

**АД за стопанисување со деловен простор
во државна сопственост- Скопје**

**Консолидирани финансиски извештаи
за годината што завршува на
31 декември 2022 и
Извештај на независните ревизори**

СОДРЖИНА

	Страна
Извештај на независните ревизори	1 – 3
Консолидиран извештај за сеопфатната добивка	4
Консолидиран извештај за финансиската состојба	5
Консолидиран извештај за промените во главнината	6
Консолидиран извештај за паричните текови	7
Белешки кон консолидираните финансиски извештаи	8 - 27
Прилог 1 - Годишен извештај	
Прилог 2 – Годишна сметка	

ИЗВЕШТАЈ НА НЕЗАВИСНИТЕ РЕВИЗОРИ

До сопственикот и раководството на матичното Друштво АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост- Скопје и подружницата

Извештај за ревизија на консолидираните финансиски извештаи

Ние извршивме ревизија на приложените консолидирани финансиски извештаи (4 до 27) на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост - Скопје и подружницата (во понатамошниот текст "Групата"), кои се состојат од консолидиран извештај за финансиската состојба на ден 31 декември 2022 година и консолидиран извештај за сеопфатна добивка, консолидиран извештај за промените во главнината и консолидиран извештај за паричните текови за годината што тогаш завршува и преглед на значајни сметководствени политики и останати објаснувачки белешки.

Одговорност на раководството за финансиските извештаи

Раководството е одговорно за подготвувањето и објективното презентирање на овие финансиски извештаи во согласност со сметководствените стандарди кои се применуваат во Република Северна Македонија и интерната контрола за која раководството смета дека е неопходна за подготвување на финансиските извештаи кои не содржат материјално погрешно прикажување, без разлика дали тоа е резултат на измама или грешка.

Одговорност на ревизорот

Наша одговорност е да изразиме мислење за овие финансиски извештаи врз основа на нашата ревизија. Ние ја извршивме нашата ревизија во согласност со Законот за ревизија и стандардите за ревизија кои се во примена во Република Северна Македонија и објавени во Службен весник бр. 79 на 11 јуни 2010 година. Овие стандарди бараат да ги почитуваме етичките барања и да ја планираме и извршиме ревизијата на начин кој ќе ни овозможи да добиеме разумно уверување дека финансиските извештаи не содржат материјално погрешно прикажување.

Ревизијата вклучува спроведување на постапки за собирање на ревизорски докази за износите и обелоденувањата во финансиските извештаи. Избраните постапки зависат од расудувањето на ревизорот, вклучувајќи ја и проценката на ризиците од значајно погрешно прикажување на финансиските извештаи, настанато како резултат на измама или грешка. При проценувањето на овие ризици ревизорот ја разгледува интерната контрола релевантна за подготвување и објективно презентирање на финансиските извештаи на Групата со цел дизајнирање на ревизорски постапки кои што се соодветни на околностите, но не и со цел на изразување на мислење за ефективност на интерната контрола на Групата. Ревизијата исто така вклучува и оценка за соодветноста на користените сметководствени политики и на разумноста на сметководствените проценки направени од страна на раководството, како и оценка на севкупното презентирање на финансиските извештаи.

Ние веруваме дека ревизорските докази кои ги имаме собрано се доволни и соодветни за да обезбедат основа за нашето ревизорско мислење.

Основа за мислење со резерва

- 1) Како што е обелоденето во белешката 2.3 кон придружните консолидирани финансиски извештаи, на 31 декември 2022 година, вложувањата во подружница изнесуваат 888,914 илјади денари. Со спроведување на ревизорски процедури ние утврдивме дека Матичното Друштво е мнозински сопственик на 97,58% од акциите во АД Градски Трговски Центар кое има издадено 1,846,325 обични акции по номинална вредност од 50 евра по акција, односно вкупно 92,316,250 евра или 5,627,176 илјади денари. Стандардите кои се применуваат во Република Северна Македонија предвидуваат Друштвото да ги вреднува своите вложувања по нивната набавна вредност намалена за евентуалното обезвреднување. Ние не бевме во можност со примена на алтернативни ревизорски процедури да утврдиме од каде потекнува горенаведената разлика ниту евентуалните корекции кои би биле потребни во консолидираните финансиски извештаи со цел усогласување на истата.

(продолжува)

knowing you.

Крестон Македонија ДООЕЛ Скопје е фирма членка на Kreston Global. Kreston Global е глобална мрежа на фирми и секоја од нив претставува посебен и самостоен правен ентитет, која не одговара за дејствијата и пропустите на било која друга членка во мрежата. Kreston Global не обезбедува професионални услуги за клиентите во било која земја. Фирмите членки на Kreston Global, се

Крестон Македонија довел
ул. Пандил Шишков бр.5-1/45, 1000 Скопје,
Република Северна Македонија
ДБ МК4032022552493 | ЕМБС 7569530

Независна членка на Kreston Global
која е член на Forum of Firms

MEMBER OF THE

ИЗВЕШТАЈ НА НЕЗАВИСНИТЕ РЕВИЗОРИ

До сопственикот и раководството на матичното Друштво АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост- Скопје и подружницата (продолжение)

- 2) Како што е обелоденето во белешка 12 кон придружните консолидирани финансиски извештаи, на 31 декември 2022 година, во рамките на градежните објекти се вклучени недвижности кои се дадени под закуп и од кои Групата искажува приход од наем. Заклучно со 31 декември 2022 година Групата овие недвижности ги третира како градежни објекти, а не како вложувања во недвижности и нема направено проценка на објективноста вредност на вложувањата во недвижности. Овој третман на недвижностите не е во согласност со Меѓународниот сметководствен стандард – МСС 40 "Вложување во недвижности". Врз основа на расположливата документација, ние не бевме во состојба да ги утврдиме потенцијалните ефекти врз вреднувањето на градежните објекти за годината која завршува на 31 декември 2022 година, како и за ефектот врз нето добивката за годината која завршува на тој ден.
- 3) Како што е обелоденето во белешката 15 кон придружните консолидирани финансиски извештаи, на 31 декември 2022 година, побарувањата од купувачи изнесуваат 216,178 илјади денари кои вклучуваат побарувања од купувачи постари од една година кои не се наплатени во износ од 112,525 илјади денари, а за кои Групата нема признаено исправка на вредноста заклучно со 31 декември 2022 година. Стандардите кои се применуваат во Република Северна Македонија предвидуваат сведување на сметководствената вредност на побарувањата на надоместувачкиот износ на крајот на периодот на известување и обезвреднување на побарувањата треба да се изврши во моментот кога е идентификувано. Врз основа на расположливата документација ние не бевме во состојба да се увериме во потенцијалните ефекти врз нето сметководствената вредност на побарувањата на ден 31 декември 2022 година, како и врз нето добивката за годината што завршува на истиот ден.
- Дополнително Групата во белешка 15 кон придружните консолидирани финансиски извештаи има евидентирано побарувања од своите подружници (организациони единици) во градовите низ Македонија во износ од 5,520 илјади денари и во белешка 22 има евидентирано обврски кон своите подружници (организациони единици) во износ од 1,214 илјади денари. Групата на 31 декември 2022 година ги преценила побарувањата и обврските за соодветните износи.
- 4) Како што е обелоденето во белешка 17 кон придружните консолидирани финансиски извештаи, на 31 декември 2022 година, залихите изнесуваат 14,588 илјади денари и истите вклучуваат застарени залихи со слаб обрт чија што употреба е неизвесна. Групата ја нема утврдено нивната употребна вредност и ги нема сведено залихите на пониската вредност од нивната набавна вредност и нето реализациона вредност. Ние не бевме во можност со други ревизорски постапки да ја утврдиме разликата од сведувањето на залихите на нивната нето реализациона вредност.
- 5) Како што е обелоденето во белешката 18 кон придружните консолидирани финансиски извештаи, на 31 декември 2022 година, останатите побарувања изнесуваат 28,801 илјади денари кои вклучуваат побарувања по спогодби за заостанати наемнини во износ од 26,465 илјади денари. За дел во износ од 26,303 илјади денари Групата нема признаено исправка на вредноста заклучно со 31 декември 2022 година поради потешкотии во нивната наплата. Стандардите кои се применуваат во Република Северна Македонија предвидуваат сведување на сметководствената вредност на побарувањата на надоместувачкиот износ на крајот на периодот на известување и обезвреднување на побарувањата треба да се изврши во моментот кога е идентификувано. Врз основа на расположливата документација ние не бевме во состојба да се увериме во потенцијалните ефекти врз нето сметководствената вредност на побарувањата на ден 31 декември 2022 година, како и врз нето добивката за годината што завршува на истиот ден.

Мислење со резерва

Според наше мислење, освен за ефектите на прашањата наведени во делот "Основа за мислење со резерва", консолидираниот финансиски извештај ја прикажуваат реално и објективно, во сите материјални аспекти, финансиската состојба на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост - Скопје и подружницата на ден 31 декември 2022 година како и резултатите од работењето и ларичните текови за годината што тогаш завршува во согласност со сметководствената регулатива која се применува во Република Северна Македонија.

