შპს ლივინ დეველოპმენტი

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

(მომზადებული „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო

სტანდარტი (ფასს) მცირე და საშუალო

საწარმოებისათვის“-ის მიხედვით, 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული
საანგარიშგებო წლისთვის.

მენეჯმენტის პასუხისმგებლობის განსაზღვრა

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „ ლივინ დეველოპმენტი“-ის („ორგანიზაცია“) ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს და კაპიტალის ცვლილებას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების ("ფასს") მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის“-ის შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულად შესრულებაზე;
- ინფორმაციის, მათ შორის სააღრიცხვო პოლიტიკის, ისეთი ფორმით წარდგენაზე, რაც უზრუნველყოფს შესაბამის, სანდო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- წარადგინოს დამატებითი განმარტებები, როდესაც ფასს-ის კონკრეტულ მოთხოვნებთან შესაბამისობა არ არის საკმარისი მომხმარებელს მიაწოდოს ინფორმაცია, რათა მისთვის ცხადი იყოს კონკრეტული ტრანზაქციების, სხვა მოვლენებისა და გარემოებების გავლენა „ორგანიზაციის ფინანსური მდგომარეობასა და ფინანსური შედეგებზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- ორგანიზაციაში ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი საბუღალტრო ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს ორგანიზაციას ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ასევე ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ის მოთხოვნებთან შესაბამისობას;

- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- ორგანიზაციას აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე;
- თაღლითობის, შეცდომებისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.

  2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული ფინანსური ანგარიშგება ხელმოწერილ იქნა გამოსაშვებად 2024 წლის 22 სექტემბერს.

1. ზოგადი ინფორმაცია

ა) საქართველოს ბიზნეს გარემო

შპს „ლივინ დეველოპმენტი“ საქმიანობას ახორციელებს საქართველოში შესაბამისად კომპანია მოქცეულია საქართველოს ეკონომიკური და ფინანსური ბაზრის გავლენის ქვეშ, რომელიც ხასიათდება განვითარებადი ბაზრის ნიშნებით. საგადასახადო, იურიდიული საკანონმდებლო ნორმატიული აქტები აგრეთვე მარეგულირებელი ორგანოები განიცდიან რეფორმებს და ხშირ ცვლილებებს რაც დამატებით გამოწვევების წინაშე აყენებს საქართველოში მოქმედ იურიდიულ პირებს. წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის შეფასებას, საქართველოს ბიზნეს გარემოს კომპანიის ოპარაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე გავლენის შესახებ. სამომავლოდ შეიძლება ბიზნეს გარემო განსხვავებული იყოს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან.

ბ) ორგანიზაცია და საქმიანობა

ორგანიზაცია ლივინ დეველოპმენტი“ არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, ს/კ 400235027, რეგისტრაციის თარიღი 11/04/2018. იურიდიული საქართველო, თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, ც. დადიანის ქ., N 265-267, კომერციული ფართი N1ა
კომპანიის დამფუძნებლები: მამუკა წერეთელი (01026011923)– 5%, გიორგი იმერლიშვილი (01008053259) – 30%, აკაკი ადამია (62001041674)- 20.1 %; გოგი ვეკუა (62004001077) – 30%, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „დელტა ინვესტმენტს“ (404593882) – 14.9%
დირექტორი - მამუკა წერეთელი (01026011923).

შპს „ლივინ დეველოპმენტი“ -ს ძირითადი საქმიანობა დაკავშირებულია სამშენებლო სფეროსთან. კომპანია აშენებს საცხოვრებელ კორპუსებს და შემოსავლებს საცხოვრებელი ბინების რალიზაციიდან იღებს. მშენებლობას ძირითადად ახორციელებს მენარდებიის საშუალებით.

2. მომზადების საფუძვლები

შესაბამისობა

ორგანიზაციის თანდართული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტი (ფასს) მცირე და საშუალოსაწარმოებისათვის“-ის მიხედვით.

შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით.

საოპერაციო და ანგარიშგების ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც არის კომპანიის ფუნქციონალური ვალუტა, რადგან ის ყველაზე საუკეთესოდ ასახავს კომპანიის ოპერაციებსა და სამოქმედო გარემოში მომხდარ ეკონომიკური მოვლენების შინაარსს.

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში. ყველა ფინანსური მონაცემი წარმოდგენილი ლარებში დამრგვალებულია მეათასებამდე თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის აღნიშნული.

