

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო
სტანდარტებით მომზადებული 2022 წლის
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....	7
კონსოლიდირებული მოგება-ზარალი და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება	8
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	9
საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება.....	10
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები ..	11
1. ჯგუფი და მისი საქმიანობა	11
2. კომპანიის საოპერაციო გარემო	12
2.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა	12
2.2 შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას	19
3. გუდვილი	19
4. ძირითადი საშუალებები.....	20
5. საინვესტიციო ქონება	21
6. მარაგები	21
7. აქტივები სამშენებლო კონტრაქტებიდან	22
8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	22
9. ფული და ფულის ექვივალენტები	23
10. სესხები	23
11. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	24
12. გადავადებული შემოსავალი.....	24
13. შემოსავლები	24
14. თვითღირებულება	24
15. საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები.....	25
16. ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	25
17. ფინანსური ინსტრუმენტები	26
18. საკრედიტო რისკი	26
19. სავალუტო რისკი	26
20. ლიკვიდურობის რისკი.....	27
21. საპროცენტო განაკვეთის რისკი	28
22. სასამართლო დავები.....	28
23. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები	28

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 2022 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 2022 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.

აქტივები და საინვესტიციო ვალდებულება

კომპანიას სახელმწიფოსაგან შემდგომი საინვესტიციო ვალდებულებების პირობით უსასყიდლოდ გადაეცა მიწის ნაკვეთები. აღნიშნული საინვესტიციო ვალდებულება კომპანიის მიერ შეფასდა 2,607,027 ლარად. ჩვენ ვერ მოვიპოვეთ საკმარისი და შესაფერისი მტკიცებულებები კომპანიის მიერ განსაზღვრული აქტივის და გადავადებული შემოსავლის რეალურ ღირებულებასთან დაკავშირებით.

მნიშვნელოვან გარემოებათა ამსახველი აბზაცი - დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ოპერაციები

ჩვენ ყურადღებას ვამახვილებთ წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების მე-18 პენიშვნაზე, რომელიც აღწერს დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებულ მნიშვნელოვან ოპერაციებს. ჩვენი მოსაზრება არ არის მოდიფიცირებული აღნიშნულ საკითხთან მიმართებაში.

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 დამოუკიდებელი 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, ჩვენ:

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 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 ანგარიშგების 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 ანგარიშგების 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 ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების 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)

2023 წლის 6 დეკემბერი

საქართველო, თბილისი

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 ანგარიშგების 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 ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების 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)

2023 წლის 6 დეკემბერი

საქართველო, თბილისი



კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარი)	შენიშვნა	2022	2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
გუდვილი	3	11 008 907	8 796 407
ძირითადი საშუალებები	4	5 004 092	5 202 066
საინვესტიციო ქონება	5	9 041 741	13 608 757
არამატერიალური აქტივები		5 742	5 958
გაცემული სესხები		-	6 924
სულ გრძელვადიანი აქტივები		25 060 482	27 620 113
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	6	15 159 192	18 952 907
გაცემული სესხები		-	59 766
აქტივები სამშენებლო კონტრაქტებიდან			4 022 285
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	1 608 825	1 548 928
ფული და ფულის ექვივალენტები	9	71 144	1 120 141
სულ მიმდინარე აქტივები		16 839 161	25 704 027
სულ აქტივები		41 899 643	53 324 140
კაპიტალი და ვალდებულებები			
საწესდებო კაპიტალი		89 720	89 720
გაუნაწილებელი მოგება		29 507 575	20 030 597
სხვა რეზერვები		1 227 446	1 510 369
სულ კაპიტალი		30 824 741	21 630 686
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	10	910 802	11 288 176
გადავადებული შემოსავალი	12	2 607 028	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		3 517 830	11 288 176
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	10	3 215 241	12 629 734
ვალდებულებები სამშენებლო კონტრაქტებიდან		40 249	
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11	4 301 581	7 775 543
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		7 557 072	20 405 278
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		41 899 643	53 324 140

