

შპს ურეკი რეზიდენსი

ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა
31 დეკემბერი 2022

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა.....1-4

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება.....5

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება6

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება7

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება8

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები9-24

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში.

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს ურეკი რეზიდენსის აქციონერებს

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს ურეკი რეზიდენსის (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, გარდა პირობითი მოსაზრების საფუძველის აზრადში ასახული საკითხების შესაძლო ეფექტისა, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, მცირე და საშუალო საწარმოებისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის („მსს ფასს სტანდარტი“) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

2020 წლის განმავლობაში კომპანიამ დაასრულა დენდროლოგიური პარკის მშენებლობა და აღრიცხა იგი, როგორც განცალკევებული აქტივი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების ძირითადი საშუალებების სექციაში. ბიოლოგიური და სხვა სპეციფიკური აქტივების ღირებულება აკუმულირებულია ერთიან ანგარიშზე და სააღრიცხვო მონაცემებში არ არის გამოყოფილი დასახელებებით და უნიკალური ნომრებით. აღნიშნული ფაქტის გამო, ჩვენ ვერ შევძელით დავსწრებოდით ფინანსურ ანგარიშგებაში აღრიცხული, „დენდროლოგიური პარკის“ სახელით არსებული აქტივის ფიზიკური გადათვლის პროცესს. ამასთან ჩვენ ვერ დავრწმუნდით აღნიშნული აქტივის ცვეთასთან და გაუფასურებასთან დაკავშირებული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების სისრულეში. გამომდინარე იქიდან, რომ განცალკევებული ბიოლოგიური აქტივების ღირებულებები არსებითია კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებისთვის, შესაბამისად მათი შესაძლო ცვეთისა და გაუფასურების ზეგავლენა ვერ დადგინდა დეტალიზებული ინფორმაციის ნაკლებობის გამო. შესაბამისად ჩვენი მოსაზრება 2022 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე მოდიფიცირებულია ამ ფაქტის შესაძლო გავლენის გამო მიმდინარე და შესადარის მონაცემებზე.

RSM Georgia

85, Z.Paliashvili str
Tbilisi 0162, Georgia

T +995 (32) 255 88 99

F +995 (32) 255 88 99

www.rsm.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს ურეკი რეზიდენსის აქციონერებს

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს ურეკი რეზიდენსის (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის მოგება ბარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, გარდა პირობითი მოსაზრების საფუძველის აბზაცში ასახული საკითხების შესაძლო ეფექტისა, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, მცირე და საშუალო საწარმოებისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის („მსს ფასს სტანდარტი“) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

2020 წლის განმავლობაში კომპანიამ დაასრულა დენდროლოგიური პარკის მშენებლობა და აღრიცხა იგი, როგორც განცალკევებული აქტივი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების ძირითადი საშუალებების სექციაში. ბიოლოგიური და სხვა სპეციფიკური აქტივების ღირებულება აკუმულირებულია ერთიან ანგარიშზე და სააღრიცხვო მონაცემებში არ არის გამოყოფილი დასახელებებით და უნიკალური ნომრებით. აღნიშნული ფაქტის გამო, ჩვენ ვერ შევძელით დავსწრებოდით ფინანსურ ანგარიშგებაში აღრიცხული, „დენდროლოგიური პარკის“ სახელით არსებული აქტივის ფიზიკური გადათვლის პროცესს. ამასთან ჩვენ ვერ დავრწმუნდით აღნიშნული აქტივის ცვეთასთან და გაუფასურებასთან დაკავშირებული სააღრიცხვო შეფასებებისა და დაშვებების სისრულეში. გამომდინარე იქიდან, რომ განცალკევებული ბიოლოგიური აქტივების ღირებულებები არსებითია კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებისთვის, შესაბამისად მათი შესაძლო ცვეთისა და გაუფასურების ზეგავლენა ვერ დადგინდა დეტალიზებული ინფორმაციის ნაკლებობის გამო. შესაბამისად ჩვენი მოსაზრება 2022 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე მოდიფიცირებულია ამ ფაქტის შესაძლო გავლენის გამო მიმდინარე და შესადარის მონაცემებზე.

კომპანიის ძირითადი საშუალებები მოიცავს ნახევრად-ბუნებრივ გარემოში მყოფ ფრინველებს და ცხოველებს, აგრეთვე ხეებსა და მცენარეებს. ჩვენ ვერ შევძელით მოგვეპოვებინა ინფორმაცია საიდანაც დავრწმუნდებოდით, რომ აღნიშნული აქტივების ხარისხობრივი/თვისობრივი და რაოდენობრივი ასპექტები და ბიოლოგიური ტრანსფორმაცია დადოკუმენტირებული და გათვალისწინებულია. აღნიშნული ტრანსფორმაცია მოიცავს ზრდას, დეგენერაციას, წარმოებას და გამრავლებას, რაც იწვევს ბიოლოგიური აქტივის ხარისხობრივ ან რაოდენობრივ ცვლილებებს. შესაბამისად წარმოდგენილი ინფორმაციის ნაკლებობის გამო ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა მიმდინარე პერიოდის ოპერაციებში, ძირითადი საშუალებების და გაუნაწილებელი მოგების ნაშთებში. ვინაიდან აღნიშნული ეფექტი შესაძლოა არსებითი იყოს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ჩვენი მოსაზრება 2022 წლის 31 დეკემბრის ფინანსურ ანგარიშგებაზე მოდიფიცირებულია ამ საკითხის შესაძლო ეფექტის გამო მიმდინარე წლის და შესადარის მონაცემებზე.

2017-2020 წლებში კომპანიის მფლობელმა გაზარდა კაპიტალი არაფულადი შენატანით, რომელიც მოიცავდა ცხოველებისა და ფრინველების სპეციფიკურ ჯგუფებსა და სხვადასხვა სიმაღლისა და სისქის ბამბუკებს. კაპიტალური შენატანის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ 4,361,240 ლარის (10 აპრილი, 2017: 1,500,240 ლარი; 15 თებერვალი, 2019: 1,758,000 ლარი; 15 იანვარი, 2020: 1,103,000 ლარი) ოდენობით. აღნიშნული აქტივების ბაზარი მკვეთრად შეზღუდულია, აქედან გამომდინარე, ჩვენ ვერ დავრწმუნდით შეფასებისას გამოყენებული შესადარის ინფორმაციის სისრულესა და სიზუსტეში. ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ დავრწმუნდით აღნიშნული ღირებულების სისწორეში. ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა თვითღირებულების, დაგროვილ ცვეთისა და ცვეთის ხარჯის მუხლებში 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ვინაიდან აღნიშნულს შეიძლება ჰქონდეს არსებითი ზეგავლენა კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებაზე, შესაბამისად ჩვენი მოსაზრება 2022 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე მოდიფიცირებულია ამ ფაქტის შესაძლო გავლენის გამო მიმდინარე და შესადარის მონაცემებზე.

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის შემდეგ ნაწილში - „*აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე*“. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბესს“) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის („ბესს-ის ეთიკის კოდექსი“) შესაბამისად, და შესრულებული გვაქვს ბესს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია კომპანიის ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია 2022 წლის მმართველობის ანგარიშში. მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე (სხვა ინფორმაციაზე).

კომპანიის ძირითადი საშუალებები მოიცავს ნახევრად-ბუნებრივ გარემოში მყოფ ფრინველებს და ცხოველებს, აგრეთვე ხეებსა და მცენარეებს. ჩვენ ვერ შევძელით მოგვეპოვებინა ინფორმაცია საიდანაც დავრწმუნდებოდით, რომ აღნიშნული აქტივების ხარისხობრივი/თვისობრივი და რაოდენობრივი ასპექტები და ბიოლოგიური ტრანსფორმაცია დადოკუმენტირებული და გათვალისწინებულია. აღნიშნული ტრანსფორმაცია მოიცავს ზრდას, დეგენერაციას, წარმოებას და გამრავლებას, რაც იწვევს ბიოლოგიური აქტივის ხარისხობრივ ან რაოდენობრივ ცვლილებებს. შესაბამისად წარმოდგენილი ინფორმაციის ნაკლებობის გამო ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა მიმდინარე პერიოდის ოპერაციებში, ძირითადი საშუალებების და გაუნაწილებელი მოგების ნაშთებში. ვინაიდან აღნიშნული ეფექტი შესაძლოა არსებითი იყოს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ჩვენი მოსაზრება 2022 წლის 31 დეკემბრის ფინანსურ ანგარიშგებაზე მოდიფიცირებულია ამ საკითხის შესაძლო ეფექტის გამო მიმდინარე წლის და შესადარის მონაცემებზე.

2017-2020 წლებში კომპანიის მფლობელმა გაზარდა კაპიტალი არაფულადი შენატანით, რომელიც მოიცავდა ცხოველებისა და ფრინველების სპეციფიკურ ჯგუფებსა და სხვადასხვა სიმალლისა და სისქის ბამბუკებს. კაპიტალური შენატანის სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ 4,361,240 ლარის (10 აპრილი, 2017: 1,500,240 ლარი; 15 თებერვალი, 2019: 1,758,000 ლარი; 15 იანვარი, 2020: 1,103,000 ლარი) ოდენობით. აღნიშნული აქტივების ბაზარი მკვეთრად შემლუდულია, აქედან გამომდინარე, ჩვენ ვერ დავრწმუნდით შეფასებისას გამოყენებული შესადარის ინფორმაციის სისრულესა და სიზუსტეში. ჩვენ ალტერნატიული პროცედურებითაც ვერ დავრწმუნდით აღნიშნული ღირებულების სისწორეში. ჩვენ ვერ შევძელით განგვესაზღვრა აუცილებელი იყო თუ არა რაიმე კორექტირების შეტანა თვითღირებულების, დაგროვილ ცვეთისა და ცვეთის ხარჯის მუხლებში 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ვინაიდან აღნიშნულს შეიძლება ჰქონდეს არსებითი ზეგავლენა კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებაზე, შესაბამისად ჩვენი მოსაზრება 2022 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე მოდიფიცირებულია ამ ფაქტის შესაძლო გავლენის გამო მიმდინარე და შესადარის მონაცემებზე.

აუდიტი წარვმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის შემდეგ ნაწილში - „*აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე*“. ჩვენ დამოუკიდებლობა ვართ კომპანიისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს („ბესსს“) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის („ბესსს-ის ეთიკის კოდექსი“) შესაბამისად, და შესრულებული გვაქვს ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია კომპანიის ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც შეტანილია 2022 წლის მმართველობის ანგარიშში. მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებას და აუდიტორის დასკვნას.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე (სხვა ინფორმაციაზე).

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება.

ჩვენ შევასრულეთ გარკვეული პროცედურები, რაც საჭიროა მმართველობის ანგარიშის შესაბამისობის შესახებ დასკვნის შესადგენად, „საქართველოს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტთან დაკავშირებით და ანგარიში ამ საკითხთან დაკავშირებით გამოვეცით ცალკე წერილით, რომელიც თარიღდება 2023 წლის 30 ნოემბრით.

ხელმძღვანელობის და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირების პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

კომპანიის ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე მცირე და საშუალო ბიზნესის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოექცეს.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებელი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული 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 ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება.

ჩვენ შევასრულეთ გარკვეული პროცედურები, რაც საჭიროა მმართველობის ანგარიშის შესაბამისობის შესახებ დასკვნის შესადგენად, „საქართველოს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტთან დაკავშირებით და ანგარიში ამ საკითხთან დაკავშირებით გამოვეცით ცალკე წერილით, რომელიც თარიღდება 2023 წლის 30 ნოემბრით.

