 029	1 493 283
მიღებული სესხები	10 292 215	2 861 980	1 603 073

ოპერაციები	2021	2020
საქონლის გაყიდვა	207 583	189 381
სხვა შემოსავლები	858 898	20 865
მენარდე კონტრაქტორის შემოსავლები	203 363	5 534 787
ფინანსური შემოსავალი	127 777	138 350
ფინანსური ხარჯი	287 426	141 473

* გადაანგარიშებულია ეროვნული ვალუტის კურსით

ხელმძღვანელი პირების ხელფასები, ბონუსები და სხვა არაფულადი სარგებელი შესულია სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში და 2021 წლის განმავლობაში შეადგენს 125,057 ლარს, ხოლო 2020 წელს 79,188 ლარს.

16. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ვალდებულებები	2021	2020	2019
ფინანსური ვალდებულებები	23 917 911	4 980 785	1 852 761
სავაჭრო ვალდებულებები	1 387 247	4 697 218	5 386 407

ფინანსური აქტივები	2021	2020	2019
ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები	1 120 141	326 815	718 982
სავაჭრო მოთხოვნები	410 627	3 623 406	1 368 673
გაცემული სესხები	66 690	1 781 029	1 359 081

17. საკრედიტო რისკი

კომპანიას გააჩნია საკრედიტო რისკი, რომელიც წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს მეორე მხარისათვის თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით. ფინანსური აქტივები, რომლებიც პოტენციურად იწვევს ამ რისკს, ძირითადად შედგება სავაჭრო მოთხოვნებისა და ფულისა და ფულის ექვივალენტებისგან. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება კომპანიის პროდუქციის საკრედიტო პირობებით გაყიდვების და სხვა კონტრაგენტებთან ტრანზაქციების შედეგად.

ხელმძღვანელობის აზრით, კომპანიას ზარალის დიდი რისკი, გარდა უკვე აღრიცხული რეზერვებისა, არ ემუქრება.

კომპანიის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი აქტივების კლასების მიხედვით ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებებში ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში შემდეგნაირად:

	2021	2020	2019
სავაჭრო მოთხოვნები	410 627	3 623 406	1 368 673
ფული საბანკო ანგარიშებზე	1 120 141	326 815	718 982
სულ საკრედიტო რისკი	1 530 767	3 950 221	2 087 654

18. სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკთან დაკავშირებით ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს ვალუტის მიხედვით და მთლიანობაში. მისი მონიტორინგი ყოველთვიურად ხორციელდება. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის რისკი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს:

ამშ დოლარი	2021	2020	2019
მონეტარული ფინანსური აქტივები	254 977	4 237 427	1 481 245
მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	20 237 278	8 654 711	6 761 007
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(19 982 302)	(4 417 284)	(5 279 761)

ზემოთ მოცემული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებს და ვალდებულებებს. კაპიტალში ინვესტირება და არაფულადი აქტივები არ გაითვალისწინება სავალუტო რისკების შეფასებისას.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია კაპიტალის მგრძნობელობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულად შესაძლებელი ცვლილებებისადმი კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტასთან მიმართებით, როდესაც დანარჩენი ცვლადები რჩება უცვლელი:

	2021	2020	2019
ვალუტის გამყარება 20%-ით	3 996 460	883 457	1 055 952
ვალუტის გაუფასურება 20%-ით	(3 996 460)	(883 457)	(1 055 952)

ეს რისკი გამოთვლილი იქნა მხოლოდ იმ ვალუტებში დენომინირებული ფულადი ნაშთებისთვის, რომლებიც განსხვავდება კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტისგან.

ეკრო	2021	2020	2019
მონეტარული ფინანსური აქტივები	-	-	-
მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	180 984	545 677	36 672
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(180 984)	(545 677)	(36 672)

	2021	2020	2019
ვალუტის გამყარება 20%-ით	36 197	109 135	7 334
ვალუტის გაუფასურება 20%-ით	(36 197)	(109 135)	(7 334)

19. ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი გულისხმობს ვადადამდგარ ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებული ფინანსური ვალდებულებების შესასრულებლად საკმარისი თანხების არსებობას. კომპანიის ლიკვიდურობის პორტფელი შედგება ფულადი სახსრებისა და მათი

ეკვივალენტებისგან. ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჩვენებს 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აქტივებსა და ვალდებულებებს. როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება გაცვლითი კურსით საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ლარი	2021	2020	2019
მოკლევადიანი აქტივები	25 704 027	16 540 526	12 354 544
მოკლევადიანი ვალდებულებები	20 405 278	7 730 773	6 676 743
საღდო	5 298 749	8 809 753	5 677 801

20. საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების პოტენციური ცვლილების გამო, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების რეალურ ღირებულებებზე ან მომავალ ფულად ნაკადებზე. ქვემოთ წარმოდგენილი მგრძნობელობის ანალიზი, რომელიც გვიჩვენებს საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობას ჩატარდა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის არსებულ ნაშთებზე.

