

შპს ურეკი რეზიდენსი

ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა
31 დეკემბერი 2023

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა..... 1-4

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 7

მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება..... 8

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება..... 9

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება..... 10

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები 11-25

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს ურეკი რეზიდენსის აქციონერებს

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს ურეკი რეზიდენსის (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2023 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 აზრით ასახული საკითხების შესაძლო ეფექტისა, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 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

კომპანიამ 2020 წელს 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 2023 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე მოდიფიცირებულია ამ ფაქტის შესაძლო გავლენის გამო მიმდინარე და შესაძარის 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 2023 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 შესადარისი 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 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ვინაიდან აღნიშნულს შეიძლება ჰქონდეს არსებითი ზეგავლენა კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებაზე, შესაბამისად ჩვენი მოსაზრება 2023 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 დამოუკიდებლობი 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 2023 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 გავცენოთ 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 2024 წლის 31 ოქტომბრით.

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 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.

შპს არესემ საქართველოს (Reg. # SARAS-F-279563) სახელით

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე (Reg. # SARAS-A-129107)

2024 წლის 31 ოქტომბერი
თბილისი, საქართველო

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა**შპს ურეკი რეზიდენსის აქციონერებს****პირობითი მოსაზრება**

ჩავატარეთ შპს ურეკი რეზიდენსის (შემდგომში „კომპანია“) ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2023 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 აზრადმი ასახული საკითხების შესაძლო ეფექტისა, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 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

კომპანიამ 2020 წელს 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 2023 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე მოდიფიცირებულია ამ ფაქტის შესაძლო გავლენის გამო მიმდინარე და შესაძარის 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 2023 წლის 31 დეკემბრის ფინანსურ ანგარიშგებაზე მოდიფიცირებულია ამ საკითხის შესაძლო ეფექტის გამო მიმდინარე წლის და შესაძარის 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 შესადარისი 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 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ვინაიდან აღნიშნულს შეიძლება ჰქონდეს არსებითი ზეგავლენა კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებაზე, შესაბამისად ჩვენი მოსაზრება 2023 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 დამოუკიდებლები 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 2023 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 2024 წლის 31 ოქტომბრით.

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 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.

შპს არესემ საქართველოს (Reg. # SARAS-F-279563) სახელით

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე (Reg. # SARAS-A-129107)

2024 წლის 31 ოქტომბერი
თბილისი, საქართველო

RSM Georgia



შპს „ურეკი რეზიდენსი“
 ფინანსური ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 ქართულ ლარში

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ძირითადი საშუალებები	3	158,436,260	139,788,325
სულ გრძელვადიანი აქტივები		158,436,260	139,788,325
საგადასახადო აქტივები	14	3,501,034	86,916
მარაგები	4	416,518	478,984
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5	407,249	880,393
ფული და ფულის ექვივალენტები	6	-	-
სულ მოკლევადიანი აქტივები		4,324,800	1,446,293
სულ აქტივები		162,761,060	141,234,618
საწესდებო კაპიტალი	9	154,542,521	150,497,521
დაგროვილი ზარალი		(29,468,629)	(23,322,741)
სულ კაპიტალი		125,073,892	127,174,780
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8	22,852,338	383,943
მოკლევადიანი სესხები	7	11,087,778	10,334,279
საბანკო ოვერდრაფტი	7	3,747,052	3,341,616
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		37,687,168	14,059,838
სულ ვალდებულებები		37,687,168	14,059,838
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		162,761,060	141,234,618

ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2024 წლის 31 ოქტომბერს.

გენერალური დირექტორი	პაატა სულაბერიძე	_____
მთავარი ბუღალტერი	მარიამ ლაბაძე	_____

შპს „ურევი რეზიდენსი“
 ფინანსური ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 ქართულ ლარში

მოგება/(ზარალის) და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2023	2022
შემოსავლები	10	1,276,952	2,301,268
გამომუშავებული შემოსავლის თვითღირებულება	11	(3,046,907)	(2,481,189)
საერთო მოგება		(1,769,955)	(179,921)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	12	(1,856,566)	(2,456,079)
საექვო მოთხოვნების ანარიცხის ცვლილება		(163,684)	(111,168)
საპროცენტო ხარჯი		(1,127,180)	(1,128,726)
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	14	(1,344,565)	(1,231,915)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება / (ზარალი)	13	116,984	(4,355)
წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)		(922)	(6,195)
მოგება / (ზარალი) დაბეგვრამდე		(6,145,888)	(5,118,359)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წმინდა მოგება / (ზარალი)		(6,145,888)	(5,118,359)

ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2024 წლის 31 ოქტომბერს.

გენერალური დირექტორი	პაატა სულაბერიძე	_____
მთავარი ბუღალტერი	მარიამ ლაბაძე	_____

შპს „ურეკი რეზიდენსი“
 ფინანსური ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 ქართულ ლარში

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
2022 წლის 1 იანვრის		150,497,521	(18,204,382)	132,293,139
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	(5,118,359)	(5,118,359)
2022 წლის 31 დეკემბრი		150,497,521	(23,322,741)	127,174,780
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	(6,145,888)	(6,145,888)
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	9	4,045,000	-	4,045,000
2023 წლის 31 დეკემბრი		154,542,521	(29,468,629)	125,073,892

ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2024 წლის 31 ნოემბერს.