ფინანსური ანგარიშგება თანდართული შენიშვნების ჩათვლით დადასტურებულია 2023 წლის 6 დეკემბერს
შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი:

ბუღალტერი:

ვალერი გელაშვილი

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

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარი)	შენიშვნა	2022	2021
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
გუდვილი	3	11 008 907	8 796 407
ძირითადი საშუალებები	4	5 004 092	5 202 066
საინვესტიციო ქონება	5	9 041 741	13 608 757
არამატერიალური აქტივები		5 742	5 958
გაცემული სესხები		-	6 924
სულ გრძელვადიანი აქტივები		25 060 482	27 620 113
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	6	15 159 192	18 952 907
გაცემული სესხები		-	59 766
აქტივები სამშენებლო კონტრაქტებიდან			4 022 285
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	1 608 825	1 548 928
ფული და ფულის ექვივალენტები	9	71 144	1 120 141
სულ მიმდინარე აქტივები		16 839 161	25 704 027
სულ აქტივები		41 899 643	53 324 140
კაპიტალი და ვალდებულებები			
საწესდებო კაპიტალი		89 720	89 720
გაუნაწილებელი მოგება		29 507 575	20 030 597
სხვა რეზერვები		1 227 446	1 510 369
სულ კაპიტალი		30 824 741	21 630 686
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	10	910 802	11 288 176
გადავადებული შემოსავალი	12	2 607 028	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		3 517 830	11 288 176
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	10	3 215 241	12 629 734
ვალდებულებები სამშენებლო კონტრაქტებიდან		40 249	
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	11	4 301 581	7 775 543
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		7 557 072	20 405 278
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		41 899 643	53 324 140

ფინანსური ანგარიშგება თანდართული შენიშვნების ჩათვლით დადასტურებულია 2023 წლის 6 დეკემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი:

ვალერი გელაშვილი



ბუღალტერი:

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

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალი და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავლები	13	18 583 823	22 661 811
რეალიზებული თვითღირებულება	14	(8 666 917)	(10 783 335)
საერთო მოგება		9 916 905	11 878 476
სხვა შემოსავლები		1 097 575	9 573
საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები	15	(2 331 991)	(1 748 588)
მოთხოვნების გაუფასურება/რივერსი	8	(207 187)	(259 922)
არასაოპერაციო ხარჯები/შემოსავლები წმინდა		521 371	(67 663)
წილის გაყიდვიდან მიღებული მოგება		-	181 993
აქტივის გაუფასურება			(16 659 837)
ფინანსური შემოსავალი		412	124 766
ფინანსური ხარჯები		(1 088 424)	(675 351)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსავალი/ზარალი		1 568 318	486 765
მოგება დაბეგვრამდე		9 476 978	(6 729 789)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წმინდა მოგება		9 476 978	(6 729 789)
სხვა სრული შემოსავალი		(282 922)	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		9 194 056	(6 729 789)

ფინანსური ანგარიშგება თანდართული შენიშვნების ჩათვლით დადასტურებულია 2023 წლის 6 დეკემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი:

ბუღალტერი:

ვალერი გელაშვილი

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალი და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავლები	13	18 583 823	22 661 811
რეალიზებული თვითღირებულება	14	(8 666 917)	(10 783 335)
საერთო მოგება		9 916 905	11 878 476
სხვა შემოსავლები		1 097 575	9 573
საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები	15	(2 331 991)	(1 748 588)
მოთხოვნების გაუფასურება/რივერსი	8	(207 187)	(259 922)
არასაოპერაციო ხარჯები/შემოსავლები წმინდა		521 371	(67 663)
წილის გაყიდვიდან მიღებული მოგება		-	181 993
აქტივის გაუფასურება			(16 659 837)
ფინანსური შემოსავალი		412	124 766
ფინანსური ხარჯები		(1 088 424)	(675 351)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული შემოსავალი/ზარალი		1 568 318	486 765
მოგება დაბეგვრამდე		9 476 978	(6 729 789)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წმინდა მოგება		9 476 978	(6 729 789)
სხვა სრული შემოსავალი		(282 922)	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		9 194 056	(6 729 789)