(продолжува)

ИЗВЕШТАЈ НА НЕЗАВИСНИТЕ РЕВИЗОРИ

До сопственикот и раководството на матичното Друштво АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост- Скопје и подружницата (продолжение)

Обрнување на внимание

Обрнуваме внимание на белешка 2.2, каде е наведено дека Групата остварила нето загуба од во износ од 33,850 илјади денари. Дополнително тековните обврски на Групата се поголеми од тековните средства за 29,713 илјади денари и акумулираната загуба изнесува 207,156 илјади денари. Овие фактори укажуваат на постоење на значајна неизвесност која може да предизвика сомневање во однос на способноста на Групата да продолжи да работи врз основа на принципот на континуитет, без да се земе предвид фактот дека крајниот сопственик на Групата е Владата на РСМ и доколку има потреба може да даде финансиската поддршка.

Нашето мислење не е модификувано во однос на ова прашање.

Останати прашања

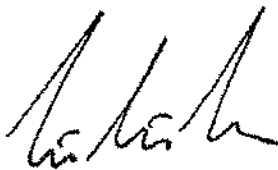
Финансиските извештаи на Групата за годината што завршува на 31 декември 2021 година беа ревидирани од друг ревизор кој на 13 јуни 2022 година дал мислење со резерва за неусогласеност на финансиските вложувања, неусогласеност на побарувањата и обврските од поврзани страни и не евидентирана исправка на вредноста на побарувањата од купувачи.

Извештај за други правни и регулаторни барања

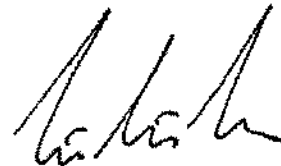
Раководството на Матичното Друштво е одговорно за подготвување на годишниот извештај (Прилог 1 кон финансиските извештаи) и годишната сметка (Прилог 2 кон финансиските извештаи) во согласност со Законот за трговски друштва и истите беа прифатени и одобрени од Раководството и кои Групата е во обврска да ги поднесе до Централниот регистар на Република Северна Македонија. Наша одговорност е да издадеме мислење во врска со конзистентноста на годишниот извештај со годишната сметка и финансиски извештаи на Групата. Ние ги извршивме нашите постапки во согласност со Законот за ревизија и Меѓународниот стандард за ревизија 720 – Одговорности на ревизорот во врска со други информации во документи кои содржат ревидирани финансиски извештаи кој е во примена во Република Северна Македонија.

Според наше мислење историските финансиски информации обелоденети во годишниот извештај се конзистентни со приложените ревидирани финансиски извештаи на Групата за годината што завршува на 31 декември 2022 година

Крестон Македонија дооел Скопје



Тортевски Менад
Овластен ревизор
Управител



Тортевски Менад
Овластен ревизор

Скопје
1 јуни 2023 година

КОНСОЛИДИРАН ИЗВЕШТАЈ ЗА СЕОПФАТНА ДОБИВКА
Година што завршува на 31 декември 2022
(Во илјади денари)

	Белешка	2022	2021 (ревидиран од друг ревизор)
Приходи	5	285,894	267,677
Останати приходи	6	23,382	36,581
		<u>309,276</u>	<u>304,258</u>
Трошоци за вработените	7	(143,685)	(147,649)
Трошоци за амортизација	11, 12	(63,471)	(66,994)
Останати трошоци	8	(149,940)	(127,324)
		<u>(357,096)</u>	<u>(341,967)</u>
Загуба од оперативно работење		<u>(47,820)</u>	<u>(37,709)</u>
Финансиски приходи, нето	9	15,459	5,698
Загуба пред оданочување		<u>(32,361)</u>	<u>(32,011)</u>
Данок на добивка	10	(1,489)	(504)
Нето загуба за годината		<u>(33,850)</u>	<u>(32,515)</u>
Останата сеопфатна добивка по оданочување		-	-
Вкупна сеопфатна загуба за годината		<u>(33,850)</u>	<u>(32,515)</u>
Загуба што им припаѓа на:			
- Сопствениците на Матичното Друштво		(33,109)	(31,803)
- Неконтролирано учество		(741)	(712)
Нето загуба за годината		<u>(33,850)</u>	<u>(32,515)</u>
Останата сеопфатна загуба што им припаѓа на:			
- Сопствениците на Матичното Друштво		(33,109)	(31,803)
- Неконтролирано учество		(741)	(712)
Вкупна сеопфатна загуба за годината		<u>(33,850)</u>	<u>(32,515)</u>

Белешките кон финансиските извештаи
претставуваат интегрален дел на овие финансиски извештаи.

Овие финансиски извештаи беа одобрени од страна на раководството на Матичното друштво на 29 мај
2023 година.

Одобрено од:



Аријана Раман – Рустеми
Финансов директор

ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКАТА СОСТОЈБА
На 31 декември 2022 година
(Во илјади денари)

	Белешка	2022	2021 (ревидиран од друг ревизор)
СРЕДСТВА			
Нетековни средства			
Вложување во недвижности	11	217,855	230,745
Земјиште, градежни објекти и опрема	12	584,311	611,996
Нематеријални средства	12	160	66
Долгорочни дадени депозити	13	180,000	200,600
Вложувања расположливи за продажба	14	341	341
		<u>982,667</u>	<u>1,043,748</u>
Тековни средства			
Побарувања од купувачи	15	216,178	207,337
Дадени позајмици	16	25,000	-
Залихи	17	14,588	18,097
Останати побарувања	18	28,801	28,349
Пари и парични еквиваленти	19	106,039	354,488
		<u>390,606</u>	<u>608,271</u>
ВКУПНО СРЕДСТВА		<u>1,373,273</u>	<u>1,652,019</u>
ГЛАВНИНА И ОБВРСКИ			
Главнина			
Уплатен капитал	20	1,072,099	1,072,099
Резерви		48,415	83,843
Акумулирана добивка		(207,156)	(209,475)
		<u>913,358</u>	<u>946,467</u>
Неконтролирано учество		8,921	9,662
Вкупно главнина		<u>922,279</u>	<u>956,129</u>
Долгорочни обврски			
Обврски по позајмици	21	30,675	48,482
		<u>30,675</u>	<u>48,482</u>
Тековни обврски			
Обврски по позајмици	21	25,420	19,821
Обврски кон добавувачи	22	65,809	40,770
Останати обврски	23	329,090	586,817
Вкупно тековни обврски		<u>420,319</u>	<u>647,408</u>
ВКУПНО ГЛАВНИНА И ОБВРСКИ		<u>1,373,273</u>	<u>1,652,019</u>

Белешките кон финансиските извештаи
претставуваат интегрален дел на овие финансиски извештаи.

АД за стопанисување со деловен простор
во државна сопственост- Скопје

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНИ ВО ГЛАВНИНАТА
Година што завршува на 31 декември 2022
(Во илјади денари)

	Уплатен капитал	Резерви	Акумулирана загуба	Вкупно	Неконтролирано учество	Вкупно
Состојба на 1 јануари 2021	1,072,099	124,308	(213,640)	982,767	10,374	993,141
Загуба за годината	-	-	(31,803)	(31,803)	(712)	(32,515)
Пренос во законски резерви	-	214	(214)	-	-	-
Распределба на добивката	-	-	(4,444)	(4,444)	-	(4,444)
Покривање на загуба	-	(40,679)	40,679	-	-	-
Корекции	-	-	(53)	(53)	-	(53)
Останата сеопфатна добивка по оданочување	-	-	-	-	-	-
Состојба на 31 декември 2021 <i>(ревидиран од друг ревизор)</i>	1,072,099	83,843	(209,475)	946,467	9,662	956,129
Загуба за годината	-	-	(33,109)	(33,109)	(741)	(33,850)
Пренос во законски резерви	-	295	(295)	-	-	-
Покривање на загуба	-	(35,723)	35,723	-	-	-
Останата сеопфатна добивка по оданочување	-	-	-	-	-	-
Состојба на 31 декември 2022	1,072,099	48,415	(207,156)	913,358	8,921	922,279

Белешките кон финансиските извештаи
претставуваат интегрален дел на овие финансиски извештаи.

