

შპს „ვინჩი დეველოპმენტი“
(ს/ნ: 405115450)

ფინანსური ანგარიშგება

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის

ქ. თბილისი
2024 წ.

შინაარსი

ზოგადი ინფორმაცია	5
ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკა	7
შემოსავლის აღიარება.....	7
ხარჯების აღიარება	7
სხვა ხარჯები	8
უცხოური ვალუტის კონვერტაცია.....	8
სესხის სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები.....	8
მოგების გადასახადი.....	8
ძირითადი საშუალებები.....	8
აქტივების გაუფასურება.....	9
იჯარა.....	10
სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები.....	10
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	10
სავაჭრო ვალდებულებები	11
დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები.....	11
1. დივიდენდები	11
2. შემოსავლები.....	11
3. სხვა ხარჯები	12
4. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები.....	12
5. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები.....	12
6. ძირითადი საშუალებები.....	13
7. სავაჭრო და მიმდინარე ვალდებულებები.....	14
8. საგადასახადო ვალდებულება.....	14
9. კაპიტალი.....	14
10. ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები	14
11. თანამშრომელთა ხელფასები და სხვა გასამრჯელოები.....	15
12. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	15
13. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები	15
14. ფუნქციონირებადი საწარმო.....	15
15. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება.....	15

შპს „ვინჩი დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 405115450)
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის

ფინანსური მდგომარეობა	შენიშვნები	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
აქტივები				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	10	476220	892090	578922
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4	216404	261007	1447027
გაცემული ავანსები და დარიცხული მისაღები შემოსავალი	8	0	0	0
მარაგები		0	0	0
მზა პროდუქცია		0	0	0
სხვა	5	1663350	1124962	1165053
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	5	41729	3519	80267
ბიოლოგიური აქტივები		0	0	0
თვითღირებულების მოდელით		0	0	0
გასაყიდი ფასის მოდელით		0	0	0
ძირითადი საშუალებები		0	0	0
მიწა	6	1486825	1231665	1231665
შენობა-ნაგებობები		117038	123198	129682
სხვა ძირითადი საშუალებები		82515	108359	144008
არამატერიალური აქტივები		0	0	0
საიჯარო აქტივი საკუთრების გადაცემის პირობით		0	0	0
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში		0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები		0	0	0
კაპიტალი (გაუნაღდებელი ნაწილი)		0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები		0	0	0
სულ აქტივები		4084081.00	3744800.00	4776624.00
ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები	7	1355	2768	2544
ანარიცხები		0	0	0
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ		0	0	0
საგადასახადო ვალდებულებები		0	0	0
დარიცხული ხარჯები და სხვა გადავადებული შემოსავალი		0	0	0
მესაკუთრეებისგან ნასესხები თანხები	8	997270	997270	765420
ბანკებისგან ნასესხები თანხები		0	0	0
სხვა ნასესხები თანხები	8	212772	212772	0
სხვა ვალდებულებები		214872		2581425
სულ ვალდებულებები		1426269	1212810	3349389
საკუთარი კაპიტალი				
საკუთარი კაპიტალი (სს-ისთვის სააქციო კაპიტალი)		197000	197000	197000

საემისიო კაპიტალი		0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები		0	0	0
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	9	2460812	2334990	1230235
გადაფასების რეზერვი		0	0	0
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები		0	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი		2657812.00	2531990.00	1427235.00
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		4084081.00	3744800.00	4776624.00

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი
გამოცემის ნებართვა გასცა 2024 წლის 25 სექტემბერს

შპს „ვინჩი დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 405115450)
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის შემოსავლისა და გაუნაწილებელი
მოგების ანგარიშგება