გენერალური დირექტორი	პაატა სულაბერიძე	_____
მთავარი ბუღალტერი	მარიამ ლაბაძე	_____

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ქართულ ლარში

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
წლის მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე:	(6,145,888)	(5,118,359)
კორექტირებები:	3,615,145	3,514,510
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,441,264	2,270,261
უიმედო ვალების ხარჯი	163,684	111,168
საპროცენტო ხარჯი	1,127,180	1,128,726
უცხოურ ვალუტაში ოპერაციებიდან მიღებული წმინდა ზარალი	(116,984)	4,355
ცვლილებები საოპერაციო აქტივებში და ვალდებულებებში:	18,700,862	3,677,967
ზრდა/(კლება) საგადასახადო აქტივებში	(3,414,118)	1,695,888
ზრდა/(კლება) მარაგებში	(804,848)	(162,600)
ზრდა/(კლება) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	309,460	1,829,910
ზრდა/(კლება) სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	22,578,613	282,717
ზრდა/(კლება) საბანკო ოვერდრაფტში	31,755	32,052
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	16,170,118	2,074,118
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალების შეძენა	(21,089,200)	(2,071,638)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა	867,314	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(20,221,886)	(2,071,638)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
(კაპიტალიდან გატანილი) / კაპიტალში შენატანი თანხები	4,045,000	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	4,045,000	-
ფული და ფულის ექვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	-	-
კურსთაშორისი სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე	6,767	(2,480)
წმინდა ზრდა / (შემცირება) წლის განმავლობაში	(6,767)	2,480
ფული და ფულის ექვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	-

ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2024 წლის 31 ოქტომბრს.

გენერალური დირექტორი პაატა სულაბერიძე _____

მთავარი ბუღალტერი მარიამ ლაბაძე _____

შპს „ურეკი რეზიდენსი“
 ფინანსური ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 ქართულ ლარში

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ძირითადი საშუალებები	3	158,436,260	139,788,325
სულ გრძელვადიანი აქტივები		158,436,260	139,788,325
საგადასახადო აქტივები	14	3,501,034	86,916
მარაგები	4	416,518	478,984
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	5	407,249	880,393
ფული და ფულის ექვივალენტები	6	-	-
სულ მოკლევადიანი აქტივები		4,324,800	1,446,293
სულ აქტივები		162,761,060	141,234,618
საწესდებო კაპიტალი	9	154,542,521	150,497,521
დაგროვილი ზარალი		(29,468,629)	(23,322,741)
სულ კაპიტალი		125,073,892	127,174,780
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	8	22,852,338	383,943
მოკლევადიანი სესხები	7	11,087,778	10,334,279
საბანკო ოვერდრაფტი	7	3,747,052	3,341,616
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		37,687,168	14,059,838
სულ ვალდებულებები		37,687,168	14,059,838
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		162,761,060	141,234,618

ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2024 წლის 31 ოქტომბერს.

გენერალური დირექტორი

პაატა სულაბერიძე

მთავარი ბუღალტერი

მარიამ ლაბაძე



შპს „ურეკი რეზიდენსი“
 ფინანსური ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 ქართულ ლარში

მოგება/(ზარალი) და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

ლარი	შენიშვნა	2023	2022
შემოსავლები	10	1,276,952	2,301,268
გამომუშავებული შემოსავლის თვითღირებულება	11	(3,046,907)	(2,481,189)
საერთო მოგება		(1,769,955)	(179,921)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	12	(1,856,566)	(2,456,079)
საეჭვო მოთხოვნების ანარიცხის ცვლილება		(163,684)	(111,168)
საპროცენტო ხარჯი		(1,127,180)	(1,128,726)
გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა	14	(1,344,565)	(1,231,915)
საკუროსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება / (ზარალი)	13	116,984	(4,355)
წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)		(922)	(6,195)
მოგება / (ზარალი) დაბეგვრამდე		(6,145,888)	(5,118,359)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წმინდა მოგება / (ზარალი)		(6,145,888)	(5,118,359)

ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2024 წლის 31 ოქტომბერს.

გენერალური დირექტორი

პაატა სულაბერიძე

მთავარი ბუღალტერი

მარიამ ლაბაძე

შპს „ურეკი რეზიდენსი“
 ფინანსური ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 ქართულ ლარში

კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ კაპიტალი
2022 წლის 1 იანვრის		150,497,521	(18,204,382)	132,293,139
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	(5,118,359)	(5,118,359)
2022 წლის 31 დეკემბერი		150,497,521	(23,322,741)	127,174,780
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	(6,145,888)	(6,145,888)
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	9	4,045,000	-	4,045,000
2023 წლის 31 დეკემბერი		154,542,521	(29,468,629)	125,073,892

ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2024 წლის 31 ნოემბერს.