ხელმძღვანელობის და მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირების პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

კომპანიის ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე მცირე და საშუალო ბიზნესის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნარი და აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია სანარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირები პასუხისმგებელი არიან კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული 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 ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ების 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, 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.
- ჩვენ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

კომპანიის მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

30 ნოემბერი, 2023

არესემ საქართველო

მმართველი პარტნიორი გიორგი კვინიკაძე

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, 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.
 - ჩვენ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
 - ვაფასებთ კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
 - დასკვნა გამოგვაქვს კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
 - ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- კომპანიის მართვის უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვანვდიტ აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

30 ნოემბერი, 2023

არესემ საქართველო

მმართველი პარტნიორი გიორგი კვინიკაძე

RSM Georgia



შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ქართულ ლარში

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ძირითადი საშუალებები	3	139,788,325	139,986,948
სულ გრძელვადიანი აქტივები		139,788,325	139,986,948
საგადასახადო აქტივები	14	86,916	1,782,804
მარაგები	4	478,984	316,384
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5	880,393	2,821,471
ფული და ფულის ექვივალენტები	6	-	-
სულ მოკლევადიანი აქტივები		1,446,293	4,920,659
სულ აქტივები		141,234,618	144,907,607
საწესდებო კაპიტალი	9	150,497,521	150,497,521
დაგროვილი ზარალი		(23,322,741)	(18,204,382)
სულ კაპიტალი		127,174,780	132,293,139
გრძელვადიანი სესხები	7	10,334,279	9,580,781
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		10,334,279	9,580,781
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8	383,943	99,351
მოკლევადიანი სესხები	7	-	-
საბანკო ოვერდრაფტი	7	3,341,616	2,934,336
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		3,725,559	3,033,687
სულ ვალდებულებები		14,059,838	12,614,468
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		141,234,618	144,907,607

ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2023 წლის 30 ნოემბერს.

გენერალური დირექტორი პაატა სულაბერიძე _____

მთავარი ბუღალტერი მარინა ლაბაძე _____

შპს „ურეკი რეზიდენსი“
 ფინანსური ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 ქართულ ლარში

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ძირითადი საშუალებები	3	139,788,325	139,986,948
სულ გრძელვადიანი აქტივები		139,788,325	139,986,948
საგადასახადო აქტივები	14	86,916	1,782,804
მარაგები	4	478,984	316,384
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5	880,393	2,821,471
ფული და ფულის ექვივალენტები	6	-	-
სულ მოკლევადიანი აქტივები		1,446,293	4,920,659
სულ აქტივები		141,234,618	144,907,607
საწესდებო კაპიტალი	9	150,497,521	150,497,521
დაგროვილი ზარალი		(23,322,741)	(18,204,382)
სულ კაპიტალი		127,174,780	132,293,139
გრძელვადიანი სესხები	7	10,334,279	9,580,781
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		10,334,279	9,580,781
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8	383,943	99,351
მოკლევადიანი სესხები	7	-	-
საბანკო ოვერდრაფტი	7	3,341,616	2,934,336
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		3,725,559	3,033,687
სულ ვალდებულებები		14,059,838	12,614,468
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		141,234,618	144,907,607

ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2023 წლის 30 ნოემბერს.

გენერალური დირექტორი

პაატა სულაბერიძე

მთავარი ბუღალტერი

მარინა ლაბაძე

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ქართულ ლარში

მოგება/(ზარალის) და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავლები	10	2,301,268	2,041,578
გამომუშავებული შემოსავლის თვითღირებულება	11	(2,481,189)	(2,865,582)
საერთო მოგება		(179,921)	(824,004)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	12	(2,456,079)	(2,073,186)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი / (ხარჯი)	13	(1,133,081)	(1,070,739)
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	14	(1,231,915)	(1,383,081)
წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	15	(117,363)	(1,980)
მოგება / (ზარალი) დაბეგვრამდე		(5,118,359)	(5,352,990)
მოგების გადასახადის ხარჯი	16	-	-
წმინდა მოგება / (ზარალი)		(5,118,359)	(5,352,990)

ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2023 წლის 30 ნოემბერს.

გენერალური დირექტორი პაატა სულაბერიძე _____

მთავარი ბუღალტერი მარინა ლაბაძე _____

შპს „ურეკი რეზიდენსი“
 ფინანსური ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 ქართულ ლარში

მოგება/(ზარალის) და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავლები	10	2,301,268	2,041,578
გამომუშავებული შემოსავლის თვითღირებულება	11	(2,481,189)	(2,865,582)
საერთო მოგება		(179,921)	(824,004)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	12	(2,456,079)	(2,073,186)
წმინდა ფინანსური შემოსავალი / (ხარჯი)	13	(1,133,081)	(1,070,739)
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	14	(1,231,915)	(1,383,081)
წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	15	(117,363)	(1,980)
მოგება / (ზარალი) დაბეგვრამდე		(5,118,359)	(5,352,990)
მოგების გადასახადის ხარჯი	16	-	-
წმინდა მოგება / (ზარალი)		(5,118,359)	(5,352,990)

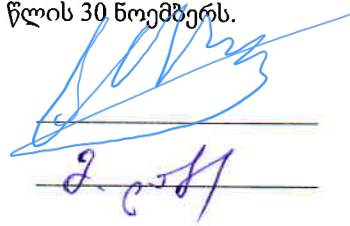
ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2023 წლის 30 ნოემბერს.

გენერალური დირექტორი

პაატა სულაბერიძე

მთავარი ბუღალტერი

მარინა ლაბაძე



შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ქართულ ლარში

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	9	155,453,521	(12,851,392)	142,602,129
წმინდა მოგება / (ზარალი)		-	(5,352,990)	(5,352,990)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	(5,352,990)	(5,352,990)
საწესდებო კაპიტალის ზრდა		(4,956,000)	-	(4,956,000)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	9	150,497,521	(18,204,382)	132,293,139
წმინდა მოგება / (ზარალი)		-	(5,118,359)	(5,118,359)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	(5,118,359)	(5,118,359)
საწესდებო კაპიტალის ზრდა		-	-	-
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	9	150,497,521	(23,322,741)	127,174,780

ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2023 წლის 30 ნოემბერს.

გენერალური დირექტორი პაატა სულაბერიძე _____

მთავარი ბუღალტერი მარინა ლაბაძე _____

შპს „ურეკი რეზიდენსი“
 ფინანსური ანგარიშგება
 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 ქართულ ლარში

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	9	155,453,521	(12,851,392)	142,602,129
წმინდა მოგება / (ზარალი)		-	(5,352,990)	(5,352,990)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	(5,352,990)	(5,352,990)
საწესდებო კაპიტალის ზრდა		(4,956,000)	-	(4,956,000)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	9	150,497,521	(18,204,382)	132,293,139
წმინდა მოგება / (ზარალი)		-	(5,118,359)	(5,118,359)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	(5,118,359)	(5,118,359)
საწესდებო კაპიტალის ზრდა		-	-	-
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	9	150,497,521	(23,322,741)	127,174,780

ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით,
 ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2023 წლის 30 ნოემბერს.

გენერალური დირექტორი

პაატა სულაბერიძე

მთავარი ბუღალტერი

მარინა ლაბაძე

ქართულ ღარში

8

შპს „ურეკი რეზიდენსი“
ფინანსური ანგარიშგება
2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
ქართულ ლარში

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
წლის მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე:		(5,118,359)	(5,352,990)
კორექტირებები:		3,514,510	3,270,844
ცვეთა და ამორტიზაცია	3	2,270,261	2,194,207
უიმედო ვალების ხარჯი	5	111,168	5,898
ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	3	-	-
საპროცენტო ხარჯი	13	1,128,726	1,055,678
უცხოურ ვალუტაში 220,339 ოპერაციებიდან მიღებული წმინდა ზარალი	13	4,355	15,061
ცვლილებები საოპერაციო აქტივებში და ვალდებულებებში:		3,677,967	10,499,740
ზრდა/(კლება) საგადასახადო აქტივებში		1,695,888	11,565,652
ზრდა/(კლება) მარაგებში	4	(162,600)	220,339
ზრდა/(კლება) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	5	1,829,910	(2,334,507)
ზრდა/(კლება) სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	8	282,717	(41,042)
ზრდა/(კლება) საბანკო ოვერდრაფტში	7	32,052	1,089,298
საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები		2,074,118	8,417,594
გადახდილი პროცენტი		-	(286,936)
საოპერაციო საქმიანობით გენერირებული (საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები		2,074,118	(8,130,658)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალების შეძენა	3	(2,071,638)	(3,155,190)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა		-	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი		(2,071,638)	(3,155,190)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხის აღება	7	-	-
(კაპიტალიდან გატანილი) / კაპიტალში შენატანი თანხები	9	-	(4,956,000)
საფინანსო საქმიანობით გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები		-	(4,956,000)
ფული და ფულის ექვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით		-	-
კურსთაშორისი სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე	13	(2,480)	(19,468)
წმინდა ზრდა / (შემცირება) წლის განმავლობაში		2,480	19,468
31 დეკემბრის მდგომარეობით		-	-

ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2023 წლის 30 ნოემბერს

გენერალური დირექტორი პაატა სულაბერიძე

მთავარი ბუღალტერი მარინა ლაბაძე

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ქართულ ლარში

1. ანგარიშის წარმდგენი პირი

ორგანიზაცია და საქმიანობა

შპს ურეკი რეზიდენსი (შემდგომში „კომპანია“), საიდენტიფიკაციო ნომრით 437067148 დარეგისტრირდა საქართველოში 2016 წლის 19 ივლისს. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ოზურგეთი, სოფ. ნატანები.

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია ბერა ივანიშვილი.

კომპანიამ დაასრულა დენდროლოგიური პარკის მშენებლობა დაბა ურეკში. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საიჯარო მომსახურების გაწევა და ნერგების მიწოდება.

2. მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვებისა და მცირე და საშუალო საწარმოების ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის („მსს ფასს სტანდარტის“) საფუძველზე.

კომპანია იყენებს ისტორიული ღირებულების პრინციპს, სხვა მნიშვნელოვანი პოლიტიკა და გამოყენებული პრინციპები წარმოდგენილია ქვემოთ.

ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის, ფინანსური მდგომარეობის, კაპიტალში ცვლილებების, ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებებს და განმარტებით შენიშვნებს. შემოსავლები და ხარჯები, სხვა სრული შემოსავლის კომპონენტების გამოკლებით, აღიარებულია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. სხვა სრული შემოსავალი აღიარებულია სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში და მოიცავს შემოსავლების და ხარჯების იმ პუნქტებს (რეკლასიფიცირების კორექტირებების ჩათვლით), რომლებიც არ არის აღიარებული მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როგორც ეს დადგენილი ან დაშვებულია მსს ფასს-ის თანახმად. რეკლასიფიცირების კორექტირება არის რაოდენობა, რომელიც მიმდინარე პერიოდში რეკლასიფიცირებულია მოგების ან ზარალის სახით და რომელიც მიმდინარე ან წინა პერიოდებში აღიარებული იყო სხვა სრულ შემოსავლებში. ორგანიზაციის მფლობელებთან განხორციელებული ტრანზაქციები აღიარებულია კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგებაში.

ორგანიზაცია მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იყენებს ფუნქციის მიხედვით ხარჯების კლასიფიკაციას. მენეჯმენტის რწმენით, ეს მეთოდი ფინანსური ანგარიშგების მკითხველებისთვის უზრუნველყოფს უფრო სასარგებლო ინფორმაციას, რადგანაც იგი უკეთ ასახავს, თუ როგორ ხდება ოპერაციების მართვა ბიზნესის თვალსაზრისით. ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ინფორმაციის კლასიფიცირება ხდება მიმდინარე და გრძელვადიანობის საფუძველზე.

შეფასების საფუძველი

საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ 2022 წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით. ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების მეთოდით, თუ ქვემოთ მოცემულ სააღრიცხვო პოლიტიკაში სხვა რამ არ არის ნახსენები. ისტორიული ღირებულება ზოგადად დაფუძნებულია აქტივების სანაცვლოდ გაცემული თანხის სამართლიან ღირებულებაზე.

ფუნქციონალური და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი („ლარი“), რომელიც კომპანიის ფუნქციონალურ ვალუტას წარმოადგენს.

ქვემოთ მოყვანილი სააღრიცხვო პოლიტიკა კომპანიამ თანმიმდევრულად გამოიყენა წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების ყველა პერიოდთან მიმართებაში.

