

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:

			2016წ	2017 წ.	2018 წ.
			46	44	43

საკითხი 2. საწარმოს ქონება.

ძირითად მატერიალურ აქტივთა აღწერა საწარმოო საშუალებებისა და მათი მდგომარეობების ჩათვლით.

№	ძირითადი საშუალებები	საბალანსო ღირებულება	ცვეთა	ნარჩენი ღირებულება	მდგომარეობა
1	შენობები	614774	276709	338066	დამაკმაყ.
2	ნაგებობები	354904	205361	149543	დამაკმაყ.
3	გადამცემი მოწყობილობები	154213	122463	31750	დამაკმაყ.
4	სატრანსპორტო საშუალებები	14948	12776	2172	დამაკმაყ.
5	მანქანა-დანადგარები	254357	230714	23643	დამაკმაყ.
6	მიწა	16072	----	16072	დამაკმაყ.
7	სხვა ძირითადი საშუალებები	6748	5762	986	დამაკმაყ.
8	საოფისე ინვენტარი	2294	----	2294	დამაკმაყ.
	სულ:	1418309	853785	564626	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 2019 წლის 8 თებერვალს. კრებას ესწრებოდა აქციონერთა 81.2 % .

კენჭისყრაზე გატანილი საკითხების მოკლე ანოტაცია

- 1) ღირექციის ანგარიში 2018 წლის სამეურნეო შედეგების შესახებ.
- 2) პირველ საკითხთან დაკავშირებით მოისმინეს ღირექტორის გ.მამალაძის 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

- 2018 წელს საწარმოს შემოსავლების მნიშვნელოვანი ზრდა გამოწვეული იყო საკუთრებაში არსებული ძირითადი საშუალებების: მიწის და შნობა-ნაგებობის რეალიზაციით.
- 2018 წელს თანამშრომლებთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანი ცვლილებები არ მომხდარა.
- 2018 წელს საწარმოების დახურვა ან მომსახურეობის გაწევის შეჩერება არ მომხდარა.
- 2018 წელს პროდუქციის წარმოებასთან დაკავშირებით ხარჯების ზრდა არ მომხდარა.
- 2018 წელს მნიშვნელოვანი სასამსახურო ინვენტარის შეძენა არ მომხდარა.
- 2018 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 2018 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 სამართ-
ლებრივი 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	49200					49200
მამალაძე გური - დირექტორი	24000	--	--	--	--	24000
ჩხოლარია ნოდარი - სამეთ. საბჭოს წევრი	52334	--	--	--	--	52334

გოშაძე გიორგი
სამეთ.საბჭოს წევრი

52571

--

--

--

--

52571

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 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 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



გ.მამალაძე

საწარმოს მთავარი ბუღალტერი



მ.თოდრაძე



სააქციო საზოგადოება ჩარხმშენებელი ს/ს 200002139

2018 წლის ფინანსური მდგომარეობა

აქტივები	31.12.2018	30.12.2017
ფული და ფულის ეკვივალენტი	710,424	402,657
სავაჭრო მოთხოვნები	1,123,460	533,057
გადახდილი ავანსები	0	0
მარაგები	160	202
მზა პროდუქცია	0	0
სხვა	160	202
საინვესტიციო ქონება	0	0
სხვა მიმდინარე აქტივები	0	0
ბიოლოგიური აქტივები	0	0
თვითღირებულების მოდელით	0	0
გადაფასების მოდელით	0	0
გუდვილი	0	0
სხვა არამატერიალური აქტივები	0	0
ძირითადი საშუალებები	564526	581005
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში		
ინვესტიციები სხვა საწარმოთა თა წილობრივ	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	0
სულ აქტივები	2,398,570	1516,921
ვალდებულებები		
ფინანსური იჯარის ვალდებულება	0	0
		0
სავაჭრო ვალდებულებები	0	

ვალდებულებების და ხარჯების ანარიცხები	0	0
ვალდებულებები თანამშრომლების მიმართ	0	0
საგადასახადო ვალდებულებები	68391	-165
გამომუშავებული შემოსავალი	0	0
მიმდინარე სასესხო ვალდებულებები	0	0
გრძელვადიანი სასესხო ვალდებულებები	0	0
მიღებული გრანტები	0	0
სხვა ვალდებულებები	12993	20832
სულ ვალდებულებები	81384	20667
საკუთარი კაპიტალი		
სააქციო კაპიტალი	1324,764	1324,764
საემისიო შემოსავალი	0	0
გამოსყიდული საკუთარი აქციები	0	0
გაუნაწილებელი მოგება/ზარალი	1168,375	341,595
გადაფასების რეზერვი	0	0
სხვა რეზერვი	-175,953	-170,105
სულ საკუთარი კაპიტალი	2317,186	1496,254
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	2,398,570	1516,921

სს ჩარხმშენებლის დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი

გ. მამალაძე გ. მამალაძე
მ. თოდრაძე მ. თოდრაძე



სააქციო საზოგადოება ჩარხმშენებელი ს/ს 200002139
2018 წლის საქმიანობის შედეგები

საქმიანობის შედეგები	2018
ნეტო ამონაგები	1,839,312
საქონლის გაყიდვიდან	0
მომსახურების გაწევიდან	1,005,043
სამშენებლო ხელშეკრულებიდან	0
სხვა	834,269
რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება	-42
საწყისი მარაგები	-202
მარაგების შესყიდვა	0
გადამუშავების დანახარჯები	0
საბოლოო მარაგები	160
საერთო მოგება	1,839,270
სხვა შემოსავალი	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-344,247
ცვეთა ამორტიზაცია	0
საპროცენტო შემოსავალი	0
საპროცენტო ხარჯი	0
იჯარის ხარჯი	0
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-380,773
სულ საოპერაციო ხარჯები	-725,020
საოპერაციო მოგება	1,114,250
გაუფასურების (ხარჯი)/რევერსირება	

ფინანსური აქტივები	0
მარაგები	0
სხვა არაფინანსური აქტივები	0
წმინდა შემოსულობა/(დანაკარგი) სავალუტო ოპერაციიდან	0
მიღებული დივიდენდები	0
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი/ხარჯი	0
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	1,114,250
მოგების გადასახადი	-43,127
მოგება/(ზარალი)	1,071,123
სხვა სრული შემოსავალი/(ზარალი)	
ძირითადი საშუალებების(მათ შორის ბიოლოგიუ აქტივის) გადაფასების რეზერვი	0
სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზერვი და დადგენილ გადასახდელ პროგრამები	0
სხვა სრული შემოსავალი/(ზარალი), სულ	0
მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)	1,071,123
საკუთარი კაპიტალის საწყისი ნაშთი(პერიოდის საწყისი ნაშთი)	1,496,254
ახალი აქციების გამოშვება	0
განაწილება მესაკუთრეებზე(მათ შორის დივიდ.)	-244,386
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	-48,932
კაპიტალის ცვლილებები	1,114,250
საკუთარი კაპიტალის საანგარიშო პერიოდის ბოლოს	2,317,186

ს/ს ჩარხმშენებლის

მთავარი ბუღალტერი

გ. მამალაძე
მ. თოდრაძე

