

შპს თბილისის ჩაის საწონი ფაბრიკა

2023 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,
იურიდიულ იმე და ფაქტობრივი მისამართი

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

მისამართია: 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 2023 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 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 მიმოხილვა და მათი მართვა:

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

საპროცენტო რისკი-საზოგადოებაზე ზემოქმედებას ახდენს მის ფინანსურ მდგომარეობა 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 საკმარის სახსრების არსებობას, რომლებიც უკავშირდება ფინანსურ ინსტრუმენტებს, მათი დაფარვა 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 გაურკვეველობები დაკავშირებულია ბაზარზე კონკურენტებთან. უძრავი ქონების ბაზარი ხასიათდება დიდი კონკურენციით, საქართველო 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 გაურკვეველობებს უკავშირებს ასევე საქართველოს საგადასახად 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" მომსახურეობით აღარ სარგებლობს .

საფონდო ბირჟასთან და ეროვნულ ბანკთან აღარ 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 განისაზღვრება კომპანიაზე ღისკების გავლენის განსაზღვრისა და ანალიზის მიზნით, რისკის შესაბამისი ფარგლებისა და საკონტროლო მექანიზმების დასადგენად, ასევე



ფინანსური მდგომარეობა

ფინანსური მდგომარეობა

31/12/2021 31/12/2022 31/12/2021

აქტივები

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	16436	5270	27573
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 მოგებაში ან ზარალში ასახვით	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	41264	36166	25509
რეალიზებადი წილობრივი მონაწილეობის საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	0	0	0
სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით	0	0	0
ფინანსური აქტივები ამორტიზებული ღირებულებით	0	0	0
საიჯარო მოთხოვნები	0	0	0
საინვესტიციო ქონება	6031845	6219930	6408015
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	0	0	7123
ბიოლოგიური აქტივები	0	0	0
სხვა მოკლევადიანი აქტივები	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	0	0
გულვილი	0	0	0
სხვა არამატერიალური აქტივები	0	0	0
ძირითადი საშუალებები	18598	17809	8666
გასაყიდად გამოზნული გრძელვადიანი აქტივები და შეწყვეტილი ოპერაციები	0	0	0
სულ აქტივები	6108143	6279175	6476886



ვალდებულები

წარმოებული ფინანსური ვალდებულებები
სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულებები მოგებაში ან ზარალში ასახვით
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები
საიჯარო ვალდებულება
სავაჭრო ვალდებულებები
სხვა ფინანსური ვალდებულებები
მიმდინარე მოგების გადასახადის ვალდებულება
გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებები
გამომუშავებული შემოსავალი
ანარიცხები
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები
გადასახდელი დივიდენდები
სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები
შრომითი საქმიანობის შემდგომი გასამრჯელოები
მომხმარებელთა ლოიალურობის პროგრამები
მიღებული გრანტები
სუბორდინირებული სესხი
გასაყიდად გამიზნულ შეწყვეტილ ოპერაციებთან პირდაპირ დაკავშირებული ვალდებულებები
სულ ვალდებულებები

საკუთარი კაპიტალი

სააქციო კაპიტალი (შპს-ს შემთხვევაში 'კაპიტალი', კოოპერატივის შემთხვევაში 'საპაიო კაპიტალი')
სამშენიშნო შემოსავალი
გამოსყიდული საკუთარი აქციები
აქციებზე დაფუძნებული გადახდის რეზერვი
სამართლიანი დირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გადაფასების რეზერვი
ძირითადი საშუალებების გადაფასების რეზერვი
გაუნაწილებელი მოგება / (დაგროვილი ზარალი)
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები
სულ საკუთარი კაპიტალი
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები
სულ მოკლევადიანი აქტივები
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები