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ქართულ ლარში

სააღრიცხვო პოლიტიკა

(ა) ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება. კომპანია ძირითად საშუალებას თავდაპირველი აღიარებისას აფასებს თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან დაკავშირებულ ყველა პირდაპირ ხარჯს. თუ გადახდა გადავადებულია და საკრედიტო პერიოდი აღემატება სტანდარტულ პერიოდს, ძირითადი საშუალებების თვითღირებულება განისაზღვრება სამომავლო გადასახდელების დღევანდელი ღირებულებით.

თავდაპირველი აღიარების შემდგომი შეფასება ხდება თვითღირებულების მოდელით.

ძირითადი საშუალებების შეძენის შემდგომი დანახარჯები ემატება ამ აქტივის ღირებულებას ან აღიარდება ცალკე აქტივად, თუ მოსალოდნელია, რომ საწარმო მომავალში ამ აქტივის გამოყენებით მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და საწარმოსათვის შესაძლებელია ამ აქტივის ღირებულების საიმედოდ შეფასება.

ძირითადი საშუალებებისათვის კომპანია იყენებს ცვეთის დარიცხვის წრფივ მეთოდს, რაც გულისხმობს აქტივის თვითღირებულების ან გაუფასურებული ღირებულების განაწილებას აქტივის სასარგებლო მომსახურების მთელი ვადის განმავლობაში.

ძირითადი საშუალებების ცვეთის თანხა ნაწილდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში შემდეგნაირად:

შენობები	20 წელი
მანქანა-დანადგარები	2-10 წელი
ოფისის აღჭურვილობა	3-5 წელი
ავეჯი	4-8 წელი
სატრანსპორტო საშუალებები	3-30 წელი
სხვა ძირითადი საშუალებები	7-30 წელი
დენდროლოგიური პარკი	130 წელი

თუ არსებობს ძირითადი საშუალებების ცვეთის განაკვეთის, სასარგებლო მომსახურების ვადის ან ნარჩენი ღირებულების მნიშვნელოვანი ცვლილების ინდიკაცია, ახალი მოლოდინების ასახვის მიზნით, ცვეთის დარიცხვის ცვლილება აისახება პერსპექტიულად.

ყოველი პერიოდის ბოლოს კომპანია აფასებს გაუფასურების ინდიკატორებს, რათა უზრუნველყოს, რომ აქტივები ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აისახოს ანაზღაურებად ღირებულებაზე მეტი თანხით. ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით.

საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება მეტია მის შეფასებულ ანაზღაურებად ღირებულებაზე. გაუფასურების ზარალი აღიარდება შესაბამის პერიოდის მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგებაში.

ძირითადი საშუალებების აღიარების შეწყვეტა ხდება აქტივის გაყიდვის/გასვლის შემთხვევაში ან როდესაც მისი გამოყენებიდან ან გაყიდვიდან ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარ არის მოსალოდნელი. აღიარების შეწყვეტის შედეგად წარმოქმნილი შემოსულობა ან ზარალი განისაზღვრება ძირითადი საშუალებების გასვლის შედეგად წარმოქმნილ წმინდა შემოსულობასა და მის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობით. შედეგი აღიარდება იმ პერიოდის მოგება ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, რომელშიც ადგილი ჰქონდა აღიარების შეწყვეტას.

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ქართულ ლარში

ცხოველები და მცენარეები. ცხოველები და მცენარეები რომლებიც არ გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობაში, აღირიცხება, როგორც ძირითადი საშუალება, ისტორიული ღირებულებისა და დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ხარჯების სხვაობით. მათი სასარგებლო მომსახურების ვადა არის 7-30 წელი. იმ შემთხვევაში, თუ შეიმჩნევა სასარგებლო მომსახურების ვადაში ან სარეალიზაციო ღირებულებაში არსებითი ცვლილება, ცვეთის კორექტირება ხდება პერსპექტიულად.

(ბ) არაფინანსური აქტივების გაუფასურება

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ხელმძღვანელობა აფასებს, ხომ არ არსებობს ძირითადი საშუალებების გაუფასურების ინდიკატორი. თუ ამგვარი ნიშანი არსებობს, ხელმძღვანელობა აფასებს აქტივის (აქტივთა ჯგუფის) ანაზღაურებად ღირებულებას და ადარებს მის ნარჩენ ღირებულებას. თუ შეფასებული ანაზღაურებადი ღირებულება არის უფრო მცირე, აქტივის საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

თუ არაფინანსური აქტივის, გარდა გუდვილისა, გაუფასურების ზარალი მცირდება, აქტივის (აქტივთა ჯგუფის) საბალანსო ღირებულება იზრდება ახალ მოსალოდნელ ანაზღაურებად ღირებულებამდე, მაგრამ არაუმეტეს იმ ღირებულებისა, რომელიც ამ აქტივს ექნებოდა, რომ არ მომხდარიყო ამ აქტივისათვის (აქტივთა ჯგუფისათვის) გაუფასურების ზარალის აღიარება წინა წლებში. გაუფასურების ზარალის შემცირება აღიარდება შესაბამისი პერიოდის მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

(გ) სასაქონლო მატერიალური მარაგები

სასაქონლო მატერიალური მარაგების შეფასება ხორციელდება თვითღირებულებასა და მის წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. სასაქონლო მატერიალური ფასეულობების ხარჯის დასადგენად გამოიყენება FIFO ფასის მეთოდი, სასაქონლო მატერიალური მარაგების თვითღირებულება მოიცავს დანახარჯებს რომლებიც დაკავშირებულია აქტივის შეძენასთან, ტრანსპორტირებასთან, პირდაპირ სახელფასო დანახარჯებთან, საწყობის ცვეთასთან.

მარაგები მოიცავს გასაყიდად გამიზნულ საქონელს (2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ოზონის გენერატორებს, ნედლეულსა და მასალებს, კირქვას, საწვავს, გრუნტსა და სხვა საწარმოო მარაგებს).

(დ) ფინანსური აქტივები

თავდაპირველი შეფასება

ფინანსური აქტივი ან ფინანსური ვალდებულების პირველადი შეფასება ხდება გარიგების ფასით (გარიგების დანახარჯების ჩათვლით ისეთი ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების გარდა, რომლებიც შემდგომში უნდა შეფასდეს რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით), თუ შეთანხმება თავისი არსით არ წარმოადგენს ფინანსურ ოპერაციას კომპანიისთვის. შეთანხმება ფინანსურ ოპერაციად მიიჩნევა:

- დაფინანსება ხდება ისეთი საპროცენტო განაკვეთით, რომელიც არ არის საბაზრო განაკვეთი;
- თუ გადახდა გადავადებულია ბიზნესის ჩვეულებრივი პირობებისგან განსხვავებული პირობებით.

თუ შეთანხმება ფინანსურ ოპერაციას წარმოადგენს, კომპანია ფინანსური აქტივს ან ფინანსური ვალდებულებას აფასებს მომავალი გადასახდელების დღევანდელი ღირებულებით, რომელიც დისკონტირებულია მსგავსი სავალ ინსტრუმენტისთვის გამოყენებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით და განისაზღვრება თავდაპირველი აღიარებისას.

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ქართულ ლარში

შემდგომი შეფასება

სავალო ინსტრუმენტების შემდგომი შეფასება ხდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

სავალო ინსტრუმენტები რომლებიც კლასიფიცირებულია, როგორც მოკლევადიანი აქტივები ან მოკლევადიანი ვალდებულებები, შემდგომი შეფასება ხდება გადასახდელი ან მისაღები ფულადი სახსრების ან სხვა სახის კომპენსაციის არადისკონტირებული ღირებულებით იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც შეთანხმება შინაარსით ფინანსურ ოპერაციას წარმოადგენს.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების (ან ფინანსური აქტივების, ან ფინანსური ვალდებულებების ჯგუფის) ამორტიზირებული ღირებულების გამოთვლისა და საპროცენტო შემოსავლების ან ხარჯების შესაბამის პერიოდზე მიკუთვნების მეთოდი. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან, როდესაც შესაფერისია, უფრო მოკლე ვადის განმავლობაში მისაღები ან გადასახდელი სავარაუდო ფულადი სახსრები ზუსტად დისკონტირდება ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი უნდა განისაზღვროს ფინანსური აქტივის ან ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე დაყრდნობით, რომელიც მას გააჩნია საწყისი აღიარებისას.

თვითღირებულებით ან ამორტიზირებული ღირებულებით ასახული ფინანსური აქტივების გაუფასურება

კომპანია ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს განსაზღვრავს, არსებობს თუ არა რაიმე ობიექტური მტკიცებულება იმ ფინანსური აქტივების გაუფასურების, რომლებიც შეფასებულია თვითღირებულებით ან ამორტიზირებული ღირებულებით. იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება, კომპანია დაუყოვნებლივ აღიარებს გაუფასურების ზარალს მოგება ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ფინანსური აქტივების გაუფასურების ობიექტური ფაქტორები ჩამოთვლილია ქვემოთ:

- მსესხებლის მნიშვნელოვანი ფინანსური სიმძნელები;
- ხელშეკრულების პირობების დარღვევა, მაგალითად, პროცენტის ან ძირი თანხის გადაუხდელობა, ან ვადაგადაცილება;
- კომპანია, დებიტორის ფინანსურ სიმძნელებთან დაკავშირებული ეკონომიკური ან იურიდიული მიზეზების გამო, დებიტორს სთავაზობს ისეთ დათმობებს, რომლებსაც სხვა შემთხვევაში არ შესთავაზებდა;
- როდესაც მოსალოდნელი გახდება, რომ დებიტორთან დაკავშირებით დაიწყება გაკოტრების, ან სხვა სახის ფინანსური რეორგანიზაციის პროცესი; ან
- ობიექტური ნიშნების არსებობა, რომლებიც იმაზე მიუთითებს, რომ შემცირდა ფინანსური აქტივების ჯგუფთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი ნაკადები მათი საწყისი აღიარების შემდეგ, თუმცა ამგვარი შემცირების ოდენობის განსაზღვრა ჯგუფში შემავალი ცალკეული ფინანსური აქტივისთვის ჯერჯერობით შეუძლებელია. ამგვარ ნიშნებს განეკუთვნება, მაგალითად ქვეყნის ან რეგიონის არახელსაყრელი ეკონომიკური პირობები, ან დარგში მომხდარი არახელსაყრელი ცვლილებები.

გაუფასურების მაჩვენებელი შესაძლოა იყოს სხვა ფაქტორებიც, რაც აღწერილი არ არის ამ სააღრიცხვო პოლიტიკაში მაგრამ გულისხმობს კომპანიისთვის უარყოფითი ეფექტის მქონე მნიშვნელოვან ცვლილებებს ტექნოლოგიურ, საბაზრო, ეკონომიკურ ან სამართლებრივ გარემოში, სადაც მსესხებელი ეწევა საქმიანობას.

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ქართულ ლარში

(ე) ფული და ფულის ექვივალენტები

ფული და ფულის ექვივალენტები მოიცავს საბანკო ნაშთებსა და სხვა მოკლევადიან ლიკვიდურ ინვესტიციებს, რომლებიც ადვილად კონვერტირდება გარკვეული რაოდენობის ფულის სანაცვლოდ და ექვემდებარება ღირებულებაში ცვლილების უმნიშვნელო რისკს.

(ვ) მიღებული სესხები / საბანკო ოვერდრაფტი

სესხები / ოვერდრაფტი აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო მეთოდის გამოყენებით. სესხით / ოვერდრაფტით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანახარჯი აღიარდება მოგება-ზარალში იმ პერიოდში, როდესაც გაწეულ იქნა აღნიშნული დანახარჯი.

(ზ) საწესდებო კაპიტალი და გადასახდელი დივიდენდები

კაპიტალი განისაზღვრება კომპანიის დამფუძნებლების გადაწყვეტილებით, რომელიც აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით შეტანის მომენტისთვის. გასაცემი დივიდენდების ვალდებულება აღიარდება იმ საანგარიშგებო წელს, როდესაც ხდება მათი გამოცხადება.

