

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.
- 2019-2021 წლებში თანამშრომელთა საშუალო წლიური რაოდენობა შემდეგია:

			2019წ	2020 წ.	2021 წ.
			43	31	28

საკითხი 2. საწარმოს ქონება.

ძირითად მატერიალურ აქტივთა აღწერა საწარმოო საშუალებებისა და მათი მდგომარეობების ჩათვლით.

№	ძირითადი საშუალებები	საბალანსო ღირებულება	ცვეთა	ნარჩენი ღირებულება	მდგომარეობა
1	შენობები	661704	276708	384996	დამაკმაყ.
2	ნაგებობები	328340	190663	137677	დამაკმაყ.
3	გადამცემი მოწყობილობები	181084	122463	58621	დამაკმაყ.
4	სატრანსპორტო საშუალებები	2480	1984	496	დამაკმაყ.
5	მანქანა-დანადგარები	216939	195342	21597	დამაკმაყ.
6	მიწა	15947	----	15947	დამაკმაყ.
7	სხვა ძირითადი საშუალებები	6748	5762	986	დამაკმაყ.
8	საოფისე ინვენტარი	1681	----	1681	დამაკმაყ.
					დამაკმაყ.
	სულ:	1414923	792922	622001	

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულების მეთოდით და ამორტიზაცია ერიცხება ნარჩენ ღირებულებას.

საკითხი 3. საკითხების გატანა აქციონერთა საერთო კრებაზე

საანგარიშო პერიოდში რიგითი აქციონერთა საერთო კრება ჩატარდა 2022 წლის 4 მარტს. კრებას ესწრებოდა აქციონერთა 69.2 % .

კენჭისყრაზე გატანილი საკითხების მოკლე ანოტაცია

- 1) ღირეკციის ანგარიში 2021 წლის სამეურნეო შედეგების შესახებ.
- 2) პირველ საკითხთან დაკავშირებით მოისმინეს ღირეკტორის გ.მამალაძის ანგარიში.
- 3) გადაწყვეტილების მიღება ღირეკტორის 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

- 2021 წელს თანამშრომლებთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანი ცვლილებები არ მომხდარა.
- 2021 წელს საწარმოების დახურვა ან მომსახურეობის გაწევის შეჩერება არ მომხდარა.
- 2021 წელს პროდუქციის წარმოებასთან დაკავშირებით ხარჯების ზრდა არ მომხდარა.
- 2021 წელს მნიშვნელოვანი სასამსახურო ინვენტარის შეძენა არ მომხდარა.
- 2021 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 2021 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:

- თაემჯდომარე

გერსამია კონდრატე დაბადებული 1959 წელს;
სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი 1998 წლიდან;
სამეთვალყურეო საბჭოს თაემჯდომარე 2015 წლიდან;
საწარმოში არ უმუშავია. საბჭოს წევრად მისი არჩევა არ მომხდარა მესამე პირთან შეთანხმებით.
დაკისრებული არ ჰქონია სისხლის სამართლებლივი 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 ორგანი-
ზაციაში 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-
თებრივი 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	54923					54932
მამალაძე გური - დირექტორი	29493	--	--	--	--	29493
ჩხოლარია ნოდარი - სამეთ. საბჭოს წევრი	52364	--	--	--	--	52364

გოშაძე გიორგი
სამეთ.საბჭოს წევრი

52364

--

--

--

--

52364

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 ქაღალდე-
ბის 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	183427 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	17.44598
ჩვეულებრივი სახელობითი აქცია	გოშაძე გიორგი ქ.თბილისი ამბროლაურის 11კ.	217386 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	20.67586
ჩვეულებრივი სახელობით აქცია	გერსამია კონდრატე ქ.თბილისი ბახტრიონის 10	217386 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	20.67586
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 თავმჯდომარ გერსამია კონდრატე ქ.თბილისი ბახტრიონის № 10	217386 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	20.67586
ჩვეულებრივი სახელობითი აქცია	სამეთვალყ. საბჭოს წევრი ჩხოლარია ნოდარი ქ.თბილისი, ყიფშიძის 6	183427 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	17.44598
ჩვეულებრივი სახელობით აქცია	სამეთვალყ. საბჭოს წევრი გოშაძე გიორგი ქ.თბილისი ამბროლაურის 11კ.	217386 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	20.67586
ჩვეულებრივი სახელობითი აქცია	დირექტორი მამალაძე გური ქ.თბილისი გურამიშვ. გამზ. 5ბ	8568 აქცია ბენეფ. მესაკ.	0.81491
სულ მაკონტროლებ. და აღმასრულებელი ჯგუფის საკუთრებაში არსებული რაოდენობა		626767 აქცია ბენეფ. მესაკ.	59.61261

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

Handwritten signatures in blue ink.