	ზრდა 1 %-ით	შემცირება 1 %-ით
მოგება/ზარალი 2020 წელი	(24 444)	24 444
მოგება/ზარალი 2021 წელი	(66 529)	66 529

21. სასამართლო დავები

კომპანიასთან/ჯგუფთან დაკავშირებით საანგარიშო პერიოდში (2021 წელი) მიმდინარეობდა 1 სასამართლო დავა, რომელიც იმავე წელს შეწყდა, ვინაიდან მოსარჩელემ შპს „ლიტ ჯეო ინვესტმა“ გამოიხმო სარჩელი.

რაც შეეხება მოსალოდნელ სასამართლო დავებს, მსგავსი სამართლებრივი რისკის მატარებელი საკითხი ხელმძღვანელობის აზრით არ იკვეთება.

22. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ ისეთ მნიშვნელოვან მოვლენებს, რომლებიც შეიძლება იწვევდეს ფინანსური ანგარიშგების მუხლების შესწორებას ან განმარტებითი შენიშვნების დამატებას, ადგილი არ ჰქონია.

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“
მმართველობითი ანგარიშგება და
2021 წლის საქმიანობის მიმოხილვა

თან ერთვის

დამოუკიდებელი აუდიტორის
მოსაზრება

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება	3
ჩვენ შესახებ	4
საქმიანობის მიმოხილვა	4
კორპორაციული მართვის ანგარიშგება.....	5
არაფინანსური ანგარიშგება.....	6

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება

შპს ლიტ ჯეო ინვესტის მმართველობითი ანგარიშგების შესახებ

ჩვენ ჩავატარეთ შპს ლიტ ჯეო ინვესტის 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მმართველობითი ანგარიშგების აუდიტი. შპს ლიტ ჯეო ინვესტის მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს საქმიანობის მიმოხილვას, რაც მოითხოვება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მეორე კატეგორიის საწარმოებისგან, რომელსაც მიეკუთვნება შპს დონა გრუპი. კანონის შესაბამისად საქმიანობის მიმოხილვა, საქმიანობის მოცულობისა და სირთულის გათვალისწინებით, უნდა ასახავდეს საწარმოს საქმიანობის განვითარების, შედეგებისა და მდგომარეობის, საწარმოს წინაშე არსებული ძირითადი რისკებისა და გაურკვევლობების ამომწურავ ანალიზს.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა მმართველობით ანგარიშგებაზე

საწარმოს ვალდებულებაა მმართველობითი ანგარიშგების მომზადება და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურისთვის წარდგენა სამსახურის მიერ დადგენილი წესის შესაბამისად. ასევე, კანონის შესაბამისად, საწარმო ვალდებულია, მმართველობითი ანგარიშგება მიაწოდოს აუდიტორულ ფირმას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ წარვმართავდით აუდიტს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება, რომ მმართველობითი ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის მოსაზრების გამოცემა. ჩვენი აზრით, ჩვენ მიერ მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად.

მოსაზრება

ჩვენი მოსაზრებით, მოცემული მმართველობითი ანგარიშგება შეესაბამება მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და თანხვედრაშია იმავე საანგარიშგებო პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

გროუ კონსალტინგი

ირმა ხაჩიძე

მმართველი პარტნიორი

2022 წელი, თბილისი, საქართველო



Grow Consulting

შპს გროუ კონსალტინგი

ო. ლორთქიფანიძის 2ბ

თბილისი, საქართველო

ელ-ფოსტა

info@growc.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება

შპს ლიტ ჯეო ინვესტის მმართველობითი ანგარიშგების შესახებ

ჩვენ ჩავატარეთ შპს ლიტ ჯეო ინვესტის 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მმართველობითი ანგარიშგების აუდიტი. შპს ლიტ ჯეო ინვესტის მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს საქმიანობის მიმოხილვას, რაც მოითხოვება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მეორე კატეგორიის საწარმოებისგან, რომელსაც მიეკუთვნება შპს დონა გრუპი. კანონის შესაბამისად საქმიანობის მიმოხილვა, საქმიანობის მოცულობისა და სირთულის გათვალისწინებით, უნდა ასახავდეს საწარმოს საქმიანობის განვითარების, შედეგებისა და მდგომარეობის, საწარმოს წინაშე არსებული ძირითადი რისკებისა და გაურკვევლობების ამომწურავ ანალიზს.

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა მმართველობით ანგარიშგებაზე

საწარმოს ვალდებულებაა მმართველობითი ანგარიშგების მომზადება და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურისთვის წარდგენა სამსახურის მიერ დადგენილი წესის შესაბამისად. ასევე, კანონის შესაბამისად, საწარმო ვალდებულია, მმართველობითი ანგარიშგება მიაწოდოს აუდიტორულ ფირმას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ წარვმართავდით აუდიტს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება, რომ მმართველობითი ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის მოსაზრების გამოცემა. ჩვენი აზრით, ჩვენ მიერ მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად.