(თ) შემოსავლებისა და ხარჯების აღიარება

საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი აღიარდება წრფივი მეთოდით ყოველთვიურად, ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში.

შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან

შემოსავალი საქონლის რეალიზაციიდან აღიარდება მაშინ როდესაც: კომპანიამ მიაწოდა მყიდველს საქონელი და მფლობელობასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი რისკები და სარგებელი მყიდველზე გადავიდა; კომპანიას აღარ აქვს რეალიზებულ საქონელზე არანაირი მმართველობითი უფლება ან კონტროლი; შემოსავალი საიმედოდ შეიძლება შეფასდეს; როდესაც შესაძლოა რომ დასრულების ეტაპისთვის დაკავშირებული ტრანზაქციის შემოსავალი საიმედოდ შეფასდეს; ტრანზაქციასთან დაკავშირებული ხარჯები საიმედოდ იქნეს შეფასებული.

ხარჯები

ხარჯები აღიარდება დარიცხვის მეთოდის საფუძველზე, როდესაც შესაძლებელია დანახარჯის თანხის საიმედოდ შეფასება და მოსალოდნელია კომპანიიდან ეკონომიკური სარგებლის გადინება.

(ი) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

კომპანიის სამუშაო ვალუტას წარმოადგენს ქართული ლარი („ლარი“). უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ტრანზაქციები თავდაპირველად აღიარდება სამუშაო ვალუტაში ტრანზაქციის გახორციელების თარიღში არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. საანგარიშგებო თარიღში უცხოურ ვალუტაში დაფიქსირებული მონეტარული აქტივებისა და ვალდებულებების გადაფასება ხორციელდება ამ თარიღისთვის არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. გადაფასებით წარმოდგენილი საკურსო სხვაობები აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგების მოგება-ზარალის ნაწილში.

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგება

2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ქართულ ლარში

საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსი

	აშშ დოლარი	ევრო	ფუნტი სტერლინგი
გაცვლითი კურსი 2022 წლის 31 დეკემბერს	2.7020	2.8844	3.2581
გაცვლითი კურსი 2021 წლის 31 დეკემბერს	3,0976	3,5040	4,1737

(კ) მოგების გადასახადი

კომპანია მოგების გადასახადს განსაზღვრავს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად. მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ მფლობელებს შორის განაწილებული მოგება და რეინვესტირებული მოგება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით (საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 981-ე მუხლითა და 309-ე მუხლის 99-ე და 103-ე ნაწილებით გათვალისწინებული გამონაკლისების გარდა). მოგების გადასახადის ვალდებულება გამოითვლება როგორც 15/85 განაწილებული დივიდენდის თანხიდან.

საგადასახადო დაბეგვრის სისტემის სპეციფიკურობიდან გამომდინარე საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს აღარ აქვთ დროებითი სხვაობები საგადასახადო კუთხით არსებულ აქტივებსა/ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის, შესაბამისად აღარ წარმოიქმნება გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივი და ვალდებულება.

თავდაპირველი აღიარებისას გამონაკლისის შესაბამისად, გადავადებული გადასახადები არ აღირიცხება.

(ლ) ანარიცხები და პირობითი აქტივები/ვალდებულებები

ანარიცხების აღიარება ხდება მაშინ როდესაც, კომპანიას წარსული მოვლენების შედეგად საღრიცხვო პერიოდისათვის აქვს ვალდებულება. შესაძლოა კომპანიის მიმართ გაჩნდეს მოთხოვნა, რომ გადაიტანოს თავისი ეკონომიკური სარგებელი და ვალდებულების მოცულობა შესაძლოა შეფასდეს საიმედოდ. ანარიცხები იზომება პრე-საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით ვალდებულების შესასრულებლად საჭირო მოცულობის დღევანდელი ღირებულებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების მიმდინარე საბაზრო შეფასებებს და კონკრეტული ვალდებულების რისკებს. ანარიცხების ზრდა, დროის გასვლის გამო, აღიარდება როგორც საპროცენტო ხარჯი. ანარიცხების აღიარება არ ხდება მომავალ საოპერაციო დანაკარგებზე.

პირობითი ვალდებულებები და აქტივები არ აღიარდება.

მნიშვნელოვანი დაშვებები და შეფასებები

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას კომპანიის ხელმძღვანელობას არ დასჭირვებია გაეკეთებინა მნიშვნელოვანი შეფასებები და დაშვებები, გარდა სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვაში აღნიშნულისა (მაგალითად, შემოსავლის აღიარება, ცვთის და ამორტიზაციის ნორმების განსაზღვრა, უიმედო ვალების ანარიცხის განსაზღვრა), რომლებსაც ექნებოდათ არსებითი ზეგავლენა აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე, ასევე შემოსავლებსა, ხარჯებზე და განმარტებით შენიშვნებში მოცემულ სხვა ინფორმაციაზე.

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ქართულ ლარში

3. ძირითადი საშუალებები

	მიწა	სხვა დაუმთავრებელი მშენებლობა	დენდროლ ოგიური პარკი	შენობები	მანქანა- დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავეჯი	სატრანსპორტო საშუალებები	სხვა ძირითადი საშუალებები	სულ
ისტორიული ღირებულება										
1 იანვარი 2021	21,119,899	3,547,254	100,537,175	10,592,720	855,648	386,780	1,480,868	1,348,857	3,241,105	143,110,306
შეძენა	-	1,770,998	621,051	31,076	81,611	46,310	276,318	-	-	2,827,364
კაპიტალის ზრდა	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ტრანსფერი მარაგებიდან, აქედან:	-	327,826	-	-	-	-	-	-	-	327,826
შეძენა	-	327,826	-	-	-	-	-	-	-	327,826
ტრანსფერი დაუმთავრებელი მშენებლობიდან	-	(1,346,511)	154,412	-	963,198	3,197	104,286	-	121,418	-
გაყიდვა	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2021	21,119,899	4,299,567	101,312,638	10,623,796	1,900,457	436,287	1,861,472	1,348,857	3,362,523	146,265,496
შეძენა	-	1,451,365	-	224,514	107,675	14,163	39,502	100,127	46,972	1,984,318
კაპიტალის ზრდა	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ტრანსფერი მარაგებიდან, აქედან:	-	99,360	-	-	-	-	-	-	-	99,360
შეძენა	-	99,360	-	-	-	-	-	-	-	99,360
ტრანსფერი დაუმთავრებელი მშენებლობიდან	-	(1,258,914)	18,060	555,748	121,002	9,944	69,925	-	472,195	(12,040)
გაყიდვა	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2022	21,119,899	4,591,378	101,330,698	11,404,058	2,129,134	460,394	1,970,899	1,448,984	3,881,690	148,337,134
დაგროვილი ცვეთა										
1 იანვარი 2021	-	-	64,447	1,784,930	193,728	75,121	364,631	332,578	1,268,906	4,084,341
ცვეთის ხარჯი	-	-	779,328	545,907	138,650	28,061	221,523	101,414	379,324	2,194,207
გაყიდვა	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2021	-	-	843,775	2,330,837	332,378	103,182	586,154	433,992	1,648,230	6,278,548
ცვეთის ხარჯი	-	-	779,467	577,730	145,594	32,442	233,620	104,776	396,632	2,270,261

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ქართულ ლარში

გაყიდვა	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2022	-	-	1,623,242	2,908,567	477,972	135,624	819,774	538,768	2,044,862	8,548,809
წმინდა საბალანსო ღირებულება										
1 იანვარი 2021	21,119,899	3,547,254	100,472,728	8,807,790	661,920	311,659	1,116,237	1,016,279	1,972,199	139,025,965
31 დეკემბერი 2021	21,119,899	4,299,567	100,468,863	8,292,959	1,568,079	333,105	1,275,318	914,865	1,714,293	139,986,948
31 დეკემბერი 2022	21,119,899	4,591,378	99,707,456	8,495,491	1,651,162	324,770	1,151,125	910,216	1,836,828	139,788,325

მიწა 12,237,000 ლარის ისტორიული ღირებულებით, შენობები 5,716,859 ლარის ისტორიული ღირებულებით, პირსი 184,430 ლარის ისტორიული ღირებულებით და დენდროლოგიური პარკი 101,330,698 ლარის ისტორიული ღირებულებით 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2020: 12,237,000 ლარი; 5,716,859 ლარი; 184,430 ლარი, 101,312,638 ლარი) არის მიქირავებული კომპანიის მფლობელზე.

კომპანია აღნიშნულ მიწასა და შენობებს აკლასიფიცირებს, როგორც ძირითად საშუალებებს, რადგან იჯარის თანამდევი მომსახურება არის მნიშვნელოვანი.

სხვა ძირითადი საშუალებები მოიცავს მცენარეთა და ფრინველთა პარკს, დეკორატიულ თევზებს, სახლისა და ეზოს მცენარეებს, რომელთა დეტალური რეკონსილაცია ნაჩვენებია ქვემოთ:

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ქართულ ლარში

	მცენარეთა და ცხოველთა პარკი	დეკორატიული თევზები	სახლის მცენარეები	ეზოს მცენარეები	ორანჟერია	სულ
ისტორიული ღირებულება						
1 იანვარი 2021	2,400,385	186,400	21,455	614,838	18,027	3,241,105
ტრანსფერი დაუმთავრებელი მშენებლობიდან	34,668	65,644	-	21,104	-	121,416
გაყიდვა	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2021	2,435,053	252,044	21,455	635,942	18,027	3,362,521
ტრანსფერი დაუმთავრებელი მშენებლობიდან	89,821	-	-	382,374	-	472,195
შემენა	-	-	-	1,200	45,772	46,972
გაყიდვა	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2022	2,524,874	252,044	21,455	1,019,516	63,799	3,881,688
დაგროვილი ცვეთა						
1 იანვარი 2021	1,178,323	69,900	2,491	16,438	1,753	1,268,905
ცვეთის ხარჯი	347,865	25,204	808	4,845	601	379,323
გაყიდვა	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2021	1,526,188	95,104	3,299	21,283	2,354	1,648,228
ცვეთის ხარჯი	360,697	25,204	808	7,796	2,127	396,632
გაყიდვა	-	-	-	-	-	-
31 დეკემბერი 2022	1,886,885	120,308	4,107	29,079	4,481	2,044,860
წმინდა საბალანსო ღირებულება						
1 იანვარი 2021	1,222,062	116,500	18,964	598,400	16,274	1,972,200
31 დეკემბერი 2021	908,865	156,940	18,156	614,659	15,673	1,714,293
31 დეკემბერი 2022	637,989	131,736	17,348	990,437	59,318	1,836,828

ძირითადი საშუალებები არ არის დაგირავებული, ან გამოყენებული ფინანსური ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად.

კომპანია 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფლობს 177,381 ლარის ისტორიული ღირებულების სრულად ამორტიზირებულ ძირითად საშუალებებს (2021: 65,913 ლარის).

დენდროლოგიური პარკის კომპოზიცია წარმოდგენილია ქვემოთ:

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ხეების შემენა და ტრანსპორტირება	81,377,741	81,359,681
ტერიტორიის კეთილმოწყობა	5,796,167	5,796,167
გზების რეკონსტრუქცია	6,730,667	6,730,667
ბარჟების საფასური*	1,851,770	1,851,770
გადახდილი კომპენსაციები	670,928	670,928
არარეზიდენტი სპეციალისტების მომსახურების საფასური	4,628,241	4,628,241
სხვა	275,184	275,184
სულ დენდროლოგიური პარკი	101,330,698	101,312,638

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ქართულ ლარში

* ბარჟა არის ნავი (ხშირად ბრტყელი ძირით), რომელიც ძირითადად გამოიყენება ნივთების ზღვით, მდინარით ან არხით ტრანსპორტირებისათვის. მაშინ როდესაც ნავების ძირითადი ნაწილი თვითმართვადი მექანიზმისაა, ბარჟა ბუქსირით ან საბუქსირო გემით გადაადგილდება. კომპანიამ ბარჟები გამოიყენება ხეების ზღვით ტრანსპორტირებისათვის.