შეფასებებისა და მოსაზრებების გამოყენება

წინამდებარე ანგარიშგების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (მცირე და საშუალოსაწარმოებისათვის) შესაბამისად მომზადებისთვის კომპანიის ხელმძღვანელობამ გააკეთა მთელი რიგი შეფასებები რომლებიც გავლენას ახდენენ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე ფინანსური ანგარიშგების წარმოდგენის თარიღისთვის, აგრეთვე საანგარიშგებო პერიოდის შემოსავლებსა და ხარჯებზე.

ყველა ასეთი მნიშვნელოვანი შეფასება განხილული იქნება ქვემოთ შენიშვნებში.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები.

კომპანიის მიერ გამოყენებული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა მოცემულია ქვემოთ. პოლიტიკა გამოიყენება უცვლელად ყველა წლისთვის.

ფინანსური ინსტრუმენტები

ა) ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები

ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტი (ფასს) მცირე და საშუალო საწარმოებისათვის“ მე-11 და მე-12 განყოფილებების მოთხოვნების შესაბამისად.

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი ხელშეკრულება, რომელიც წარმოშობს როგორც ერთი საწარმოს ფინანსურ აქტივს, ასევე მეორე საწარმოს ფინანსურ ვალდებულებას ან წილობრივ ინსტრუმენტს. საწარმო ყველა ძირითადი ფინანსური ინსტრუმენტის აღრიცხვისთვის გამოიყენებს ამორტიზებული ღირებულების მოდელს, გარდა არაკონვერტირებად პრივილეგირებულ აქციებსა და არადაბრუნებად ჩვეულებრივ ან პრივილეგირებულ აქციებში განხორციელებული ინვესტიციებისა, ასეთი კომპანიას არ გააჩნია.

როდესაც ფინანსური აქტივი ან ფინანსური ვალდებულება პირველად აღიარდება, საწარმო მათ აფასებს გარიგების ფასით (გარიგების დანახარჯების ჩათვლით, ისეთი ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებებისა გარდა, რომლებიც შემდგომში უნდა შეფასდეს რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით), თუ შეთანხმება, თავისი არსით, არ წარმოადგენს ფინანსურ ოპერაციას.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს საწარმომ ფინანსურ ინსტრუმენტებს აფასებს შემდეგნაირად:

- სავალო ინსტრუმენტები, ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით
- სესხის მიღების ვალდებულება ფასდება თვითღირებულებით, გაუფასურების თანხის გამოკლებით.

საწარმო წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას მხოლოდ იმ

შემთხვევაში, როდესაც:

(ა) ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების სახელშეკრულებო უფლებებს ვადა გასდის, ან ფულადი სახსრები მთლიანად უკვე მიღებულია;

(ბ) საწარმო ფინანსური აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა მნიშვნელოვან რისკსა და სარგებელს გადასცემს სხვა მხარეს; ან

გ) საწარმო, მიუხედავად იმისა, რომ იტოვებს აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ზოგიერთ მნიშვნელოვან რისკსა და სარგებელს, სხვა მხარეს გადასცემს აქტივის კონტროლის უფლებას.

საწარმო ფინანსური ვალდებულების (ან ფინანსური ვალდებულების ნაწილის) აღიარებას წყვეტს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ის შესრულდება, ე.ი. როდესაც ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება დაიფარება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა.

ოპერაციები ურთიერთდამოკიდებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები მოიცავს მფლობელებს, საერთო მფლობელობაში არსებულ კომპანიებს, ერთობლივ და მეკავშირე საწარმოებს. როდესაც ხდება დაკავშირებულ მხარესთან ურთიერთობის ანალიზი, გაითვალისწინება არა მხოლოდ ურთიერთობის იურიდიული ფორმა, არამედ მისი არსი

ძირითადი საშუალებები

საწარმო ძირითადი საშუალებების ღირებულებას აქტივად აღიარებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში როდესაც:

ა) მოსალოდნელია, რომ საწარმო მომავალში ამ აქტივის გამოყენებით მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს; და

ბ) საწარმოსათვის შესაძლებელია აქტივის ღირებულების საიმედოდ შეფასება.