საქმიანობის შედეგები	შენიშვნა	31/12/2023	31/12/2022
ნეტო ამონაგები		0	0
საქონლის გაყიდვიდან		0	0
მომსახურების გაწვიდან		0	0
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	2	1527196	7355913
სხვა	2	17803	0
გაყიდვების თვითღირებულება		-1257755	-5951365
საწყისი მარაგები		0	0
მარაგების შესყიდვა		0	0
გადამუშავების დანახარჯები		0	0
საბოლოო მარაგები		0	0
საერთო მოგება		287244	1404548
სხვა შემოსავალი		0	0
ადმინისტრაციისა და გაყიდვების ხელფასების ხარჯი	11	-105166	-123393
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	7	-27138	-44649
გაუფასურების ხარჯი:		0	0
ფინანსური აქტივები		0	0
მარაგები		0	0
სხვა არაფინანსური აქტივები		0	0
საპროცენტო შემოსავალი		0	0
საპროცენტო ხარჯი		0	0
დივიდენდად გაცემული არაფულადი აქტივის საბაზრო ღირებულების კორექტირება		0	0
ცვლილება ბიოლოგიური აქტივის გასაყიდ ფასში		0	0
სხვა ხარჯები	3	-29118	-131751
მოგება / ზარალი, მოგების გადასახადის ხარჯამდე		125822	1104755
მოგების გადასახადის ხარჯი		0	0
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი		125822	1104755
საწყისი გაუნაწილებელი მოგება: გადაანგარიშებული		2334990	1230235
გაუნაწილებელი მოგების საწყისი ნაშთი (წინა წლის საბოლოო ნაშთი)		0	0
გასული პერიოდის შეცდომის გასწორების გავლენა		0	0
გასული პერიოდის სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების გავლენა		0	0
ბიოლოგიური აქტივის გასვლისას, გადაფასების რეზერვის ნაშთის გადატანა გაუნაწილებელ მოგებაში		0	0
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)		0	0
გაუნაწილებელი მოგების საბოლოო ნაშთი		2460812	2334990

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი
გამოცემის ნებართვა გაცა 2024 წლის 25 სექტემბერს

შპს „ვინჩი დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 405115450)

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ფულადი სახსრების მოძრაობა	შენიშვნა	31/12/2023	31/12/2022
საოპერაციო საქმიანობა			
მომხმარებლისგან მიღებული ფულადი სახსრები		1129678.00	3351587.00
მომწოდებლებსა და დასაქმებულ პირებზე გაცემული ფულადი სახსრები		-1296595.00	-2915908.00
სხვა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		0.00	0.00
საოპერაციო საქმიანობიდან შემოსული ფულადი სახსრები		0.00	0.00
გადახდილი მოგების გადასახადი		0.00	0.00
ნეტო ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		-166917.00	435679.00
საინვესტიციო საქმიანობა			
ფულადი სახსრების გასვლა გრძელვადიანი აქტივების შეძენისა და გაუმჯობესებისთვის		-46756.00	-2969.00
ფულადი სახსრების გასვლა სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობაში გამოყენებული ბიოლოგიური აქტივების შეძენისა და გაუმჯობესებისთვის		0.00	0.00
სესხის (გაცემა) და შემდგომი დაბრუნება		-250000.00	0.00
ფულადი სახსრების შემოსვლა გრძელვადიანი აქტივების გაყიდვიდან		30000.00	0.00
ფულადი სახსრების შემოსვლა ბიოლოგიური აქტივების გაყიდვიდან		0.00	0.00
მიღებული პროცენტი		17803.00	0.00
მიღებული დივიდენდები		0.00	0.00
სხვა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან		0.00	0.00
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები		-248953.00	-2969.00
საფინანსო საქმიანობა			
ფულადი სახსრების შემოსვლა კაპიტალის განადგებიდან		0.00	0.00
ფულადი სახსრების შემოსვლა სესხებიდან		0.00	0.00
საკუთრების გადაცემის პირობის მქონე იჯარიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების გადახდა		0.00	0.00
სესხის ძირის გადახდა		0.00	-88821.00
სესხის პროცენტის გადახდა		0.00	-30721.00
დივიდენდების გადახდა		0.00	0.00
სხვა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		0.00	0.00
ნეტო ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		-119542.00	-119542.00
ნეტო ფულადი სახსრების შემოსვლა ან (გასვლა) წლის განმავლობაში	10	-415870.00	313168.00
ფულადი სახსრები წლის დასაწყისისათვის	10	892090.00	578922.00
სავალუტო კურსის ეფექტი		0.00	0.00
ფულადი სახსრები წლის ბოლოს	10	476220.00	892090.00

