

სს ჩარხმშენების ახსნა-განმარტებებზე 2019 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაზე ს/კ 200002139

საკითხი 1. საწარმოს საქმიანობა

- საწარმოს საქმიანობის ძირითადი საგანია:
არასაცხოვრებელი ფართების იჯარით გაცემა და აგრეთვე ყველა ის საქმიანობა რაც საქართველოს კანონმდებლობით არ არის აკრძალული.
- სხვა საწარმოსთან შერწყმა ან სხვა საწარმოს შეძენა არ მომხდარა;
- ლიკვიდაციასთან დაკავშირებით არავითარი პროცესი არ წარმართულა;
- ცვლილებები საწარმო ხაზებსა და მომსახურებაში არ მომხდარა;
- საწარმოს სეზონურობა არ ახასიათებს.
- საწარმოს პატენტები და ლიცენზიები არ გააჩნია.
- საწარმოს შემოსავლები კლიენტებზე დამოკიდებულია 100 % ით.
- კვლევა-განვითარებაზე გაწეული მნიშვნელოვანი ხარჯები საწარმოს არ ჰქონია.
- 2016-2018 წლებში თანამშრომელთა საშუალო წლიური რაოდენობა შემდეგია:

			2017წ	2018 წ.	2019 წ.
			44	43	43

საკითხი 2. საწარმოს ქონება.

ძირითად მატერიალურ აქტივთა აღწერა საწარმოო საშუალებებისა და მათი მდგომარეობების მათუდით.

№	ძირითადი საშუალებები	საბალანსო ღირებულება	ცვეთა	ნარჩენი ღირებულება	მდგომარეობა
1	შენობები	614774	276709	338066	დამაკმაფ.
2	ნაგებობები	328340	190662	137678	დამაკმაფ.
3	გადამცემი მოწყობილობები	179081	122463	56618	დამაკმაფ.
4	სატრანსპორტო საშუალებები	14948	12776	2172	დამაკმაფ.
5	მანქანა-დანადგარები	235198	211878	23320	დამაკმაფ.
6	მიწა	15990	----	15990	დამაკმაფ.
7	სხვა ძირითადი საშუალებები	6748	5762	986	დამაკმაფ.
8	საოფისე ინვენტარი	2297	----	2297	დამაკმაფ.
	სულ:	1397377	820249	577127	დამაკმაფ.

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულების მეთოდით და ამორტიზაცია ერიცხება ნარჩენ ღირებულებას.

საკითხი 3. საკითხების გატანა აქციონერთა საერთო კრებაზე

საანგარიშო პერიოდში რიგითი აქციონერთა საერთო კრება ჩატარდა 2020 წლის 5 თებერვალს. კრებას ესწრებოდა აქციონერთა 69.1 % .

კენჭისყრაზე გატანილი საკითხების მოკლე ანოტაცია

1) დირექციის ანგარიში 2019 წლის სამეურნეო შედეგების შესახებ.

2) პირველ საკითხთან დაკავშირებით მოისმინეს დირექტორის გ.მამალაძის ანგარიში.

3) გადაწყვეტილების მიღება დივიდენდების განაწილების შესახებ.

შენიშვნა: საწარმოს გამოშვებული აქვს 1 051 400 ცალი ჩვეულებრივი აქცია 1 აშ. დოლარის ნომინალური ღირებულებით.

- 2000 წელს საწარმო გადავიდა ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებზე.

საკითხი 4. საწარმოს ფინანსური მდგომარეობისა და საქმიანობის შედეგების მიმოხილვა და ანალიზი

- 2019 წელს საწარმოს შემოსავლების მნიშვნელოვანი ზრდა გამოწვეული იყო საკუთრებაში არსებული ძირითადი საშუალებების: მიწის და შნობა-ნაგებობის რეალიზაციით.
- 2019 წელს თანამშრომლებთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანი ცვლილებები არ მომხდარა.
- 2019 წელს საწარმოების დახურვა ან მომსახურეობის გაწევის შეჩერება არ მომხდარა.
- 2019 წელს პროდუქციის წარმოებასთან დაკავშირებით ხარჯების ზრდა არ მომხდარა.
- 2019 წელს მნიშვნელოვანი სასამსახურო ინვენტარის შეძენა არ მომხდარა.
- 2019 წელს მოკლევადიან ან გრძელვადიან ვალდებულებებთან დაკავშირებით არსებითი ცვლილებები არ მომხდარა.
- საანგარიშო პერიოდში საწარმოს, ბანკებში საკრედიტო ხაზები არ ჰქონია გამოყოფილი.

მოგების გადასახადის დარიცხვა და გადახდა ხდება ამჟამად მოქმედი ესტონური მოდელის შესაბამისად.