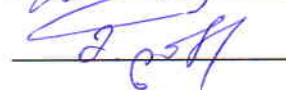
გენერალური დირექტორი

პაატა სულაბერიძე



მთავარი ბუღალტერი

მარიამ ლაბაძე



შპს „ურეკი რეზიდენსი“
 ფინანსური ანგარიშგება
 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის
 ქართულ ლარში

ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
წლის მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე:	(6,145,888)	(5,118,359)
კორექტირებები:	3,615,145	3,514,510
ცვეთა და ამორტიზაცია	2,441,264	2,270,261
უიმედო ვალების ხარჯი	163,684	111,168
საპროცენტო ხარჯი	1,127,180	1,128,726
უცხოურ ვალუტაში ოპერაციებიდან მიღებული წმინდა ზარალი	(116,984)	4,355
ცვლილებები საოპერაციო აქტივებში და ვალდებულებებში:	18,700,862	3,677,967
ზრდა/(კლება) საგადასახადო აქტივებში	(3,414,118)	1,695,888
ზრდა/(კლება) მარაგებში	(804,848)	(162,600)
ზრდა/(კლება) სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	309,460	1,829,910
ზრდა/(კლება) სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	22,578,613	282,717
ზრდა/(კლება) საბანკო ოვერდრაფტში	31,755	32,052
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	16,170,118	2,074,118
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალების შეძენა	(21,089,200)	(2,071,638)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა	867,314	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(20,221,886)	(2,071,638)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
(კაპიტალიდან გატანილი) / კაპიტალში შენატანი თანხები	4,045,000	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	4,045,000	-
ფული და ფულის ექვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	-	-
კურსთაშორისი სხვაობის გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე	6,767	(2,480)
წმინდა ზრდა / (შემცირება) წლის განმავლობაში	(6,767)	2,480
ფული და ფულის ექვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	-

ფინანსური ანგარიშგება, მომზადებული 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ხელმძღვანელობის მიერ დამტკიცდა გამოსაშვებად 2024 წლის 31 ოქტომბერს.

გენერალური დირექტორი პაატა სულაბერიძე

მთავარი ბუღალტერი მარიამ ლაბაძე

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

ქართულ ლარში

1. ზოგადი ინფორმაცია

ორგანიზაცია და საქმიანობა

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

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია ეკატერინა ხვედელიძე. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი იყო 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 2023 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

2023 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.

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

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ქართულ ლარში

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 ანაზღაურებად 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 გამოზნულ საქონელს (2023 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 სავალო ინსტრუმენტისთვის გამოყენებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით და განისაზღვრება თავდაპირველი აღიარებისას.

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) ამორტიზებული 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 ამორტიზებული 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 ამორტიზებული 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.

(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 განხორციელების 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.

საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსი

	აშშ დოლარი	ევრო	ფუნტი სტერლინგი
გაცვლითი კურსი 2023 წლის 31 დეკემბერს	2.6894	2.9753	3.4228
გაცვლითი კურსი 2022 წლის 31 დეკემბერს	2.7020	2.8844	3.2581

(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 სპეციფიურობიდან 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 გამოწვევის შესაბამისად, გადავადებული გადასახადები არ აღირიცხება.

(ლ) ანარიცხები და პირობითი აქტივები/ვალდებულებები

ანარიცხების აღიარება ხდება მაშინ როდესაც, კომპანიას წარსული მოვლენების შედეგად საღირცხოვრო 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, ცვეთის 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
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ქართულ ლარში

3. ძირითადი საშუალებები

ისტორიული ღირებულება	მიწა	სხვა დაუმთავრებელი მშენებლობა	დენდროლოგიური პარკი	შენობები	მანქანა-დანადგარები	ოფისის აღჭურვილობა	ავიჯი	სატრანსპორტო საშუალებები	სხვა ძირითადი საშუალებები	სულ
1 იანვარი 2022	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	-	1,439,325		224,514	107,675	14,163	39,502	100,127	46,972	1,972,278
ტრანსფერი მარაგებიდან, აქედან:	-	99,360	-	-	-	-	-	-	-	99,360
შეძენა	-	99,360	-	-	-	-	-	-	-	99,360
ტრანსფერი დაუმთავრებელი მშენებლობიდან	-	(1,246,874)	18,060	555,748	121,002	9,944	69,925	-	472,195	-
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	148,337,135
შეძენა	-	579,272	19,554,047	478,233	600	67,772	35,098	97,234	72,584	20,884,840
ტრანსფერი მარაგებიდან, აქედან:	-	204,358	-	-	-	-	-	-	-	204,358
შეძენა	-	204,358	-	-	-	-	-	-	-	204,358
ტრანსფერი დაუმთავრებელი მშენებლობიდან	-	(954,230)	-	838,941	-	23,483	1,314	-	90,492	-
31 დეკემბერი 2023	21,119,899	4,420,778	120,884,745	12,721,233	2,129,734	551,648	2,007,311	1,546,218	4,044,766	169,426,333
დაგროვილი ცვეთა										
1 იანვარი 2022	-	-	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
31 დეკემბერი 2022	-	-	1,623,242	2,908,567	477,972	135,624	819,774	538,768	2,044,862	8,548,809
ცვეთის ხარჯი	-	-	929,883	610,904	141,178	34,924	216,242	105,516	402,617	2,441,264
31 დეკემბერი 2023	-	-	2,553,125	3,519,471	619,150	170,548	1,036,016	644,284	2,447,479	10,990,073
წმინდა საბალანსო ღირებულება										
1 იანვარი 2022	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
31 დეკემბერი 2023	21,119,899	4,420,778	118,331,621	9,201,762	1,510,584	381,100	971,296	901,934	1,597,287	158,436,260

