

შპს თბილისის ჩაის საწონი ფაბრიკა
2021 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 გზა, 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	%

ყოველწლიურ საქმიანობასთან დაკავშირებულ საკითხებს 2021 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 სხვის საქმიანობა,
რომელიც არ ეწინააღმდეგება საქართველოში მოქმედ კანონმდებლობას. საზოგადოება
მოქმედებს "მეწარმეთა შესახებ" საქართველოს კანონის, საქართველოში მოქმედი სხვა

კანონებისა და კანონქმედებაზე აქტებისა და წესების შესაბამისად.

სხვა საწარმოსთან შერწყმა ან სხვა საწარმოს შექმნა არ მომხდარა.

2,სისტემატიურად ხდება ბაზარზე არსებული უძრავი ქონებისა და იჯარის ფასების შესწავლა ,რომელიც ხორციელდება შიდა ძალებით და არა ოფიციალური კვლევის საფუძველზე .

კომპანიის მომხმარებლების საქმიანობის სფეროებია:

.სურსათის დისტრიბუცია და სხვა სასურსათო მომსახურეობა

.საყოფაცხოვრებო პროდუქციით ვაჭრობა

.სამშენებლო პროდუქციით ვაჭრობა

.ფინანსური მომსახურეობა

.უძრავი ქონების საბროკერო მომსახურეობა

.სტომატოლოგიური მომსახურეობა

.სხვა

საზოგადოებას არ გააჩნია ფილიალები/

შპსს საკრედიტო ,საბაზრო ,ლიკვიდურობის და ფულადი ნაკადების რისკების მიმოხილვ:
და მათი მართვა:

საბაზრო რისკი -გამომდინარეობს საპროცენტო რისკში ,რომელზეც ზეგავლენას ახდენს ბაზარზე 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-პროცენტიანია,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 გადინების 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 საზოდაგოება არარ არსებობს და მისი სამართლებრივი ფორმა 2020 წლის 8 დეკემბრიდან გახდა შპს თბილისის ჩაის საწონი ფაბრიკა .ა

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

საფონდო ბირჟასთან და ეროვნულ ბანკთან არარ აქვს ვალდებულება წარუდგინოს წლიური ანგარიშგება ,ვინაიდან აღარ ვაჭრობს ფასიანი ქარალდებით 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 განისაზრვრება კომპანიაზე ღისკების გავლენის განსაზრვრისა და ანალიზის მიზნით , რისკის შესაბამისი ფარგლებისა და საკონტროლო მექანიზმების დასადგენად,ასევე რისკებისა და მისი ფარგლების მონიტორინგისათვის .რისკის მართვის პდლიტიკა 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 შეძლებისდაგვარად ლაკონურად არის წარმოდგენილი .
ხელმოწერილია და ნებადართულია გამოსაცემად ხელმძღვანელობის სახელით
2022 წლის 29 სექტემბერს