საწარმო ძირითად საშუალებებს თავდაპირველი აღიარებისას აფასებს თვითღირებულებით. თავდაპირველი შეფასების შემდეგ საწარმო ძირითად

საშუალებებს აღრიცხავს დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლების შედეგად მიღებული თანხით. გადაფასების მოდელი გამოყენებული არ არის.

ცვეთის დარიცხვა მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ხდება წრფივი მეთოდით, აქტივის სასარგებლო მომსახურების ავდის გათვალისწინებით. ცვეთის დარიცხვა იწყება მაშინ როდესაც აქტივი შედის გამოყენებაში.

საწარმო ძირითადი საშუალების აღიარებას წყვეტს:

(ა) გაყიდვის/გასვლის შემთხვევაში; ან

(ბ) როდესაც მისი გამოყენებიდან ან გაყიდვიდან არანაირი ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარ არის მოსალოდნელი.

მარაგები

მარაგების საწყისი აღიარება ხდება თვითღირებულებით, შემდეგ ფასდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. მარაგის ღირებულება ეფუძნება საშუალო შეწონილ პრინციპს და მოიცავს დანახარჯებს მარაგების შეძენაზე, წარმოებასა და გადამუშავებაზე და პირდაპირ დაკავშირებულ დანახარჯებს, რომელიც აუცილებელია მარაგების მოცემულ ადგილსა და მოცემულ მდგომარეობაში მისაწოდებლად. ბიზნესის ჩვეულებრივად ფუნქციონირების პირობებში ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს მოსალოდნელ სარეალიზაციო ღირებულებას, გამოკლებული დასრულების და გაყიდვის ხარჯები.

ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში და ფულად სახსრებს საბანკო ანგარიშებზე სამ თვემდე ვადით. სამ თვეზე მეტი ვადიანობით შეზღუდული სახსრები არ შედის ნაღდი ფულისა და ფულის ეკვივალენტებში.

სავაჭრო მოთხოვნები

მიმდინარე სავაჭრო მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, შემდგომში ისინი საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილია გაუფასურების რეზერვით შემცირებული ამორტიზირებული ღირებულებით. სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი წარმოიშობა მაშინ როდესაც არსებობს ობიექტური მოსაზრება რომ კომპანია ვერ შეძლებს მოთხოვნების მიღებას საწყისი პირობების მიხედვით. საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში რეზერვში ცვლილება აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

დაბეგვრა

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში მოქმედებს მოგების გადასახადის ახალი მოდელი. ამ მოდელის მთავარი ცვლილება არის ის რომ მოგების გადასახადის გადახდა ხდება დაგროვილი მოგების განაწილებისას. საანგარიშგებო პერიოდი წლის ნაცვლად გახდა თვე. გადასახადის განაკვეთი დარჩა იგივე - 15%. მოგების გადასახადით განაწილებულ მოგებასთან ერთად იბეგრება - სხვაობა კონტრაქტის ღირებულებასა და საბაზრო ფასს შორის; ხარჯები, რომლებიც დაკავშირებული არ არის ეკონომიკურ საქმიანობასთან; საჩუქრები; წარმომადგენლობითი ხარჯები ლიმიტს ზემოთ.

მოგების გადასახადის ახალი მოდელის სპეციფიკიდან გამომდინარე, საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, რომელიც დასრულდა 2022 და 2023 წლების 31 დეკემბერს, საქართველოში რეგისტრირებული კონპანიებისთვის აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო და საგადასახადო ღირებულებებს შორის არ არსებობს სხვაობები, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს გადავადებული საგადასახადო აქტივების ან ვალდებულებების აღიარება.

კაპიტალი

კომპანიის კაპიტალი განისაზღვრება წესდებით, ყოველი ცვლილება წესდებაში ხორციელდება კომპანიის დამფუძნებლების მიერ.

დაგროვილი მოგება მოიცავს მიმდინარე და წინა პერიოდების მოგებას/ზარალს.

დივიდენდები აღირიცხება კაპიტალში იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადდა.

ვალდებულებები

„კომპანიას“ სააღრიცხვო მიზნებისთვის გამიჯნული აქვს გრძელვადიანი და მოკლევადიანი ვალდებულებები.

ამონაგები

საწარმო ამონაგები აფასებს მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების რეალური ღირებულებით. რომელიც მცირდება ყველანაირი სავაჭრო ფასდათმობით, ასევე ვადაზე ადრე გადახდასა და პარტიის მოცულობაზე დამოკიდებული ფასდათმობებით.