4. სასაქონლო მატერიალური მარაგები

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გასაყიდად გამიზნული საქონელი	203,832	106,915
ნედლეული და მასალები	85,169	19,679
კირქვა	-	-
საწვავი	26,507	17,468
გრუნტი	15,595	15,595
სხვა საწარმოო მარაგები	147,881	156,727
სულ სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	478,984	316,384

სასაქონლო მატერიალური მარაგები არ არის დაგირავებული, ან გამოყენებული საბანკო ოვერდრაფტის უზრუნველსაყოფად.

5. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო მოთხოვნები	568,614	2,173,719
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	111,168	-
კონტრაქტორებზე გადახდილი ავანსები	317,677	653,650
საექვო მოთხოვნების ანარიცხი	(5,898)	(5,898)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	880,393	2,821,471

საექვო მოთხოვნების ანარიცხების მოძრაობა წარმოდგენილია ქვემოთ:

1 იანვარი 2021	2,331
საექვო მოთხოვნის ანარიცხის ზრდა	3,567
ბალანსი 31 დეკემბერი 2021	5,898
საექვო მოთხოვნის ანარიცხის ზრდა	111,168
ბალანსი 31 დეკემბერი 2022	117,066

ავანსები გადახდილია კონტრაქტორებისადმი, რომლებიც კომპანიას უწევენ დენდროლოგიურ პარკში შემავალი ხეების ტრანსპორტირების მომსახურებას. კონტრაქტორებისადმი გადახდილი ავანსების მოძრაობა წარმოდგენილია ქვემოთ:

ბალანსი 1 იანვარი 2021	317,027
დამატებები	585,830
კონტრაქტორების მიერ შესრულებული სამუშაო	249,207
ბალანსი 31 დეკემბერი 2021	653,650
დამატებები	308,754
კონტრაქტორების მიერ შესრულებული სამუშაო	644,727
ბალანსი 31 დეკემბერი 2022	317,677

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ქართულ ლარში

6. ფული და ფულის ექვივალენტები

კომპანიას საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში და ბოლოს საბანკო ანგარიშებზე ნაშთი არ უფიქსირდება.

ბანკში განთავსებულ მიმდინარე ანგარიშებს წლის განმავლობაში არ ერიცხება სარგებელი.

7. საბანკო ოვერდრაფტი / მოკლევადიანი სესხები / გრძელვადიანი სესხები

ოვერდრაფტის ლიმიტი	ვალუტა	%	ათვისებული მოცულობა		გადასახდელი პროცენტი	
			31-12-22	31-12-21	31-12-22	31-12-21
5,150,000	ლარი	13%	2,675,646	2,643,594	665,970	290,742

ოვერდრაფტი განთავსებულია სს „ქართუ ბანკში“. საპროცენტო ხარჯი ანგარიშდება ფაქტიურად ათვისებულ მოცულობაზე დღიურ ჭრილში.

კომპანიამ 2019 წლის 15 აპრილს სესხი აიღო სს "ქართუ ჯგუფისგან" 7,534,982 ლარის ოდენობით. წლიური საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს 10%-ს. ხელშეკრულების თანახმად, სესხის ძირი თანხისა და და მასზე დარიცხული პროცენტის გადახდის თარიღია 2023 წლის 31 დეკემბერი.

აღნიშნული სესხის ნაშთი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ძირი	7,534,982	7,534,982
პროცენტი	2,799,297	2,045,799
სულ სესხი	10,334,279	9,580,781

სესხი და საბანკო ოვერდრაფტი არ არის რაიმე აქტივით უზრუნველყოფილი.

8. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 383,943 ლარის ოდენობით 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს მიმდინარე ვალდებულებებს კომპანიების მიმართ, რომლებიც შპს ურეკი რეზიდენსს უწევენ სამშენებლო მომსახურებას.

9. საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის მოძრაობა წლის ჭრილში წარმოდგენილია ქვემოთ:

ბალანსი 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	155,453,521
დამატებითი შენატანი	-
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	(4,956,000)
ბალანსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	150,497,521
დამატებითი შენატანი	-
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	-
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	150,497,521

დამფუძნებელთა 2017 წლის 12 აპრილით დათარიღებული გადაწყვეტილების მიხედვით, დროში განსაზღვრული დამატებითი ფულადი შენატანის მოცულობა განისაზღვრა 95,000,000 ლარით, რომლის საბოლოო შენატანი განხორციელდა 2019 წლის 31 დეკემბერს.

დამფუძნებელთა 2019 წლის 25 დეკემბრით დათარიღებული გადაწყვეტილების მიხედვით, დროში შეზღუდვის გარეშე დამატებითი ფულადი შენატანის მოცულობა განისაზღვრა 7,000,000

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ქართულ ლარში

ლარით, საიდანაც 2021 წლის განმავლობაში საანგარიშგებო პერიოდში კაპიტალი არ შევსებულა, რადგან ეს შენატანი სრულად შეივსო 2020 და 2019 წლებში: 2020 წელს 5,724,319 ლარით, ხოლო 2019 წელს 1,275,681 ლარით.

დამფუძნებელთა 2020 წლის 3 ნოემბრით დათარიღებული გადაწყვეტილების მიხედვით კაპიტალის გაიზარდა 895,681 ლარის ფულადი შენატანით.

2021 წლის 26 იანვარს მოხდა კაპიტალის შემცირება ფულადი გზით 4,956,000 ლარის ოდენობით ინფორმაცია 2020-2021 წლებში მფლობელის მიერ განხორციელებული არაფულადი შენატანების შეფასებების შესახებ წარმოდგენილია ქვემოთ:

შეფასების თარიღი	შეფასების მეთოდი	შემფასებელი	შეფასებული ღირებულება
15-01-20	გაყიდვების შედარების მეთოდი	ბესიკ დიაკონიძე	1,103,000

10. შემოსავლები

ლარი	2022	2021
საიჯარო შემოსავალი	2,258,430	1,728,814
საქონლის რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი	42,838	312,764
სულ შემოსავლები	2,301,268	2,041,578

11. გამომუშავებული შემოსავლის თვითღირებულება

ლარი	2022	2021
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	(18,064)	(294,107)
გაწეული მომსახურების ღირებულება, მათ შორის:	(2,463,125)	(2,571,475)
სახელფასო ხარჯი	(1,122,967)	(1,091,338)
ცვეთის ხარჯი	(1,092,936)	(1,073,842)
მიმდინარე რემონტის ხარჯები	(247,222)	(406,295)
სულ გამომუშავებული შემოსავლის თვითღირებულება	(2,481,189)	(2,865,582)

12. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

ლარი	2022	2021
მიმდინარე რემონტის ხარჯები	904,898	606,534
ცვეთის ხარჯი	1,177,324	1,120,365
თანამშრომელთა ანაზღაურება	234,754	198,064
საწვავის ხარჯი	62,932	32,455
საკონსულტაციო ხარჯები	39,946	48,475
დენი და წყალი (არა-უწყვეტი მომსახურება)	16,978	15,639
იჯარის ხარჯი	13,154	13,046
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები*	117,261	38,608
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	2,567,247	2,073,186

* სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯი 111,168 ლარის ოდენობით მოიცავს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების გაუფასურების ხარჯს (2021: 3,567 ლარი).

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ქართულ ლარში

13. წმინდა ფინანსური შემოსავალი / (ხარჯი)

ლარი	2022	2021
კურსთაშორისი სხვაობის მოგება	7,505	5,501
კურსთაშორისი სხვაობის ზარალი	(11,860)	(20,562)
კურსთაშორისი სხვაობის წმინდა ეფექტი	(4,355)	(15,061)
საპროცენტო ხარჯი	(1,128,726)	(1,055,678)
სულ წმინდა ფინანსური შემოსავალი / (ხარჯი)	(1,133,081)	(1,070,739)

კურსთაშორისი სხვაობის წმინდა ეფექტი 2022 წლის განმავლობაში ფინანსური ანგარიშგების მუხლების მიხედვით იხილეთ ქვემოთ:

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	სულ
კურსთაშორისი სხვაობის მოგება	3,304	4,201	7,505
კურსთაშორისი სხვაობის ზარალი	(5,784)	(6,076)	(11,860)
კურსთაშორისი სხვაობის წმინდა მოგება / (ზარალი)	(2,480)	(1,875)	(4,355)

კურსთაშორისი სხვაობის წმინდა ეფექტი 2021 წლის განმავლობაში ფინანსური ანგარიშგების მუხლების მიხედვით იხილეთ ქვემოთ:

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	სულ
კურსთაშორისი სხვაობის მოგება	460	5,041	5,501
კურსთაშორისი სხვაობის ზარალი	(19,928)	(634)	(20,562)
კურსთაშორისი სხვაობის წმინდა მოგება / (ზარალი)	(19,468)	4,407	(15,061)

14. გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა

გადასახადების მოგების გადასახადის გარდა მოიცავს ქონების გადასახადის ხარჯს 1,231,915 ლარის ოდენობით (2021: 1,383,081 ლარის).

კომპანიას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აქვს საგადასახადო აქტივი 1,782,804 ლარის ოდენობით, რომელიც მოიცავს ძირითადი საშუალებების შეძენაზე გადახდილ დამატებული ღირებულების გადასახადს, რომელიც მოთხოვნის საფუძველზე დაბრუნებადია სახელმწიფოს მიერ.

15. წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)

ლარი	2022	2021
ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებული მოგება/(ზარალი)	-	-
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	(6,195)	(1,980)
სულ წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	(6,195)	(1,980)

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ქართულ ლარში

16. მოგების გადასახადი

2016 წლის მაისში საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა საქართველოს საგადასახადო კოდექსში მნიშვნელოვანი ცვლილებები, რომლებიც ძირითადად ეხება მოგების გადასახადით დაბეგვრას. სხვა დაბეგვრის რეჟიმებთან ერთად, ცვლილებებში ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი პუნქტი არის ის, რომ დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ მფლობელებს შორის განაწილებული მოგება და რეინვესტირებული მოგება არ დაიბეგრება მოგების გადასახადით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან.

საგადასახადო სისტემის ასეთი ცვლილების შემდეგ, საქართველოში რეგისტრირებულ კომპანიებს აღარ აქვთ დროებითი სხვაობები საგადასახადო კუთხით არსებულ აქტივებსა/ვალდებულებებსა და მათ საბალანსო ღირებულებას შორის, შესაბამისად, აღარ წარმოიქმნება გადავადებული მოგების გადასახადის აქტივი და ვალდებულება.

17. პირობითი ვალდებულებები

კომპანიას 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ გააჩნია პირობითი ვალდებულებები.

18. დაკავშირებული მხარეები

დაკავშირებული მხარე არის პიროვნება ან საწარმო, დაკავშირებული იმ ორგანიზაციასთან, რომელიც ამზადებს ფინანსურ ანგარიშგებას (ზემოაღნიშნული საწარმო წინამდებარე სტანდარტში მოიხსენიება როგორც „ანგარიშვალდებული საწარმო“).

ა) პიროვნება ან მისი ახლო ნათესავი მიიჩნევა ანგარიშვალდებული ორგანიზაციისთვის დაკავშირებულ მხარედ, თუ:

(I) ეს პიროვნება აკონტროლებს ან ერთობლივად აკონტროლებს ანგარიშვალდებულ ორგანიზაციას; ან

(II) მას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ანგარიშვალდებულ საწარმოზე; ან

(III) არის ანგარიშვალდებული ორგანიზაციის ან მისი სათავე ორგანიზაციის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრი.

