

შპს თბილისის ჩაის საწონი ფაბრიკა

2020 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისთვის

მმართველობითი ანგარიშგება

თბილისი, სარაჯიშვილის გამზირი 6

1. ისტორია, მმართველობა და განვითარების გეგმები

ისტორია

შპს თბილისის ჩაის საწონი ფაბრიკა დაფუძნდა თბილისის ყოფილი ჩაის ფაბრიკის ბაზაზე, წარმოადგენს "მეწარმეთა შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად შექმნილ იურიდიულ პირს

და რეგისტრირებულია თბილისის გლდან-ნაძალადევის სასამართლოს მიერ

01/10/1996 წელს, რეგისტრაციის №5-21 როგორც

სს საზოგადოება, ხოლო 2020 წლის 8 დეკემბერს მისი სამართლებრივი ფორმა შეიცვალა შპს -ს სახელით

საზოგადოების სახელწოდება/საფირმო სახელწოდება: შპს თბილისის ჩაის საწონი ფაბრიკა.

იურიდიული და ფაქტობრივი მისამართი

ქ. თბილისი, გლდანის რაიონი, სარაჯიშვილის გზ. ელექტრონული ფოსტის

მისამართი: chaisfabrika@yahoo.com

დამფუძნებლები საზოგადოების არიან ყოფილი და მოქმედი თანამშრომლები :

ლაშა ხურციძე	23	%
კახაბერ ხურციძე	23	%
დავით გიორგაძე	20	%
დავით გობეჯიშვილი	20	%
მერაბ შენგელია	14	%

ყოველწიურ საქმიანობასთან დაკავშირებულ საკითხებს 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

არეგულირებს შპს ს გენერალური დირექტორი კახაბერ ხურციძე და გენერალური დირექტორის პირველი მოადგილე მერაბ შენგელია

შპს ს ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების გაქირავებით საიჯარო შემოსავლის მიღება, ამასთან მას შეუძლია განახორციელოს ნებისმიერი სახის საქმიანობა, რომელიც არ ეწინააღმდეგება საქართველოში მოქმედ კანონმდებლობას. საზოგადოება მოქმედებს "მეწარმეთა შესახებ" საქართველოს კანონის, საქართველოში მოქმედი სხვა

კანონებისა და კანონქმედებაზე იქცევისა და წესების შეცვლისად.

სხვა საწარმოსთან შედარება ან სხვა საწარმოს შექმნა არ მომხდარა.

2.სისტემატიურად ხდება ზაზარზე არსებული უძრავი ქონებისა და ავტომობილების შესწავლა, რომელიც ხორციელდება შიდა ძალებით და არა ოფიციალური კვლევის საფუძველზე.

კომპანიის მომხმარებლების საქმიანობის სფეროებია:

სურსათის დისტრიბუცია და სხვა სასურსათო მომსახურება

საყოფაცხოვრებო პროდუქციით ვაჭრობა

სამშენებლო პროდუქციით ვაჭრობა

ფინანსური მომსახურება

უძრავი ქონების საბროკერო მომსახურება

სტომატოლოგიური მომსახურება

სხვა

საზოგადოებას არ გააჩნია ფილიალები/

შპსს საკრედიტო საბაზრო ლიკვიდურობის და ფულადი ნაკადების რისკების მიმოხილვა და მათი მართვა:

საბაზრო რისკი -გამომდინარეობს საპროცენტო რისკში, რომელზეც ზეგავლენას ახდენს ზაზარზე მიმდინარე ზოგადი და კონკრეტული ცვლილებები.

საპროცენტო რისკი-საზოგადოებაზე ზემოქმედებას ახდენს მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულადი სახსრების მოძრაობაზე საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის დონეებში

მომხდარი ცვლილებები, თუმცა კომპანიის ფინანსური ინსტრუმენტები მხოლოდ

ფიქსირებულ-პროცენტია, შესაბამისად საპროცენტო რისკი ამჟამად არ ახდენს გავლენას საზოგადოების ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულადი სახსრების მოძრაობაზე.

სავალუტო რისკი-საზოგადოებაზე ზემოქმედებას ახდენს მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულადი სახსრების მოძრაობაზე სავალუტო გაცვლითი კურსის დომინანტურ

დონეებში მომხდარი ცვლილებები, თუმცა საზოგადოებას არ აქვს უცხოურ ვალუტაში

არსებული ნაშთები და ტრანზაქციები, შესაბამისად სავალუტო რისკი ამჟამად არ ახდენს გავლენას საზოგადოების ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულადი სახსრების მოძრაობაზე.