საქონლის გაყიდვის შედეგად მიღებული ამონაგების აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც დაკმაყოფილებული იქნება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა პირობა:

(ა) საწარმო მყიდველს გადასცემს საქონლის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ყველა მნიშვნელოვან რისკსა და სარგებელს;

(ბ) საწარმო არ ინარჩუნებს უწყვეტ მენეჯერულ მონაწილეობას იმ დონით, რომელიც, ჩვეულებრივ, საკუთრების უფლებასთან ასოცირდება და არც გაყიდულ საქონელზე ეფექტურ კონტროლს არ ახორციელებს;

(გ) შესაძლებელია ამონაგების თანხის საიმედოდ შეფასება;

(დ) მოსალოდნელია, რომ საწარმო მიიღებს მოცემულ ოპერაციასთან დაკავშირებულ ეკონომიკურ სარგებელს; და

(ე) შესაძლებელია მოცემულ ოპერაციასთან დაკავშირებით უკვე გაწეული ან მომავალ პერიოდში გასაწევი დანახარჯების საიმედოდ შეფასება.

საწარმო მომსახურების ოპერაციასთან დაკავშირებულ ამონაგებს აღიარებს ხელშეკრულების შესრულების სტადიის მიხედვით სანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, თუ შესაძლებელია მომსახურების გაწევის შედეგის საიმედოდ შეფასება.

საწარმო თუ შესაძლებელია სამშენებლო ხელშეკრულების შედეგის საიმედოდ შეფასება, სამშენებლო ხელშეკრულებასთან დაკავშირებულ ამონაგებს და ხარჯებს აღიარებს სახელშეკრულებო სამუშაოების შესრულების სტადიის მიხედვით საანგარიშო პერიოდის ბოლოს.

ხარჯების აღიარება

ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ ხარჯებისგან ეკონომიკური სარგებლის მოტანა მომავალში აღარაა მოსალოდნელი ან თუ მომავალი ეკონომიკური სარგებელი აღარ აკმაყოფილებს ბალანსში აქტივად აღიარების კრიტერიუმებს.

ხელფასები, ბონუსები და არაფულადი შეღავათები აღიარდება იმ წელს, როდესაც თანამშრომელმა გასწია შესაბამისი მომსახურება.

უცხოური ვალუტით განხორციელებული ოპერაციები

ფინანსური მდგომარეობაში წარმოდგენილი მუხლები შეფასებულია იმ ეკონომიკურ გარემოში და ვალუტაში რომელშიც ოპერირებს კომპანია. დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტაცია ხდება ანგარიშსწორების წარდგენის თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი სხვაობა აღიარდება მოგება-ზარალში.რსებული ვალუტით რომელშიც ოპერირებს კომპანია - ქართულ ლარში. უცხოურ

პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო დავები - 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შპს ლივინ დეველოპმენტს არ გააჩნია სასამართლო დავები.

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება				
	შენიშვნა		საანგარიშო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი
		2023	2022	2021
მოკლევადიანი აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1	3,042,121.00	2,050,138.06	156113.8
სავაჭრო მოთხოვნები	2	5,434,105.00	5,031,495.42	2046795.12
გადახდილი ავანსები და დარიცხული მისაღები შემოსავალი	3	1,106,106.00	552,969.60	882,861.88
მარაგები	4	6,175,419.00	6,840,261.18	6,391,361.51
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	5	1,468.00	44.81	
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**15,759,219.00**	**14,474,909.07**	**9,477,132.31**
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	6	23,240.00	26,224.47	24,315.81
სხვა გრძელვადიანი აქტივები(სესხი)	7	-	264,387.00	
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**23,240.00**	**290,611.47**	**24,315.81**
სულ აქტივები		**15,782,459.00**	**14,765,520.54**	**9,501,448.12**
ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები	8	1,327,079.00	2,385,596.22	2,576,328.52
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	9	5,866,779.00	5,351,310.10	5,034,502.03
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება (პროცენტი)	9.1	2,571,158.00	2,331,095.94	1,728,764.43
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ				
საგადასახადი ვალდებულებები	10	317,867.00	422,269.17	35,176.66
გამოუმუშავებელი შემოსავალი	11	1,582,946.00	1,655,764.32	812,232.01
სხვა ვალდებულელები		1,375.00		
სულ ვალდებულებები		**11,667,204.00**	**12,146,035.75**	**10,187,003.65**
სულ ვალდებულებები		**11,667,204.00**	**12,146,035.75**	**10,187,003.65**
საკუთარი კაპიტალი				
სააქციო კაპიტალი	12			
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი		4,115,255.07	2,619,484.48	(685,556)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**4,115,255.07**	**2,619,484.48**	**(685,556)**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**15,782,459.07**	**14,765,520.23**	**9,501,448.12**