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ქართულ ლარში

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

	მცენარეთა და ცხოველთა პარკი	დეკორატიული თევზები	სახლის მცენარეები	ეზოს მცენარეები	ორანჟერია	სულ
ისტორიული ღირებულება						
1 იანვარი 2022	2,435,053	252,044	21,455	635,942	18,027	3,362,523
ტრანსფერი დაუმთავრებელი მშენებლობიდან	89,821	-	-	382,374	-	472,195
შეძენა	-	-	-	1,200	45,772	46,972
31 დეკემბერი 2022	2,524,874	252,044	21,455	1,019,516	63,799	3,881,690
ტრანსფერი დაუმთავრებელი მშენებლობიდან	-	-	-	90,492	-	90,492
შეძენა	35,000	-	-	37,584	-	72,584
31 დეკემბერი 2023	2,559,874	252,044	21,455	1,147,592	63,799	4,044,766
დაგროვილი ცვეთა						
1 იანვარი 2022	1,526,188	95,104	3,299	21,283	2,354	1,648,230
ცვეთის ხარჯი	360,697	25,204	808	7,796	2,127	396,632
31 დეკემბერი 2022	1,886,885	120,308	4,107	29,079	4,481	2,044,862
ცვეთის ხარჯი	365,697	25,204	808	8,781	2,127	402,617
31 დეკემბერი 2023	2,252,582	145,512	4,915	37,860	6,608	2,447,479
წმინდა საბალანსო ღირებულება						
1 იანვარი 2022	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
31 დეკემბერი 2023	307,292	106,532	16,540	1,109,732	57,191	1,597,287

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ქართულ ლარში

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ბალანსზე არსებული ძირითადი საშუალებები არ არის დაგირავებული, ან გამოყენებული ფინანსური ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად.

კომპანია 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფლობს 269,238 ლარის ისტორიული ღირებულების სრულად ამორტიზირებულ ძირითად საშუალებებს (2022: 177,381 ლარის).

დენდროლოგიური პარკის კომპოზიცია წარმოდგენილია ქვემოთ:

ლარი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ხეების შეძენა და ტრანსპორტირება	100,931,788	81,377,741
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	120,884,745	101,330,698

* 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 2023	31 დეკემბერი 2022
გასაყიდად გამიზნული საქონელი	51,182	203,832
ნედლეული და მასალები	19,666	85,169
საწვავი	6,067	26,507
სხვადასხვა მცირეფასიანი საწარმოო მარაგები	339,603	163,476
სულ სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები	416,518	478,984

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

5. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ლარი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო მოთხოვნები	321,445	568,614
გადახდილი ავანსები	366,554	428,845
საექვო მოთხოვნების ანარიცხი	(280,750)	(117,066)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	407,249	880,393

საექვო მოთხოვნების ანარიცხების მოძრაობა წარმოდგენილია ქვემოთ:

1 იანვარი 2022	5,898
საექვო მოთხოვნის ანარიცხის ზრდა	111,168
ბალანსი 31 დეკემბერი 2022	117,066
საექვო მოთხოვნის ანარიცხის ზრდა	163,684
ბალანსი 31 დეკემბერი 2023	280,750

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ქართულ ლარში

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

ბალანსი 1 იანვარი 2022	653,650
დამატებები	419,922
კონტაქტორების მიერ შესრულებული სამუშაო	(644,727)
ბალანსი 31 დეკემბერი 2022	428,845
დამატებები	267,868
კონტაქტორების მიერ შესრულებული სამუშაო	(330,159)
ბალანსი 31 დეკემბერი 2023	366,554

6. ფული და ფულის ექვივალენტები

საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში კომპანიას საბანკო ანგარიშებზე ნაშთი არ გააჩნდა. საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს საბანკო ანგარიშზე დაფიქსირდა ნეგატიური ნაშთი, რომელიც შეადგენს (2,707,401) ლარს. აღნიშნული თანხა წარმოადგენს ათვისებულ ოვერდრაფტს, შესაბამისად, კლასიფიცირებულია, როგორც საბანკო ოვერდრაფტი.

ბანკში განთავსებულ მიმდინარე ანგარიშებს წლის განმავლობაში არ ერიცხება სარგებელი.

7. საბანკო ოვერდრაფტი / მოკლევადიანი სესხები / გრძელვადიანი სესხები

ოვერდრაფტის ლიმიტი	ვალუტა	%	ათვისებული მოცულობა		გადასახდელი პროცენტი	
			31-12-23	31-12-22	31-12-23	31-12-22
2,717,000	ლარი	14%	2,707,401	2,675,646	1,039,651	665,970

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 2024 წლის 31 დეკემბერი.

აღნიშნული სესხის ნაშთი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ლარი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ძირი	7,534,983	7,534,983
პროცენტი	3,552,795	2,799,296
სულ სესხი	11,087,778	10,334,279

სესხი და საბანკო ოვერდრაფტი არ არის რაიმე აქტივით უზრუნველყოფილი.

8. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ლარი	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო ვალდებულებები*	22,526,112	384,488
მიღებული ავანსები	326,226	-
სულ სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	22,852,339	384,488

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ქართულ ლარში

* 2023 წლის 1-ელ ნოემბერს კომპანიამ შპს „ბლექ სი რიზორტისისგან“ შემდგომი გადახდის პირობით, შეიძინა 8 ბაზაბის ხე. ნასყიდობის პირველადი ხელშეკრულების შესაბამისად მცენარეების თავდაპირველი ღირებულება 8,080,000 აშშ დოლარს შეადგენდა, თუმცა ხელშეკრულების ერთ-ერთი პუნქტის შესაბამისად ნასყიდობის ღირებულება უნდა დაკორექტირებულიყო ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ დადგენილი ნასყიდობის საგნის საბაზრო ღირებულების შესაბამისად. ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2023 წლის 13 დეკემბრის დასკვნის შესაბამისად, დაკორექტირდა ნასყიდობის საგნის თავდაპირველი ღირებულება და შეადგინა 8,355,869 აშშ დოლარი, 22,472,274 ლარი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ნასყიდობის საგანზე მიღება-ჩაბარების აქტს მხარეებმა ხელი მოაწერეს 2023 წლის 4 დეკემბერს. ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღისთვის, ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება დაფარული არ იყო, თუმცა მხარეები თანხმდებიან, რომ ვალდებულების დაფარვა უახლოეს მომავალში მოხდება.

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების დარჩენილი ნაწილი - 53,838 ლარი, წარმოადგენს მიმდინარე ვალდებულებებს იმ კომპანიების მიმართ, რომლებიც შპს „ურეკი რეზიდენსი“ უწევს სამშენებლო და სხვა სამსახურებს (2022: 3844,488).

9. საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალის მოძრაობა წლის ჭრილში წარმოდგენილია ქვემოთ:

ბალანსი 2022 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	155,453,521
დამატებითი შენატანი	-
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	-
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	150,497,521
დამატებითი შენატანი	4,045,000
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	-
ბალანსი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	154,542,521

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 ლარით, საიდანაც 2021 წლის განმავლობაში საანგარიშგებო პერიოდში კაპიტალი არ შეესაბამებოდა, 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 კაპიტალი გაიზარდა 895,681 ლარის ფულადი შენატანით.

2021 წლის 26 იანვარს მოხდა კაპიტალის შემცირება ფულადი გზით 4,956,000 ლარის ოდენობით.

დამფუძნებელთა 2023 წლის 14 ივნისით დათარიღებული გადაწყვეტილების მიხედვით, დამატებითი ფულადი შენატანის მოცულობა განისაზღვრა 6,475,500 ლარით, საიდანაც 2023 წლის საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში კაპიტალი შეივსო 4,045,000 ლარით.

ინფორმაცია 2020-2021 წლებში მფლობელის მიერ განხორციელებული არაფულადი შენატანების შეფასებების შესახებ წარმოდგენილია ქვემოთ:

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ქართულ ლარში

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

10. შემოსავლები

ლარი	2023	2022
საიჯარო შემოსავალი	1,199,197	2,258,430
საქონლის რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი	77,755	42,838
სულ შემოსავლები	1,276,952	2,301,268

11. გამომუშავებული შემოსავლის თვითღირებულება

ლარი	2023	2022
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	(71,795)	(18,064)
გაწეული მომსახურების ღირებულება, მათ შორის:	(2,975,112)	(2,463,125)
სახელფასო ხარჯი	(1,240,312)	(1,122,967)
ცვეთის ხარჯი	(1,267,263)	(1,092,936)
დენდროლოგიური პარკის მოვლა-პატრონობის ხარჯი	(467,537)	(247,222)
სულ გამომუშავებული შემოსავლის თვითღირებულება	(3,046,907)	(2,481,189)

12. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

ლარი	2023	2022
ცვეთის ხარჯი	1,174,001	1,177,324
თანამშრომელთა ანაზღაურება	217,738	234,754
მიმდინარე რემონტის ხარჯები	214,740	829,063
დაცვის ხარჯი	138,395	75,835
საწვავის ხარჯი	57,117	62,932
საკონსულტაციო ხარჯები	20,085	39,946
დენი და წყალი (არა-უწყვეტი მომსახურება)	17,898	16,978
იჯარის ხარჯი	11,767	13,154
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები*	4,824	6,093
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	1,856,566	2,456,079

13. საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება / (ზარალი)

ლარი	2023	2022
საკურსო სხვაობიდან მიღებული მოგება	122,514	7,505
საკურსო სხვაობიდან მიღებული ზარალი	(5,529)	(11,860)
კურსთაშორისი სხვაობის წმინდა ეფექტი	116,984	(4,355)

კურსთაშორისი სხვაობის წმინდა ეფექტი 2023 წლის განმავლობაში ფინანსური ანგარიშგების მუხლების მიხედვით იხილეთ ქვემოთ:

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით
ქართულ ლარში

	ფული და ფულის ექვივალენტები	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	სულ
კურსთაშორისი სხვაობის მოგება	10,151	112,363	122,514
კურსთაშორისი სხვაობის ზარალი	(3,384)	(2,145)	(5,529)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა მოგება / (ზარალი)	6,767	110,218	116,984

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)

14. გადასახადები მოგების გადასახადის გარდა

გადასახადების მოგების გადასახადის გარდა მოიცავს ქონების გადასახადის ხარჯს 1,344,565 ლარის ოდენობით (2022: 1,231,915 ლარის).

