

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.
- 2018-2020 წლებში თანამშრომელთა საშუალო წლიური რაოდენობა შემდეგია:

			2018წ	2019 წ.	2020 წ.
			43	43	31

საკითხი 2. საწარმოს ქონება.

ძირითად მატერიალურ აქტივთა აღწერა საწარმოო საშუალებებისა და მათი მდგომარეობების ჩათვლით.

№	ძირითადი საშუალებები	საბალანსო ღირებულება	ცვეთა	ნარჩენი ღირებულება	მდგომარეობა
1	შენობები	642517,03	276708,76	365808,27	დამაკმაყ.
2	ნაგებობები	328340,38	190662,53	137677,85	დამაკმაყ.
3	გადამცემი მოწყობილობები	181081,51	122459,67	58621,84	დამაკმაყ.
4	სატრანსპორტო საშუალებები	14948,24	12775,75	2172,49	დამაკმაყ.
5	მანქანა-დანადგარები	230863,90	207995,74	22868,16	დამაკმაყ.
6	მიწა	15989,63	----	15989,63	დამაკმაყ.
7	სხვა ძირითადი საშუალებები	6747,63	5761,85	985,78	დამაკმაყ.
8	საოფისე ინვენტარი	1681	----	1681	დამაკმაყ.
	სულ:	1422169,32	816364,30	605805,02	დამაკმაყ.

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულების მეთოდით და ამორტიზაცია ერიცხება ნარჩენ ღირებულებას.

საკითხი 3. საკითხების გატანა აქციონერთა საერთო კრებაზე

საანგარიშო პერიოდში რიგითი აქციონერთა საერთო კრება ჩატარდა 2021 წლის 15 თებერვალს. კრებას ესწრებოდა აქციონერთა 66.39 % .

კენჭისყრაზე გატანილი საკითხების მოკლე ანოტაცია

- 1) ღირექციის ანგარიში 2020 წლის სამეურნეო შედეგების შესახებ.
- 2) პირველ საკითხთან დაკავშირებით მოისმინეს ღირექტორის გამამალადის ანგარიში.
- 3) გადაწყვეტილების მიღება დივიდენდების განაწილების შესახებ.

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

- 2000 წელს საწარმო გადავიდა ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებზე.

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

- 2020 წელს თანამშრომლებთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანი ცვლილებები არ მომხდარა.
- 2020 წელს საწარმოების დახურვა ან მომსახურეობის გაწევის შეჩერება არ მომხდარა.
- 2020 წელს პროდუქციის წარმოებასთან დაკავშირებით ხარჯების ზრდა არ მომხდარა.
- 2020 წელს მნიშვნელოვანი სასამსახურო ინვენტარის შეძენა არ მომხდარა.
- 2020 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.

ღირებულებების განაწილებაზე გადაწყვეტილებას ღებულობს სააქციო საზოგადოების კრება ხმათა უმრავლესობით.

საკითხი 5. საწარმოს მფლობელობაში არსებული ფასიანი ქაღალდების საბაზრო რისკი

- საწარმომ 2020 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
ადმინისტრაციული ან დისციპლინური პასუხისმგებლობა.

წვერი

გოშაძე 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 ადმინისტრაციული 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 სადისპეჩერო 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 სამარ-
თლებრივი ადმინისტრაციული 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-
თლებრივი ადმინისტრაციული 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	49200					49200
მამალაძე გური - დირექტორი	30215	--	--	--	--	30215
ჩხოლარია ნოდარი - სამეთ. საბჭოს წევრი	48000	--	--	--	--	48000

გოშაძე გიორგი
სამეთ.საბჭოს წევრი 48000 -- -- -- -- 48000

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 მესაკუთრული 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 ბახტრიონის 10	213666 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	20.32205
ჩვეულებრივი სახელობითი აქცია	ჩიტაია ზურაბი დიდი დიღომი 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 ბახტრიონის № 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. 1221
თეთრე