ფორმა N2- საქმიანობის შედეგები			
2022-2023 საანგარიშო პერიოდი			
		2023	**2022**
მომსახურების გაწევიდან	13		
შემოსავალი რეალიზაციიდან		11,849,456.00	11,834,097.90
ნეტო ამონაგები		**11,849,456.00**	**11,834,097.90**
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		8,695,575.41	7,473,786.06
საწყისი მარაგი		6,765,550.01	6,316,650.69
შესყიდვა		8,105,444.40	7,922,685.38
გადამუშავების დანახარჯები			
საბოლოო მარაგი		6,175,419.00	6,765,550.01
საერთო მოგება		**3,153,880.59**	**4,360,311.84**
სხვა შემოსავალი	14	11,235.00	44.81
არასაოპერაციო შემოსავალი მათ შორის საპროცენტო			
დასაქმებულთა ანაზღაურება		(595,663.00)	(395,089.36)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(9,404.00)	(6,637.66)
საპროცენტო ხარჯი		(577,285.00)	(686,732)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	15	(352,468.00)	(266,657.70)
სულ საოპერაციო ხარჯები		(1,523,585.00)	**(1,355,072.010)**
საოპერაციო მოგება		1,630,295.59	**3,005,239.83**
არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი			
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)		3.00	**129.07**
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციებიდან		(98,611.00)	309,001.27
სულ წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)		(98,608.00)	**309,130.340**
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან		**1,531,687.59**	**3,314,370.17**
კაპიტალი საწყისი ნაშთი (პერიოდის საწყისი ნაშთი)		**2,619,484**	**(685,555)**
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)		(35,917.00)	
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში		-	**(9,330.260)**
კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს		**4,115,255.07**	**2,619,484.48**

შპს ლივინ დეველოპმენტი
ფინანსური ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	შენიშვნა		საანგარიშო პერიოდი	წინა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლო თარიღი
		2023	2022	2021
მოკლევადიანი აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	1	3,042,121.00	2,050,138.06	156113.8
სავაჭრო მოთხოვნები	2	5,434,105.00	5,031,495.42	2046795.12
გადახდილი ავანსები და დარიცხული მისაღები შემოსავალი	3	1,106,106.00	552,969.60	882,861.88
მარაგები	4	6,175,419.00	6,840,261.18	6,391,361.51
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	5	1,468.00	44.81	
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**15,759,219.00**	**14,474,909.07**	**9,477,132.31**
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	6	23,240.00	26,224.47	24,315.81
სხვა გრძელვადიანი აქტივები(სესხი)	7	-	264,387.00	
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**23,240.00**	**290,611.47**	**24,315.81**
სულ აქტივები		**15,782,459.00**	**14,765,520.54**	**9,501,448.12**
ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები	8	1,327,079.00	2,385,596.22	2,576,328.52
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება	9	5,866,779.00	5,351,310.10	5,034,502.03
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულება (პროცენტი)	9.1	2,571,158.00	2,331,095.94	1,728,764.43
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ				
საგადასახადო ვალდებულებები	10	317,867.00	422,269.17	35,176.66
გამოუმუშავებელი შემოსავალი	11	1,582,946.00	1,655,764.32	812,232.01
სხვა ვალდებულელები		1,375.00		
სულ ვალდებულებები		**11,667,204.00**	**12,146,035.75**	**10,187,003.65**
სულ ვალდებულებები		**11,667,204.00**	**12,146,035.75**	**10,187,003.65**
საკუთარი კაპიტალი				
საქციო კაპიტალი	12			
გაუნაწილებელი მოგება / ზარალი		4,115,255.07	2,619,484.48	(685,556)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**4,115,255.07**	**2,619,484.48**	**(685,556)**
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		**15,782,459.07**	**14,765,520.23**	**9,501,448.12**

დირექტორი: მამუკა წერეთელი

შპს ლივინ დეველოპმენტი
ფინანსური ანგარიშგება
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ფორმა N2- საქმიანობის შედეგები
2022-2023 საანგარიშო პერიოდი