დივიდენდების განაწილებაზე გადაწყვეტილებას დებულობს სააქციო საზოგადოების კრება ხმათა უმრავლესობით.

საკითხი 5. საწარმოს მფლობელობაში არსებული ფასიანი ქაღალდების საბაზრო რისკი

- საწარმომ 2019 წელს საკუთარი აქციები არ გამოუსყიდია..

საკითხი 6. ფინანსური ანგარიშგებები

ჩვენს მიერ წარმოდგენილი 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.

ჩვენს მიერ წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეფასებულია რეალური ღირებულებით.

საკითხი 7. მმართველი ორგანოს წევრები და სხვა მნიშვნელოვანი თანამდებობის პირები

სამეთვალყურეო საბჭოს ყველა წევრის, დირექტორებისა და სხვა მნიშვნელოვანი პირის მონაცემები:

საწარმოს სამეთვალყურეო საბჭო:

- თავმჯდომარე

გერსამია კონდრატე დაბადებული 1959 წელს;

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი 1998 წლიდან;

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე 2015 წლიდან;

საწარმოში არ უმუშავია. საბჭოს წევრად მისი არჩევა არ მომხდარა მესამე პირთან შეთანხმებით. დაკისრებული არ ჰქონია სისხლის სამართლებრივი ადმინისტრაციული ან დისციპლინური პასუხისმგებლობა.

• წვერი

ჩხოლარია ნოდარი, დაბადებული 1963 წელს;
საწარმოში დირექტორად დაინიშნა 1996 წელს, მანამდე საწარმოში მუშაობდა 1984-1989 წლებში
ოსტატად, 1989-1990 წლებში საამქროს უფროსად. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის
მოადგილე 2002 წლიდან. სხვა საწარმოს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი არ ყოფილა, სხვა
ორგანიზაციის აქციონერი არ ყოფილა. დაკისრებული არ ჰქონია სისხლის სამართლებრივი
აღმინისტრაციული ან დისციპლინური პასუხისმგებლობა.

წვერი

გომადე გიორგი, დაბადებული 1961 წელს;
სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი 1998 წლიდან;
1996 წლიდან მუშაობდა გენერალური დირექტორის მოადგილედ კომერციის დარგში. საბჭოს
წევრად მისი არჩევა არ მომხდარა მესამე პირთან შეთანხმებით, სხვა საწარმოს სამეთვალყურეო
საბჭოს წევრი არ ყოფილა და არც ამჟამად არის. სხვა ორგანიზაციის აქციონერი არ არის,
დაკისრებული არ ჰქონია სისხლის სამართლებრივი ან დისციპლინური
პასუხისმგებლობა

• დირექტორი

მამალაძე გური, დაბადებული 1937 წელს;
სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი 1998 წლიდან;
1961 წლიდან 1969 წლამდე საწარმოში მუშაობდა მუშად. 1969-1971 წლებში უფროს ოსტატად.
1971-1986 წლებში საამქროს უფროსად. 1986-1990 წლებში მუშაობდა სადისპენერო განყოფილების
უფროსად. 1996 წლიდან არის გენერალური დირექტორის მოადგილედ წარმოების დარგში.
საბჭოს წევრად მისი არჩევა არ მომხდარა მესამე პირთან შეთანხმებით, არც ერთ სხვა ორგანიზა-
ციაში არ მუშაობს და სხვა საწარმოს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი არ ყოფილა და არც ამჟა-
მად არის, სხვა ორგანიზაციის აქციონერი არ არის, დაკისრებული არ ჰქონია სისხლის სამართ-
ლებრივი ან დისციპლინური პასუხისმგებლობა. 2002 წლის 1 ივლისიდან დღემ-
დე დირექტორია.

• მთავარი ბუღალტერი

თოდრაძე მარინა, დაბადებული 1956 წელს;
საწარმოში მთავარ ბუღალტრად დაინიშნა 1997 წელს. დაკისრებული არ ჰქონია სისხლის სამარ-
თებრივი ან დისციპლინური პასუხისმგებლობა.

საკითხი 8 საწარმოს ხელმძღვანელთა ანაზღაურება

- საწარმოს მთავარი აღმასრულებელი და ოთხი ყველაზე მაღალანაზღაურებადი პირის წლიური ანაზღაურება.