ბ) საწარმო მიიჩნევა ანგარიშვალდებული ორგანიზაციისთვის დაკავშირებულ მხარედ, თუ შემდეგი პირობებიდან რომელიმე არსებობს:

(I) ეს საწარმო და ანგარიშვალდებული საწარმო არიან ერთი და იმავე ჯგუფის წევრები (რაც იმას ნიშნავს, რომ სათავე საწარმო, შვილობილი საწარმო და იმავე სათავე ორგანიზაციის სხვა შვილობილი საწარმოები ერთმანეთთან არიან დაკავშირებული);

(II) ერთ-ერთი საწარმო არის მეორის მეკავშირე საწარმო ან ერთობლივი საწარმო (ან იმ ჯგუფის რომელიმე წევრის მეკავშირე საწარმო ან ერთობლივი საწარმო, რომლის წევრიც არის მეორე საწარმო);

(III) ორივე საწარმო წარმოადგენს ერთი და იმავე მესამე მხარის ერთობლივ ორგანიზაციას;

(IV) ერთი საწარმო არის რომელიმე მესამე მხარის ერთობლივი საქმიანობა, ხოლო მეორე საწარმო იმავე მესამე მხარის მეკავშირე საწარმოა;

(V) ეს საწარმო არის ან ანგარიშვალდებული ორგანიზაციის, ან ანგარიშვალდებულ ორგანიზაციასთან დაკავშირებული რომელიმე მხარის დაქირავებულ მომუშავეთა შრომითი საქმიანობის შემდგომი გასამრჯელოების პროგრამის განმახორციელებელი.

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ქართულ ლარში

თუ ანგარიშვალდებული საწარმო თვითონ არის ამგვარი პროგრამის განმახორციელებელი, სპონსორი დამქირავებლებიც ანგარიშვალდებული ორგანიზაციისთვის დაკავშირებულ მხარეებად მიიჩნევა;

(VI) ამ ორგანიზაციას აკონტროლებს ან ერთობლივად აკონტროლებს (ა) პუნქტში მითითებული რომელიმე პიროვნება;

(VII) (ა) (ი) პუნქტში მითითებულ რომელიმე პიროვნებას აქვს მნიშვნელოვანი გავლენა ამ საწარმოზე, ან ეს პიროვნება არის ზემოაღნიშნული ორგანიზაციის (ან მისი სათავო ორგანიზაციის) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრი;

(VII) ეს საწარმო, ან იმავე ჯგუფში შემავალი სხვა საწარმო, რომელსაც მოცემული საწარმო განეკუთვნება, ანგარიშვალდებულ ორგანიზაციის, ან ანგარიშვალდებული ორგანიზაციის სათავო ორგანიზაციისთვის ასრულებს მმართველობით მომსახურებას.

დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთები პერიოდების მიხედვით შემდეგნაირია:

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ბერა ივანიშვილი (100% მფლობელი)	290,000	1,889,208
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	290,000	1,889,208
სხვა დაკავშირებული მხარეები	13,994,513	13,021,467
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	278,614	457,858
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	40,004	48,492
საბანკო ოვერდრაფტი	3,341,616	2,934,336
მიღებული სესხები	10,334,279	9,580,781

დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები იხილეთ ქვემოთ:

	2022	2021
ბერა ივანიშვილი (100% მფლობელი)	2,271,434	1,728,814
საიჯარო შემოსავლები	2,271,434	1,728,814
სხვა შემოსავლები		-
სხვა დაკავშირებული მხარეები	1,637,343	2,096,784
შემოსავლები რეალიზაციიდან	29,834	312,765
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	460,719	434,234
გამომუშავებული შემოსავლის თვითღირებულება	18,064	294,107
საპროცენტო ხარჯები	1,128,726	1,055,678
ხელმძღვანელი რგოლის ანაზღაურება	15,312	15,312
პაატა სულაბერიძე (დირექტორი) - სახელფასო ხარჯი	15,312	15,312
აქტივების შეძენა	1,009,494	994,703
მარაგები	181,486	27,010
ძირითადი საშუალებები	828,008	967,693

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ქართულ ლარში

19. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ განვითარებული მოვლენები

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცა მენეჯმენტის მიერ 2023 წლის 30 ნოემბერს. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომ კომპანიის 100%-იან მესაკუთრედ წარმოდგენილია ეკატერინე ხვედელიძე. სხვა რაიმე ტიპის მაკორექტირებელ და არამაკორექტირებელ მოვლენებს ადგილი არ ჰქონია.



შპს „ურეკი რეზიდენსის“ მმართველობითი ანგარიში



ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მმართველობის ანგარიშგებაში ინფორმაციის სრულყოფილად წარდგენაზე “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად
- მმართველობის ანგარიშგების მომზადებაზე შესაბამისი მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მიხედვით
- აგრეთვე, მმართველობის ანგარიშგებაში წარდგენილი ინფორმაციის თანხვედნილობაზე იმავე პერიოდის აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

2022 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი მმართველობის ანგარიშგება დირექტორთა საბჭოს მიერ დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2023 წლის 30 ნოემბერს.

დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი



ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობის ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მმართველობის ანგარიშგებაში ინფორმაციის სრულყოფილად წარდგენაზე “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად
- მმართველობის ანგარიშგების მომზადებაზე შესაბამისი მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მიხედვით
- აგრეთვე, მმართველობის ანგარიშგებაში წარდგენილი ინფორმაციის თანხვედნილობაზე იმავე პერიოდის აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან.

2022 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი მმართველობის ანგარიშგება დირექტორთა საბჭოს მიერ დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2023 წლის 30 ნოემბერს.

დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი

საქმიანობის მიმოხილვა

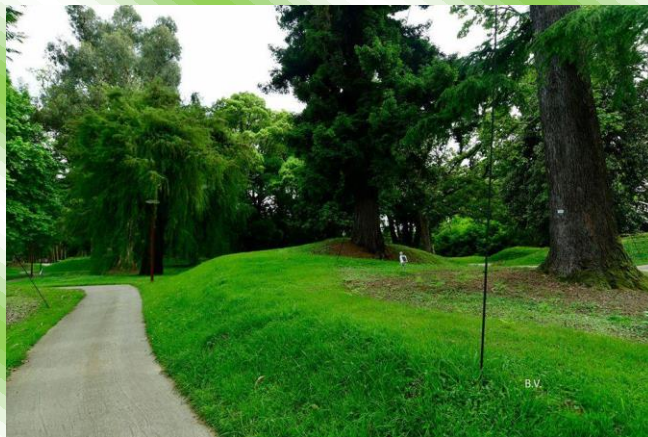
შპს ურეკი რეზიდენსი (შემდგომში „კომპანია“), საიდენტიფიკაციო ნომრით 437067148 დარეგისტრირდა საქართველოში 2016 წლის 19 ივლისს. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ოზურგეთი, სოფ. ნატანები. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია ბერა ივანიშვილი.



2016 წლიდან 2020 წლის დასასრულამდე დენდროლოგიური პარკის მოწყობის მიზნით კომპანიამ განახორციელა 60 ჰექტრის განაშენიანება, რომელთაგან 18 ჰექტარი დათმობილია საქართველოსთვის დამახასიათებელი ენდემური ხე-მცენარეებისათვის, მათ შორის: ქართული მუხა, ნეკერჩხალი და წიფელი. დანარჩენი 42 ჰექტარი დათმობილია უცხოური ხე-მცენარეებისთვის. დენდროლოგიური პარკის ტერიტორიაზე ასწოლვან მცენარეებთან ერთად განლაგებულია

ბამბუკების ბაღი და ტბა. ტერიტორიაზე მოეწყო ცხოველებისა და ფრინველებისთვის განკუთვნილი სივრცეები სადაც მოშენდა 57 სახეობის ფრინველი, ირმები და ლემურები.

დენდროლოგიური პარკი აღჭურვილია თანამედროვე, მაღალტექნოლოგიური კლიმატის კონტროლის საშუალებებით, რომელთა მეშვეობითაც ხდება დაკვირვება გარემო პირობებზე, მათ შორის ნიადაგის ტენიანობაზე, ჰაერის ტემპერატურასა და მოსალოდნელი ნალექებზე. ამ ყველაფრის მიზანია მცენარეების ინდივიდუალური დენდროპარამეტრებიდან გამომდინარე საჭირო გარემოს შექმნა და სწორი აგროტექნიკური სამუშაოების ჩატარება. ამ და სხვა პარამეტრების გათვალისწინებით ხდება ახალ გადმორგული ასწოლვანი მცენარეების შეგუება და ადაპტაცია ახალ გარემოსთან, რაც აისახება მცენარეების მდგომარეობაზე, როგორც სავეგეტაციო, ასევე მცენარეთა მიძინების ფაზაში ყოფნის დროს.



ხე-მცენარეები აღჭურვილია გახმავანების სისტემით, რომლიც დამთვალეირებელს ინფორმაციას აწვდის თითოეული სახეობის შესახებ, რაც თავის მხრივ არსებულ მრავალფეროვნებას საინტერესოს ხდის არა მხოლოდ მფლობელთათვის, არამედ ნებისმიერი დამსვენებლისთვის.

დენდროლოგიური პარკი ემსახურება რეგიონის ტურისტული პოტენციალის ზრდას, ქვეყანაში შიდა ტურიზმის განვითარებასა და მსოფლიო ტურისტულ რუკაზე საქართველოს



პოზიციის განმტკიცებას. აღნიშნულზე მეტყველებს ის ფაქტიც, რომ ტერიტორიაზე შესვლა დამთვალეირებლებს უფასოდ შეუძლიათ.

კომპანიის სტრუქტურა

კომპანიის უმაღლეს მმართველობით ორგანოს წარმოადგენს პარტნიორთა საერთო კრება. პარტნიორთა საერთო კრებაზე პარტნიორებს აქვს მათი წილის პროპორციული ხმათა რაოდენობა. კომპანიის ხელმძღვანელობისა და წარმომადგენლობის უფლება აქვს დირექტორს. დირექტორის უფლება-მოვალეობები და პასუხისმგებლობის ფარგლები განისაზღვრება პარტნიორებსა და დირექტორს შორის დადებული სამსახურეობრივი ხელშეკრულების პირობებით.

კომპანიის ლიკვიდაცია/რეორგანიზაცია შესაძლებელია პარტნიორთა საერთო კრების გადაწყვეტილების საფუძველზე. კომპანიის ლიკვიდაცია/რეორგანიზაცია ხორციელდება „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

კომპანიის ღირებულებები

კომპანიის მიზანია დამსვენებლებს შეუქმნას კომფორტული და მოწესრიგებული რეკრეაციული ზონა. მიზნის მისაღწევად კომპანია ეფუძნება შემდეგ ღირებულებებს:

- **პასუხისმგებლობა** - კომპანიის თითოეული თანამშრომელი გრძობს პასუხისმგებლობას დამთვალეირებლების, ერთმანეთისა და საკუთარი საქმის მიმართ.
- **პროფესიონალიზმი** - წარმატებაზე ორიენტირებული გუნდის შექმნა, მოტივირებული და კვალიფიციური თანამშრომლები კომპანიის წარმატების გარანტია
- **გუნდური სულისკვეთება** - კომპანიის წარმატება დამოკიდებულია მისი თითოეული თანამშრომლის სწორ და კეთილსინდისიერ საქმიანობაზე და ის მიიღწევა მხოლოდ გუნდური მუშაობის საფუძველზე.
- **პატრიოტიზმი** - კომპანიის მიზანია პოზიტიური ზეგავლენა მოახდინოს გარემოზე და ხელი შეუწყოს ქვეყნის ეკონომიკურ განვითარებას.

ამ და სხვა ღირებულებებზე დაყრდნობით კომპანიის საქმიანობის უმთავრეს მიზანს წარმოადგენს ეროვნულ მოტივებზე დაფუძნებული განვითარება, ქართული ტრადიციების წინა პლანზე წამოწევა და პოპულარიზაცია და ქვეყნის კულტურული მემკვიდრეობის შენახვა და გამდიდრება, რაც საბოლოო ჯამში ხელს შეუწყობს ტრადიციებისა და კულტურის მომავალი თაობებისთვის უცვლელი სახით შენახვასა და ამავდროულად ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების დაჩქარებას.



შემოსავლები

კომპანიის შემოსავლების ძირითად ნაწილს წარმოადგენს საიჯარო შემოსავალი, რომელმაც 2022 წლისათვის შეადგინა 2,258,430 ლარი (2021: 1,728,814 ლარი).

კომპანიის დამატებითი ფულადი ნაკადები მთლიანად დამოკიდებულია მფლობელის გადაწყვეტილებებსა და უნარზე მიაწოდოს კომპანიას საჭირო ლიკვიდური აქტივები, რომლებიც აუცილებელია ფუნქციონირების გასაგრძელებლად.