გ.მამალაძე

მ.თოდრაძე



სააქციო საზოგადოება ჩარხმშენებელი ს/ს 200002139

ფინანსური მდგომარეობა	31.12.2020	31.12.2019	32.12.2018
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	451,621	545,121	710,424
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	578,972	553,905	1,123,460
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	0	8,327	0
მარაგები	160	160	160
მზა პროდუქცია	0	0	0
სხვა	160	160	160
საინვესტიციო ქონება	0	0	0
სხვა მოკლევადიანი 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	605,805	577,128	564,526
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	0	0	0
ინვესტიც. სხვა საწარმოთა ნაწილ.ინსტრუმ.	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	0	0
სულ აქტივები	1,636,558	1,684,641	2,398,570
ვალდებულებები			
საიჯარის ვალდებულება	0	0	0
სავაჭრო ვალდებულებები	0	0	0
ანარიცხები	0	0	0

ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	0	0	0
საგადასახადო ვალდებულებები	1,116	0	68,391
გამომუშავებული შემოსავალი	0	0	0
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები	0	0	0
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	0	0	0
მიღებული გრანტები	0	0	0
სხვა ვალდებულებები	46,521	35,590	12,993
სულ ვალდებულებები	47,637	35,590	81,384
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი	1,324,764	1,324,764	1,324,764
საემისიო შემოსავალი	0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	0	0	0
გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი	264,157	324,287	992,422
გადაფასების რეზერვი	0	0	0
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები	0	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	1,588,921	1,649,051	2,317,186
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	1,636,558	1,684,641	2,398,570
სულ მოკლევადიანი აქტივები	578,972	553,905	1,123,460
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	46,521	35,590	12,993

სს ჩარხმშენებლის დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი

თეიმურაზი

31 2 27

გ.მამალაძე

მ.თოდრაძე



სააქციო საზოგადოება ჩარხმშენებელი ს/ს 200002139

საქმიანობის შედეგები	2020	2019
ნეტო ამონაგები	958,041	1,034,878
საქონლის გაყიდვიდან	0	0
მომსახურების გაწევიდან	958,041	1,010,306
სამშენებლო ხელშეკრულებიდან	0	0
სხვა	0	24,572
გაყიდვების თვითღირებულება	0	0
საწყისი მარაგები	0	160
მარაგების შესყიდვა	0	0
გადამუშავების დანახარჯები	0	0
საბოლოო მარაგები	0	0
საერთო მოგება	958,041	1,034,878
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	0	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-353,046	-351,037
ცვეთა ამორტიზაცია	0	0
საპროცენტო შემოსავალი	0	0
საპროცენტო ხარჯი	0	0
იჯარის ხარჯი	0	0
აღმინისრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-293,959	-356,840
სულ საოპერაციო ხარჯები	-647,005	-707,877
საოპერაციო მოგება	311,036	327,001
გაუფასურების (ხარჯი)/რევერსირება		

ფინანსური აქტივების გაუფასურების აღდგენა	0	0
მარაგების გაუფასურების (ხარჯი)/აღდგენა	0	0
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურ. აღდგ.	0	0
წმინდა შემოსულობა/(დანაკარგი) სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან	0	0
მიღებული დივიდენდები	0	0
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი	0	0
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	311,036	327,001
მოგების გადასახადი	-57,480	-148,199
საანგარიშო პერიოდის მოგება/(ზარალი)	253,556	178,802
სხვა სრული შემოსავალი/(ზარალი)	0	0
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)	253,556	178,802
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშო პერიოდის დასაწყისში	1,649,051	2,317,186
ახალი აქციების გამოშვება	0	0
განაწილება მესაკუთრეებზე(მათ შორის დივიდ.)	-325,722	-839,737
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	12,036	-7,200
კაპიტალის ცვლილებები	0	0
საკუთარი კაპიტალის საანგარიშო პერიოდის ბოლოს	1,588,921	1,649,051

ს/ს ჩარხმშენებლის

მთავარი ბუღალტერი

გ.მამალაძე

მ.თოდრაძე



სააქციო საზოგადოება ჩარხმშენებელი ს/ნ 200002139

ფულადი სახსრების მოძრაობა	2020	2019
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	-93,500	-165,303
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	0	0
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	0	0
წმინდა ზრდა(კლება) ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში	-93,500	-165,303
სავალუტო კურსის ეფექტი	0	0
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	545,121	710,424
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	451,621	545,121

სს ჩარხმშენებლის დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი

გ.მამალაძე

მ.თოდრაძე