კომპანიას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აქვს საგადასახადო აქტივი 3,501,034 ლარის ოდენობით, რომელიც მოიცავს ძირითადი საშუალებების შემენაზე გადახდილ დამატებული ღირებულების გადასახადს, რომელიც მოთხოვნის საფუძველზე დაბრუნებადი სახელმწიფოს მიერ.

15. 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.

16. პირობითი ვალდებულებები

კომპანიას 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ გააჩნია პირობითი ვალდებულებები.

17. დაკავშირებული მხარეები

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

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ქართულ ლარში

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 სათავო 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 სათავო საწარმო, შვილობილი საწარმო და იმავე სათავო ორგანიზაციის სხვა შვილობილი საწარმოები ერთმანეთთან არიან დაკავშირებულები);

(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.

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 2023	31 დეკემბერი 2022
ბერა ივანიშვილი (100% მფლობელი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით)		- 290,000
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		- 290,000
სხვა დაკავშირებული მხარეები	35,029,835	13,994,513
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	278,711	278,614
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	22,623,695	40,004
საბანკო ოვერდრაფტი	1,039,651	3,341,616
მიღებული სესხები	11,087,778	10,334,279

შპს „ურეკი რეზიდენსი“

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

ქართულ ლარში

დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ტრანზაქციები იხილეთ ქვემოთ:

	2023	2022
ბერა ივანიშვილი (100% მფლობელი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით)	864,407	2,271,434
საიჯარო შემოსავლები	864,407	2,271,434
ეკატერინა ხვედელიძე (100% მფლობელი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით)	864,407	-
საიჯარო შემოსავლები	864,407	-
სხვა დაკავშირებული მხარეები	1,612,768	1,637,343
შემოსავლები რეალიზაციიდან	41,539	29,834
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	11,484	460,719
გამომუშავებული შემოსავლის თვითღირებულება	432,566	18,064
საპროცენტო ხარჯები	1,127,180	1,128,726
ხელმძღვანელი რგოლის ანაზღაურება	15,312	15,312
პაატა სულაბერიძე (დირექტორი) - სახელფასო ხარჯი	15,312	15,312
აქტივების შეძენა	19,518,193	1,009,494
მარაგები	12,895	181,486
ძირითადი საშუალებები	19,505,289	828,008

18. საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ განვითარებული მოვლენები

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცა მენეჯმენტის მიერ 2024 წლის 31 ოქტომბერს. რაიმე ტიპის მაკორექტირებელ და არამაკორექტირებელ მოვლენებს ადგილი არ ჰქონია.

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე შპს „ურეკი რეზიდენსის“ აქციონერებს

ჩვენ ჩატარეთ თანდართული 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის საანგარიშგებო პერიოდის მმართველობის ანგარიშის მიმოხილვა, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშების და აუდიტის შესახებ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად (შემდგომში - „საკანონმდებლო მოთხოვნები“).

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

ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ მმართველობის ანგარიში და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია მმართველობის ანგარიში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2023 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ მმართველობის ანგარიში არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ განვაცხადოთ ამის შესახებ გამოცემულ დასკვნაში. ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაო შემოიფარგლება მხოლოდ: კომპანიის ხელმძღვანელობის და პერსონალის გამოკითხვით, ანალიტიკური პროცედურების ჩატარებით, მმართველობის და ფინანსური ანგარიშის შედარებით და თანხვედრილობის განსაზღვრით, და იმ დოკუმენტების მიმოხილვით რაც მომზადდა იმისთვის, რომ კომპანია ყოფილიყო შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან. ჩვენ არ განვიხორციელება რაიმე სახის მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ მმართველობის 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 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს არესემ საქართველოს (Reg. # SARAS-F-279563) სახელით

მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე (Reg. # SARAS-A-129107)

2024 წლის 31 ოქტომბერი
თბილისი, საქართველო

დამოუკიდებელი აუდიტორის მოსაზრება საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე შპს „ურეკი რეზიდენსის“ აქციონერებს

ჩვენ ჩავატარეთ თანდართული 2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის საანგარიშგებო პერიოდის მმართველობის ანგარიშის მიმოხილვა, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშების და აუდიტის შესახებ კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად (შემდგომში - „საკანონმდებლო მოთხოვნები“).