კომპანიის მფლობელის მიერ პერიოდულად ხდება კაპიტალის ზრდა/შემცირება ფულადი და არაფულადი შენატანების გზით, კერძოდ წლების მიხედვით კონტრიბუციები ნაჩვენებია ქვემოთ:

ზრდა:

2016 წელი: 4,800,000 ლარი

2017 წელი: 92,504,340 ლარი

2018 წელი: 38,737,036 ლარი

2019 წელი: 11,689,145 ლარი

2020 წელი: 7,723,000 ლარი

აქედან ფულადი ზრდა: 6,620,000 ლარი

აქედან არაფულადი ზრდა: 1,103,000 ლარი

შემცირება:

2021 წელი: 4,956,000 ლარი

ადამიანური რესურსების მართვა

ადამიანური რესურსები კომპანიის ერთ-ერთი მთავარი კაპიტალია. აქედან გამომდინარე ადამიანური რესურსების მართვის პოლიტიკა განისზღვრება შემდეგი ღონისძიებებით:

- **პროფესიონალი კადრების მოძიება-აყვანა**

კომპანიაში ახალი კადრების მიღებისას ყურადღება ექცევა როგორც კონკრეტული სამუშაოს შესრულებისთვის საჭირო ცოდნას, უნარჩვევებსა და გამოცდილებას, ასევე კომპანიის ძირითადი ღირებულებების გაზიარებას.

- **თანამშრომელთა პროფესიული განვითარება**

დენდროლოგიურ პარკში არსებული სამუშაოს სპეციფიკის გათვალისწინებით, კომპანია მუდმივად ახდენს არსებული თანამშრომლების



გადამზადებასა და მათში ახალი უნარჩვევების განვითარებას. ეს ერთი მხრივ ხელს უწყობს დასაქმებულთა კვალიფიკაციის ამაღლებას, მეორე მხრივ კი დენდროლოგიური პარკის შემდგომ განვითარებას.

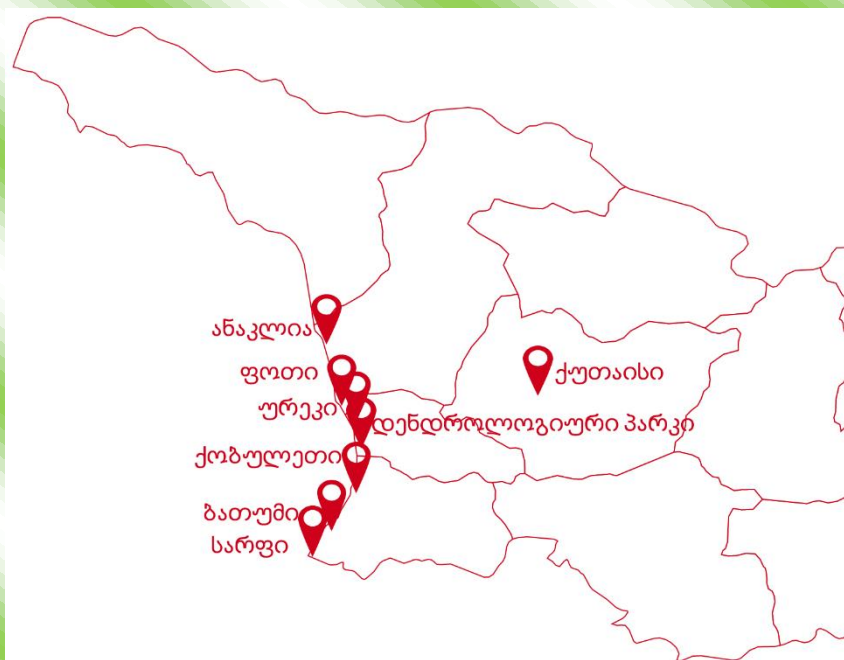
- **თანამშრომელთა მოტივაცია**

თანამშრომელთა მოტივირებისთვის კომპანიას შემუშავებული აქვს დაბონუსე სისტემა და პერიოდული ხელფასების ზრდის სისტემა.

ბაზარი

საქართველო მდიდარია ბუნებრივი რესურსებითა და ბუნებრივი რეკრეაციული ზონებით; თუმცა შპს „ურეკი რეზიდენსის“ მიერ შექმნილი დენდროლოგიური პარკი უკონკურენტოა რასაც განაპირობებს ხე-მცენარეების სხვადასხვაობა, დენდრო პარკის ფართობი და ცხოველთა და ფრინველთა სახეობრივი სიმრავლე.

დენდროპარკში საქართველოს ტერიტორიაზე გავრცელებულ ენდემური სახეობის ხე-მცენარეებთან ერთად გვხვდება მსოფლიოს ხუთივე კონტინენტიდან შემოტანილი



მცენარეები, რომლებიც კონცენტრირებულია შედარებით მცირე არეალზე, რაც პარკის კიდევ ერთი უპირატესობაა. მდიდარია პარკის ცხოველთა და ფრინველთა სამყაროც. გვხვდება ფლამინგოების ორი სახეობა, თუთიყუშები, ოფოფები, ლემურები და ირმები. ყოველივე

ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით, პარკის ანალოგი არ არსებობს არათუ საქართველოში არამედ რეგიონშიც, რაც

თავის მხრივ ხელს უწყობს ქვეყნის ტურისტული პოტენციალის განვითარებასა და ეკონომიკურ წინსვლას.



სტრატეგიული მნიშვნელობა

საქართველოს ეკონომიკაში უდიდეს როლს თამაშობს ტურიზმი. 2018 წლის მონაცემებით ტურიზმის სექტორის



კონტრიბუციამ მთლიან შიდა პროდუქტში 7.6%, ხოლო სერვისის ექსპორტში 71.8% შეადგინა, რაც ქვეყნისთვის 3.2 მილიარდ აშშ დოლარის შემოსავალს ნიშნავს. ტურისტების ყველაზე დიდი ნაწილი საქართველოს ზაფხულის პერიოდში სტუმრობს. სწორედ ამ დროს იტვირთება საქართველოს ზღვისპირა რეგიონები, განსაკუთრებით კი აჭარა და გურია. დენდროლოგიური პარკი თავისი მდებარეობით, რეკრეაციული ზონის ზომითა და მრავალფეროვნებით მნიშვნელოვნად გაზრდის რეგიონის ტურისტულ პოტენციალს. პარკი მთავარი საავტომობილო გზის პირზე მდებარეობს, რაც ხელს უწყობს მის პოპულარიზაციას. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ დენდროლოგიური პარკი სულ რაღაც 60 კილომეტრში მდებარეობს სარფის გამშვები პუნქტიდან, საიდანაც 2018 წელს ვიზიტორების საერთო რაოდენობის 19.5% შემოვიდა. ის „ბლექს სი არენა“-დან 3 კილომეტრით, ხოლო ქობულეთიდან 18 კილომეტრითაა დაშორებული და ურეკის სანაპირო ზოლთან ერთად ქმნის უნიკალურ კომპლექსს, რომელიც ყველა ტიპის დამსვენებელზეა გათვლილი. შედეგად დენდროლოგიური პარკი ხელს შეუწყობს, როგორც რეგიონის, ასევე ქვეყნის საერთო შემოსავლის ზრდას, ტურისტული პოტენციალის მაქსიმალურად ათვისებასა და ახალი სამუშაო ადგილების შექმნას.

დენდროლოგიური პარკის პროექტის წარმატებაზე მეტყველებს სტატისტიკაც. მიუხედავად COVID-19 - ის მიერ შექმნილი გაურკვევლობისა და საფრთხისა, გახსნის დღიდან პარკს მილიონზე მეტი დამთვალიელებელი ესტუმრა. ეს კიდევ ერთი დასტურია იმისა, რომ პარკის მიმართ არსებობს დიდი საზოგადოებრივი ინტერესი და, როგორც პროექტი, მნიშვნელოვნად ზრდის რეგიონის ტურისტულ პოტენციალს.

ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები

კომპანია საქმიანობის პროცესში შესაძლოა აღმოჩნდეს პოტენციური რისკების წინაშე, რომლებსაც შეუძლიათ გავლენა იქონიონ კომპანიის საქმიანობაზე. იმის გათვალისწინებით, რომ კომპანიის ფინანსური უზრუნველყოფა დამოკიდებულია ინვესტორის კეთილ ნებასა და გადაწყვეტილებებზე, მონეტარული პარამეტრების ცვლილების პირდაპირი ეფექტი კომპანიის ფუნქციონირებაზე მინიმალურია. თუმცა, არსებობს რისკები, რომლებიც პირდაპირი გზით ახდენენ გავლენას კომპანიის უნარზე შეასრულოს თავისი სტრატეგიული ამოცანა, მათ შორისაა:

- **ბაზრის ცვალებადობასთან ასოცირებული რისკები (სისტემური რისკები)** - მათ შორის COVID19-ის მსგავსი პანდემიური საფრთხეები, რომლებიც პირდაპირ მნიშვნელოვნად ამცირებენ ტურისტების ნაკადსა და უარყოფითად მოქმედებენ რეგიონის ტურისტული პოტენციალის სრულად ათვისებაზე.
- **განკარგვადი შემოსავლის შემცირება** - ტურისტული სექტორის წარმატება დიდწილად არის დამოკიდებული განკარგვად შემოსავლებთან, რომელთა მეშვეობითაც ხდება ადგილობრივი მოსახლეობის მიერ ტურისტული სერვისების ათვისება. საყოფაცხოვრებო შემოსავლების შემცირებამ შესაძლოა ხელი შეუშალოს შიდა ტურიზმის განვითარებასა და მისი როლის ზრდას ქვეყნის ეკონომიკაში.



- **ქონების ღირებულების შემცირება** - უძრავი ქონების ბაზარზე ქონების ღირებულების შემცირებამ შესაძლოა პრობლემები შეუქმნას კომპანიის მიერ ახალი რესურსების მოძიებასა და შედეგად მისი პოტენციალის სრულად ათვისებას.

- **მთავარ ტურისტულ პარტნიორ ქვეყნებში მიმდინარე არასტაბილური პოლიტიკური მდგომარეობა და ეკონომიკური უკუსვლა** - საგარეო ტურიზმის როლი ეკონომიკაში დიდ წილად არის დამოკიდებული ტურისტული პარტნიორების, განსაკუთრებით კი მეზობელი ქვეყნების (თურქეთი, რუსეთი, აზერბაიჯანი, სომხეთი) პოლიტიკურ და ეკონომიკურ სტაბილურობაზე. ნებისმიერი ფაქტორი რომელიც საფრთხეს უქმნის ამ და სხვა ქვეყნებიდან ახალი ტურისტული ნაკადების მიღებას საფრთხეს უქმნის დენდროლოგიური პარკის მიერ სტრატეგიული ამოცანის შესრულებას.

კომპანია ახორციელებს რისკების მონიტორინგსა და კონტროლს დადგენილი სტანდარტების მიხედვით.

განვითარების გეგმები

კომპანიის საქმიანობა ინვესტირების პირველი ეტაპიდან არის ზარალიანი, თუმცა ეს ასეც იყო მოსალოდნელი. კომპანია არ არის ორიენტირებული კომერციულ მიზნებზე, არამედ როგორც სოციალური პროექტი მიზნად ისახავს სერვისის შექმნას ნებისმიერი სოციალური ჯგუფისთვის და ამასთანავე თამაშობს ერთგვარი სტიმულატორის როლს ქვეყნის ტურისტული პოტენციალის ზრდაში. ამ და სხვა ღირებულებებზე დაყრდნობით კომპანია მომავალშიც გააგრძელებს ინვესტირებას, დენდროლოგიური პარკის განვითარებასა და კომპანიის ხელთ არსებული რესურსების ეფექტურად გამოყენებას.