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПАРИЧНИТЕ ТЕКОВИ
Година што завршува на 31 декември 2022
(Во илјади денари)

	Белешки	2022	2021 <i>(ревидиран од друг ревизор)</i>
Парични текови од оперативни активности			
Добивка пред оданочување		(32,361)	(32,011)
Корегирана за:			
Амортизација		63,471	66,994
Отпис на побарувања, нето		6,766	3,684
Приход од ослободување на разграничени дотации и државни поддршки		(18,434)	(18,625)
Приходи од камати, нето		(15,459)	(5,657)
Оперативна добивка пред промени во обртниот капитал		3,983	14,385
Намалување на залихите		3,509	862
Зголемување / (намалување) на побарувањата од купувачите и останатите побарувања		(17,548)	754
Зголемување на обврските кон добавувачи и останатите обврски		(212,765)	(5,577)
Парични текови (користени за) / генерирани од оперативни активности		(222,821)	10,424
Приливи по камати		15,459	5,657
Платен данок на добивка		(1,489)	(504)
Нето парични текови (користени за) / генерирани од оперативни активности		(208,851)	15,577
Парични текови од инвестициони активности (Дадени) / вратени позајмици		(4,400)	19,200
Набавка на опрема и нематеријални средства, нето		(22,990)	(20,370)
Нето парични текови користени за инвестициони активности		(27,390)	(1,170)
Парични текови од финансиски активности			
Вратени позајмици		(12,208)	(17,978)
Исплатена дивиденда		-	(4,444)
Нето готовина користена за финансиски активности		(12,208)	(22,422)
Нето намалување на пари и парични еквиваленти		(248,449)	(8,015)
Пари и парични еквиваленти на почетокот од годината		354,488	362,503
Пари и парични еквиваленти на крајот од годината	19	106,039	354,488

Белешките кон финансиските извештаи претставуваат интегрален дел на овие финансиски извештаи.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

1. ОСНОВАЊЕ И ДЕЈНОСТ

Акционерското друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост – Скопје е Матично Друштво на Групата Акционерското друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост – Скопје и подружницата (во понатамошниот текст "Групата"). Матичното друштво е основано и запишано во Централниот регистар на Република Северна Македонија со Решение од 03.06.2011 година, врз основа на Законот за трансформација на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на РМ ("Службен весник на РСМ" бр. 105/09)

Седиштето на Матичното Друштво е на ул. Стале Попов Бр. 9 мезанин, Скопје.

Основна дејност на Матичното Друштво е Издавање и управување со сопствен недвижен имот или недвижен имот земен под закуп.

Управувањето со Матичното Друштво е организирано според едностепен систем при што орган на управување на Друштвото е Одборот на Директори кој е составен од пет члена, од кои еден извршен член и четири не извршни членови, а од кои еден од неизвршните членови е независен член.

Одборот на Директори на 31 декември 2022 е во состав:

- Г-дин Шевалџ Цеку - Извршен член на Одбор на Директори;
- Г-ѓа Сандра Стаменковска - неизвршен член;
- Г-ѓа Јасна Оровчанец Ангелковиќ - неизвршен член;
- Г-дин Доган Тахир - неизвршен член;
- Г-ѓа Сања Цековска - неизвршен член.

Извршниот член на Одборот на Директори, господинот Шевалџ Цеку, согласно Статутот ја има функцијата на Генерален Директор, раководи со Матичното Друштво и го претставува и застапува Друштвото во односите со трети лица и може да дава овластувања на други лица за застапување на Друштвото.

Матичното Друштво е организирано во 14 организациони единици и тоа:

1. Дирекција Скопје
2. Регионален центар Скопје
3. Регионален центар Кичево
4. Регионална единица Струмица
5. Регионална единица Тетово
6. Регионална единица Велес
7. Регионална единица Кавадарци
8. Регионална единица Кичево
9. Регионална единица Кочани
10. Регионална единица Куманово
11. Регионална единица Прилеп
12. Регионална единица Штип
13. Регионална единица Охрид
14. Регионална единица Битола.

На 31 декември 2022 година, Групата има 321 вработени лица (31 декември 2021 година: 301 вработени лица).

Членови на Групата е Матичното Друштво и подружницата АД Градски трговски центар АД Скопје.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

2. ОСНОВИ ЗА ПОДГОТОВКА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ

2.1 Основи за подготовка и презентација на финансиските извештаи

Во согласност со одредбите на Законот за трговски друштва ("Службен весник" бр.28/04, 84/05, 71/06, 25/07, 87/08, 17/09, 23/09, 42/10, 48/10, 8/11, 21/11, 24/11, 166/12, 70/13, 119/13, 120/13, 187/13, 13/14, 41/14, 138/14 88/15, 192/15, 6/16, 30/16, 61/16, 64/18, 120/18, 290/2020, 215/2021 и 99/2022) правните лица во Република Северна Македонија имаат обврска да водат сметководство и да подготвуваат финансиски извештаи во согласност со усвоените меѓународни стандарди за финансиско известување објавени во Службен весник на Република Северна Македонија.

На 29 декември 2009 година, донесен е нов Правилник за водење сметководство ("Службен весник" 159/09, 164/10 и 107/11) во кој се објавени Меѓународните сметководствени стандарди (МСС), Меѓународните стандарди за финансиско известување (МСФИ), заедно со толкувањата на Постојниот комитет за толкување (ПКТ) и толкувањата на Комитетот за толкување на меѓународното финансиско известување (КТМФИ), утврдени и издадени од Одборот за меѓународни сметководствени стандарди (ОМСС) заклучно со 1 јануари 2009 година. Овој правилник се применува од 1 јануари 2010 година.

Меѓутоа, до датумот на составување на придружните финансиски извештаи не се преведени и објавени сите измени и дополнувања на МСС/МСФИ и толкувањата на КТМФИ кои стапиле на сила за годишните периоди кои започнуваат на 1 јануари 2009 година.

Финансиските извештаи се составени во согласност со принципот на набавна вредност, освен ако не е поинаку наведено во сметководствените политики кои се дадени во натамошниот текст. Во составувањето на овие финансиски извештаи Групата ги применува сметководствените политики наведени во белешката 3.

Износите содржани во консолидираните финансиски извештаи на Групата се прикажани во илјади македонски денари. Денарот претставува официјална валута на известување во Република Северна Македонија.

2.2 Принцип на континуитет

Придружните финансиски извештаи на 31 декември 2022 година и за годината што тогаш завршува се подготвени според принципот на континуитет, односно претпоставувајќи дека Групата ќе продолжи со своето работење во догледна иднина. На 31 декември 2022 година, Групата оствари нето загуба од работење во износ од 33,850 илјади денари и акумулираните загуби изнесуваат 207,156 илјади денари. Дополнително тековните обврски на Групата се поголеми од тековните средства за 29,713 илјади денари. Овие фактори укажуваат на постоење на значајна неизвесност која може да предизвика сомневање во однос на способноста на Групата да продолжи да работи врз основа на принципот на континуитет, без да се земе предвид поддршката од крајните сопственици, Владата на РСМ, доколку за тоа има потреба. Раководството на Матичното Друштво проценува дека овие резултати ќе се подобрат во следниот период и Групата е во добра финансиска кондиција да ги апсорбира овие инцидентни настани.

2.3 Подружници

Подружниците се правни лица кај кои Матичното друштво има контрола врз финансиските и деловните политики и поседува повеќе од една половина од гласачките права. Постојењето на и ефектот од поседувањето на гласовите се зема во предвид при одредување дали Матичното друштво има контрола врз друго правно лице. Набавната вредност на вложувањето претставува објективна вредност на даденото средство. Матичното друштво ги евидентира вложувањата по нивната набавна вредност намалена за евентуално обезвреднување. Подружниците се целосно консолидирани од моментот на воспоставување на контрола од страна на Матичното друштво врз истите. Подружниците се елиминираат од консолидацијата во моментот на престанок на контролата од страна на Матичното друштво.

Приложените консолидирани финансиски извештаи ги опфаќаат финансиските извештаи на Матичното друштво и следните подружници:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
АД Градски Трговски Центар Скопје	учество 97.58%	учество 97.58%
Во илјади денари	888,914	888,914

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

2. ОСНОВИ ЗА ПОДГОТОВКА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ (продолжени)

2.4 Основи и обем на консолидација

Консолидираните финансиски извештаи ги опфаќаат извештаите на Матичното друштво и подружниците обелоденети во Белешка 2.3. Финансиските извештаи на подружниците се вклучени во консолидираните финансиски извештаи од датумот на пренесување на контролата до датумот на престанокот на истата.

Интеркомпаниските трансакции, салда и нереализирани добивки од трансакциите помеѓу деловните субјекти се елиминираат. По потреба се извршени рекласификации на податоците обелоденети во финансиските извештаи на подружниците со цел на усогласување на неговите сметководствени политики со политиките на Групата.

3. ПРЕГЛЕД НА ЗНАЧАЈНИ СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ

3.1 Признавање на приходи

Приходите се признаваат доколку е веројатно дека идните економски користи ќе бидат прилив за Групата и доколку овие користи можат веродостојно да се измерат. Приходите се евидентирани со примена на принципот на фактичност на настаните, односно се евидентираат во моментот на нивното настанување. Приходите се мерат според објективната вредност на примениот надомест или побарување, намалена за одобрените попусти и данокот на додадена вредност.

Приходот од наемнини од вложувања во недвижности се признава по пропорционална метода во времетраењето на закупот.

3.2 Износи искажани во странска валута

Трансакциите деноминирани во странска валута се искажуваат во денари со примена на официјалните курсеви на Народна банка на Република Северна Македонија кои важат на денот на трансакцијата. Средствата и обврските деноминирани во странска валута се искажуваат со примена на официјални курсеви кои важат на денот на составувањето на извештајот за финансиска состојба. Нето позитивни и негативни курсни разлики, кои произлегуваат од конверзија на износите искажани во странска валута, се вклучуваат во извештајот за сеопфатна добивка во периодот на настанување.