		2023	2022
მომსახურების გაწევიდან			
შემოსავალი რეალიზაციიდან	13	11,849,456.00	11,834,097.90
ნეტო ამონაგები		**11,849,456.00**	**11,834,097.90**
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება		8,695,575.41	7,473,786.06
საწყისი მარაგი		6,765,550.01	6,316,650.69
შესყიდვა		8,105,444.40	7,922,685.38
გადამუშავების დანახარჯები			
საბოლოო მარაგი		6,175,419.00	6,765,550.01
საერთო მოგება		**3,153,880.59**	**4,360,311.84**
სხვა შემოსავალი	14	11,235.00	44.81
დასაქმებულთა ანაზღაურება		(595,663.00)	(395,089.36)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(9,404.00)	(6,637.66)
საპროცენტო ხარჯი		(577,285.00)	(686,732)
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	15	(352,468.00)	(266,657.70)
სულ საოპერაციო ხარჯები		(1,523,585.00)	**(1,355,072.010)**
საოპერაციო მოგება		1,630,295.59	**3,005,239.83**
არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი			
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)		3.00	**129.07**
/( )		(98,611.00)	
			309,001.27
/( )		(98,608.00)	**309,130.340**
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან		**1,531,687.59**	**3,314,370.17**
კაპიტალი საწყისი ნაშთი (პერიოდის საწყისი ნაშთი)		**2,619,484**	**(685,555)**
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)		(35,917.00)	
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში		-	**(9,330.260)**
კაპიტალი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს		**4,115,255.07**	**2,619,484.48**

დირექტორი: მამუკა წერეთელი

ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები

აქტივები

1. ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული სალაროში - 270 274.85 ლარი

ფული ბანკში 2 771 845. 73 ლარი.

2. სავაჭრო მოთხოვნები

სავაჭრო მოთხოვნები შედგება წინა საანგარიშო პერიოდის ბინების რეალიზაციიდან მისაღებ დებიტორულ დავალიანებებისგან.

ბინების რეალიზაციასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება-5,434,105.32 ლარი.

3. გადახდილი ავანსები და დარიცხული მისაღები შემოსავალი

ამ მუხლში ძირითადად გაერთიანებულია წინაწარ გადახდილი თანხები კრედიტორებისთვის, რომელიც უკავშირდება შესყიდვებს სამშენებლო პროექტების შესრულებისთვის.

4.მარაგები

მარაგები შედგება მზა პროდუქციისგან მზა პროდუქციის ნაწილი შედგება საცხოვრებელი ბინებისგან და კომერციული ფართებისგან რომელიც წლის ბოლოს ჯერ არ იყო რეალიზებული.

1.დასრულებული და მშენებარე პროცესში მყოფი ბინების ღირებულება - 5,758,688.06 ლარი.

2. კომერციული ფართების ღირებულება - 416,730.94ლარი

5 . სხვა მოკლევადიანი აქტივები

ამ მუხლში შესულია მისაღები საპროცენტო სარგებელი

6.ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები ძირითადად შედგება ადმინისტრაციული მიზნებისთვის საჭირო ავეჯისა და ინვენტარისგან.

ქონება	საოფისე ინვენტარი	ავეჯი	სულ
საწყისი ღირებულება 2023წ	22342.06	3882.41	**26224.47**
შეძენა 2023 წელი	6420		**6420**
ცვეთა 2023 წელი	8426.33	977.61	**9403.94**
გაყიდვა/ჩამოწერა 2023 წელი			**0**
ნარჩენი ღირ-ბა 2023 წელი	20335.73	2904.8	**23240.53**

7.სხვა გრძელვადიანი აქტივები მოიცავს შპს -ზე გაცემულს სესხს. გაცემული სესხის ნაშთი 2023 წლის ბოლოსთვის შეადგენს 0 ლარს.

ვალდებულებები

8. სავაჭრო ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები ძირითადად მოიცავს სამშენებლო სამუშაოებისას შესყიდული მომსახურების ან მარაგების გადასახდელ ვალდებულებებს.