ლიკვიდურობის რისკი-ლიკვიდურობის რისკი არის იმის რისკი რომ სუბიექტს

გაუძნელდება ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. ლიკვიდურობის რისკი ეხება

სესხების გადისების და სხვა ფინანსური ვალდებულებების უზრუნველყოფად საკმარისი

სახსრების არსებობას, რომლებიც უკავშირდება ფინანსურ ინსტრუმენტებს, მათი დაფარვის

ვადის დადგომისას, ლიკვიდურობის რისკი არსებობს მაშინ როცა აქტივებისა და ვალდებულებების დაფარვის ვადები არ ემთხვევა. აქტივების და ვალდებულებების დაფარვის ვადების დარეგულირება არსებითად მნიშვნელოვანია.

კონკურენტები:

საზოგადოების რისკები და გაურკვევლობები დაკავშირებულია ბაზარზე კონკურენტების სიმრავლესთან. უძრავი ქონების ბაზარი ხასიათდება დიდი კონკურენციით საქართველოში და თბილისში არსებობს მრავალი კომპანია, რომელი მომხმარებელს სთავაზობს სხვა და სხვა კლასის საოფისე თუ კომერციული ფართების იჯარით მიწოდებას. თუმცა დღეს დღეობით საზოგადოების ხელმძღვანელობა თვლის, რომ დიდი კონკურენციის მიუხედავად, საზოგადოებას თავისი ნიშა ბაზარზე შენარჩუნებული და გამყარებული აქვს, შესაბამისად მნიშვნელოვანი რისკის მოლოდინი არ არსებობს.

კანონმდებლობა და რეგულაციები.

საზოგადოება რისკებს და გაურკვევლობებს უკავშირებს ასევე საქართველოს საგადასახადო კოდექსს, რომელიც ხასიათდება საკმაოდ ხშირი ცვლილებებით, კანონმდებლობას და სხვადასხვა რეგულაციებს.

2020 წლის 8 დეკემბრამდე საზოგადოებამ საბოლოოდ მოადხინა მისი კუთვნილი აქციების სრული ამოყიდვა, რის შედეგადაც როგორც სააქციო საზოგადოება არარ არსებობს და მისი სამართლებრივი ფორმა 2020 წლის 8 დეკემბრიდან გახდა შპს თბილისის ჩაის საწონი ფაბრიკა .ა

ქედან გამომდინარე "სდკ"ს კატეგორიიდან გადავიდა მე-3 კატეგორიაში და შესაბამისად აუდიტორული კომპანია "ნექსიას" მომსახურებით აღარ სარგებლობს .

საფონდო ბირჟასთან და ეროვნულ ბანკთან არარ აქვს ვალდებულება წარუდგინოს წლიური ანგარიშგება. ვინაიდან აღარ ვაჭრობს ფასიანი ქაღალდებით საფონდო ბირჟაზე . ინფორმაცია ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით კომპანიის მიზნებისა და პოლიტიკის შესაბამისად

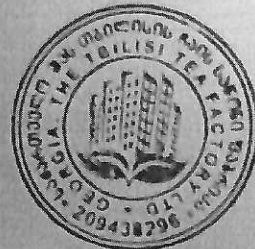
საზოგადოების მენეჯმენტს სრული პასუხისმგებლობა ეკისრება რისკების მართვის დაწესებასა და ზედამხედველობაზე. საზოგადოების რისკის მართვის პოლიტიკა განისაზღვრება კომპანიაზე ღისკების გავლენის განსაზღვრისა და ანალიზის მიზნით . რისკის შესაბამისი ფარგლებისა და საკონტროლო მექანიზმების დასადგენად, ასევე რისკებისა და მისი ფარგლების მონიტორინგისათვის . რისკის მართვის პოლიტიკა და სისტემა რეგულარულად გადაიხედება მიმდინარე საბაზრო მდგომარეობისა და საზოგადოების საქმიანობაში ცვლილებების გასათვალისწინებლად . რისკების მართვა

ხორციელდება მენეჯმენტის მიერ საზოგადოების საოპერაციო ერთეულებთან ერთად .
საზოგადოების საოპერაციო სიმარტივიდან გამომდინარე ,არ არსებობს წერილობითი
პოლიტიკა საერთო რისკის მართვის შესახებ.დოკუმენტში ასახულია ყველა ის ძირითადი
მომენტი,რომელიც საშუალებას მისცემს მის მკითხველს მაქსიმალური ობიექტურობით
განსაზრვროს საზოგადოების საქმიანობა ,როგორც ფინანსური ასევე მენეჯმენტის
კუთხით.