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2024 წლის 25 სექტემბერს

ზოგადი ინფორმაცია

„ვინჩი დეველოპმენტი“ არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომელიც რეგისტრირებულია საქართველოში 2015 წლის 4 სექტემბერს. საიდენტიფიკაციო ნომერი 405115450. კომპანიის იურიდიული მისამართია ქ. თბილისი, ა. აფაქიძის ქ. №11, ბ. 6, ხოლო ფაქტიური მისამართია: თბილისი, მინდელის ქ. №3. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა სამშენებლო და დეველოპერული მომსახურება.

კომპანიის წილის მმართველებია საქართველოს მოქალაქეები:

მერაბ კაკულია (პ/ნ: 41001002563) – 40%

გიორგი მელაძე (პ/ნ: 01007008494) – 60%

ფინანსური ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და სააღრიცხვო პოლიტიკა

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული მცირე და საშუალო საწარმოთა ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტის შესაბამისად. იგი წარმოდგენილია საქართველოს ფულად ერთეულში - ლარში.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხდება იმ შემთხვევაში, როდესაც კომპანიაში ეკონომიკური სარგებლის შემოდინების ალბათობა მაღალია და შესაძლებელია მისი სანდო შეფასება განურჩევლად იმისა, თუ როდის განხორციელდა გადახდა. შემოსავლების შეფასება ხდება მიღებული ან მისაღები ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულებით, გადახდის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადების გათვალისწინებით და გადასახადებისა და მოსაკრებლების გამოკლებით. შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

ხარჯების აღიარება

კომპანია გასწევს ხარჯებს საქმის წარმოებაზე თავის საოპერაციო საქმიანობის პროცესში. ხარჯების აღიარება ხდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა შემცირება მომავალი ეკონომიკური სარგებლისა, რაც დაკავშირებულია აქტივის შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს. ხარჯების აღიარება ხდება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, გაწეული ხარჯებისა და შემოსავლების შორის უშუალო შეპირისპირების საფუძველზე, შემოსავლების კონკრეტული მუხლების მიხედვით. თუკი ეკონომიკური სარგებლის წარმოშობა მოსალოდნელია რამდენიმე საანგარიშო პერიოდის მანძილზე და კავშირი შემოსავალთან შეიძლება მოიძებნოს მთლიანად ან ნაწილობრივ, მაშინ

მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ხარჯის აღიარება მოხდება რაციონალური გადანაწილების მეთოდით. ხარჯის აღიარება ხდება მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში დაუყოვნებლივ, თუ ხარჯი აღარ ქმნის მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს, ან როცა მომავალი ეკონომიკური სარგებელი არ შეესაბამება ან აღარ შეესაბამება ბალანსში აქტივად აღიარების მოთხოვნებს.

სხვა ხარჯები

კომპანია აღიარებს მოთხოვნებს მათი მოხდენისთანავე და ახორციელებს ამ ხარჯების მიკუთვნებას იმ საანგარიშო პერიოდზე, რა პერიოდსაც ისინი მიეკუთვნებიან.

უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ლარში, რაც კომპანიის სამუშაო ვალუტაა. კომპანიას არ გააჩნია უცხოურ ვალუტაში თანხების მოძრაობა.

სესხის სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯს და აისახება ფინანსურ დანახარჯებში.

