

საკითხი 1. საწარმოს საქმიანობა

- საწარმოს საქმიანობის ძირითადი საგანია:
არასაცხოვრებელი ფართების იჯარით გაცამა 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.
- 2021-2023 წლებში თანამშრომელთა საშუალო წლიური რაოდენობა შემდეგია:

			2021წ	2022 წ.	2023 წ.
			28	29	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	726749	273543	453206	დამაკმაყ.
2	ნაგებობები	292335	167225	125110	დამაკმაყ.
3	გადამცემი მოწყობილობები	181082	122463	58619	დამაკმაყ.
4	სატრანსპორტო საშუალებები	2480	1984	496	დამაკმაყ.
5	მანქანა-დანადგარები	201798	181956	19842	დამაკმაყ.
6	მიწა	8292201	----	8292201	დამაკმაყ.
7	სხვა ძირითადი საშუალებები	3108	2965	143	დამაკმაყ.
8	საოფისე ინვენტარი	1681	----	1681	დამაკმაყ.
	სულ:	9701434	750136	8951298	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 2024 წლის 15 თებერვალს. კრებას ესწრებოდა აქციონერთა 75.79 % .

კენჭისყრაზე გატანილი საკითხების მოკლე ანოტაცია

- 1) ღირექციის ანგარიში 2023 წლის სამეურნეო შედეგების შესახებ.
- 2) პირველ საკითხთან დაკავშირებით მოისმინეს ღირექტორის გ.მამალაძის ანგარიში.
- 3) გადაწყვეტილების მიღება ღირედეგების 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

- 2023 წელს თანამშრომლებთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანი ცვლილებები არ მომხდარა.
- 2023 წელს საწარმოების დახურვა ან მომსახურეობის გაწევის შეჩერება არ მომხდარა.
- 2023 წელს პროდუქციის წარმოებასთან დაკავშირებით ხარჯების ზრდა არ მომხდარა.
- 2023 წელს მნიშვნელოვანი სასამსახურო ინვენტარის შეძენა არ მომხდარა.
- 2023 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.
დივიდენდების განაწილებაზე გადაწყვეტილებას ღებულობს სააქციო საზოგადოების კრება ხმათა უმრავლესობით.

2023 წელს სს ჩარხმშენებლის აქციონერების გადაწყვეტილებით მოხდა საკუთრებაში არსებული მიწის გადაფასება, რის დროსაც ვიხელმძღვანელო ჩვენს მიერ მოწვეული შპს „კოლიერს ჯორჯია“- ველუეიშენ ენდ ედვაიზორი“-ს რეკომენდაციით.

საკითხი 5. საწარმოს მფლობელობაში არსებული ფასიანი ქაღალდების საბაზრო რისკი

- საწარმომ 2023 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	57985					57985
მამალაძე გური - დირექტორი	36923.75	--	--	--	--	36923.75
ჩხოლარია ნოდარი - სამეთ. საბჭოს წევრი	61071.25	--	--	--	--	61071.25

გოშაძე გიორგი
სამეთ.საბჭოს წევრი 56571.25 -- -- -- -- 56571.25

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	183427 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	17,44598
ჩვეულებრივი სახელობითი აქცია	გოშაძე გიორგი ქ.თბილისი ამბროლაურის 11კ.	217386 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	20,67586
ჩვეულებრივი სახელობითი აქცია	გერსამია კონდრატე ქ.თბილისი ბახტრიონის 10	217386 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	20,67586
ჩვეულებრივი სახელობითი აქცია	ჩიტაია ზურაბი დიდი დილომი 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 სახელობითი აქცია	სამეთვალყ. საბჭოს წევრი გოშაძე გიორგი ქ.თბილისი ამბროლაურის 11კ.	217386 აქცია. ბენეფ. მესაკ.	20,67586
ჩვეულებრივი სახელობითი აქცია	დირექტორი მამალაძე გური ქ.თბილისი გურამიშვი. 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