სახელი, გვარი და თანამდებობა	ხელფასი	ბონუსი	ოფციონე ბი	გადავად. კომპენსა ცია	პრივილე- გიები და სხვა	სულ ანაზღაუ- რება
გერსამია კონდრატე – სამეთ. საბჭოს თავმჯდომარე	53402					53402
მამალაძე გური - დირექტორი	26250	--	--	--	--	26250
ჩხოლარია ნოდარი - სამეთ. საბჭოს წევრი	52321	--	--	--	--	52321

გომადე გიორგი
სამეთ.საბჭოს წევრი 52500 -- -- -- -- 52500

საკითხი 9. პირები, რომლებიც საერთო კრებაზე ხმათა 5 % -ს ან მეტს ფლობენ ან აკონტროლებენ

საწარმოს აქციონერთა საერთო კრებაზე ხმათა 5 % -ს ან მეტის მფლობელი ფასიანი ქაღალდების მესაკუთრეების ვინაობა და მათი მესაკუთრელი ინტერესები:

ფასიანი ქაღალდების კლასი	ბენეფიციარი მესაკუთრის სახელი, გვარი და მისამართი	საკუთრებაში არსებული თანხა და მესაკუთრ. სახე	საკუთრებაში არსებული ფქ კლასის პროცენტ.
1	2	3	4
ჩვეულებრივი სახელობითი აქცია	ჩხოლარია ნოდარი ქ.თბილისი ყიფშიძის 6 ბ. 42	172370 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	16.39433
ჩვეულებრივი სახელობითი აქცია	გოშაძე გიორგი ქ.თბილისი ამბროლაურის 11კ.	107750 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	10.24824
ჩვეულებრივი სახელობითი აქცია	გერსამია კონდრატე ქ.თბილისი ბასტრიონის 10	213666 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	20.32205
ჩვეულებრივი სახელობითი აქცია	ჩიტაია ზურაბი დიდი დიდოში პეტრიწის 1 ბ. 23	61387 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	5.83860

ინფორმაცია საწარმოს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებსა და დირექტორების მიერ ფასიანი ქაღალდების მესაკუთრეობის შესახებ:

ფასიანი ქაღალდების კლასი	ბენეფიციარი მესაკუთრის სახელი, გვარი და მისამართი	საკუთრებაში არსებული თანხა და მესაკუთრ. სახე	საკუთრებაში არსებული ფქ კლასის პროცენტ.
1	2	3	4
ჩვეულებრივი სახელობითი აქცია	სამეთვალყ. საბჭოს თავმჯდომარე გერსამია კონდრატე ქ.თბილისი ბასტრიონის № 10	213666 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	20.32205
ჩვეულებრივი სახელობითი აქცია	სამეთვალყ. საბჭოს წევრი ჩხოლარია ნოდარი ქ.თბილისი, ყიფშიძის 6	172370 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	16.39433
ჩვეულებრივი სახელობითი აქცია	სამეთვალყ. საბჭოს წევრი გოშაძე გიორგი ქ.თბილისი ამბროლაურის 11კ.	107750 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	10.24824
ჩვეულებრივი სახელობითი აქცია	დირექტორი მამალაძე გური ქ.თბილისი გურამიშვი. გამზ. 5ბ	61138 აქცია ბენეფ. მესაკ.	5.81419
სულ მაკონტროლებ. და აღმასრულებელი ჯგუფის საკუთრებაში არსებული რაოდენობა		532624 აქცია ბენეფ. მესაკ.	0.5277

საკითხი 10. დაკავშირებული მხარეები და ურთიერთობები

ბოლო 2 წლის განმავლობაში საწარმოს არ დაუდია ან შეუთავაზებია ისეთი გარიგება, რომლითაც:

- სამეთვალყურეო საბჭოს რომელიმე წევრს, დირექტორსა და სხვა მნიშვნელოვან პირს;
- საერთო კრებაზე ხმათა 5%-ს ან მეტის მფლობელ ფასიანი ქაღალდების მესაკუთრე პირს;
- სამეთვალყურეო საბჭოს რომელიმე წევრის ფასიანი ქაღალდის ნომინალურ მფლობელს; ან
- რომელიმე ზემოთ მითითებული ოჯახის წევრს

ამ გარიგებისადმი ჰქონდა ან აპირებს, რომ იქონიოს პირდაპირი ან არაპირდაპირი ინტერესი.

ჩვენს მიერ წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება სრულად ასახავს საწარმოს ფინანსურ მდგომარეობას და საწარმოს ფინანსურ შედეგებს.