ფინანსური ანგარიშგება თანდართული შენიშვნების ჩათვლით დადასტურებულია 2023 წლის 6 დეკემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი:

ვალერი გელაშვილი



ბუღალტერი:

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

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარში)	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
გაყიდვებიდან მიღებული შემოსავალი	20 335 502	17 369 288
მომწოდებელზე გადახდილი თანხები	(4 114 619)	(7 984 249)
გადახდილი გადასახადები	(2 732 428)	-
გადახდილი ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი	(1 203 501)	(1 928 149)
გადახდილი ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(1 091 043)	(2 767 953)
გადახდილი სხვა საოპერაციო ხარჯები	(181)	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	11 193 730	4 688 937
გადახდილი საპროცენტო ხარჯი	(1 091 662)	(363 557)
სულ საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადი	10 102 068	4 325 381
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები	-	-
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(632 781)	(1 783 890)
საინვესტიციო ქონების შეძენა	(206 261)	-
გაცემული სესხები	59 074	(38 633)
მიღებული დივიდენდები	1 051 980	-
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	(100 000)	(6 600)
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი	8 087	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	180 099	(1 829 123)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები	-	-
აღებული სესხები	1 359 023	1 837 285
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(12 631 232)	(3 484 426)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(11 272 208)	(1 647 141)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ექვივალენტებზე	(58 956)	(55 792)
ფულადი სახსრების და მათი ექვივალენტების წმინდა ზრდა/(კლება)	(1 048 992)	793 325
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები, პერიოდის დასაწყისში	1 120 141	326 815
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები, პერიოდის ბოლოს	71 144	1 120 141

ფინანსური ანგარიშგება თანდართული შენიშვნების ჩათვლით დადასტურებულია 2023 წლის 6 დეკემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი:

ბუღალტერი:

ვალერი გელაშვილი

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

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

(ლარიში)	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
გაყიდვებიდან მიღებული შემოსავალი	20 335 502	17 369 288
მომწოდებელზე გადახდილი თანხები	(4 114 619)	(7 984 249)
გადახდილი გადასახადები	(2 732 428)	-
გადახდილი ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი	(1 203 501)	(1 928 149)
გადახდილი ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(1 091 043)	(2 767 953)
გადახდილი სხვა საოპერაციო ხარჯები	(181)	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	11 193 730	4 688 937
გადახდილი საპროცენტო ხარჯი	(1 091 662)	(363 557)
სულ საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადი	10 102 068	4 325 381
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები	-	-
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(632 781)	(1 783 890)
საინვესტიციო ქონების შეძენა	(206 261)	-
გაცემული სესხები	59 074	(38 633)
მიღებული დივიდენდები	1 051 980	-
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	(100 000)	(6 600)
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი	8 087	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	180 099	(1 829 123)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები	-	-
აღებული სესხები	1 359 023	1 837 285
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(12 631 232)	(3 484 426)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(11 272 208)	(1 647 141)
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ექვივალენტებზე	(58 956)	(55 792)
ფულადი სახსრების და მათი ექვივალენტების წმინდა ზრდა/(კლება)	(1 048 992)	793 325
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები, პერიოდის დასაწყისში	1 120 141	326 815
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები, პერიოდის ბოლოს	71 144	1 120 141

ფინანსური ანგარიშგება თანდართული შენიშვნების ჩათვლით დადასტურებულია 2023 წლის 6 დეკემბერს შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი:

ვალერი გელაშვილი



ბუღალტერი:

[Handwritten signature]

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

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტის“
2022 წლის კონსოლიდირებული კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება

საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული
წლისთვის

(ლარში)	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სხვა რეზერვები	სულ
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	89 720	30 021 311	1 510 369	31 621 400
პერიოდის მოგება-ზარალი	-	(6 729 789)	-	(6 729 789)
შვილობილი კომპანიის შესყიდვის ეფექტი	-	(3 260 925)	-	(3 260 925)
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერი	89 720	20 030 597	1 510 369	21 630 686
პერიოდის მოგება-ზარალი	-	9 476 978	-	9 476 978
შვილობილი კომპანიის შესყიდვის ეფექტი	-	-	-	-
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	(282 922)	(282 922)
2022 წლის 31 დეკემბერი	89 720	29 507 575	1 227 446	30 824 741

ფინანსური ანგარიშგება თანდართული შენიშვნების ჩათვლით დადასტურებულია 2023 წლის 6 დეკემბერს
შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი:

ბუღალტერი:

ვალერი გელაშვილი

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

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტის“
2022 წლის კონსოლიდირებული კაპიტალის მოძრაობის ანგარიშგება

საკუთარ კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული
წლისთვის

(ლარი)	საწესდებო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სხვა რეზერვები	სულ
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	89 720	30 021 311	1 510 369	31 621 400
პერიოდის მოგება-ზარალი	-	(6 729 789)	-	(6 729 789)
შვილობილი კომპანიის შესყიდვის ეფექტი	-	(3 260 925)	-	(3 260 925)
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
2021 წლის 31 დეკემბერი	89 720	20 030 597	1 510 369	21 630 686
პერიოდის მოგება-ზარალი	-	9 476 978	-	9 476 978
შვილობილი კომპანიის შესყიდვის ეფექტი	-	-	-	-
სხვა სრული შემოსავალი	-	-	(282 922)	(282 922)
2022 წლის 31 დეკემბერი	89 720	29 507 575	1 227 446	30 824 741

ფინანსური ანგარიშგება თანდართული შენიშვნების ჩათვლით დადასტურებულია 2023 წლის 6 დეკემბერს
შემდეგ პირთა მიერ:

დირექტორი:

ვალერი გელაშვილი



ბუღალტერი:

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

2022 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.

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის პარტნიორს წარმოადგენდა:

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ვალერი გელაშვილი, 01020005329	ვალერი გელაშვილი, 01020005329
100%	100%

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს ჯგუფის სტრუქტურას:

დასახელება	საიდენტიფიკაციო კოდი	წილის ოდენობა 2022	წილის ოდენობა 2021
შპს ივერია	443867451	100%	100%
შპს საბურთალო პალასი	400149335	100%	100%

2. კომპანიის/ჯგუფის საოპერაციო გარემო

კომპანიის/ჯგუფის 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/ჯგუფის 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული ადრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს 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 შესაღარიის 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

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

გააჩადა 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 2022 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 2022	31 დეკემბერი 2021
1 USD	2.7020	3.0976
1 EUR	2.8844	3.5040

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები და არამატერიალური აქტივები აღირიცხება თვითღირებულებით, რომელთაც აკლდება დაგროვილი ცვეთის თანხა და საჭიროებისამებრ გაუფასურების ანარცხები. 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

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 გადახდისუნარიობა 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, როგორცაა სავაჭრო მოთხოვნები, აქტივები გაუფასურებაზე მოწმდება ჯგუფურად მაშინაც კი, თუ ინდივიდუალურად შეფასებისას 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.

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

მოგების გადასახადი

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

ღივიღენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგების გადასახადის მიმდინარე ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადდა ღივიღენდები, მიუხედავად ფაქტიურად გადახდის თარიღისა, ან იმ პერიოდში, როდესაც განხორციელდა ღივიღენდების გადახდა. ღივიღენდების 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 მისული გაგების საფუძველზე.

მარაგები

მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდის საფუძველზე. შუა 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 საადრიცხვო 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. საადრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგად გამოწვეული ცვლილებები აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გადახედვა და შემდგომ პერიოდებში, როდესაც ასეთ ცვლილებებს ექნებათ გავლენა. საადრიცხვო 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:

1. 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.