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

ჩვენი პასუხისმგებლობაა მიმოვიხილოთ მმართველობის ანგარიში და გამოვთქვათ მოსაზრება რამდენად შესაბამისობაშია მმართველობის ანგარიში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და რამდენად თანხვედრილია 2023 წლის 31 დეკემბრით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან. იმ შემთხვევაში თუ მმართველობის ანგარიში არ არის შესაბამისობაში საკანონმდებლო მოთხოვნებთან და თანხვედრილ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ჩვენი პასუხისმგებლობაა, რომ განვაცხადოთ ამის შესახებ გამოცემულ დასკვნაში. ჩვენს მიერ შესრულებული სამუშაო შემოიფარგლება მხოლოდ: კომპანიის ხელმძღვანელობის და პერსონალის გამოკითხვით, ანალიტიკური პროცედურების ჩატარებით, მმართველობის 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 მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი კონტროლის სისტემის სპეციალური მიმოხილვა, და არ გამოვთქვამთ რაიმე სახის მოსაზრებას მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად დანერგილი შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ჩვენი ჩატარებული მიმოხილვის საფუძველზე, ჩვენი ყურადღება არ მიუქცევია ფაქტებს რაც დაგვარწმუნებდა, რომ მმართველობის 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 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შპს არესემ საქართველოს (Reg. # SARAS-F-279563) სახელით
მმართველი პარტნიორი: გიორგი კვინიკაძე (Reg. # SARAS-A-129107)
2024 წლის 31 ოქტომბერი
თბილისი, საქართველო

RSM Georgia





შპს „ურეკი რეზიდენსის“ მმართველობითი ანგარიში



ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლის პროცედურებზე, რომლებიც უზრუნველყოფენ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებით უზუსტობას გარეშე მმართველობის ანგარიშგების მომზადებას.

2023 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი მმართველობის ანგარიშგება დირექტორთა საბჭოს მიერ დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2024 წლის 31 ოქტომბერს.

დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი



ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში

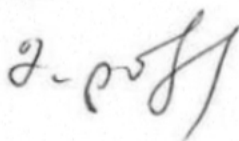
ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების მომზადებასა და წარდგენაზე „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლის პროცედურებზე, რომლებიც უზრუნველყოფენ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებით უზუსტობას გარეშე მმართველობის ანგარიშგების მომზადებას.

2023 წლის 31 დეკემბრით დამთავრებული წლისათვის წარმოდგენილი მმართველობის ანგარიშგება დირექტორთა საბჭოს მიერ დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2024 წლის 31 ოქტომბერს.

დირექტორი



მთავარი ბუღალტერი



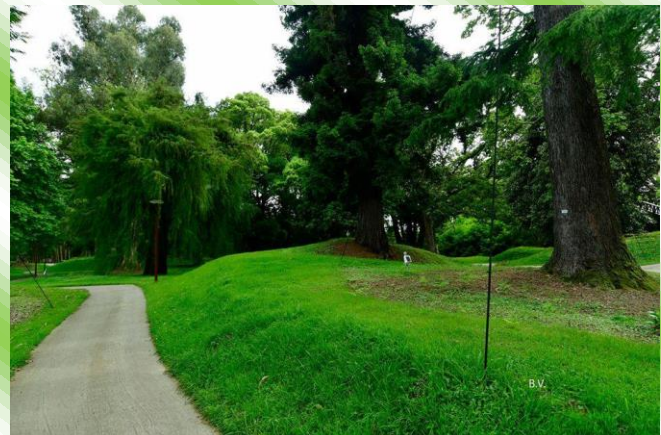


საქმიანობის მიმოხილვა

შპს ურეკი რეზიდენსი (შემდგომში „კომპანია“), საიდენტიფიკაციო ნომრით 437067148 დარეგისტრირდა საქართველოში 2016 წლის 19 ივლისს. კომპანიის იურიდიული მისამართია საქართველო, ოზურგეთი, სოფ. ნატანები. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია

ეკატერინე ხვედელიძე.

2016 წლიდან 2020 წლის დასასრულამდე დენდროლოგიური პარკის მოწყობის მიზნით კომპანიამ განახორციელა 60 ჰექტრის განაშენიანება, მათ შორის 18 ჰექტარი დათმობილია საქართველოსთვის დამახასიათებელი ენდემური ხე-მცენარეებისათვის, როგორიცაა: ქართული მუხა, ნეკერჩხალი და წიფელი. დანარჩენი 42 ჰექტარზე განაშენიანებულია უცხოური ხე-მცენარეები. დენდროლოგიური პარკის ტერიტორიაზე ასწოლვან მცენარეებთან ერთად განლაგებულია ბამბუკების ბაღი და ტბა. ტერიტორიაზე მოწყობილია ცხოველებისა და ფრინველებისთვის განკუთვნილი სივრცეები, სადაც მოშენებულია 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 ადაპტირება და ახალ გარემოსთან შეგუება, რაც აისახება მცენარეების მდგომარეობაზე, როგორც სავეგეტაციო, ასევე მცენარეთა მიძინების ფაზაში ყოფნისას



პარკი აღჭურვილია გახმოვანების სისტემით, რომელიც დამთვალიერებელს აწვდის ინფორმაციას 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 დამთვალიერებლებისთვის შესვლა უფასოა.

კომპანიის სტრუქტურა

კომპანიის უმაღლეს მმართველობით ორგანოს წარმოადგენს პარტნიორთა საერთო კრება. 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 დამთვალიერებლების, 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 ტრადიციებზე დაფუძნებული განვითარება, ქართული ტრადიციების წინა პლანზე წამოწევა და პოპულარიზაცია; ქვეყნის კულტურული მემკვიდრეობის შენახვა და გამდიდრება, რაც საბოლოო ჯამში ხელს შეუწყობს ქართული ტრადიციებისა და კულტურის მომავალი თაობებისთვის უცვლელი სახით გადაცემას და ამავედროულად ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების დაჩქარებას.