გ.მამალაძე

მ.თოდრაძე

სააქციო საზოგადოება ჩარხმშენებელი ს/ს 200002139

ფინანსური მდგომარეობა	31.12.2021	31.12.2020	32.12.2019
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	593,340	451,621	545,121
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	611,121	578,972	553,905
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	0	0	8,327
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	622,001	605,805	577,128
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	0	0	0
ინვესტიც. სხვა საწარმოთა ნაწილ.ინსტრუმ.	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	0	0
სულ აქტივები	1,826,622	1,636,558	1,684,641
ვალდებულებები			
საიჯარის ვალდებულება	0	0	0
სავაჭრო ვალდებულებები	0	0	0
ანარიცხები	0	0	0

ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	0	0	0
საგადასახადო ვალდებულებები	6,123	1,116	0
გამომუშავებული შემოსავალი	0	0	0
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები	0	0	0
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	0	0	0
მიღებული გრანტები	0	0	0
სხვა ვალდებულებები	74,320	46,521	35,590
სულ ვალდებულებები	80,443	47,637	35,590
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	421,415	264,157	324,287
გადაფასების რეზერვი	0	0	0
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები	0	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	1,746,179	1,588,921	1,649,051
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	1,826,622	1,636,558	1,684,641
სულ მოკლევადიანი აქტივები	611,121	578,972	553,905
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	74,320	46,521	35,590

სს ჩარხმენებელის დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი

გ. მამალაძე
მ. თოდრაძე



სააქციო საზოგადოება ჩარხმშენებელი ს/ს 200002139

საქმიანობის შედეგები	2021	2020
ნეტო ამონაგები	1,369,372	958,041
საქონლის გაყიდვიდან	0	0
მომსახურების გაწევიდან	1,369,372	958,041
სამშენებლო ხელშეკრულებიდან	0	0
სხვა	0	
გაყიდვების თვითღირებულება	0	0
საწყისი მარაგები	0	0
მარაგების შესყიდვა	0	0
გადამუშავების დანახარჯები	0	0
საბოლოო მარაგები	0	0
საერთო მოგება	1,369,372	958,041
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	0	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-366,323	-353,046
ცვეთა ამორტიზაცია	0	0
საპროცენტო შემოსავალი	0	0
საპროცენტო ხარჯი	0	0
იჯარის ხარჯი	0	0
აღმინისრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-612,462	-293,959
სულ საოპერაციო ხარჯები	-978,785	-647,005
საოპერაციო მოგება	390,587	311,036
გაუფასურების (ხარჯი)/რევერსირება		

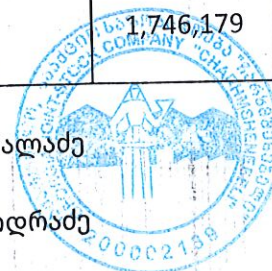
ფინანსური აქტივების გაუფასურების აღდგენა	0	0
მარაგების გაუფასურების (ხარჯი)/აღდგენა	0	0
სხვა არაფინანსური აქტივების გაუფასურ. აღდგ.	0	0
წმინდა შემოსულობა/(დანაკარგი) სავალუტო სახსრების გადაფასებიდან	0	
მიღებული დივიდენდები	0	0
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი	0	0
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	390,587	311,036
მოგების გადასახადი	-34,567	-57,480
საანგარიშო პერიოდის მოგება/(ზარალი)	356,020	253,556
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	
მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)	356,020	253,556
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშო პერიოდის დასაწყისში	1,588,921	1,649,051
ახალი აქციების გამოშვება	0	0
განაწილება მესაკუთრეებზე(მათ შორის დივიდ.)	-195,879	-325,722
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	-2,883	12,036
კაპიტალის ცვლილებები	0	0
საკუთარი კაპიტალის საანგარიშო პერიოდის ბოლოს	1,746,179	1,588,921

ს/ს ჩარხმშენებლის

მთავარი ბუღალტერი

გ.მამალაძე

მ.თოდრაძე



სააქციო საზოგადოება ჩარხმენბელი ს/ნ 200002139

ფულადი სახსრების მოძრაობა	2021	2020
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	141,719	-93,500
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	0	0
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	0	0
წმინდა ზრდა(კლება) ფულსა და ფულის ეკვივალენტებში	141,719	-93,500
სავალუტო კურსის ეფექტი	0	0
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	451,621	545,121
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	593,340	451,621

სს ჩარხმენბელის დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი

Handwritten signatures in blue ink.

გ.მამალაძე

მ.თოდრაძე