აქვე უნდა აღინიშნოს ,რომ მმართველობის ანგარიშების სახელმძრვანელოს მოთხოვნის
თანახმად დოკუმენტი შემდგომისდაგვარად ლაკონურად არის წარმოდგენილი .
ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით
2021 წლის 30 სექტემბერს

კახაბერ ხურციძე
გენერალური დირექტორი

Handwritten signature of Kakhaber Khurciziya



მერაბ შენგელია
გენერალური
დირექტორის
პირველი
მოადგილე

Handwritten signature of Merab Shengeliya



ფინანსური მდგომარეობა

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
ფინანსური მდგომარეობა			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	27644	15226	14176
შეზღუდული ფული და ფულის ეკვივალენტები	0	0	0
მოთხოვნები ხარკების მიმართ	0	0	0
საგაწი ფასიანი ქაღალდები	0	0	0
წარმოებული ფინანსური აქტივები	0	0	0
სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები მოცემული ან ზარალში ასახვით	0	0	0
სხვა მარცვრე ავანსებად გადებული ფულადი სახსრები	0	0	0
გაცემული სესხები	0	0	0
მიწეს: სესხების გაუფასურების ანარეხი	0	0	0
მოკლევადიანი მარაგები	0	0	0
გრძელვადიანი მარაგები	0	0	0
საგაწი და სხვა მოთხოვნები	33004	40566	75026
რეალიზებადი წილობრივი მონაწილეობის საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	0	0	0
სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები სხვა სრულ შემოსავლში ასახვით	0	0	0
ფინანსური აქტივები ამორტიზებული ღირებულებით	0	0	0
საოჯგო მოთხოვნები	6596099	6753438	6950575
საინვესტიციო ქონება	0	0	0
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	0	0	0
ინვესტიციები მეკემპირე და ერთობლივ საწარმოებში	0	0	0
წამყვარ გადახდილი მიმდინარე მოცემის გადასახადი	0	0	0
გადავადებული საგადასახადო აქტივები	14165	0	0
სხვა საგადასახადო აქტივები	0	0	0
ბიოლოგიური აქტივები	0	0	0
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	0	0
გუდვილი	0	0	0
სხვა არამატერიალური აქტივები	6335	3734	8082
ბირთიადი საშუალებები	0	0	0
გასაყოფად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები და შენეცეტილი იმპერაციები	0	0	0
სულ აქტივები	6672317	8827964	7047789
ვალდებულებები			
წარმოებული ფინანსური ვალდებულებები	0	0	0
სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები მოცემული ან ზარალში ასახვით	0	0	0
გამომგებულ სავალი ფასიანი ქაღალდები	0	0	0
საოჯგო ვალდებულებები	19147	22502	22476
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	0	91	77844
ბირთიადი მოცემის გადასახადის ვალდებულება	0	0	0
გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებები	0	0	0
გამომგებულ სავალი ფასიანი ქაღალდები	0	0	0
ანარიცხები	24386	27658	41516
მოკლევადიანი წესდებები სახსრები	144679	168199	41828
გრძელვადიანი წესდებები სახსრები	0	0	0
გადასახდელი დივიდენდები	0	0	0

სხვა მოვლევადიანი ვალდებულებები

სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები

პრობითი საქმიანობის შედეგითი გასამრეულოები

მოამზარებელია ლიზალურიობის პროგრამები

მიღებული გრანტები

სუბორდინირებული სესხი

გასაყადად გამიზნულ შეწყვეტილ ოპერაციებთან პირდაპირ დაკავშირებული ვალდებულებები

სულ ვალდებულებები

საკუთარი კაპიტალი

სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერაციის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')

საემისიო შემოსავალი

გამოსყიდული საკუთარი აქციები

აქციებზე დაფუძნებული გადახდის რეზერვი

სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გადაფასების რეზერვი

ბირთიადი საშუალებების გადაფასების რეზერვი

გაუნარჩუნებული მოგება / (დაგროვილი ზარალი)

საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები

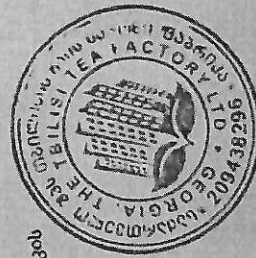
სულ საკუთარი კაპიტალი

სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები

სულ მოვლევადიანი აქტივები

სულ მოვლევადიანი ვალდებულებები

0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
228212	218430	183564	
608604	608604	608604	
0	0	0	
0	0	0	
0	0	0	
0	0	0	
0	0	0	
5835521	6000880	6255521	
0	0	0	
6444125	5609484	6864125	
6672337	6827964	7047789	
6672337	6827964	7047789	
0	0	0	

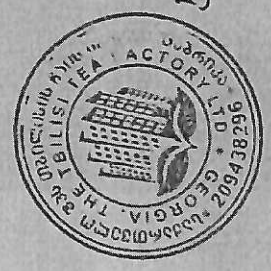


ს. მამუკაშვილი

შპს თბილისის ჩაის საწარმო ფაბრიკის
გენ. დირექტორი:

[illegible]

სხვა ფინანსური შემოსავალი	15298	1354
სამრეწველო ხარჯი		
სხვა ფინანსური ხარჯი	0	0
მოგება / (ზარალი) სესხის ვადამდელი დაფარვიდან	-15780	-19343
მიღებული დივიდენდები	0	0
სხვა არასამრეწველო შემოსავალი / (ხარჯი)	0	0
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	0	0
მოგების გადასახადის ხარჯი	-165359	-254641
მოგება / (ზარალი) განგრძობითი ოპერაციებიდან	0	0
მოგება / (ზარალი) შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	-165359	-254641
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	0	0
	-165359	-254641
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):		
შემდგომში რეკლამაციები იქნება მოგებაში ან ზარალში როდესაც შესრულდება გარკვეული პირობები / გათვალისწინებით):		
რეალიზებული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გადაფასებიდან	0	0
გაყიდული რეალიზებული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გადაფასებიდან	0	0
ფულადი ნაკადების პერიოდის წმინდა ეფექტი	0	0
ერთობლივი და მკვეთრე საწარმოების:		
უცხოურ ქვედანაყოფებთან დაკავშირებით წარმოშობილი საკურსო სხვაობები	0	0
წილი რეალიზებული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გადაფასების რეზერვში	0	0
სავალი ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება (სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით)	0	0
სხვა სრული შემოსავლის სხვა მუხლები (რეკლამაციების უფლებით)	0	0
შემდგომში არ შეიძლება რომ რეკლამაციები იყოს მოგებაში ან ზარალში (დაბეჭდვის შემთხვევაში გამოკლებით / გათვალისწინებით):		
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაფასების რეზერვი	0	0
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მკვეთრე საწარმოების უზრავე ქონების გადაფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახდელიანი პროგრამები)	0	0
წილობრივი ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება (სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით)	0	0
სხვა სრული შემოსავლის სხვა მუხლები (რეკლამაციების უფლებით)	0	0
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:	0	0
მილიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)	-165359	-254641
სამაზისო მოგება / (ზარალი) ერთ აქციაზე:		
განგრძობითი ოპერაციებიდან	0	0
შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	0	0
განგრძობითი ოპერაციებიდან		
შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	0	0
	0	0



13 სურდამდე
[Handwritten signature]
 ბ. შიქიძე

შპს თბილისის ჩაის საწარმო ფაბრიკის
 გენ. დირექტორი:

ფულადი სახსრების მოძრაობა

	31/12/2020	31/12/2019
ფულადი სახსრების მოძრაობა	14899	-107184
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	-20659	-4309
საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	13178	112543
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	7418	1050
ფულადი სახსრების შეძენა (გასვლა)	0	0
ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	15226	14176
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	22644	15226
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს		

ფულადი სახსრების მოძრაობა

საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები
საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები

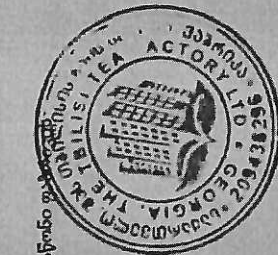
ფულადი სახსრების შეძენა (გასვლა)

ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს

შპს თბილისის ჩაის საწარმო ფაბრიკა
გენ.დირექტორი:



ბ. გიგინეიშვილი