3.3 Наеми

Наемите во кој значителен дел од ризикот и правото на сопственост се задржани од наемодавецот се класифицирани како оперативни наеми. Сите исплати на оперативните наеми се прикажани праволиниски во извештајот за сеопфатна добивка за периодот на наемот.

3.4 Користи за вработените

Групата во нормалниот тек на работењето, во име на вработените, врши уплати на придонеси за пензиско, здравствено осигурување, вработување и персонален данок на доход, кои се пресметуваат на бруто плата.

Групата овие средства ги уплаќа во државните фондови - здравствен и пензиски, според законските стапки кои се во сила во текот на годината, а кои се пресметуваат на бруто плата. Трошокот за овие плаќања се признава во извештај за сеопфатна добивка во истиот период кога и трошокот за соодветната плата. Не постојат други пензиски шеми или пост-пензиски планови за бенефиции па соодветно на тоа не постојат и дополнителни обврски кои се однесуваат на пензии.

Групата има обврска за исплаќање отпремнина при пензионирање на вработените, во висина на двократен износ од просечно исплатена нето плата во Република Северна Македонија. Исто така Групата исплаќа и јубилејни награди во зависност од годините на служба на работникот во износ од една до две просечни плати.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

3. ПРЕГЛЕД НА ЗНАЧАЈНИ СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжение)

3.5 Оданочување

Тековен данок

Данокот на добивка се пресметува и плаќа согласно одредбите на Законот за данок на добивка. Плаќањето на месечниот данок се врши аконтативно утврдено од даночните органи. Крајниот данок по стапка од 10% се пресметува на добивката утврдена во извештајот за сеопфатна добивка коригирана за одредени непризнаени трошоци согласно законските одредби.

Пресметувањето и плаќањето на данокот на добивка за фискалната 2022 година, Групата го извршува согласно Законот за данокот на добивка, односно 10% на остварената добивка, вклучувајќи го и даночниот ефект на приходи и трошоци кои се неоданочливи или неодбитни при утврдувањето на оданочливата добивка.

Одложен данок

Одложениот данок се признава на разликата помеѓу сметководствената вредност на средствата и обврските во финансиските извештаи и нивната соодветна даночна основа употребена при пресметката на оданочливата добивка и се евидентира со примена на методот на обврска.

Одложените даночни обврски се признаваат за сите оданочливи временски разлики и одложено даночно средство се признава за сите одбитни временски разлики и тоа во обем во кој има веројатност дека ќе постои добивка која што ќе биде предмет на оданочување и во однос на која ќе може да се искористат временските разлики како одбитна ставка.

Одложените даночни средства и обврски се вреднуваат според даночните стапки кои се очекува да се применат во периодот во кој обврските се исплатени или во кој средствата се реализирани, а произлегуваат од пропишаните даночни стапки (и закони за даноци) коишто важат на крајот на периодот на известување.

Данок на додадена вредност

Приходите, трошоците и средствата се признаваат во износ намален за данокот на додадена вредност, освен:

- кога данокот при набавка на средството или услугата не може да се врати од даночните власти, во кој случај се признава како дел од набавната вредност на средството или дел од трошокот; и
- за побарувањата и обврските кои се прикажани со вклучен износ на данок на додадена вредност.

Нето износот на данокот на додадена вредност кој се побарува од, односно се должи на даночните власти е вклучен како дел од побарувањата односно обврските на датумот на извештајот за финансиска состојба.

3.4 Земјиште, градежни објекти, опрема и нематеријални средства

Градежните објекти и опремата се евидентираат според набавната вредност, намалена за акумулираната амортизација и загубата поради оштетување, доколку постои.

Амортизацијата се пресметува на праволинска основа по пропишани стапки со цел набавната вредност на недвижностите постројките и опремата да се алоцира во текот на нивниот проценет корисен век на употреба.

Применетите годишни стапки за 2022 година се следните:

Градежни објекти	2.5%
Компјутери и ИТ опрема	25%
Мебел и други средства	10%-25%
Софтвер и лиценци	20%

Отстапените или на друг начин отуѓени материјални и нематеријални средства се елиминираат од извештајот за финансиската состојба заедно со исправката на вредноста.

Добивката или загубата што произлегува од таквото отуѓување се евидентира во извештајот за сеопфатна добивка.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

3. ПРЕГЛЕД НА ЗНАЧАЈНИ СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжение)

3.5 Вложување во недвижности

Вложувањата во недвижности почетно се мерат според нивната набавна вредност, вклучувајќи ги и трансакциските трошоци. По почетното признавање вложувањата во недвижности се мерат според набавната вредност намалена за акумулираната амортизација и за акумулирана загуба поради обезвреднување. Сметководствената вредност на вложувањето во недвижности го вклучува трошокот на заменетиот дел на постоечкото вложување во недвижности во моментот кога е настанат трошокот, доколку критериумите за признавање се исполнети а ги исклучува трошоците за секојдневното сервисирање на таквата недвижност.

Вложувањата во недвижности се депривираат кога ќе се отуѓи или кога перманентно ќе се повлече од употреба и нема да се очекуваат идни економски користи од неговото отуѓување. Добивките или загубите од депривирањето се признаваат во добивката или загубата во периодот кога настанало депривирањето.

Преноси кон вложувања во недвижности се вршат кога, и само кога, постои промена во нивната употреба, докажана по пат на завршување на користењето на недвижноста од страна на сопственикот, започнување на оперативен наем на друга страна или завршување со изградбата или доградбата на недвижноста.

Амортизацијата на вложувањата во недвижности се пресметува според пропорционална метода во текот на проценетиот корисен век на употреба на недвижноста кој изнесува 40 години.

3.6 Залихи

Залихите се вреднуваат според пониската од набавната и нето продажната вредност. Набавната вредност на залихите ги содржи сите трошоци на набавката, трошоците на конверзија, како и сите други трошоци кои настануваат со цел залихите да се доведат на сегашна локација и состојба.

Трошоците на набавка на залихите ги содржат набавната цена и други неповратни даноци од страна на даночните власти, трошоците за транспорт, манипулација, како и сите други трошоци кои директно придонесуваат при добивање на готови производи, материјали и услуги. Работите и ценовните попусти, како и други слични одбитни ставки се одземаат при утврдување на набавната вредност.

Групата залихата на ситен инвентар веднаш ја евидентира како трошок во моментот на набавката и на 31 декември 2022 година нема прикажано залихи во финансиските извештаи.

3.7 Финансиски инструменти

Финансиските средства и финансиските обврски се признаваат во моментот кога Групата станува страна во договорните обврски по овој инструмент. Финансиските средства и финансиските обврски иницијално се евидентирани по објективната вредност.

Побарувања од купувачи и останати побарувања

Побарувањата од купувачите и останатите побарувања се прикажуваат по нивната надоместлива вредност намалена за загубите поради оштетување кои се вклучени во останати оперативни трошоци. Надоместливиот износ се проценува земајќи ги во предвид потенцијалните доцнења со наплатата и неисполнувањето на обврските за плаќање. Отписот на побарувањата се спроведува врз основа на старосната структура на побарувањата и кога се оценува дека делумната или целосната наплата на побарувањата не е веројатна или врз основа на судска одлука, вонсудска спогодба или одлука донесена од страна на раководството на Групата. Сметководствената вредност на побарувањата се намалува преку исправка на вредноста на побарувањата и износот на трошокот се прикажува во извештајот за сеопфатна добивка. Последователните наплати на претходно отпишаните побарувања и соодветно намалување на исправките се прикажува како приход.

Финансиски средства расположливи за продажба

Вложувањата во удели во правни лица претставуваат финансиски средства за кои Групата има намера и можност да ги продаде. Овие удели се прикажани според нивната набавна вредност намалена за одредено оштетување.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

3. ПРЕГЛЕД НА ЗНАЧАЈНИ СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжение)

3.7 Финансиски инструменти (продолжение)

Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти вклучуваат готовина во благајна и пари на тековни сметки во денари и странска валута. За целите на составување на извештајот за паричните текови, парите и паричните еквиваленти ги вклучуваат средствата наведени погоре, кои може брзо да се конвертираат во познат износ на пари и се подложени на незначителен ризик од промена на нивната вредност.

Обврски кон добавувачи и останати обврски

Финансиските обврски, иницијално вреднувани по објективна вредност, последователно се вреднуваат по амортизирана набавна вредност со примена на методот на ефективна каматна стапка.

Метода на ефективна камата е метода на пресметување на амортизирачка набавна вредност на финансиската обврска и на распределба на трошокот од камата во текот на релевантниот период. Ефективната каматна стапка е стапката која точно ги дисконтира очекуваните идни парични плаќања или примања во текот на очекуваниот животен век на инструментот или, до нето сметководствената вредност на финансиската обврска, при иницијалното признавање.