საქმიანობის შედეგები

საქმიანობის შედეგები

31/12/2023 31/12/2022

საქმიანობის შედეგები

ამონაგები	1173997	1032180
გაყიდვების თვითღირებულება	0	0
ცვლილებები შუა პროდუქციის მარაგებსა და დაუმთავრებელ წარმოებაში	0	0
გამოყენებული ნედლეული და მასალები	0	0
საერთო მოგება	1173997	1032180
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	0	0
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	-768495	-686359
სარეკლამო და მარკეტინგული მომსახურების ხარჯი	0	0
აუდიტორის ანაზღაურების ხარჯი	0	0
საკონსულტაციო ხარჯი	0	0
მმართველი კომპანიის მომსახურების ხარჯი	0	0
სარეიტინგო მომსახურების ხარჯი	0	0
საგადასახადო ხარჯი (გარდა მოგების გადასახადისა)	-35074	-36894
ხარჯად აღიარებული ჯარიმები და საურავები	0	0
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	-225021	-236731
იჯარის ხარჯი	0	0
ტრანსპორტირებისა და გადაცემის ხარჯი	0	0
ცვთა / ამორტიზაციის ხარჯი	-190337	-190384
აღმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-57400	-44804
საოპერაციო მოგება	-102330	-162992

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/ვალდ.	0	0



წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან ან გადაფასებიდან	0	0
წმინდა შემოსულობა / (დანაკარგი) რეალიზებული 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) შვილობილი, 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 გადაფასებიდან	0	0
სხვა ფინანსური შემოსავალი	0	0
საპროცენტო ხარჯი	0	0
სხვა ფინანსური ხარჯი	-14361	-19164
მოგება / (ზარალი) სესხის ვადამდელი დაფარვიდან	0	0
მიღებული დივიდენდები	0	0
სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	0	0
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან	-116691	-182156
მოგების გადასახადის ხარჯი	0	0
მოგება / (ზარალი) განგრძობითი ოპერაციებიდან	0	0
მოგება / (ზარალი) შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	-116691	-182156
საანგარიშგებო პერიოდის მოგება / ზარალი	-116691	-182156

სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი):

ასიფიცირებული იქნება მოგებაში ან ზარალში როდესაც შესრულდება გარკვეული პირობები (დაბეგვრის შედეგების გამოკლებით / გა		
რეალიზებული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გადაფასებიდან	0	0
გაყიდული რეალიზებული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გადაფასების რეზერვის რეკლასიფიცირება მოგ	0	0
ფულადი ნაკადების ჰეჯირების წმინდა ეფექტი	0	0

ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების:

უცხოურ ქვედანაყოფებთან დაკავშირებით წარმომოხდელი საკურსო სხვაობები	0	0
წილი რეალიზებული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გადაფასების რეზერვში	0	0
სავალო ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება (სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით)	0	0



სხვა სრული შემოსავლის სხვა მუხლები (რეკლასიფიცირების უფლებებით)

იდეოში არ შეიძლება რომ რეკლასიფიცირებული იყოს მოგებაში ან ზარალში (დაბეგვრის შედეგების გამოკლებით / გათვალისწინები

ძირითადი საშუალებების (მათ შორის, ბიოლოგიური აქტივების) გადაფასების რეზერვი

სხვა (მათ შორის წილი ერთობლივი და მეკავშირე საწარმოების უძრავი ქონების გადაფასების რეზერვი და დად

წილობრივი ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება (სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით)

სხვა სრული შემოსავლის სხვა მუხლები (რეკლასიფიცირების უფლების გარეშე)

სხვა სრული შემოსავალი / (ზარალი), სულ:

მთლიანი სრული შემოსავალი / (ზარალი)

საბაზისო მოგება / (ზარალი) ერთ აქციაზე:

განგრძობითი ოპერაციებიდან
შეწყვეტილი ოპერაციებიდან

გაზაფხული მოგება / (ზარალი) ერთ აქციაზე:

განგრძობითი ოპერაციებიდან
შეწყვეტილი ოპერაციებიდან



ფულადი სახსრების მოძრაობა

ფულადი სახსრების მოძრაობა

	31/12/2023	31/12/2022
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადი	-17837	-49421
საინვესტიციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადი	-14360	-11442
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი (საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადი	43363	38560
ფულადი სახსრების შემოსვლა (გასვლა)	11166	-22303
ვალუტის კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	0	0
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში	5270	27573
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს	16436	5270