2. 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 სარგებლიან მომსახურების ვადას აქტივის მიმდინარე ტექნიკური მდგომარეობის და შეფასების იმ პერიოდის მიხედვით, რომელშიც აქტივებისგან კომპანიისთვის სარგებლის მოტანა არის მოსალოდნელი.

3. გუდვილი

2022 წელს შპს ლიტ ჯეო ინვესტმა შეისყიდა შპს საბურთალო პალასის 100% წილი. კომპანიამ შეაფასა შესყიდვის თარიღისათვის საბურთალო პალასის რეალური ღირებულება და გუდვილის ოდენობა 11,008,907 ლარით განისაზღვრა.

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტის“
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

4. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება	მიწის ნაკვეთები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	შენობა- ნაგებობები	მანქანა- დანადგარები	ელექტრონული მოწყობილობები	ოფისის აღჭურვილობა და ავეჯი	სატრანსპორტო საშუალება	სხვა აქტივები	სულ
2021 წლის 1 იანვარი	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
შეძენა	-	41 295	-	57 903	-	68 352	14 700	25 449	207 699
გასვლა	-	-	(8 000)	-	-	(8 820)	(25 401)	-	(42 221)
2022 წლის 31 დეკემბერი	100 000	88 883	2 654 529	717 878	99 618	968 599	956 239	101 449	5 687 196
დაგროვილი ცვეთა									
2021 წლის 1 იანვარი	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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)
წლის ცვეთის ხარჯი	-	-	(68 861)	(54 266)	(9 994)	(98 873)	(99 747)	(35 259)	(367 000)
გასვლის შედეგად ელიმინირებული ცვეთა	-	-	-	-	-	1 295	2 253	-	3 547
2022 წლის 31 დეკემბერი	-	-	(115 313)	(102 451)	(22 114)	(216 385)	(189 306)	(37 536)	(683 105)
ნეტო საბალანსო ღირებულება									
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
2022 წლის 31 დეკემბერი	100 000	88 883	2 539 217	615 427	77 504	752 215	766 933	63 913	5 004 092

5. საინვესტიციო ქონება

ისტორიული ღირებულება	მიწა	შენობა	სულ
2021 წლის 1 იანვარი	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
შეძენა	2 607 028	504 867	3 111 894
გასვლა	(3 954 727)	(3 479 660)	(7 434 386)
2022 წლის 31 დეკემბერი	1 733 548	7 914 827	9 648 376
დაგროვილი ცვეთა			
2021 წლის 1 იანვარი	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)
წლის ცვეთის ხარჯი	-	(250 286)	(250 286)
გასვლის შედეგად ელიმინირებული ცვეთა	-	5 762	5 762
2021 წლის 31 დეკემბერი	0	(606 634)	(606 634)
ნეტო საბალანსო ღირებულება			
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
2022 წლის 31 დეკემბერი	1 733 548	7 308 193	9 041 741

საინვესტიციო ქონებაში ასახულია 758,408 ლარის ღირებულების საინვესტიციო ვალდებულების ფარგლებში გადმოცემული აქტივი.

6. მარაგები

	2022	2021
მზა პროდუქცია - ბინები	12 562 760	13 208 675
დაუმთავრებელი მშენებლობები		4 377 557
დაუმთავრებელი წარმოება	83 486	83 941
საქონელი	1 367 722	93 633
სამშენებლო მასალები	12 603	49 555
ნედლეული	52 296	39 131
სხვა მარაგები	1 080 325	1 100 415
სულ მარაგები	15 159 192	18 952 907

მარაგების ძირითად ნაწილს შეადგენს გასაყიდად გამიზნული საცხოვრებელი ფართები. მარაგების თვითღირებულებაში ასახულია 1,848,620 ლარის ღირებულების საინვესტიციო ვალდებულების ფარგლებში გადმოცემული აქტივი.