3.8 Трансакции со поврзани страни

Трансакциите со поврзани субјекти се однесуваат на меѓусебни трансфери на ресурси, услуги и обврски, без оглед на тоа дали цената е наплатена или не. Како поврзан субјект на Групата со кој има трансакции е АД за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката.

3.9 Споредбени податоци

Заради посоодветно прикажување на тековната година одредени ставки од споредбените податоци се рекласифицирани. Овие рекласификации не резултираа со значајни промени во содржината и формата на финансиските информации презентирани во финансиските извештаи.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

4. ЗНАЧАЈНИ СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПРОЦЕНКИ И ПРЕТПОСТАВКИ

При примената на сметководствените политики на Групата, опишани во Белешка 3, Групата користи најдобри можни проценки и разумни претпоставки кои се однесуваат на сметководствените вредности на средствата и обврските кои не се јасно видливи од други извори. Овие проценки и претпоставки се засновани на информациите од историското искуство како и други фактори кои се сметаат за релевантни во дадените околности. Идните вистински резултати можат да се разликуваат од проценетите износи.

Проценките и претпоставките повторно се проверуваат на континуирана основа. Повторното проверување на сметководствените проценки се признава во периодот во кој е извршена проверката доколку истата има влијание само на тој период или пак се признава во периодот на повторната проверка и во идните периоди доколку истата има влијание и врз тековниот и врз идните периоди.

Во продолжение се дадени клучните проценки кои се поврзани со идни, или други клучни извори на проценка на неизвесноста на датумот на извештајот за финансиска состојба, кои имаат ризик да предизвикаат материјално значајно коригирање на сметководствената вредност на средствата и обврските во идната финансиска година.

Објективна вредност

Објективната вредност на финансиските инструменти, за која нема активен пазар, е одредена со примена на соодветни методи на вреднување. Групата го применува сопственото професионално расудување во изборот на соодветните методи и претпоставки. Техниките кои се користени при вреднувањето на објективната вредност на финансиските инструменти се прикажани во Белешка 25.

Корисен век на средствата

Одредувањето на корисниот век на средствата се заснова на искуството за слични такви средства, како и очекуваниот технолошки развој и промени во пошироката економија, индустриските фактори или локалните пазари. Соодветноста на проценетите корисни векови на средствата се прегледува на годишна основа, или во било кој момент кога ќе се постои индикација за значајна промена во употребените претпоставки.

Обезвреднување на побарувањата од купувачи и другите побарувања

Обезвреднувањето на сомнителните побарувања се заснова врз проценетите загуби кои потекнуваат од неможноста на купувачите да ги исполнат своите договорни обврски.

Проценките кои се користат при проценката на адекватноста на обезвреднувањето на сомнителните побарувања се старосната структура на побарувањата и историјата на отпис на побарувањата, кредитната способност на купувачите како и промените во нашите услови за плаќање. Проценките ги вклучуваат и претпоставките за идното однесување на комитентите и идните готовински наплати.

5. ПРИХОДИ

	Во илјади денари	
	Година што завршува на	
	31 декември	
	2022	2021
Приходи од комуналии и одржување	180,194	165,945
Приходи од наемнина	78,932	77,748
Приходи од паркинг	21,706	18,973
Приходи од наем на рекламен простор	4,373	4,707
Приходи од куглана	689	304
	<u>285,894</u>	<u>267,677</u>

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

6. ОСТАНАТИ ПРИХОДИ

	Во илјади денари	
	Година што завршува на 31 декември	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Приход од ослободување на разграничени дотации и државни поддршки	18,434	18,625
Наплатени судски спорови	1,576	1,530
Наплатени претходно отпишани побарувања	919	912
Добиени донации	-	9,491
Наплатени штети	103	48
Останати приходи	<u>2,350</u>	<u>5,975</u>
	<u>23,382</u>	<u>36,581</u>

7. ТРОШОЦИ ЗА ВРАБОТЕНИТЕ

	Во илјади денари	
	Година што завршува на 31 декември	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Бруто плата	134,144	139,945
Регрес	4,990	4,988
Останати трошоци за вработените	<u>4,551</u>	<u>2,716</u>
	<u>143,685</u>	<u>147,649</u>

8. ОСТАНАТИ ТРОШОЦИ

	Во илјади денари	
	Година што завршува на 31 декември	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Вредносно усогласување на побарувања	6,766	3,684
Потрошена електрична енергија	59,831	53,913
Потрошени материјали	1,641	3,587
Одржување	24,049	21,496
Потрошено гориво	26,258	17,745
Трошоци за телефон, интернет, поштенски услуги и транспортни услуги	1,784	1,794
Надоместоци за одбор на директори	1,160	1,020
Привремени вработувања	15,220	11,982
Репрезентација	381	231
Осигурување	1,118	827
Банкарски трошоци	875	827
Интелектуални услуги	3,713	3,268
Останати трошоци	<u>7,144</u>	<u>6,950</u>
	<u>149,940</u>	<u>127,324</u>

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

9. ФИНАНСИСКИ ПРИХОДИ, НЕТО

	Во илјади денари Година што завршува на 31 декември	
	2022	2021
Финансиски приходи:		
Приходи од камати	18,325	8,514
Позитивни курсни разлики	-	41
	<u>18,325</u>	<u>8,555</u>
Финансиски расходи:		
Расходи за камати	(2,866)	(2,857)
	<u>(2,866)</u>	<u>(2,857)</u>
	<u>15,459</u>	<u>5,698</u>

10. ДАНОК НА ДОБИВКА

Усогласувањето на данокот на добивка пресметан на добивката пред оданочување за годината што завршува на 31 декември 2022 и 2021 година е како што следува:

	Во илјади денари Година што завршува на 31 декември	
	2022	2021
Загуба пред оданочување	<u>(32,361)</u>	<u>(32,011)</u>
Данок на добивка по стапка од 10% кај Матичното Друштво	740	371
Данок на добивка на трошоци кои се непризнати за даночни цели кај Матичното Друштво	749	133
Данок на добивка кај Матичното Друштво	<u>1,489</u>	<u>504</u>

Во 2022 година, данокот на добивка се пресметува по законска стапка од 10% на утврдената добивка од Извештајот за сеопфатна добивка, коригирана за одредени ставки согласно законските одредби и износот на непризнаени трошоци за даночни цели.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

11. ВЛОЖУВАЊЕ ВО НЕДВИЖНОСТИ

	Вложување во недвижности сопственост на АДСДП	Вложување во недвижности сопственост на РСМ	Вкупно
Набавна вредност			
Состојба на 1 јануари 2021	131,787	366,388	498,175
Пренос од градежни објекти	-	12,651	12,651
Отуѓување	-	(65)	(65)
Состојба на 31 декември 2021	131,787	378,974	510,761
Пренос од градежни објекти	-	1,895	1,895
Состојба на 31 декември 2022	131,787	380,869	512,656
Исправка на вредноста			
Состојба на 1 јануари 2021	32,087	228,077	260,164
Трошок за годината	3,295	16,621	19,916
Отуѓување	-	(65)	(65)
Состојба на 31 декември 2021	35,382	244,634	280,016
Трошок за годината	3,295	11,491	14,786
Состојба на 31 декември 2022	38,676	256,125	294,801
Сметководствена вредност на			
31 декември 2022	93,111	124,744	217,855
31 декември 2021	96,405	134,340	230,745

РЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

2. ЗЕМЈИШТЕ, ГРАДЕЖНИ ОБЈЕКТИ И ОПРЕМА И НЕМАТЕРИЈАЛНИ СРЕДСТВА

	Земјиште	Градежни објекти	Опрема, мебел, возила и други средства	Инвестиции во тек	Во илјади денари		
					Вкупно	Софтвер и лиценци	Вкупно
Табелна вредност							
остојба на 1 јануари 2021	10,343	1,024,897	677,821	1,445	1,714,506	5,924	5,924
добавки	-	11,333	14,061	285	-	-	-
ктивирање од инвестиции во тек	-	-	-	(626)	(626)	-	-
ренос кон вложување во недвижности	-	(12,561)	-	-	(12,561)	-	-
пуѓување	-	(7,425)	(2,491)	-	(9,916)	-	-
остојба на 31 декември 2021	10,343	1,016,244	689,391	1,104	1,717,082	5,924	5,924
добавки	-	7,279	15,416	606	23,301	150	150
ренос кон вложување во недвижности	-	(1,895)	-	-	(1,895)	-	-
пуѓување	-	(2,044)	(3,036)	-	(5,080)	-	-
остојба на 31 декември 2022	10,343	1,019,584	701,771	3,876	1,733,408	6,074	6,074
Исправка на вредноста							
остојба на 1 јануари 2021	-	525,165	538,032	-	1,063,197	5,811	5,811
рошок за годината	-	17,752	29,279	-	47,031	47	47
орекции	-	1,333	-	-	1,333	-	-
пуѓување	-	(3,984)	(2,491)	-	(6,475)	-	-
остојба на 31 декември 2021	-	540,266	564,820	-	1,105,086	5,858	5,858
рошок за годината	-	22,884	25,745	-	48,629	56	56
пуѓување	-	(1,582)	(3,036)	-	(4,618)	-	-
остојба на 31 декември 2022	-	561,568	587,529	-	1,149,097	5,914	5,914
метководствена вредност							
31 декември 2021	10,343	458,016	114,242	1,710	584,311	160	160
31 декември 2021	10,343	475,978	124,571	1,104	611,996	66	66