გი. 22



გ. მამალაძე

საწარმოს მთავარი ბუღალტერი

თორნიშვილი

მ. თოდრაძე

სააქციო საზოგადოება ჩარხმშენებელი ს/ს 200002139

ფინანსური მდგომარეობა	31.12.2023	31.12.2022	32.12.2021
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	682,158	601,366	593,340
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	516,874	682,305	611,121
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	0	0	0
მარაგები	0	0	160
მზა პროდუქცია	0	0	0
სხვა	0	0	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	8,951,298	666,146	622,001
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	0	0	0
ინვესტიც. სხვა საწარმოთა ნაწილ.ინსტრუმ.	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	0	0
სულ აქტივები	10,150,330	1,949,817	1,826,622
ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	0	0	0
სავაჭრო ვალდებულებები	0	0	0
ანარიცხები	0	0	0

ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	0	0	0
საგადასახადო ვალდებულებები	19,738	14,101	6,123
გამომუშავებული შემოსავალი	0	0	0
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები	0	0	0
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	0	0	0
მიღებული გრანტები	0	0	0
სხვა ვალდებულებები	92,589	108,390	74,320
სულ ვალდებულებები	112,327	122,491	80,443
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	8,713,239	502,562	421,415
გადაფასების რეზერვი	0	0	0
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები	0	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	10,038,003	1,827,326	1,746,179
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	10,150,330	1,949,817	1,826,622
სულ მოკლევადიანი აქტივები	516,874	682,305	611,121
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	92,589	108,390	74,320

სს ჩარხმშენებელის დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი

გ.მამალაძე
მ.თოდრაძე



სააქციო საზოგადოება ჩარხმშენებელი ს/ს 200002139

საქმიანობის შედეგები	2023	2022
ნეტო ამონაგები	1,518,390	1,424,481
საქონლის გაყიდვიდან	0	0
მომსახურების გაწევიდან	1,518,390	1,424,481
სამშენებლო ხელშეკრულებიდან	0	0
სხვა	0	0
გაყიდვების თვითღირებულება	0	0
საწყისი მარაგები	0	0
მარაგების შესყიდვა	0	0
გადამუშავების დანახარჯები	0	0
საბოლოო მარაგები	0	0
საერთო მოგება	1,518,390	1,424,481
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	0	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-427,390	-355,522
ცვეთა/ ამორტიზაციის ხარჯი	0	0
საპროცენტო შემოსავალი	0	0
საპროცენტო ხარჯი	0	0
იჯარის ხარჯი	0	0
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-601,965	-645,826
სულ საოპერაციო ხარჯები	-1,029,355	-1,001,348
საოპერაციო მოგება	489,035	423,133
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	489,035	423,133
მოგების გადასახადის ხარჯი	-58,243	-50,984
საანგარიშო პერიოდის მოგება/(ზარალი)	430,792	372,149
სხვა სრული შემოსავალი/(ზარალი)	0	0
ძირითადი საშუალებების (მათ შორის ბიოლოგიური 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)	430,792	372,149
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშო პერიოდის დასაწყისში	1,827,326	1,746,179
ახალი აქციების გამოშვება	0	0
განაწილება მესაკუთრეებზე(მათ შორის დივიდ.)	-330,043	-288,909
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	8,109,928	-2,093
კაპიტალის ცვლილებები	0	0
საკუთარი კაპიტალის საანგარიშო პერიოდის ბოლოს	10,038,003	1,827,326

ს/ს ჩარხმშენებლის

მთავარი ბუღალტერი



გ.მამალაძე

მ.თოდრაძე

სააქციო საზოგადოება ჩარხმშენებელი ს/ნ 200002139

ფულადი სახსრების მოძრაობა	2023	2022
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	80,792	8,026
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	0	0
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	0	0
ფულადი სახსრების შემოსვლა (გასვლა)	80,792	8,026
სავალუტო კურსის ეფექტი	0	0
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	601,366	593,340
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	682,158	601,366

სს ჩარხმშენებლის დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი

