

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.
- 2021-2023 წლებში თანამშრომელთა საშუალო წლიური რაოდენობა შემდეგია:

			2022წ	2023 წ.	2024 წ.
			29	28	26

საკითხი 2. საწარმოს ქონება.

ძირითად მატერიალურ აქტივთა აღწერა საწარმოო საშუალებებისა და მათი მდგომარეობების ჩათვლით.

№	ძირითადი საშუალებები	საბალანსო ღირებულება	ცვეთა	ნარჩენი ღირებულება	მდგომარეობა
1	შენობები	806191	273543	532648	დამაკმაფ.
2	ნაგებობები	292335	167225	125110	დამაკმაფ.
3	გადამცემი მოწყობილობები	181082	122463	58619	დამაკმაფ.
4	სატრანსპორტო საშუალებები	2480	1984	496	დამაკმაფ.
5	მანქანა-დანადგარები	196038	176962	19076	დამაკმაფ.
6	მიწა	8292201	----	8292201	დამაკმაფ.
7	სხვა ძირითადი საშუალებები	3108	2965	143	დამაკმაფ.
8	საოფისე ინვენტარი	1197	----	1197	დამაკმაფ.
	სულ:	9774632	745142	9029490	დამაკმაფ.

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულების მეთოდით და ამორტიზაცია ერიცხება ნარჩენ ღირებულებას.

საკითხი 3. საკითხების გატანა აქციონერთა საერთო კრებაზე

საანგარიშო პერიოდში რიგითი აქციონერთა საერთო კრება ჩატარდა 2025 წლის 7 თებერვალს. კრებას ესწრებოდა აქციონერთა 64.15 % .

კენჭისყრაზე გატანილი საკითხების მოკლე ანოტაცია

- 1) დირექციის ანგარიში 2024 წლის სამეურნეო შედეგების შესახებ.
- 2) პირველ საკითხთან დაკავშირებით მოისმინეს დირექტორის გ.მამალაძის ანგარიში.
- 3) გადაწყვეტილების მიღება დივიდენდების 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

- 2024 წელს თანამშრომლებთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანი ცვლილებები არ მომხდარა.
- 2024 წელს საწარმოების დახურვა ან მომსახურეობის გაწყვეტის შეჩერება არ მომხდარა.
- 2024 წელს პროდუქციის წარმოებასთან დაკავშირებით ხარჯების ზრდა არ მომხდარა.
- 2024 წელს მნიშვნელოვანი სასამსახურო ინვენტარის შეძენა არ მომხდარა.
- 2024 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.

დიდიდენდების განაწილებაზე გადაწყვეტილებას დებულობს სააქციო საზოგადოების კრება ხმათა უმრავლესობით.

საკითხი 5. საწარმოს მფლობელობაში არსებული ფასიანი ქაღალდების საბაზრო რისკი

- საწარმომ 2024 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 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 მეშად. 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	55800					55800
მამალაძე გური - დირექტორი	36910	--	--	--	--	36910
ჩხოლარია ნოდარი - სამეთ. საბჭოს წევრი	56100	--	--	--	--	56100

გოშაძე გიორგი
სამეთ.საბჭოს წევრი 48600 -- -- -- -- 48600

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 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	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

გ 22
თქონი



გ.მამალაძე

საწარმოს მთავარი ბუღალტერი

მ.თოდრაძე

სააქციო საზოგადოება ჩარხმშენებელი ს/ს 200002139

ფინანსური მდგომარეობა	31.12.2024	31.12.2023	32.12.2022
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	864,966	682,158	601,366
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	365,592	516,874	682,305
სხვა პირებზე ავანსებად და სესხებად გაცემული ფულადი სახსრები	0	0	0
მარაგები	0	0	0
მზა პროდუქცია	0	0	0
სხვა	0	0	0
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	9,029,490	8,951,298	666,146
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	0	0	0
ინვესტიც. სხვა საწარმოთა ნაწილ.ინსტრუმ.	0	0	0
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	0	0	0
სულ აქტივები	10,260,048	10,150,330	1,949,817
ვალდებულებები			
საიჯარო ვალდებულება	0	0	0
სავაჭრო ვალდებულებები	0	0	0
ანარიცხები	0	0	0

ვალდებულებები თანამშრომელთა მიმართ	0	0	0
საგადასახადო ვალდებულებები	5,892	19,738	14,101
გამომუშავებული შემოსავალი	0	0	0
მოკლევადიანი ნასესხები სახსრები	0	0	0
გრძელვადიანი ნასესხები სახსრები	0	0	0
მიღებული გრანტები	0	0	0
სხვა ვალდებულებები	85,403	92,589	108,390
სულ ვალდებულებები	91,295	112,327	122,491
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	8,843,989	8,713,239	502,562
გადაფასების რეზერვი	0	0	0
საკუთარი კაპიტალის სხვა კომპონენტები	0	0	0
სულ საკუთარი კაპიტალი	10,168,753	10,038,003	1,827,326
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები	10,260,048	10,150,330	1,949,817
სულ მოკლევადიანი აქტივები	365,592	516,874	682,305
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	85,403	92,589	108,390

სს ჩარხმშენებლის დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი

გ. მამალაძე
მ. თოდრაძე



სააქციო საზოგადოება ჩარხმშენებელი ს/ს 200002139

საქმიანობის შედეგები	2024	2023
ნეტო ამონაგები	1,741,814	1,518,390
საქონლის გაყიდვიდან	0	0
მომსახურების გაწევიდან	1,741,814	1,518,390
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	1,741,814	1,518,390
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	0	0
დასაქმებულთა ანაზღაურება	-428,026	-427,39
ცვთა/ ამორტიზაციის ხარჯი	0	0
საპროცენტო შემოსავალი	0	0
საპროცენტო ხარჯი	0	0
იჯარის ხარჯი	0	0
ადმინისტრაციული და სხვა საოპერაციო ხარჯი	-756,251	-601,965
სულ საოპერაციო ხარჯები	-1,184,277	-1,029,355
საოპერაციო მოგება	557,537	489,035
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	557,537	489,035
მოგების გადასახადის ხარჯი	-64,019	-58,243
საანგარიშო პერიოდის მოგება/(ზარალი)	493,518	430,792
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)	493,518	430,792
საკუთარი კაპიტალი საანგარიშო პერიოდის დასაწყისში	10,038,003	1,827,326
ახალი აქციების გამოშვება	0	0
განაწილება მესაკუთრეებზე(მათ შორის დივიდ.)	-362,768	-330,043
სხვა ცვლილებები გაუნაწილებელ მოგებაში	0	8,109,928
კაპიტალის ცვლილებები	0	0
საკუთარი კაპიტალის საანგარიშო პერიოდის ბოლოს	10,168,753	10,038,003

ს/ს ჩარხმშენებლის

მთავარი ბუღალტერი

გ.მამალაძე

მ.თოდრაძე



სააქციო საზოგადოება ჩარხმშენებელი ს/წ 200002139

ფულადი სახსრების მოძრაობა	2024	2023
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	182,808	80,792
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	0	0
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	0	0
ფულადი სახსრების შემოსვლა (გასვლა)	182,808	80,792
სავალუტო კურსის ეფექტი	0	0
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	682,158	601,366
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	864,966	682,158

სს ჩარხმშენებლის დირექტორი

მთავარი ბუღალტერი

[Handwritten signature]