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

13. ДОЛГОРОЧНИ ДАДЕНИ ДЕПОЗИТИ

	Во илјади денари	
	31 декември 2022	31 декември 2021
Дадени депозити за обезбедување на кредити	180,000	200,600
	<u>180,000</u>	<u>200,600</u>

Дел од депозитите се однесуваат на обезбедување на следните кредити:

- Договор за депозит ДП 2022/131 од 08.03.2022 година со Халкбанка на износ од 10,000 илјади денари, со рок на орочување до 08.03.2025 година и каматна годишна стапка од 1,2%;
- Договор за наменски долгорочен депозит ДП 2020/263 од 06.04.2020 година со Халкбанка на износ од 100,000 илјади денари, како обезбедување на кредит по договор КР2020/8292 од 06.04.2020 година и каматна годишна стапка од 2%;

14. ВЛОЖУВАЊА РАСПОЛОЖЛИВИ ЗА ПРОДАЖБА

	Во илјади денари	
	31 декември 2022	31 декември 2021
Вложувања во домашни правни субјекти (некотирани)	2,781	2,781
Вредносно усогласување на вредноста на вложувањата во домашни правни субјекти	(2,440)	(2,440)
	<u>341</u>	<u>341</u>

Подолу е преглед на вложувањата во домашни правни субјекти:

	Во илјади денари	
	31 декември 2022	31 декември 2021
Берлин компани ДОО Прилеп (2.2% учество)	1,588	1,588
Голд ДОО Прилеп (1.37% учество)	172	172
Современ дом (29.17% учество)	1,021	1,021
Вредносно усогласување на вредноста на вложувањата во домашни правни субјекти	(2,440)	(2,440)
	<u>341</u>	<u>341</u>

15. ПОБАРУВАЊА ОД КУПУВАЧИ

	Во илјади денари	
	31 декември 2022	31 декември 2021
Побарувања од купувачи во земјата	542,525	533,106
Побарувања од купувачи - поврзани лица (Белешка 24)	22,347	16,795
	<u>564,872</u>	<u>549,901</u>
Исправка на вредноста за сомнителни и спорни побарувања	(348,694)	(342,564)
	<u>216,178</u>	<u>207,337</u>

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

16. ДАДЕНИ ПОЗАЈМИЦИ

Врз основа на склучен договор за позајмица од 2 март 2022 година, Групата на АД ЕСМ дало позајмица во вкупен износ од 25,000 илјади денари без камата со рок на враќање од 6 месеци. Подоцна преку склучена спогодба од 29 декември 2022 година, рокот на враќање на позајмицата е пролонгиран до 31 декември 2023 година.

17. ЗАЛИХИ

	Во илјади денари	
	31 декември 2022	31 декември 2021
Материјали	7,736	10,271
Резервни делови	6,852	7,826
	<u>14,588</u>	<u>18,097</u>

18. ОСТАНАТИ ПОБАРУВАЊА

	Во илјади денари	
	31 декември 2022	31 декември 2021
Побарувања по спогодби за заостанати наемнини	26,465	26,609
Банкарски гаранции издадени од домашни комерцијални банки	425	459
Побарувања за данок на добивка	71	339
Дадени депозити	37	37
Однапред платени трошоци	367	25
Останати побарувања	1,114	636
	<u>28,801</u>	<u>28,349</u>

Групата со закупците кои се во потешкотии за плаќање на закупнината склучува договори преку кои се договараат посебни услови за плаќање на доспеаните фактури по основ на наемнина. Заклучно со 31 декември 2022 година состојбата изнесува 26,465 илјади денари (2021: 26,609 илјади денари).

19. ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Во илјади денари	
	31 декември 2022	31 декември 2021
Тековна сметка:		
- во денари	105,869	354,369
Пари во благајна	170	119
	<u>106,039</u>	<u>354,488</u>

20. УПЛАТЕН КАПИТАЛ

Согласно тековната состојба на Матичното Друштво, регистрираниот уплатен капитал на 31 декември 2022 година изнесува 17,430 илјади евра односно 1,072,099 илјади денари, при што како единствен сопственик е запишана Владата на РСМ. Истиот е поделен на 10.000 запишани и во целост платени обични акции со номинална вредност од 1,743 Евра по акција.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

20. УПЛАТЕН КАПИТАЛ (продолжение)

Подолу е прикажан бројот на емитувани обични акции во сопственост на Владата на РСМ:

	Број на акции		% на сопственост	
	2022	2021	2022	2021
Влада на Република Северна Македонија	10,000	10,000	100%	100%

Законски резерви

Во согласност со локалната законска регулатива, Групата е обврзана секоја година да издвојува задолжителна резерва, која се формира по пат на зафаќање на 5% од нето добивката. Издвојувањето се врши се до моментот додека резервата не достигне износ кој е еднаков на една десеттина од основната главнина. До достигнување на законскиот минимум, оваа резерва може да се користи само за покривање на загуба, а кога ќе го надмине предвидениот минимум, вишокот може да се користи за исплата на дивиденди.

21. ОБВРСКИ ПО ПОЗАЈМИЦИ

	Во илјади денари	
	31 декември 2022	31 декември 2021
Долгорочни кредити	56,095	68,302
Тековен дел од долгорочен кредит	(25,420)	(19,821)
	<u>30,675</u>	<u>48,482</u>

Финансиските обврски произлегуваат од:

- кредит по договор КР 2020/8292 од 06.04.2020 година земен од Халкбанка АД на износ од 100,000 илјади денари со рок на отплата на 31.03.2025 година и каматна стапка од 3%. Како обезбедување на кредитот е даден депозит во Халкбанка АД по договор ДП 2020/263 од 06.04.2020 година на износ од 100,000 илјади денари. Ефективната каматна стапка изнесува 1%, односно 1% над маргината на депозитот како обезбедување со каматна стапка од 2%. Салдото по овој кредит изнесува 48,532 илјади денари, од кој краткорочен дел на износ од 22,105 илјади денари;
- кредит по договор КР 2022/5069 од 08.03.2022 година земен од Халкбанка АД на износ од 10,000 илјади денари со рок на отплата на 28.02.2025 година и каматна стапка од 2,2%. Како обезбедување на кредитот е даден депозит во Халкбанка АД по договор ДП 2022/131 од 08.03.2022 година на износ од 10,000 илјади денари. Ефективната каматна стапка изнесува 1%, односно 1% над маргината на депозитот како обезбедување со каматна стапка од 1,2%. Салдото по овој кредит изнесува 7,563 илјади денари, од кој краткорочен дел на износ од 3,315 илјади денари.

22. ОБВРСКИ КОН ДОБАВУВАЧИ

	Во илјади денари	
	31 декември 2022	31 декември 2021
Обврски кон добавувачи во земјата	50,046	31,038
Обврски кон добавувачи – поврзани субјекти (Белешка 24)	15,763	9,732
	<u>65,809</u>	<u>40,770</u>

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

23. ОСТАНАТИ ОБВРСКИ

	Во илјади денари	
	31 декември 2022	31 декември 2021
Обврски за данок на додадена вредност	2,392	2,404
Одложено признавање на приходи врз основа на државни поддршки	290,932	309,445
Обврски за примени аванси и депозити	17,755	15,652
Обврски за плата и надоместоци на плата	11,455	10,536
Обврски кон Владата на РСМ за продаден имот	2,594	246,316
Обврски за данок на добивка	549	-
Обврски за неисплатени дивиденди	719	719
Одложени приходи	535	35
Останати обврски	2,159	1,710
	<u>329,090</u>	<u>586,817</u>

24. ТРАНСАКЦИИ СО ПОВРЗАНИ СУБЈЕКТИ

Сите трансакции со поврзаните субјекти се одвиваат во нормалниот тек на работење и нивната вредност не се разликува материјално од условите кои преовладуваат во пазарните трансакции. Трансакциите со поврзани субјекти вклучуваат:

	Во илјади денари	
	31 декември 2022	31 декември 2021
Побарувања од поврзани страни:		
- АД за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката	<u>5,393</u>	<u>5,393</u>
Обврски кон поврзани страни:		
- АД за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката	<u>13,119</u>	<u>13,106</u>

25. ФИНАНСИСКИ ИНСТРУМЕНТИ

25.1 Управување со ризикот на капитал

Групата управува со капиталот како би се осигурало дека Групата ќе биде во можност да продолжи да работи според принципот на континуитет, и во исто време да го максимизира повратот на сопственикот.

Структурата на капиталот на Групата се состои од уплатен капитал, резерви и акумулирана добивка.