კახაბერ ხურციძე
გენერალური დირექტორი



მერაბ შენგელია
გენერალური
დირექტორის
პირველი
მოადგილე

ფინანსური მდგომარეობა

ფინანსური მდგომარეობა	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
აქტივები			
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	27573	22644	15226
შეზღუდული ფული და ფულის ეკვივალენტები	0	0	0
მოთხოვნები ბანკების მიმართ	0	0	0
სავაჭრო ფასიანი ქაღალდები	0	0	0
წარმოებული ფინანსური აქტივები	0	0	0
სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები მოგებაშ	0	0	0
სხვა მხარეებზე ავანსებად გაცემული ფულადი სახსრები	0	0	0
გაცემული სესხები	0	0	0
მინუს: სესხების გაუფასურების ანარიცხი	0	0	0
მოკლევადიანი მარაგები	0	0	0
გრძელვადიანი მარაგები	0	0	0
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	25509	33094	40566
რეალიზებადი წილობრივი მონაწილეობის საინვესტიციო ფასიანი ქაღალ	0	0	0
სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები სხვა სრ	0	0	0
ფინანსური აქტივები ამორტიზებული ღირებულებით	0	0	0
საიჯარო მოთხოვნები	0	0	0
საინვესტიციო ქონება	6408015	6596099	6763438
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	0	0	0
ინვესტიციები მეკავშირე და ერთობლივ საწარმოებში	0	0	0
წინასწარ გადახდილი მიმდინარე მოგების გადასახადი	0	0	0
გადავადებული საგადასახადო აქტივები	0	0	0
სხვა საგადასახადო აქტივი	7123	14165	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	0	0	0
ძირითადი საშუალებები	8666	6335	8734
გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები და შეწყვეტილი ოპერაც	0	0	0
სულ აქტივები	6476886	6672337	6827964
ვალდებულებები			
წარმოებული ფინანსური ვალდებულებები	0	0	0
სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები	0	0	0
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	0	0	0
საიჯარო ვალდებულება	0	0	0
სავაჭრო ვალდებულებები	25077	19147	22502
სხვა ფინანსური ვალდებულებები	0	0	91
მიმდინარე მოგების გადასახადის ვალდებულება	0	0	0
გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებები	0	0	0
გამოუმუშავებელი შემოსავალი	0	0	0
ანარიცხები	0	0	0
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები	20471	24386	27698
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	159165	189539	168189
გადასახდელი დივიდენდები	0	0	0
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები	0	0	0
შრომითი საქმიანობის შემდგომი გასამრჯელოები	0	0	0
მომხმარებელთა ღირებულების პროგრამები	0	0	0
მიღებული გრანტები	0	0	0
სუბორდინირებული სესხი	0	0	0



[Handwritten signature in blue ink]

გასაყიდად გამიზნულ შეწყვეტილ ოპერაციებთან პირდაპირ დაკავშირებული	0	0	0
სულ ვალდებულებები	204713	233072	218480
საკუთარი კაპიტალი			
სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში - 'სააქციო კაპიტალი')	608604	608604	608604
საემისიო შემოსავალი	0	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	0	0	0
აქციებზე დაფუძნებული გადახდის რეზერვი	0	0	0
სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გადაფასების რეზერვი	0	0	0
ძირითადი საშუალებების გადაფასების რეზერვი	0	0	0
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)	5663569	5830661	6000880
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები	0	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	6272173	6439265	6609484
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	6476886	6672337	6827964
სულ მოკლევადიანი აქტივები	6476886	6672337	6827964
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	0	0	0



Handwritten signature in blue ink.

საქმიანობის შედეგები

საქმიანობის შედეგები

31/12/2021 31/12/2020

საქმიანობის შედეგები

ამონაგები	1004497	767124
გაყიდვების თვითღირებულება	0	0
ცვლილებები შუა პროდუქციის მარაგებსა და დაუმთავრებელ წარმოებაში	0	0
გამოყენებული ნედლეული და მასალები	0	0
საერთო მოგება	1004497	767124
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	0	5000
დაქირავებულ პირთა გასამრგელოების ხარჯი	-658204	-505661
სარეკლამო და მარკეტინგული მომსახურების ხარჯი	0	0
აუდიტორის ანაზღაურების ხარჯი	0	-15855
საკონსულტაციო ხარჯი	0	0
მმართველი კომპანიის მომსახურების ხარჯი	0	0
სარეიტინგო მომსახურების ხარჯი	0	0
საგადასახადო ხარჯი (გარდა მოგების გადასახადისა)	-38744	-40522
ხარჯად აღიარებული ჯარიმები და საურავები	0	0
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	-210386	-149424
იჯარის ხარჯი	-3051	-3051
ტრანსპორტირებისა და გადაცემის ხარჯი	0	0
ცვეთა / ამორტიზაციის ხარჯი	-190456	-190396
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-52563	-32092
საოპერაციო მოგება	-148907	-164877

გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა:

ფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
არაფინანსური აქტივების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
გაცემულ სესხებზე	0	0
სავაჭრო მოთხოვნებზე	0	0
მარაგების გაუფასურების (ხარჯი) / აღდგენა	0	0
სხვა ფინანსურ აქტივებზე	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სავაჭრო ფასიანი ქაღალდებიდან	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტებიდან	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივებიდან	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან ან გადაფასებიდან	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) რეალიზებადი საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გაყიდვიდან	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) აქტივების საწყისი აღიარების დროს	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) ვალდებულებების საწყისი აღიარების დროს	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) ბიოლოგიური აქტივების გაყიდვიდან და გადაფასებიდან	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) შეიღობილი, მეკავშირე და ერთობლივი საწარმოების გაყიდვიდან	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) სხვა	0	0
გაუფასურების ხარჯი ძირითადი საშუალებებიდან	0	0
გაუფასურების ხარჯი არამატერიალური აქტივებიდან	0	0
გაუფასურების (ხარჯი) / რევერსირება სხვა აქტივებზე	0	0
მეკავშირე საწარმოების მოგებისა თუ ზარალის წილი	0	0
ერთობლივი საწარმოების მოგებისა თუ ზარალის წილი	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) უცხოური ვალუტით ვაჭრობიდან და სავალუტო სახსრების	0	0
სხვა ფინანსური შემოსავალი	5248	15298
საპროცენტო ხარჯი	0	0



Handwritten signature in blue ink.

სხვა ფინანსური ხარჯი	-23433	-20640
მოგება / (ზარალი) სესხის ვადამდელი დაფარვიდან	0	0
მიღებული დივიდენდები	0	0
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	0	0
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	-167092	-170219
მოგების გადასახადის ხარჯი	0	0
მოგება / (ზარალი) განგრძობითი ოპერაციებიდან	-167092	-170219
მოგება / (ზარალი) შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	0	0
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	-167092	-170219

სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):

იება მოგებაში ან ზარალში როდესაც შესრულდება გარკვეული პირობები (დაბეგვრის შედეგები):

რეალიზებული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გადაფასებიდან	0	0
გაყიდული რეალიზებული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გადაფასების რეზერვის რეკლასი	0	0
ფულადი ნაკადების ჰეჯირების წმინდა ეფექტი	0	0

ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების:

უცხოურ ქვედანაყოფებთან დაკავშირებით წარმოშობილი საკურსო სხვაობები	0	0
წილი რეალიზებული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გადაფასების რეზერვში	0	0
სავალო ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება (სხვა სრულ შემოსავალში ასა)	0	0
სხვა სრული შემოსავლის სხვა მუხლები (რეკლასიფიცირების უფლებით)	0	0

ბა რომ რეკლასიფიცირებული იყოს მოგებაში ან ზარალში (დაბეგვრის შედეგების გამოკლებით):

ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაფასების რეზერვი	0	0
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზერვი)	0	0
წილობრივი ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება (სხვა სრულ შემოსავალში)	0	0
სხვა სრული შემოსავლის სხვა მუხლები (რეკლასიფიცირების უფლების გარეშე)	0	0
სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:	0	0
მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)	-167092	-170219

საბაზისო მოგება / (ზარალი) ერთ აქციაზე:

განგრძობითი ოპერაციებიდან	0	0
შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	0	0

გაზავებული მოგება / (ზარალი) ერთ აქციაზე:

განგრძობითი ოპერაციებიდან	0	0
შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	0	0



[Handwritten signature in blue ink]

ფულადი სახსრების მოძრაობა

ფულადი სახსრების მოძრაობა	31/12/20	31/12/20
	021	20
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული	-24659	10038
საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული	-4702	-20659
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული	34290	18039
ფულადი სახსრების შემოსვლა (გასვლა)	4929	7418
ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	0	0
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	22644	15226
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	27573	22644



[Handwritten signature in blue ink]