შემოსავლები

კომპანიის შემოსავლების ძირითად ნაწილს წარმოადგენს საიჯარო შემოსავალი, რომელმაც 2023 წლისათვის შეადგინა 1 276 952 ლარი (2022: 2 301 268 ლარი).

კომპანიის დამატებითი ფულადი ნაკადები მთლიანად დამოკიდებულია მფლობელის გადაწყვეტილებებსა და უნარზე მიაწოდოს კომპანიას საჭირო ლიკვიდური აქტივები, რომლებიც აუცილებელია ფუნქციონირების გასაგრძელებლად. თუმცა ამ მხრის დაფინანსების რისკები არ არსებობს.

ადამიანური რესურსების მართვა

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

- **პროფესიონალი კადრების მოძიება-დაქირავება**

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, დენდროლოგიური პარკის შემდგომ განვითარებას.

- **თანამშრომელთა მოტივაცია**

თანამშრომელთა მოტივირებისთვის კომპანიას შემუშავებული აქვს წახალისების და პერიოდულად (ინფლაციური პროცესების გათვალისწინებით) ხელფასების ზრდის სისტემები.

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

დენდროლოგიური პარკის პროექტის წარმატებაზე მეტყველებს სტატისტიკაც. გახსნის დღიდან პარკს მილიონზე მეტი დამთვაირიელებელი ესტუმრა. ეს კიდევ ერთი დასტურია იმისა, რომ პარკის მიმართ არსებობს დიდი საზოგადოებრივი ინტერესი და, როგორც პროექტი, მნიშვნელოვნად ზრდის რეგიონის ტურისტულ პოტენციალს და ეკოლოგიურ სიჯანსაღს.

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:



• **ზაზრის** ცვალებადობასთან ასოცირებული რისკები (სისტემური რისკები)
- რომლებიც პირდაპირმნიშვნელოვნად 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, მიზნების სპეციფიურობიდან გამომდინარე, არ არის ორიენტირებული კომერციულ მიზნებზე კაპიტალტევადი და დაბალეფექტური მასშტაბული დანახარჯების გამო. ამასთანავე აღსანიშნავია, რომ ამ თვალსაზრისით ის თამაშობს ერთგვარი სტიმულატორის როლს ქვეყნის/რეგიონის ტურისტული პოტენციალის ზრდაში. ამ და სხვა ღირებულებებზე დაყრდნობით კომპანია მომავალშიც გააგრძელებს ინვესტირებას, დენდროლოგიური პარკის განვითარებასა და კომპანიის ხელთ არსებული რესურსების ეფექტურად გამოყენებას.

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 2023	31 დეკემბერი 2022
ფინანსური აქტივები		
ფული და ფულის ექვივალენტები	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	407,249	880,393
საგადასახადო აქტივები	3,501,034	86,916
სულ ფინანსური აქტივები	3,908,283	967,309
ფინანსური ვალდებულებები		
საბანკო ოვერდრაფტი	3,747,052	3,341,616
მიღებული სესხები	11,087,778	10,334,279
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	22,852,338	383,943
სულ ფინანსური ვალდებულებები	37,687,168	14,059,838

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 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო მოთხოვნები	321,445	568,614
მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ	-	-
მომწოდებლებზე და კონტრაქტორებზე გადახდილი ავანსები	366,554	428,845
საექვო მოთხოვნების ანარიცხი	(280,750)	(117,066)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	407,249	880,393

საექვო მოთხოვნების ანარიცხების მოძრაობა წარმოდგენილია ქვემოთ:

ბალანსი 1 იანვარი 2022	5,898
საექვო მოთხოვნის ანარიცხის ზრდა	111,168
ბალანსი 31 დეკემბერი 2022	117,066
საექვო მოთხოვნის ანარიცხის ზრდა	163,684
ბალანსი 31 დეკემბერი 2023	280,750

სავაჭრო მოთხოვნები არ არის უზრუნველყოფილი.

ბ) ლიკვიდურობის რისკი

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

ლიკვიდურობის ცხრილი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	1 წელზე ნაკლები	1 დან 3 წლამდე	სულ
ფული და ფულის ექვივალენტები	-	-	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	407,249	-	407,249
საგადასახადო აქტივები	3,501,034	-	3,501,034

სულ ფინანსური აქტივები	3,908,283	-	3,908,283
საბანკო ოვერდრაფტი	3,747,052	-	3,747,052
მიღებული სესხები	-	11,087,778	11,087,778
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	22,852,338	-	22,852,338
სულ ფინანსური ვალდებულებები	26,599,390	11,087,778	37,687,168
ლიკვიდურობის პოზიცია	(22,691,107)	(11,087,778)	(33,778,885)

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 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.

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 აქციონერს 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 დამატებით განმარტებები

კომპანიის განმარტებები წლიური ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული თანხების შესახებ მოცემულია აუდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში რომლის გამოშვებაც მოხდა 2024 წლის 31 ოქტომბერს. მენეჯმენტის შეფასებით სხვა დამატებითი განმარტებები აღარ არის საჭირო რომ აისახოს მმართველობის ანგარიშში.