Раководството ја следи структурата на изворите на финансирање на Групата на годишна основа. Како дел од ова следење раководството ги анализира трошокот на капиталот и ризиците поврзани со секоја одделна класа на капиталот.

Показателот на задолженост на 31 декември 2022 и 2021 година е како што следува:

	Во илјади денари	
	Година што завршува на 31 декември	
	2022	2021
Позајмици	56,095	68,303
Пари и парични еквиваленти	<u>(106,039)</u>	<u>(354,488)</u>
	<u>(49,944)</u>	<u>(286,185)</u>
Капитал	<u>922,279</u>	<u>956,129</u>
Нето долг/Капитал	<u>-</u>	<u>-</u>

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

25. ФИНАНСИСКИ ИНСТРУМЕНТИ (продолжение)

25.2 Категории на финансиски инструменти

	Во илјади денари	
	Година што завршува на 31 декември	
	2022	2021
Финансиски средства		
Вложувања расположливи за продажба	341	341
Дадени депозити и позајмици	205,367	200,625
Побарувања од купувачи	216,178	207,337
Побарувања по спогодби за заостанати наемнини	26,465	26,609
Пари и парични еквиваленти	106,039	354,488
	<u>554,390</u>	<u>789,400</u>
Финансиски обврски		
Обврски по позајмици	56,095	68,303
Обврски кон добавувачи	65,809	40,770
	<u>121,904</u>	<u>109,073</u>

25.3 Цели на управување со финансиски ризици

Финансиските ризици го вклучуваат пазарниот ризик (девизен ризик), кредитниот ризик и ликвидносниот ризик. Финансиските ризици се следат на временска основа и се избегнуваат првенствено преку намалувањето на изложеноста на Групата на овие ризици. Групата не користи било какви специјални финансиски инструменти за да ги избегне овие ризици затоа што ваквите инструменти не се во широка употреба во Република Северна Македонија.

Управување со пазарен ризик

Во текот на своето работење Групата не е во голема мера изложено на финансиските ризици од промена на курсот на странските валути.

Изложеноста на пазарниот ризик се следи преку анализата на сензитивноста. Немаше промена во изложеноста на Групата на пазарните ризици или начинот на кој Групата управува со или го мери ризикот.

Управување со девизниот ризик

Групата не е изложена на девизен ризик од продажба на услуги, набавки на средства и услуги. Групата не употребува посебни финансиски инструменти за намалувањето на овој ризик бидејќи таквите инструменти не се вообичаени во употреба во Република Северна Македонија.

Управување со каматниот ризик

Изложеноста на Групата на пазарен ризик од промени на каматните стапки се однесува на паричните средства кај домашни банки. Групата управува со овој ризик преку одржување на соодветен однос помеѓу некаматносните извори на финансирање и финансиските обврски со променлива или фиксна каматна стапка.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

25. ФИНАНСИСКИ ИНСТРУМЕНТИ (продолжение)

25.3 Цели на управување со финансиски ризици (продолжение)

Сметководствената вредност на финансиските средства и финансиските обврски на крајот на годината е како што следува:

	Во илјади денари	
	Година што завршува на	31 декември
	2022	2021
Финансиски средства		
Некаматносни:		
- Вложувања расположливи за продажба	341	341
- Дадена позајмица	25,000	-
- Побарувања од купувачи	216,178	207,337
- Побарувања по спогодби за заостанати наемнини	26,465	26,609
- Пари и парични еквиваленти	170	119
	<u>268,154</u>	<u>234,406</u>
Со фиксна камата:		
- Дадени депозити	180,367	200,625
- Пари и парични еквиваленти	105,869	354,369
	<u>286,236</u>	<u>554,994</u>
	<u>554,390</u>	<u>789,400</u>
Финансиски обврски		
Некаматносни:		
- Обврски кон добавувачи	16,879	10,546
Со фиксна камата:		
- Обврски по позајмици	56,095	68,303
	<u>121,904</u>	<u>109,073</u>

Управување со кредитен ризик

Кредитниот ризик се однесува на ризикот од неисполнување на договорените обврски од страна на деловните партнери, што би резултирало со финансиски загуби за Групата. Групата, редовно ја следи наплатливоста на своите побарувања и спроведува акции за нивна присилна наплата кога има потреба од истото.

Сметководствената вредност на побарувањата од купувачи презентирани во овие финансиски извештаи ја претставува максималната изложеност на кредитен ризик. Побарувањата од купувачи не се обезбедени со било каков колатерал.

Структурата на побарувањата од купувачите на 31 декември 2022 година е како што следува:

	Во илјади денари		
	Бруто	Исправка на	Нето
	изложеност	вредноста	изложеност
Недоспеани побарувања	5,503	-	5,503
Доспеани но неисправени побарувања	210,675	-	210,675
Доспеани исправни побарувања	348,694	(348,694)	-
	<u>564,872</u>	<u>(348,694)</u>	<u>216,178</u>

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

25. ФИНАНСИСКИ ИНСТРУМЕНТИ (продолжение)

25.3 Цели на управување со финансиски ризици (продолжение)

Структурата на побарувањата од купувачите на 31 декември 2021 година е како што следува:

	Во илјади денари		
	Бруто изложеност	Исправка на вредноста	Нето изложеност
Недоспеани побарувања	7,944	-	7,944
Доспеани но неисправени побарувања	199,393	-	199,393
Доспеани исправни побарувања	342,564	(342,564)	-
	<u>549,901</u>	<u>(342,564)</u>	<u>207,337</u>

Недоспеани побарувања

Недоспеаните побарувања во износ од 5,503 илјади денари во целост се однесуваат на побарувања врз основа на издадени фактури за наемнина за месец декември.

Доспеани, но неисправени побарувања

Групата не изврши исправка на вредноста на доспеаните побарувања во износ од 210,675 илјади денари (2021: 199,393 илјади денари) бидејќи не идентификува промени во кредитната способност на купувачите. Групата смета дека сметководствената вредност на овие побарувања сеуште може да се наплати.

Управување со ликвидносниот ризик

Раководството на Групата води грижа за обезбедување на ликвидноста. Раководството управува со ризикот од ликвидност преку одржување на извесен износ на слободни пари и парични еквиваленти, секојдневно следење на состојбата на паричните средства и проекции за идните парични приливи и одливи. Следната табела ја прикажува рочноста на финансиските обврски на Групата:

	До 1 месец	Од 1 до 3 месеци	Од 3 месеци до 1 година	Од 1 до 5 години	Вкупно
2022					
Обврски по позајмици	-	-	25,420	30,675	56,095
Обврски кон добавувачи	65,809	-	-	-	65,809
	<u>65,809</u>	<u>-</u>	<u>25,420</u>	<u>30,675</u>	<u>121,904</u>
	До 1 Месец	Од 1 до 3 месеци	Од 3 месеци до 1 година	Од 1 до 5 години	Вкупно
2021					
Обврски по позајмици	-	-	19,821	48,482	68,302
Обврски кон добавувачи	40,770	-	-	-	40,770
	<u>40,770</u>	<u>-</u>	<u>19,821</u>	<u>48,482</u>	<u>109,073</u>

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

25. ФИНАНСИСКИ ИНСТРУМЕНТИ (продолжение)

25.4 Објективна вредност на финансиските инструменти

Објективната вредност на финансиските средства и финансиските обврски е одредена на следниот начин:

- Објективната вредност на финансиските средства и обврски со стандардни услови, со кои се тргува на активните ликвидни пазари, се одредува врз основа на котираните пазарни цени;
- Објективната вредност на останатите финансиски средства и обврски (со исклучок на деривативните инструменти) се одредува во согласност со општо прифатените модели на вреднување кои се базираат на анализа на готовинските текови, со користење на цени од објавените тековни пазарни трансакции и понудени цени од деловните партнери за слични инструменти.

Сметководствена вредност во споредба со објективната вредност

	Сметководствена вредност		Во илјади денари Објективна вредност	
	2022	2021	2022	2021
Финансиски средства				
Вложувања расположливи за продажба	341	341	341	341
Дадени депозити и позајмици	205,367	200,625	205,367	200,625
Побарувања од купувачи	216,178	207,337	216,178	207,337
Побарувања по спогодби за заостанати наемнини	26,465	26,609	26,465	26,609
Пари и парични еквиваленти	106,039	354,488	106,039	354,488
	<u>554,390</u>	<u>789,400</u>	<u>554,390</u>	<u>789,400</u>
Финансиски обврски				
Обврски по позајмици	56,095	68,303	56,095	68,303
Обврски кон добавувачи	65,809	40,770	65,809	40,770
	<u>121,904</u>	<u>109,073</u>	<u>121,904</u>	<u>109,073</u>

Претпоставки користени при одредување на објективна вредност на финансиски средства и обврски.