მოგების გადასახადი

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-15 შენიშვნა). მოგების გადასახადით იბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე/პარტნიორებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური ან არარეზიდენტი პირები საქართველოში წმინდა განაწილების 15/85 განაკვეთით.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების შეფასება ხდება დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალით შემცირებული თვითღირებულების თანხით. ცვეთის დარიცხვა ხდება ნარჩენი ღირებულებით შემცირებული აქტივების თვითღირებულების განაწილების მიზნით მათი სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადაზე, წრფივი მეთოდის გამოყენებით. ძირითად საშუალებებზე ცვეთის დასარიცხად გამოიყენება შემდეგი წლიური განაკვეთები:

შენობა-ნაგებობა	5 პროცენტი
ავტომანქანები	20 პროცენტი
კომიუტერული ტექნიკა, ავეჯი და სხვა ინვენტარი	20 პროცენტი

თუ არსებობს რაიმე ნიშანი იმისა, რომ ცვეთის ნორმა, აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა, ან ნარჩენი ღირებულება მნიშვნელოვნად შეიცვალა, ახალი მოლოდინის ასახვის მიზნით, მოცემული აქტივის ცვეთა შესწორდება პერსპექტიულად.

აქტივების გაუფასურება

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის ტარდება ძირითადი საშუალებების განხილვა, რათა დადგინდეს, არსებობს თუ არა რაიმე ნიშანი იმისა, რომ აღნიშნული აქტივები გაუფასურებულია. იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს შესაძლო გაუფასურების ნიშანი, შეფასდება ნებისმიერი აქტივის (ან დაკავშირებულ აქტივთა ჯგუფის) ანაზღაურებადი ღირებულება და შეუდარდება მის საბალანსო ღირებულებას. თუ შეფასებული ანაზღაურებადი ღირებულება ნაკლებია, საბალანსო ღირებულება შემცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

ანალოგიურად, ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის შეფასდება სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების გაუფასურება, რისთვისაც სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობის თითოეული ერთეულის (ან ანალოგიური ერთეულების ჯგუფის) საბალანსო ღირებულება შეუდარდება მისი დასრულებისა და რეალიზაციისთვის საჭირო დანახარჯებით შემცირებულ სარეალიზაციო ფასს. თუ სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ერთეული (ან ანალოგიური ერთეულების ჯგუფი) გაუფასურებულია, მისი საბალანსო ღირებულების შემცირება ხდება პროდუქციის დასრულებისა და რეალიზაციისთვის საჭირო დანახარჯებით შემცირებულ სარეალიზაციო ფასამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში, ან ზარალში.

იმ შემთხვევაში, თუ შემდგომში მოხდება გაუფასურების ზარალის აღდგენა/კომპენსირება, აქტივის (ან მსგავსი აქტივის ჯგუფის) საბალანსო ღირებულება გაიზრდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების (სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების შემთხვევაში - პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისთვის საჭირო დანახარჯებით შემცირებული სარეალიზაციო ფასის) შესწორებულ შეფასებულ სიდიდემდე, მაგრამ არ გაიზრდება იმ თანხაზე მეტად, რომელიც განისაზღვრებოდა იმ შემთხვევაში, თუ წინა წლებში არ მოხდებოდა აქტივის (ან მსგავსი აქტივების ჯგუფის) გაუფასურების ზარალის აღიარება. გაუფასურების ზარალის აღდგენის (კომპენსირების) თანხა დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში, ან ზარალში.

იჯარა

იჯარა ფინანსურ იჯარად კლასიფიცირდება მაშინ, როდესაც იჯარის პირობები ითვალისწინებს იჯარით გაცემული აქტივის საკუთრებასთან დაკავშირებული ფაქტობრივად ყველა რისკისა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას ჯგუფისთვის. ყველა სხვა იჯარა კლასიფიცირდება საოპერაციო (ჩვეულებრივ) იჯარად.