7. აქტივები სამშენებლო კონტრაქტებიდან

	2022	2021
სამშენებლო კონტრაქტებით წარმოშობილი აქტივი		4 022 285
სულ აქტივები სამშენებლო კონტრაქტებიდან		4 022 285

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 2022 წლის 31 დეკემბრისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	2022	2021
მომსახურებიდან და მიწოდებიდან წარმოქმნილი მოთხოვნები	588 877	410 627
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	1 364 253	1 168 601
საეჭვო ვალების ანარიცხები	(905 566)	(707 556)
საგადასახადო და სხვა მოთხოვნები	561 260	677 257
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1 608 825	1 548 928

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგის ანარიცხი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	31.12.2022	გაუფასურების განაკვეთი	გაუფასურება 31.12.2022
მიმდინარე			
- 30 დღეზე ნაკლებით ვადაგადაცილებული	1 010 080	0%	-
- 91 - 180 დღით ვადაგადაცილებული	3 293	10%	329
- 181 - 360 დღით ვადაგადაცილებული	69 041	50%	34 520
- 360-ზე მეტი დღით ვადაგადაცილებული	870 716	100%	870 716
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	1 953 130		707 556
გაუფასურების რეზერვი	(905 566)		
წმინდა მოთხოვნები	1 047 564		

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

9. ფული და ფულის ექვივალენტები

	2022	2021
უცხოური ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	49 379	602 690
ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში	20 706	505 819
ნაღდი ფული ეროვნულ ვალუტაში	1 059	11 632
სულ ფული და ფულის ექვივალენტები	71 144	1 120 141

10. სესხები

ადებული სესხები	ვალუტა	საპროცენტო განაკვეთი	ვადა	2022	2021
ვალერი გელაშვილი	ლარი	12%	2023	1 240 390	4 201 315
ვალერი გელაშვილი	აშშ დოლარი	7%	2023	804 992	5 909 915
ვალერი გელაშვილი	ევრო	6%	2021		180 984
სასესხო ვალდებულება დაკავშირებული მხარისგან				2 045 382	10 292 215
სს ქართუ ბანკის სესხი	აშშ დოლარი	8.0%	2022	1 778 947	13 302 373
სასესხო ვალდებულება ფინანსური დაწესებულებებიდან				1 778 947	13 302 373
G&G ინვესტი	აშშ დოლარი	9.5%	2023	301 715	323 322
სხვა სასესხო ვალდებულებები				301 715	323 322
სულ სესხები				4 126 044	23 917 910

მათ შორის:

	2022	2021
მოკლევადიანი სესხები	3 215 241	12 629 734
გრძელვადიანი სესხები	910 802	11 288 176
სულ ნასესხების სახსრები	4 126 044	23 917 911

11. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	2022	2021
მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	3 193 943	1 387 247
მიღებული ავანსები	1 088 172	6 375 010
საგადასახადო ვალდებულებები		19 067
სხვა ვალდებულებები	19 466	(5 781)
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	4 301 581	7 775 543

12. გადავადებული შემოსავალი

გადავადებული შემოსავალი წარმოადგენს სახელმწიფოსაგან შემდგომი საინვესტიციო ვალდებულების პირობით უსასყიდლოდ გადმოცემულ აქტივთან დაკავშირებულ გადავადებულ საგრანტო შემოსავალს. საინვესტიციო ვალდებულება განისაზღვრება 2 607 028 ლარის ოდენობით, საიდანაც 758 408 ლარი აღრიცხულია საინვესტიციო ქონებაში, ხოლო 1 848 620 ლარი მარაგების თვითღირებულებაში; გადავადებულ შემოსავალთან და აქტივის ღირებულებებთან დაკავშირებით იხილეთ პირობითი მოსაზრების აბზაცი

13. შემოსავლები

	2022	2021
სამშენებლო კონტრაქტები	1 704 152	7 535 025
უძრავი ქონების რეალიზაცია	15 565 201	14 522 066
საქონლის და მომსახურების რეალიზაციიდან	616 960	174 706
სასტუმროს მომსახურება	114 995	91 086
საიჯარო მომსახურება	558 635	338 929
სხვა საოპერაციო შემოსავლები	23 880	
სულ შემოსავლები	18 583 823	22 661 811