Со оглед на фактот дека не постои доволно пазарно искуство, стабилност и ликвидност за купувањата и продажбите на финансиски средства и обврски, ниту објавени пазарни информации, Групата ја користеше техниката на анализа на дисконтираните готовински текови. При ваквата техника на вреднување се користат каматните стапки за финансиски инструменти со слични карактеристики, со цел да се добијат релевантни проценки на цените од тековните пазарни трансакции. Земајќи ја во предвид краткорочноста на побарувањата од купувачите, не постои значајно отстапување на нивната сметководствена вредност во однос на нивната објективна вредност.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
31 декември 2022 година

26. ДАНОЧЕН РИЗИК

Во Република Северна Македонија тековно во сила се неколку даночни закони, кои се воведени од страна на Министерството за финансии на Република Северна Македонија. Овие даноци вклучуваат: данок на додадена вредност, данок на добивка, персонален данок на доход и останати даноци. Освен тоа, регулативите кои се однесуваат на овие даноци не беа на сила подолг период, спротивно на сличната легислатива во развиените пазарни економии. Дополнително, регулативите кои ја дефинираат имплементацијата на овие закони, често се нејасни или воопшто не постојат. Постојат спротивставени мислења, кои се однесуваат на правното толкување на регулативата, помеѓу различни министерства и државни организации. На тој начин се креираат неизвесности, како и правни конфликти. Даночните биланси, вклучувајќи ги и сите останати полиња на даночна регулатива (како што се увозните царини), можат да бидат предмет на преглед и контрола од неколку соодветни даночни власти, кои можат да проценат значајни казни и пенали.

Толкувањето на даночната легислатива од страна на даночните власти, применета врз трансакциите и активностите на Групата, може да не коинцидира со толкувањата на раководството. Како резултат на тоа, трансакциите можат да бидат оспорени од даночните власти и од Групата може да биде побарано да плати дополнителни даноци, пенали и камати, кои можат да бидат значајни. Документацијата на Групата останува отворена за контрола од страна на даночните и царинските власти, за период од пет години. Ова практично значи дека даночните власти можат да одредат плаќање на дополнителни обврски во период од пет години од настанувањето на даночната обврска. Горенаведените објаснувања создаваат даночни ризици во Република Северна Македонија, кои се суштински позначајни од оние кои се вообичаени во земјите со повеќе развиени даночни системи.

27. ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ

Официјалните девизни курсеви користени при искажувањето на билансните позиции деноминирани во странска валута, на 31 декември 2022 и 2021 година се следните:

	2022	Во денари 2021
ЕУР	61.4932	61.6270
УСД	57.6535	54.3736

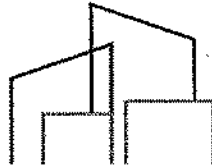
28. СУДСКИ СПОРОВИ

Групата на 31 декември 2022 година има покренати судски спорови против закупци, каде се јавува како тужител во вкупен износ од 228,527 илјади денари.

Од друга страна кон Групата се покренати судски спорови во вкупен износ од 6,729 илјади денари, но раководството не очекува да има идни парични одливи од Групата по овој основ.

29. НАСТАНИ ПО ПЕРИОДОТ НА ИЗВЕСТУВАЊЕ

Нема останати настани после денот на Извештајот за финансиската состојба кои ќе влијаат на Извештајот за сеопфатната добивка, Извештајот за финансиската состојба или Извештајот за парични текови за 2022 година.



ОДБОР НА ДИРЕКТОРИ

BORDI I DREJTORËVE

Врз основа на член 23 од Статутот на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост - Скопје (пречистен текст) а согласно член 506 од Законот за трговските друштва („Службен весник на Република Македонија“ бр. 28/04, 84/05, 25/07, 87/08, 42/10, 48/10, 24/11, 166/12, 70/13, 119/13, 120/13, 187/13, 38/14, 41/14, 138/14, 88/15, 192/15, 6/16, 30/16, 61/16, 64/18, 120/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 290/20, 215/21 и 99/22), Одборот на директори на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост – Скопје на својот 6-ти редовен состанок одржан на 17.10.2023 година, донесе

ОДЛУКА

за усвојување на консолидирана ревидирана Годишна сметка и консолидирани ревидирани финансиски извештаи на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост – Скопје со АД за издавање деловен простор под закуп Градски Трговски Центар - Скопје за период од 01.01.2022 до 31.12.2022 година

Член 1

Се усвојува консолидираната ревидирана Годишна сметка и консолидирани ревидирани финансиски извештаи на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост–Скопје со АД за издавање деловен простор под закуп Градски Трговски Центар за период од 01.01.2022 година до 31.12.2022 година, изготвена од Друштво за ревизија „КРЕСТОН МАКЕДОНИЈА“ ДООЕЛ Скопје, ул. „Пандил Шишков“ бр. 5-1/45 во Скопје.

Член 2

Финансискиот резултат од извршената ревидирана консолидација на приходите и расходите на Друштвата од член 1 на оваа Одлука, за период од 01.01.2022 година до 31.12.2022 година изнесува:

Нë базë тë nenit 23 тë Statutit тë ShA тë Menaxhimit тë Hapësirave Afariste нë Pronësi Shtetërore – Shkup (tekst i konsoliduar), dhe нë pajtim тë nenin 506 тë Ligjit пëр Shoqëri Tregtare ("Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë" nr. 28/04, 84/05, 25/07, 87/08, 42/10, 48/10, 24/11, 166/12, 70/13, 119/13, 120/13, 187/13, 38/14, 41/14, 138/14, 88/15, 192/15, 6/16, 30/16, 61/16, 64/18, 120/18 dhe "Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut" nr. 290/20, 215/21 dhe 99/22), Bordi i Drejtorëve i ShA тë Menaxhimit тë Hapësirave Afariste нë Pronësi Shtetërore – Shkup нë mbledhjen e rregullt тë 6-të mbajtur më datë 17.10.2023, nxjerri

V E N D I M

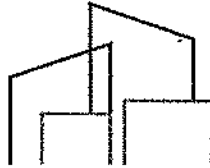
për miratimin e Llogarisë vjetore тë konsoliduar тë audituar dhe Raporteve financiare тë konsoliduara тë audituara тë ShA тë Menaxhimit тë Hapësirave Afariste нë Pronësi Shtetërore – Shkup me ShA пëр Dhënie me Qira тë Hapësirave Afariste Qendra Tregtare e Qytetit – Shkup пëр periudhë prej 01.01.2022 deri më 31.12.2022

Neni 1

Miratohet Llogaria vjetore e konsoliduar e audituar dhe Raportet financiare тë konsoliduara тë audituara тë ShA тë Menaxhimit тë Hapësirave Afariste нë Pronësi Shtetërore – Shkup me ShA пëр Dhënie me Qira тë Hapësirave Afariste Qendra Tregtare e Qytetit пëр periudhën prej 01.01.2022 deri më 31.12.2022, përgatitur nga Shoqëria e auditimit "KRESTON MAKEDONIJA" SHPKNJ Shkup, rr. "Pandill Shishkov" nr. 5-1/45 нë Shkup.

Neni 2

Rezultati financiar nga auditimi i kryer i konsoliduar i тë ardhurave dhe shpenzimeve тë Shoqërisë nga neni 1 i këtij vendimi, пëр periudhë prej 01.01.2022 deri më 31.12.2022 është:



1. Консолидирани приходи	327.601.923,00 ден.	1. Тë арdhура тë консолидуара	327.601.923,00 ден.
2. Консолидирани расходи	359.961.935,00 ден.	2. Shpenzime тë консолидуара	359.961.935,00 ден.
3. Консолидирана загуба по оданочување	33.849.153,00 ден.	3. Humbje e konsoliduar me tatim fitimi	33.849.153,00 ден.

Член 3

Neni 3

Се предлага на Собранието на Акционерското друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост – Скопје, да ја одобри консолидираната ревидирана Годишна сметка и консолидираните ревидирани финансиски извештаи на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост – Скопје со АД за издавање деловен простор под закуп Градски трговски Центар – Скопје за период од 01.01.2022 до 31.12.2022 година.

Kuvendit të ShA të Menaxhimit të Hapësirave Afariste në Pronësi Shtetërore – Shkup i propozohet ta miratojë Llogarinë vjetore të konsoliduar të audituar dhe Raportet financiare të konsoliduara të audituara të ShA të Menaxhimit të Hapësirave Afariste në Pronësi Shtetërore – Shkup me ShA për Dhënie me Qira të Hapësirave Afariste Qendra Tregtare e Qytetit – Shkup për periudhë prej 01.01.2022 deri më 31.12.2022.

Член 4

Оваа Одлука влегува во сила од денот на донесување.

Neni 4

Ky Vendim hyn në fuqi nga dita e miratimit.

Одбор на Директори/ Bordi i Drejtorëve
Претседател / Kryetare

Јасна Оровчанец - Арангеловиќ
дипл. правник / juriste e diplomuar



Бр. / Nr. 02 -2731/4
Скопје / Shkup, 17.10.2023 година

Изготвил / Përgaditi: Лидија Пејоска
Контролирал / Kontrollloi: Arijana Raman - Rustem
Одобрил / Miratoi: Sheval Ceku
Преведувал и лекторирал / Përktheu dhe lekturoi: Isra Qaili