ფინანსური იჯარით ფლობილ აქტივებზე უფლებები აღიარდება, როგორც კომპანიის აქტივები, იჯარით აღებული ქონების რეალური ღირებულების ტოლი თანხით (ან, თუ მასზე ნაკლებია, მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დისკონტირებული ღირებულებით), რომელიც განისაზღვრება იჯარის დასაწყისში. მეიჯარის მიმართ შესაბამისი ვალდებულება აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, როგორც ფინანსური იჯარის ვალდებულება. საიჯარო გადასახდელები ნაწილდება დარიცხულ ფინანსურ ხარჯებსა და საიჯარო ვალდებულების შემცირებას შორის ისე, რომ წარმოიქმნება მუდმივი საპროცენტო განაკვეთი ვალდებულების დაუფარავი ნაშთის მიმართ. დარიცხული ფინანსური ხარჯები აკლდება მოგების ან ზარალის შეფასებას. ფინანსური იჯარით ფლობილი აქტივები ჩაითვლება ძირითად საშუალებებში და მათაც ისევე დაერიცხება ცვეთა და ისევე ხდება მათი გაუფასურების ზარალის შეფასება, როგორც საწარმოს საკუთრებაში არსებული აქტივებისთვის.

ჩვეულებრივი იჯარის ფარგლებში გადასახდელი საიჯარო გადასახდელები აისახება მოგებაში, ან ზარალში წრფივი მეთოდით, შესაბამისი იჯარის ვადის განმავლობაში.

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების აღიარება ხდება თვითღირებულებასა და პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისთვის საჭირო დანახარჯებით შემცირებულ სარეალიზაციო ფასს შორის უმცირესი თანხით. თვითღირებულება გაიანგარიშება საშუალო შეწონილი ფასის მეთოდით.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

რეალიზაცია, ძირითადად ხორციელდება ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით და დებიტორულ დავალიანებას პროცენტი არ ერიცხება. იმ შემთხვევაში, როდესაც საკრედიტო ვადები აღემატება ჩვეულებრივ საკრედიტო ვადებს, მოთხოვნის შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს გაანალიზდება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების საბალანსო ღირებულებები, რათა დადგინდეს, არსებობს თუ არა ობიექტური მტკიცებულება იმისა, რომ ეს თანხები არ არის

ამოღებადი. ამგვარი მტკიცებულების არსებობის შემთხვევაში, გაუფასურების ზარალი დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

სავაჭრო ვალდებულებები

სავაჭრო ვალდებულებები წარმოადგენს ჩვეულებრივი საკრედიტო პირობებით აღებულ ვალდებულებებს და პროცენტი არ ერიცხება.

დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოები

გადასახდელი ხელფასები, წლიური შვებულება და ავამდყოფობის გამო შვებულებით სარგებლობა, პრემიები და სხვა სარგებელი (საკვები, ტრანსპორტირება, და სხვა) დაირიცხება იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც მათთან დაკავშირებული მომსახურების მიწოდებას განახორციელებენ კომპანიის დაქირავებული მომუშავეები.

1. დივიდენდები

დივიდენდები აღიარებულია, როგორც ვალდებულება და გამოიქვითება კაპიტალიდან იმ პერიოდში, რომელშიც ხდება მათი გამოცხადება და დამტკიცება.

	2023 ლარი	2022 ლარი
გაცემული დივიდენდები	0	0

2. შემოსავლები

ამონაგები	2023 ლარი	2022 ლარი
შემოსავალი სამშენებლო ხელშეკრულებიდან	1527196	7355913

არასაოპერაციო შემოსავლები	2023 ლარი	2022 ლარი
საბანკო ანაბრებიდან მიღებული პროცენტები	17803	0

3. სხვა ხარჯები

	2023 ლარი	2022 ლარი
კომუნალური ხარჯი	6244	5047
ავტომანქანის ხარჯი	5172	339
საბანკო ხარჯი	632	722
სხვა ხარჯი	17070	125643
სულ	29118	131751

4. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2023 ლარი	2022 ლარი
დებიტორული დავალიანება	216404	261007

დებიტორული დავალიანება წარმოშობილია მიწოდებიდან, გადახდის ვადები არ აღემატება ჩვეულებრივ საკრედიტო ვადებს. წარმოდგენილი საბალანსო ღირებულებები უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებებს.

5. სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობები

	2023 ლარი	2022 ლარი
შეძენილი საქონელი შემდგომი გაყიდვის მიზნით	1663350	1124962

6. ძირითადი საშუალებები

	მიწა	შენობა ნაგებობა	ავტომაქანა	კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა	სულ
საბალანსო ღირებულება	1231665	129682	144009	3287	1508643
31 დეკემბერი, 2021 წ.					
1 იანვარი, 2022 წ.					
შემოსვლა		0	0	2516	2516
გასვლა	0	0	0	0	0
31 დეკემბერი, 2022 წ.	0	0	0	2516	2516
დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება					
1 იანვარი, 2022 წ.					
წლიური ცვეთა	0	6484	28802	909	36195
გაუფასურება	0	0	0	0	0
გამოკლებული გასული აქტივების დაგროვილი ცვეთა	0	0	42198	0	42198
31 დეკემბერი, 2022 წელი	0	6484	28802	909	36195
საბალანსო ღირებულება	1231665	123198	115207	4894	1474964
31 დეკემბერი, 2022 წ.					
1 იანვარი, 2023 წ.					
შემოსვლა	255160	0	0	2931	258091
გასვლა	0		-19539	0	-19539
31 დეკემბერი, 2023 წ.	1486825	123198	95668	7825	1713516
დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება					
1 იანვარი, 2023 წ.					0
წლიური ცვეთა	0	6160	19956	1022	27138
გაუფასურება		0	0	0	0
გამოკლებული გასული აქტივების დაგროვილი ცვეთა	0	0	0	0	0
31 დეკემბერი, 2023 წელი	0	6160	19956	1022	27138
საბალანსო ღირებულება	1486825	117038	75712	6803	1686378
31 დეკემბერი, 2023 წ.					

7. სავაჭრო და მიმდინარე ვალდებულებები

	2022 ლარი	2022 ლარი
ვალდებულებები მომწოდებლების მიმართ	214872	2768
სულ	214872	2768

ვალდებულებების ძირითადი ნაწილი წარმოადგენს შეძენილი მიწის ნაკვეთის ღირებულებას და წარმოადგენს მიმდინარე დავალიანებას. ვალდებულებების რეალური ღირებულება არ განსხვავდება მათი საბალანსო ღირებულებებისგან.

8. სასესხო ვალდებულება

	2023 ლარი	2022 ლარი
მესაკუთრეებისგან ნასესხები თანხები	997 270	997 270
სხვა ნასესხები თანხები	212 772	212 772
სულ	1 210 042	1 210 042

9. კაპიტალი

კომპანიის წესდების მიხედვით კაპიტალის მესაკუთრე უფლებამოსილია მიიღოს დივიდენდი. კომპანიის გაუნაწილებელი მოგების ნაშთის ასახული ფინანსურ ანგარიშგებაში.

2023 წელს დამფუძნებლების მიერ საწესდებო კაპიტალის შემცირება ან გაზრდა არ მომხდარა.

10. ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრების ეკვივალენტები

	2022 ლარი	2022 ლარი
ფულადი სახსრები სალაროში და საბანკო ანგარიშებზე	476220	892 090
სულ	476220	892 090

კომპანიის ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების ნაშთები განთავსებულია საქართველოს კომერციულ ბანკებში.

11. თანამშრომელთა ხელფასები და სხვა გასამრჯელოები

	2022 ლარი	2021 ლარი
დარიცხული ხელფასები	105166	123 393
გაცემული ხელფასები	105166	123 393
გასაცემი ხელფასები	0	0

კომპანიის სახელფასო დანახარჯებს წარმოადგენს ხელმძღვანელობაზე და ადმინისტრაციაზე გაცემულ ანაზღაურებას.

12. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

არ მომხდარა მნიშვნელოვანი მოვლენები, რომლებიც შეიძლება აისახოს ამ ფინანსურ ანგარიშგებაში საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოდან მისი ხელმოწერის თარიღამდე.

13. დაკავშირებულ მხარეთა ოპერაციები

დაკავშირებულმა მხარეებმა შეიძლება დადონ ისეთი გარიგებები, როგორსაც არ დადებდნენ დაუკავშირებელი მხარეები და დაკავშირებულ მხარეებს შორის დადებული გარიგებები შეიძლება არ დაიდოს იმავე პირობებითა და თანხებით, როგორითაც დაიდებოდა გარიგებები დაუკავშირებელ მხარეებს შორის. დაკავშირებულ მხარეებთან დადებული ყველა გარიგება, რომლებიც ქვემოთაა განხილული, განხორციელდა გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით.