14. თვითღირებულება

	2022	2021
სამშენებლო კონტრაქტები	1 158 043	4 151 009
უძრავი ქონების თვითღირებულება	6 532 181	6 505 957
საქონლის თვითღირებულება	967 850	126 370
სასტუმროს მომსახურების თვითღირებულება	8 843	
სულ რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	8 666 917	10 783 335

15. საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები

	2022	2021
ძირითადი საშუალებების ცვეთა და ამორტიზაცია	(896 397)	(648 157)
შრომის ანაზღაურება	(518 363)	(505 479)
ქონების და სხვა საგადასახადო ხარჯები	(146 966)	(155 845)
კომუნალური მომსახურებისა და კომუნიკაციის ხარჯები	(196 544)	(108 879)
საწვავის ხარჯები	(123 297)	(101 133)
მომსახურების ხარჯი	(63 069)	(51 000)
ავტოსატრანსპორტო საშუალების რემონტის ხარჯები	(38 213)	(36 041)
სხვა საერთო ხარჯები	(38 036)	(25 425)
სამეურნეო ხარჯი	(16 359)	(21 431)
საკონსულტაციო ხარჯები	(204 742)	(21 411)
აუდიტორული მომსახურების ხარჯი	(41 525)	(21 186)
რეკლამის ხარჯები	(13 970)	(19 280)
დაზღვევის ხარჯი	(13 108)	(15 142)
საოფისე ხარჯი	(11 609)	(11 265)
დაცვის ხარჯი	(4 525)	(3 915)
საბანკო ხარჯები	(5 269)	(2 998)
სულ საერთო და ადმინისტრაციული დანახარჯები	(2 331 991)	(1 748 588)

16. 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 და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ნაშთები	2022	2021
გაცემული სესხები		66 692
მიღებული სესხები	2 045 382	10 292 215

ოპერაციები	2022	2021
საქონლის გაყიდვა	4 474 847	207 583
სხვა შემოსავლები	6 630 787	858 898
მენარდე კონტრაქტორის შემოსავლები	118 756	203 363
ფინანსური შემოსავალი	7 120	127 777
ფინანსური ხარჯი	740 508	287 426

* გადაანგარიშებულია ეროვნული ვალუტის კურსით

ხელმძღვანელი პირების ხელფასები, ბონუსები და სხვა არაფულადი სარგებელი შესულია სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში და 2022 წლის განმავლობაში შეადგენს 94,230 ლარს, ხოლო 2021 წელს 125,057 ლარს.

17. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ვალდებულებები	2022	2021
ფინანსური ვალდებულებები	4 126 044	23 917 911
სავაჭრო ვალდებულებები	6 908 609	1 387 247

ფინანსური აქტივები	2022	2021
ფული და ფულთან გათანაბრებული ინსტრუმენტები	71 144	1 120 141
სავაჭრო მოთხოვნები	588 877	410 627
გაცემული სესხები	-	66 690

18. 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:

	2022	2021
სავაჭრო მოთხოვნები	588 877	410 627
ფული საბანკო ანგარიშებზე	71 144	1 120 141
სულ საკრედიტო რისკი	1 530 767	1 530 767

19. 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:

აშშ დოლარი	2022	2021
მონეტარული ფინანსური აქტივები	386 638	254 977
მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	1 704 360	20 237 278
წმინდა სავალუტო პოზიცია	2 090 998	(19 982 302)

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	2021
ვალუტის გამყარება 20%-ით	418 200	3 996 460
ვალუტის გაუფასურება 20%-ით	(418 200)	(3 996 460)

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

ევრო	2022	2021
მონეტარული ფინანსური აქტივები	2	-
მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	680 169	180 984
წმინდა სავალუტო პოზიცია	680 171	(180 984)

	2022	2021
ვალუტის გამყარება 20%-ით	(136 034)	36 197
ვალუტის გაუფასურება 20%-ით	136 034	(36 197)