მოსაზრება

ჩვენი მოსაზრებით, მოცემული მმართველობითი ანგარიშგება შეესაბამება მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და თანხვედრაშია იმავე საანგარიშგებო პერიოდის ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

გროუ კონსალტინგი



ირმა ხაჩიძე

მმართველი პარტნიორი

2022 წელი, თბილისი, საქართველო

ჩვენ შესახებ

კომპანია

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.

კომპანია წარმოადგენს ჯგუფის მშობელ საწარმოს, კომპანია 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შპს ივერიას ს/კ 443867451 – 100% წილის მფლობელი და შპს საბურთალო პალასის ს/კ 400149335 - 100% წილის მფლობელი.

საქმიანობის მიმოხილვა

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა და განვითარების გეგმები

შპს "ლიტ ჯეო ინვესტი"-ს ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს მშენებლობა, რაც მოიცავს როგორც საცხოვრებელი, ისე კომერციული კომპლექსების მშენებლობას. ამ ეტაპზე კომპანია ახორციელებს მშენებლობას ნარდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე. მისი კონტრაქტორები არიან: შპს „ტეტრის დეველოპმენტი“, შპს „საბურთალო პალასი“, შპს „ჯორჯიან სერვის გრუპ 2007“, შპს "ბაიათხევი"

შპს "ივერია"-ს ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს მშენებლობა, რაც მოიცავს საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობას, ასევე სასტუმრო ბიზნესის მართვას და განვითარებას, არსებულ რეგიონში ტურისტულ სფეროში ღირსეული ადგილის დაკავება. გრძელვადიან პერსპექტივაში რეგიონში მშენებლობის განვითარება, როგორც ინდივიდუალური (საცხოვრებელი), ასევე კომერციული კომპლექსის მშენებლობები. შპს "ივერია"-ს გააჩნია სასტუმრო "ივერია" საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი 21 სასტუმრო ნომრით.

შპს "საბურთალო პალასი"-ს ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს მშენებლობა, რაც მოიცავს საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას, კერძოდ ზ. ანჯაფარიძის ქ. 4-ში

კომპანია „ლიტ ჯეო ინვესტი“ და მისი შვილობილი კომპანიები 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 სანდრო ეულის 5/7 მიმდინარეობს 2 საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა, მიმდინარეობს 7 სართულიანი ოფისის მშენებლობა ქ. თბილისში ო. ლორთქიფანიძის ქუჩაზე #35.

სამომავლო პროექტი - უახლოეს მომავალში დაიწყება საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა დიდ დილომში და გლდანში.

მისია და ხედვა

კომპანია "ლიტ ჯეო ინვესტი"-ს და შვილობილი კომპანიების 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.

სასტუმრო სფეროს განვითარებისთვის რეგიონში შექმნას ხელსაყრელი პირობა ტურისტული სეგმენტის მოზიდვა განვითარებისთვის

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 და პოლიტიკური ვითარება
- 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.
- სასტუმრო საქმიანობის სფეროში ქვეყანაში ტურისტული ნაკადის მკვეთრი შემცირება.

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 წარმოებათა შეძენა, გასხვისება და ლიკვიდაცია;
- წარმოების სახეები სა სამეურნეო საქმიანობის დაწყება და მათი შეწყვეტა;
- საწარმოს წესდებები ცვლილებების და დამატებების შეტანა;
- უძრავი ქონების შეძენა, გასხვისება და დატვირთვა;
- ინვესტიციების განხორციელება;

- სესხების და კრედიტების აღება;
- იმ სესხების და კრედიტების უზრუნველყოფა, რომლებიც არ მიეკუთვნებიან ჩვეულებრივ საწარმოო საქმიანობას;
- წლიური შედეგების დამტკიცება და გამოყენება;
- დირექტორის დანიშვნა და გამოწვევა, მათთან შრომის ხელშეკრულების დადება და შეწყვეტა, აგრეთვე მათი ანგარიშის დამტკიცება;
- გადაწყვეტილების მიღება ყველა იმ საკითხზე, რომლის უფლებაც კანონით აქვს მინიჭებული;
- პარტნიორთა კრება იღებს გადაწყვეტილებებს “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. ამასთან, ყველა გადაწყვეტილება, რომელიც სცილდება საზოგადოების ჩვეულებრივ საქმიანობას, მოითხოვს ყველა პარტნიორის მონაწილეობით ჩატარებული კრების გადაწყვეტილებას.

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 და მისი სუბილი კომპანიების 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.
- სისტემატურად განახორციელოს სასტუმროს მომსახურე პერსონალის ტრენინგი.

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;

ვალერი გელაშვილი
დირექტორი

- 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.
- სისტემატურად განახორციელოს სასტუმროს მომსახურე პერსონალის ტრენინგი.

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, კომპეტენტუარიანობის, 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;