საანგარიშგებო პერიოდში დაკავშირებულ მხარესთან ოპერაციები არ განხორციელებულა.

14. ფუნქციონირებადი საწარმო

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (მსს) შესაბამისად მომზადებული თანდართული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა იმის გათვალისწინებით, რომ კომპანია არის ფუნქციონირებადი, რაც იმას გულისხმობს, რომ მომსახურების მიწოდება და ვალდებულებების დაფარვა ხორციელდება ბიზნესის ჩვეულებრივი მსვლელობისას.

შესაბამისად მიგვაჩნია რომ კომპანიას როგორც ფუნქციონირებად საწარმოს, საფრთხე არ ემუქრება.

15. ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2024 წლის 25 სექტემბერს.

შპს „ვინჩი დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 405115450)
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის

ფინანსური მდგომარეობა	შენიშვნები	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
აქტივები				
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	10	476220	892090	578922
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	4	216404	261007	1447027
გაცემული ავანსები და დარიცხული მისაღები შემოსავალი			0	0
მარაგები			0	0
მზა პროდუქცია			0	0
სხვა	5	1663350	1124962	1165053
სხვა მოკლევადიანი აქტივები		41729	3519	80267
ბიოლოგიური აქტივები			0	0
თვითღირებულების მოდელით			0	0
გასაყიდი ფასის მოდელით			0	0
ძირითადი საშუალებები			0	0
მიწა	6	1486825	1231665	1231665
შენობა-ნაგებობები		117038	123198	129682
სხვა ძირითადი საშუალებები		82515	108359	144008
არამატერიალური აქტივები			0	0
საიჯარო აქტივი საკუთრების გადაცემის პირობით			0	0
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა წილობრივ ინსტრუმენტებში			0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები			0	0
კაპიტალი (გაუნაღდებელი ნაწილი)			0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები			0	0
სულ აქტივები		4084081.00	3744800.00	4776624.00
ვალდებულებები				
სავაჭრო ვალდებულებები	7	1355	2768	2544
ანარიცხები			0	0
ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ			0	0
საგადასახადო ვალდებულებები			0	0
დარიცხული ხარჯები და სხვა გადავადებული შემოსავალი			0	0
მესაკუთრეებისგან ნასესხები თანხები	8	997270	997270	765420
ბანკებისგან ნასესხები თანხები			0	0
სხვა ნასესხები თანხები	8	212772	212772	0
სხვა ვალდებულებები	7	214872		2581425
სულ ვალდებულებები		1426269	1212810	3349389
საკუთარი კაპიტალი				

საკუთარი კაპიტალი (სს-ისთვის სააქციო კაპიტალი)		197000	197000	197000
საემისიო კაპიტალი			0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები			0	0
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	9	2460812	2334990	1230235
გადაფასების რეზერვი			0	0
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები			0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი		2657812.00	2531990.00	1427235.00
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		4084081.00	3744800.00	4776624.00

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი
გამოცემის ნებართვა გასცა 2024 წლის 25 სექტემბერს



შპს „ვინჩი დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 405115450)
2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის შემოსავლისა და გაუნაწილებელი
მოგების ანგარიშგება