საწარმოს დირექტორი



საწარმოს მთავარი ბუღალტერი

გ. 22
თეთრ

გ.მამალაძე

მ.თოდრაძე

სააქციო საზოგადოება ჩარხმშენებელი ს/ს 200002139

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
აქტივები			
ფული და ფულის ეკვივალენტები	545121	710424	402657
სავაჭრო მოთხოვნები	553905	1123460	533057
გადახდილი ავანსები	8327	0	165
მარაგები	160	160	202
მზა პროდუქცია	0	0	0
სხვა	160	160	202
საინვესტიციო ქონება	0	0	0
სხვა მიმდინარე აქტივები	0	0	0
ბიოლოგიური აქტივები	0	0	0
თვითღირებულების მოდელით	0	0	0
გადაფასების მოდელით	0	0	0
გუდვილი	0	0	0
სხვა არამატერიალური აქტივები	0	0	0
ძირითადი საშუალებები	577128	564526	581005
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	0	0	0
ინვესტიც. სხვა საწარმოთა ნაწილ.ინსტრუმ.	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	0	0
სულ აქტივები	1684641	2398570	1517086
ვალდებულებები			
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	0	0	0
სავაჭრო ვალდებულებები	0	0	0
ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები	0	0	0

ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები	0	0	0
ვალდებულებები თანამშრომლების მიმართ	0	0	0
საგადასახადო ვალდებულებები	0	68391	0
გამომუშავებული შემოსავალი	0	0	0
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	0	0	0
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	0	0	0
მიღებული გრანტები	0	0	0
სხვა ვალდებულებები	35590	12993	20832
სულ ვალდებულებები	35590	81384	20832
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი	1324764	1324,764	1324,764
საემისიო შემოსავალი	0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	0	0	0
გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი	324287	992422	171490
გადაფასების რეზერვი	0	0	0
სხვა რეზერვი	0	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	1649051	2317,186	1496,254
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	1684641	2,398,570	1517086

სს ჩარხმშენებლის დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი

გ.მამალაძე

მ.თოდრაძე



სააქციო საზოგადოება ჩარხმშენებელი ს/ს 200002139

საქმიანობის შედეგები	2019	2018
ნეტო ამონაგები	1034878	1839312
საქონლის გაყიდვიდან	0	0
მომსახურების გაწევიდან	1010306	1005043
სამშენებლო ხელშეკრულებიდან	0	0
სხვა	24572	834269
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	0	-42
საწყისი მარაგები	160	-202
მარაგების შესყიდვა	0	0
გადამუშავების დანახარჯები	0	0
საბოლოო მარაგები	0	0
საერთო მოგება	1034878	1839270
სხვა შემოსავალი	0	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-351037	-344247
ცვეთა ამორტიზაცია	0	0
საპროცენტო შემოსავალი	0	0
საპროცენტო ხარჯი	0	0
იჯარის ხარჯი	0	0
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-356840	-380773
სულ საოპერაციო ხარჯები	-707877	-725020
საოპერაციო მოგება	327001	1,114,250
გაუფასურების (ხარჯი)/რევერსირება		

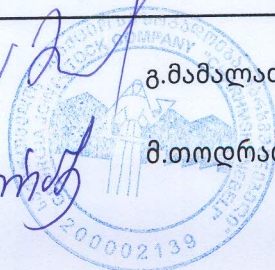
ფინანსური აქტივები	0	0
მარაგები	0	0
სხვა არაფინანსური აქტივები	0	0
წმინდა შემოსულობა/(დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციიდან	0	0
მიღებული დივიდენდები	0	0
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ზარჯი	0	0
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	327001	1,114,250
მოგების გადასახადი	-148199	-43127
მოგება/(ზარალი)	178802	1,071,123
სხვა სრული შემოსავალი/(ზარალი)		
ძირითადი საშუალებების(მათ შორის ბიოლოგიუ აქტივის) გადაფასების რეზერვი	0	0
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახდელ.პროგრამები	0	0
სხვა სრული შემოსავალი/(ზარალი), სულ	0	0
მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)	178802	1,071,123
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშო პერიოდის დასაწყისში	2317186	1496254
ახალი აქციების გამოშვება	0	0
განაწილება მესაკუთრეებზე(მათ შორის დივიდ.)	-839737	-244386
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	-7200	-5805
კაპიტალის ცვლილებები	0	0
საკუთარი კაპიტალის საანგარიშო პერიოდის ბოლოს	1649051	2,317,186

ს/ს ჩარხმშენებლის

მთავარი ბუღალტერი

გ.მამალაძე

მ.თოდრაძე



სააქციო საზოგადოება ჩარხმშენებელი ს/ნ 200002139

ფულადი სახსრების მოძრაობა	2019	2018
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	-165303	307767
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	0	0
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	0	0
წმინდა ზრდა(კლება) ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში	-165303	307767
სავალუტო კურსის ეფექტი	0	0
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	710424	402657
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	545121	710424

სს ჩარხმშენებლის დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი

გ.მამალაძე
მ.თოდრაძე