9. ამ მუხლში შესულია გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები. კომპანიას სესხები აღებული აქვს როგორც ფინანსური ინსტიტუტებისგან ასევე ფიზიკური და იურიდიული პირებისგან. ბანკებთან საპროცენტო ხარჯის დარიცხვა და გადახდა ხდება გრაფიკის მიხედვით. ხოლო სხვა იურიდიული და ფიზიკური პირებისგან აღებულ სესხებზე კონტრაქტებით განსაზღვრულია რომ საპროცენტო ხარჯის გადახდა უნდა მოხდეს პროექტების დასრულების და ძირი თანხის დაფარვის შემდეგ. შესაბამისად ასეთი საპროცენტო ხარჯი შესულია გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებების (პროცენტი) მუხლში 9.1

კომპანიას ძირითადი სასსესხო ვალდებულებები აქვს დაკავშირებულ მხარეებთან:

გრძელვადიანი სესხი

შპს ლივინი 406150677	1 826 515.01
ფ.პ მამუკა წერეთელი 01026011923	153 720.00
ფ.პ ილონა მეტრეველი	174 811.00
ფ.პ ირაკლი იმერლიშვილი 01008011382	45 973.99
ფ.პ გოგი ვეკუა 62004001077	452 477.27
ფ.პ გიორგი იმერლიშვილი 01008053259	91 519.33
LTD DELTA INVEST MENTS 404593882	107 492.63
შპს კერა + 205219351	48 102.80
ფ.პ გოგი ვეკუა 62004001077	51 169.39

დარიცხული პროცენტი

ფ.პ მამუკა წერეთელი 01026011923	14 817.43
შპს ლივინი 406150677	956 249.08
ფ.პ ილონა მეტრეველი	68 213.00
ფ.პ ირაკლი იმერლიშვილი 01008011382	18 552.23
ფ.პ გოგი ვეკუა 62004001077	1 173 113.07
ფ.პ მამუკა წერეთელი 01026011923	113 792.15
ფ.პ გიორგი იმერლიშვილი 01008053259	13 054.11
LTD DELTA INVEST MENTS 404593882	18 259.87
შპს კერა + 205219351	22 089.38
აკაკი ადამია სესხი $ % 62001041674	125 676.09
აკაკი ადამია სესხი $ % 62001041674	715.49
ფ.პ გოგი ვეკუა 62004001077	46 626.29

10. საგადასახადო ვალდებულებები ძირითადად მოიცავს დღგ-ს გადასახადის ვალდებულებას, ასევე საშემოსავლო გადასახადის, ქონების გადასახადის და სოციალური (საპენსიო) გადასახადის ვალდებულებების ნაწილი რომლების გადახდაც მოხდა საანაგრიშო პერიოდის შემდეგ თვეში.

11 .გამოუმუშავებელი შემოსავალი

ეს მუხლი შედგება საცხოვრებელი ბინების რეალიზაციით მიღებული ავანსებისგან.

12. საკუთარი კაპიტალი

საკუთარი კაპიტალი შედგება დაგროვილი მოგება/ზარალი-გან.

13. ამონაგები

ამონაგები შედგება აშენებული საცხოვრებელი ბინების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლისგან. 2023 წლისთვის კომპანიის შემოსავლების ძირითად წყაროს სწორედ აღნიშნული საქმიანობა წარმოადგენდა.

14. ამ მუხლში შედის საპროცენტო შემოსავალი.

15. ხარჯები

კომპანიის ძირითადი ხარჯები დაკავშირებულია სამშენებლო საუშაოებისთვის შესყიდულ მომსახურებებზე და მასალებზე, ასეთი ხარჯები აისახება რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულებაში.

სხვა ხარჯები დაკავშირებულია ადმინისტრაციულ საქმიანობასთან.

დასახელება	**თანხა**
სოციალური დანარიცხები	11 979.61
კომუნალური ხარჯები	46 069.47
ქონების გადასახადი	3 156.00
საიჯარო ქირა	30 000.00
ბუღალტრული და საკონსულტაციო მომსახურება	42 249.40
დაცვის მომსხურება	915.24
საოფისე ინვენტარი	251.82
ოფისის ხარჯი	1 776.10
კომუნიკაციის ხარჯები	806.44
ვებ გვერდის ხარჯი	8 927.97
კომპიუტერის ხარჯები	140.00
სხვა საერთო ხარჯი	26 612.61
საჯარო რეესტრის ხარჯი	9 750.00
ჯარიმები და საურავები	1 688.66
სხვა არასაოპერაციო ხარჯები	3.08
რეკლამის ხარჯი	58 764.49
ბანკის ხარჯი	109 377.59
ჯამი სულ	**352 468.48**