საქმიანობის შედეგები	მენიშვნა	31/12/2023	31/12/2022
ნეტო ამონაგები			0
საქონლის გაყიდვიდან			0
მომსახურების გაწევიდან			0
სამშენებლო ხელშეკრულებებიდან	2	1527196	7355913
სხვა	2	17803	0
გაყიდვების თვითღირებულება		-1257755	-5951365
საწყისი მარაგები			0
მარაგების შესყიდვა			0
გადამუშავების დანახარჯები			0
საბოლოო მარაგები			0
საერთო მოგება		287244	1404548
სხვა შემოსავალი			0
ადმინისტრაციისა და გაყიდვების ხელფასების ხარჯი	11	-105166	-123393
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	7	-27138	-44649
გაუფასურების ხარჯი:			0
ფინანსური აქტივები			0
მარაგები			0
სხვა არაფინანსური აქტივები			0
საპროცენტო შემოსავალი			0
საპროცენტო ხარჯი			0
დივიდენდად გაცემული არაფულადი აქტივის საბაზრო ღირებულების კორექტირება			0
ცვლილება ბიოლოგიური აქტივის გასაყიდ ფასში			0
სხვა ხარჯები	3	-29118	-131751
მოგება / ზარალი, მოგების გადასახადის ხარჯამდე		125822	1104755
მოგების გადასახადის ხარჯი			0
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი		125822	1104755
საწყისი გაუნაწილებელი მოგება:			
გადაანგარიშებული		2334990	1230235
გაუნაწილებელი მოგების საწყისი ნაშთი (წინა წლის საბოლოო ნაშთი)			0
გასული პერიოდის შეცდომის გასწორების გავლენა			0
გასული პერიოდის სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების გავლენა			0
ბიოლოგიური აქტივის გასვლისას, გადაფასების რეზერვის ნაშთის გადატანა გაუნაწილებელ მოგებაში			0
განაწილება მესაკუთრეებზე (მათ შორის დივიდენდი)			0
გაუნაწილებელი მოგების საბოლოო ნაშთი		2460812	2334990

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2024 წლის 25 სექტემბერს



შპს „ვინჩი დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 405115450)

2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

ფულადი სახსრების მოძრაობა	შენიშვნა	31/12/2023	31/12/2022
საოპერაციო საქმიანობა			
მომხმარებლისგან მიღებული ფულადი სახსრები		1129678	3351587.00
მომწოდებლებსა და დასაქმებულ პირებზე გაცემული ფულადი სახსრები		-1296595	-2915908.00
სხვა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან			0.00
საოპერაციო საქმიანობიდან შემოსული ფულადი სახსრები			0.00
გადახდილი მოგების გადასახადი			0.00
ნეტო ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან		-166917.00	435679.00
საინვესტიციო საქმიანობა			
ფულადი სახსრების გასვლა გრძელვადიანი აქტივების შეძენისა და გაუმჯობესებისთვის		-46756	-2969.00
ფულადი სახსრების გასვლა სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობაში გამოყენებული ბიოლოგიური აქტივების შეძენისა და გაუმჯობესებისთვის			0.00
სესხის (გაცემა) და შემდგომი დაბრუნება		-250000	0.00
ფულადი სახსრების შემოსვლა გრძელვადიანი აქტივების გაყიდვიდან		30000	0.00
ფულადი სახსრების შემოსვლა ბიოლოგიური აქტივების გაყიდვიდან			0.00
მიღებული პროცენტი		17803	0.00
მიღებული დივიდენდები			0.00
სხვა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			0.00
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ნეტო ფულადი სახსრები		-248953.00	-2969.00
საფინანსო საქმიანობა			
ფულადი სახსრების შემოსვლა კაპიტალის განაღდებაიდან			0.00
ფულადი სახსრების შემოსვლა სესხებიდან			0.00
საკუთრების გადაცემის პირობის მქონე იჯარიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების გადახდა			0.00
სესხის ძირის გადახდა			-88821.00
სესხის პროცენტის გადახდა			-30721.00
დივიდენდების გადახდა			0.00
სხვა ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან			0.00
ნეტო ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან		0.00	-119542.00
ნეტო ფულადი სახსრების შემოსვლა ან (გასვლა) წლის განმავლობაში	10	-415870.00	313168.00
ფულადი სახსრები წლის დასაწყისისათვის	10	892090.00	578922.00
სავალუტო კურსის ეფექტი			0.00
ფულადი სახსრები წლის ბოლოს	10	476220.00	892090.00

დირექტორმა ფინანსური ანგარიშგება დაამტკიცა და მისი გამოცემის ნებართვა გასცა 2024 წლის 25 სექტემბერს