20. 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 2022 წლის 31 დეკემბრის და 2021 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	2022	2021
მოკლევადიანი აქტივები	16 839 161	25 704 027
მოკლევადიანი ვალდებულებები	10 164 099	20 405 278
საღარი	6 675 062	5 298 749

21. 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 2021 წელი	(66 529)	66 529
მოგება/ზარალი 2022 წელი	(43 538)	43 538

22. სასამართლო დავები

კომპანიასთან/ჯგუფთან დაკავშირებით საანგარიშო პერიოდში (2022 წელი) წარმოეშვა ორი სამოქალაქო საქმე.

1. მოსარჩელე შპს ვ.ვ.ვ (ს/კ 203837535) - შპს ლიტ ჯეო ინვესტის წინააღმდეგ. ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლომ არ დააკმაყოფილა შპს ვ.ვ.ვ.-ს სარჩელი. აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა სააპელაციო ინსტანციაში, რომელიც წარმოებაში ჯერ მიღებული არ არის.
2. მოსარჩელე შპს ეუროფასადი (ს/კ 405075582). აღნიშნულ საქმეზე სასამართლო სხდომა დასკვნის გამოცემის მომენტისათვის ჩანიშნული არ არის.

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

23. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

დასკვნის გამოცემის თარიღამდე კომპანიამ გაყიდა შვილობილი კომპანიის „საბურთალო პალასი“-ს 40% წილი.

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

შპს ლიტ ჯეო ინვესტი

მმართველობითი ანგარიშგება და
2022 წლის საქმიანობის მიმოხილვა
თან ერთვის დამოუკიდებელი
აუდიტორის მოსაზრება
6 დეკემბერი 2023

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“-ს მმართველობითი ანგარიშგების შესახებ

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“-ს 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მართველობითი ანგარიშგების აუდიტი. შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“-ს მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს საქმიანობის მიმოხილვას, რაც მოითხოვება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მეორე კატეგორიის საწარმოებისგან. 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
2023 წელი, თბილისი, საქართველო



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.

შპს "ლიტ ჯეო ინვესტი"-ს გააჩნია ორი შვილობილი კომპანია რომლების 100% წილს ფლობს: შპს "ივერია" (ს/კ 443867451) დაარსებული 2019 წლის 04 აპრილის და შპს "საბურთალო პალასი", რომელიც დაფუძნებულია 2015 წლის 15 ივლისს.

შპს "ლიტ ჯეო ინვესტი"-ს ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს მშენებლობა, რაც მოიცავს როგორც საცხოვრებელი, ისე კომერციული კომპლექსების მშენებლობა. 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 მართვა და განვითარება, 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 #8-ში შენდება 33 სართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსი, , მიმდინარეობს 7 სართულიანი ოფისის მშენებლობა ქ. თბილისში ო. ლორთქიფანიძის ქუჩაზე #35, შენდება საცხოვრებელი კორპუსი დიდ დილოში.სასტუმრო და კოტეჯები დაბა სურამში.

სამომავლო პროექტი - უახლოეს მომავალში დაიწყება საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა 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 ჯგუფები:

- 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.

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 პრიმციპების განსაზღვრა;
- წილთა შეძენა და გასხვისება, ასევე წარმოებათა შეძენა, გასხვისება და ლიკვიდაცია;
- წარმოების სახეები სა სამეურნეო საქმიანობის დაწყება და მათი შეწყვეტა;
- საწარმოს წესდებასი ცვლილებების და დამატებების შეტანა;
- უძრავი ქონების შეძენა, გასხვისება და დატვირთვა;
- ინვესტიციების განხორციელება;
- სესხების და კრედიტების აღება;
- იმ სესხების და კრედიტების უზრუნვეყოფა, 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.

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 და მისი შვილობილი 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;

დირექტორი

ვალერი გელაშვილი

- ამაღლოს 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;

დირექტორი
ვალერი გელაშვილი



Handwritten signature in blue ink.