კომპანიის მფლობელი, ბერა ივანიშვილი, ივანიშვილების ოჯახის წარმომადგენელი და ქართველი მეცენატის ბიძინა ივანიშვილის შვილია. ოჯახის წარმომადგენლებმა ბოლო ორი ათწლეულის განმავლობაში განახორციელეს უზარმაზარი რესურსების ინვესტირება საქართველოს მეცნიერების, სპორტისა და ჯანდაცვის განვითარებისათვის. ფონდი ქართუს აქტიური ჩართულობითა და დახმარებით წინა პლანზე წამოწიეს საქართველოს კულტურა და ტრადიციები. ხელი შეუწევს სტრატეგიული მნიშვნელობის მქონე ინფრასტრუქტურის განვითარებასა და საქართველოს წინსვლისთვის აუცილებელი მატერიალური თუ არამატერიალური რესურსების მობილიზებასა და გამოყენებას. ამ ყველაფრის მიზანია ეროვნულ ღირებულებებსა და ტრადიციებზე დაყრდნობით შექმნას ისეთი ეკონომიკური და სოციალური გარემო, რომელიც ქვეყნის თითოეულ მოქალაქეს მისცემს საშუალებას იცხოვროს თანამედროვე სახელმწიფოში, ყოველგვარი სოციალური ბარიერების გარეშე, ხოლო საერთაშორისო დონეზე ქვეყანას მისცემს საშუალებას ადგილი დაიმკვიდროს დასავლეთის განვითარებული სახელმწიფოების გვერდით. კომპანია მომავალშიც გააგრძელებს ამ ღირებულებებითა და მიზნებით განვითარებას და მუდმივად იქნება ქართველი ხალხისა და საქართველოს სამსახურში.

სუბიექტის მიერ წარმოებული კვლევებისა და მისი განვითარების მიმოხილვა

სუბიექტი არ აწარმოებს კვლევებსა და შესაბამისად არ ახორციელებს კვლევების მიმოხილვას მმართველობით ანგარიშში

სუბიექტის ფილიალების საქმიანობა

კომპანია არ ფლობს ფილიალებს.

ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებიდან გამომდინარე, კომპანიაზე ვრცელდება შემდეგი სახის რისკები:

- საკრედიტო რისკი: ალბათობა, რომ მსესხებელი ვერ შეძლებს გადაიხადოს მთლიანი სესხი ან მისი ნაწილი, ან ვერ შეძლებს სესხის დროულად დაფარვას, რაც გამოიწვევს ზარალს კომპანიისთვის;
- ლიკვიდურობის რისკი: რისკი, რომ კომპანიას არ ექნება, ან ვერ ამოიღებს ნაღდ ფულს საჭირო დროს და ამის შედეგად აღმოჩნდება სირთულეების წინაშე ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულების თვალსაზრისით;
- საბაზრო რისკი: რისკი, რომ საბაზრო ფასების ცვალებადობის შედეგად შეიცვლება ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულება ან ფულადი სახსრების მომავალი ნაკადები სამართლიანი ღირებულების თვალსაზრისით, ძირითადად, კომპანია ექვემდებარება საბაზრო რისკის ორ კომპონენტს:
 - საპროცენტო რისკი;
 - სავალუტო რისკი,

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების საბალანსო ნაშთები კატეგორიების მიხედვით:

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ფინანსური აქტივები		
ფული და ფულის ექვივალენტები	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	880,393	2,821,471
საგადასახადო აქტივები	86,916	1,782,804
სულ ფინანსური აქტივები	967,309	4,604,275
ფინანსური ვალდებულებები		
საბანკო ოვერდრაფტი	3,341,616	2,934,336
მიღებული სესხები	10,334,279	9,580,781
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	383,943	99,351
სულ ფინანსური ვალდებულებები	14,059,838	12,614,468

რისკების მართვის სტრუქტურა

კომპანიის მენეჯმენტს სრული პასუხისმგებლობა ეკისრება კომპანიის რისკების მართვის სისტემის დაწესებასა და ზედამხედველობაზე.

კომპანიის რისკის მართვის პოლიტიკა განისაზღვრება კომპანიაზე რისკების გავლენის განსაზღვრისა და ანალიზის მიზნით, რისკის შესაბამისი ფარგლებისა და საკონტროლო მექანიზმების დასადგენად, ასევე რისკისა და მისი ფარგლების მონიტორინგისათვის. რისკის მართვის პოლიტიკა და სისტემა რეგულარულად გადაიხედება მიმდინარე საბაზრო მდგომარეობისა და კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებების გასათვალისწინებლად. რისკების მართვა ხორციელდება მენეჯმენტის მიერ კომპანიის საოპერაციო ერთეულებთან ერთად. კომპანიის საოპერაციო სიმარტივიდან გამომდინარე, არ არსებობს წერილობითი პოლიტიკა ბიზნეს რისკების იდენტიფიცირებისა და მათი მართვის შესახებ.

ა) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი არის კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკი, ერთი მხარის მიერ მეორე მხარის მიმართ ფინანსური ვალდებულებების არ შესრულების შემთხვევაში.

კომპანიის მაქსიმალური ზემოქმედება საკრედიტო რისკზე, ძირითადად, აისახება ბალანსზე არსებული ფინანსური აქტივების, კერძოდ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულებებში.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

კომპანია მუდმივად აკონტროლებს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების დაფარვის ვადებს და ქმნის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვს ინდივიდუალური მიდგომის საფუძველზე.

ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო მოთხოვნები	568,614	2,173,719
მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ	-	-
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	111,168	-
კონტრაქტორებზე გადახდილი ავანსები	317,677	653,650
საექვო მოთხოვნების ანარიცხი	(117,066)	(5,898)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	880,393	2,821,471

საექვო მოთხოვნების ანარიცხების მოძრაობა წარმოდგენილია ქვემოთ:

ბალანსი 1 იანვარი 2021	2,331
საექვო მოთხოვნის ანარიცხის ზრდა	3,567
ბალანსი 31 დეკემბერი 2021	5,898
საექვო მოთხოვნის ანარიცხის ზრდა	111,168
ბალანსი 31 დეკემბერი 2022	117,066

სავაჭრო მოთხოვნები არ არის უზრუნველყოფილი.

ბ) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის იმის რისკი, რომ სუბიექტს გაუძნელდება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულება, ლიკვიდურობის რისკი ეხება ფინანსური ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად საკმარისი სახსრების არსებობას, რომლებიც უკავშირდება ფინანსურ ინსტრუმენტებს მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, ლიკვიდურობის რისკი არსებობს მაშინ, როცა აქტივებისა და ვალდებულებების დაფარვის ვადები ერთმანეთს არ ემთხვევა.

ლიკვიდურობის ცხრილი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	1 წელზე ნაკლები	1 დან 3 წლამდე	სულ
ფული და ფულის ექვივალენტები	-	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	880,393	-	880,393
საგადასახადო აქტივები	86,916	-	86,916
სულ ფინანსური აქტივები	967,309	-	967,309
საბანკო ოვერდრაფტი	3,341,616	-	3,341,616
მიღებული სესხები	-	10,334,279	10,334,279
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	383,943	-	383,943
სულ ფინანსური ვალდებულებები	3,725,559	10,334,279	14,059,838
ლიკვიდურობის პოზიცია	(2,758,250)	(10,334,279)	(13,092,529)

ლიკვიდურობის ცხრილი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	1 წელზე ნაკლები	1 დან 3 წლამდე	სულ
ფული და ფულის ექვივალენტები	-	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,821,471	-	2,821,471
საგადასახადო აქტივები	1,782,804	-	1,782,804
სულ ფინანსური აქტივები	4,604,275	-	4,604,275
საბანკო ოვერდრაფტი	2,934,336	-	2,934,336
მიღებული სესხები	-	9,580,781	9,580,781
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	99,351	-	99,351
სულ ფინანსური ვალდებულებები	3,033,687	9,580,781	12,614,468
ლიკვიდურობის პოზიცია	1,570,588	(9,580,781)	(8,010,193)

ლიკვიდურობის რისკის მართვისათვის კომპანია ინარჩუნებს ფულადი რეზერვების ადეკვატურ დონეს და ახდენს სასესხო შესაძლებლობების მოძიებას, ამავდროულად, ახდენს მიმდინარე და სამომავლო ფულადი ნაკადების მონიტორინგს და ცდილობს ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების დაფარვის ვადების დამთხვევას.

გ) საბაზრო რისკი

კომპანიას აქვს ფინანსური ვალდებულებები საბანკო ოვერდრაფტისა და მიღებული სესხების სახით, რომელთაც ერიცხებათ პროცენტი. როგორც საბანკო ოვერდრაფტის, ისე მიღებული სესხების საპროცენტო სარგებელი არის ფიქსირებული, შესაბამისად, არ არსებობს იმის რისკი, რომ საბაზრო ფასების ცვალებადობის შედეგად შეიცვლება ფინანსური ინსტრუმენტის



ღირებულება ან ფულადი სახსრების მომავალი ნაკადები სამართლიანი ღირებულების თვალსაზრისით.

2022 წლის 31 დეკემბრისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის სავალუტო რისკს დაქვემდებარებული ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები სრულად ნომინირებულია ეროვნულ ვალუტაში, შესაბამისად, ამ მიმართულების კომპანიის წინაშე არ დგას საბაზრო რისკი.

კაპიტალის რისკის მართვა

კომპანია კაპიტალის მართვით აუმჯობესებს თავის უნარს გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და ამ გზით უზრუნველყოს აქციონერებისა და სხვა დაინტერესებული პირებისთვის შესაბამისი სარგებლის გადაცემა; ამავდროულად კაპიტალის მართვით კომპანია ინარჩუნებს კაპიტალის ოპტიმალურ სტრუქტურას, რითაც ამცირებს კაპიტალის ღირებულებას.

კაპიტალი შედგება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში განმარტებული მთლიანი კაპიტალისა და წმინდა ვალდებულებებისგან, რომელიც ამ მიზნებისათვის განიმარტება, როგორც სხვაობა მიღებულ სესხებსა და ფულისა და ფულის ექვივალენტებს შორის.

კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნებისა ან/და შეცვლის მიზნით კომპანია ცვლის აქციონერებისადმი გადასახდელი დივიდენდის მოცულობას, უშვებს ახალ აქციონებს ან ვალდებულებების შემცირების მიზნით ყიდის აქტივებს.

კომპანიის კაპიტალის რისკის მართვის პოლიტიკა უცვლელია 2020 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული ფინანსური წლის შემდეგ.

წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ დამატებითი განმარტებები

კომპანიის განმარტებები წლიური ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ მოცემულია აუდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში რომლის გამოშვებაც მოხდა 2023 წლის 30 ნოემბერს. მენეჯმენტის შეფასებით სხვა დამატებითი განმარტებები აღარ არის საჭირო რომ აისახოს მმართველობის ანგარიშში.

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე

შპს ურეკი რეზიდენსის მფლობელებს და ხელმძღვანელობას

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის საანგარიშგებო პერიოდის მმართველობითი ანგარიშის მიმოხილვა, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშების და აუდიტის შესახებ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად (შემდგომში - „საკანონმდებლო მოთხოვნები“).

მმართველობითი ანგარიშის მომზადებასა და მის შესაბამისობაზე საკანონმდებლო მოთხოვნებთან პასუხისმგებელია კომპანიის მენეჯმენტი, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი მმართველობითი ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ მმართველობითი ანგარიში და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია მმართველობითი ანგარიში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2022 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ მმართველობითი ანგარიში არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილი ფინანსურ ანგარიშგებასთან ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ განვაცხადოთ ამის შესახებ გამოცემულ დასკვნაში. ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაო შემოიფარგლება მხოლოდ: კომპანიის ხელმძღვანელობის და პერსონალის გამოკითხვით, ანალიტიკური პროცედურების ჩატარებით, მმართველობითი და ფინანსური ანგარიშის შედარებით და თანხვედრილობის განსაზღვრით, და იმ დოკუმენტების მიმოხილვით რაც მომზადდა იმისთვის, რომ კომპანია ყოფილიყო შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან. ჩვენ არ განგვიხორციელება რაიმე სახის მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას მმართველობითი ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ მმართველობითი ანგარიში არ არის თანხვედრილი აუდიტირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან არ არის შესაბამისი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებთან ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს „არესემ საქართველოს“ სახელით
გარიგების პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე
2023 წლის 30 ნოემბერი



THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING