ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР А.Д.
СКОПЈЕ
Кеј 13 Ноември кула 2/4

ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ПОД ЗАКУП
Бр. 0504-1840/1
17.05 2023 год.
СКОПЈЕ

ГОДИШЕН ИЗВЕШТАЈ
ЗА РАБОТЕЊЕТО
ЗА 2022 ГОДИНА

Скопје, Мај 2023 година

СОДРЖИНА

КРАТОК ИСТОРИЈАТ НА А.Д.ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР------------------------ 3
ОСНОВНА ДЕЈНОСТ-- 4
СИСТЕМ НА УПРАВУВАЊЕ--- 5
ОГРАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ-- 6
БРОЈ НА ВРАБОТЕНИ -- 7

I. СОСТОЈБА НА ДЕЛОВНИОТ ПРОСТОР --- 8
II. СОСТОЈБА НА ОСНОВНИТЕ СРЕДСТВА---11
III. ОСНОВНА ГЛАВНИНА--13
IV. ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНА НА КАПИТАЛОТ--- 14
V. БИЛАНС НА СОСТОЈБА--15
VI. БИЛАНС НА УСПЕХ ---17
VII. УТВРДУВАЊЕ НА ДОБИВКА/ЗАГУБА-- 22

ОПШТИ ИНФОРМАЦИИ ЗА А.Д. ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР

Акционерското друштво за издавање на деловен простор под закуп Градски Трговски Центар е основано со Одлука на Управниот одбор на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија, број 02-111/2 од 16.04.1996 година.

Основач на А.Д. ГТЦ е Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија.

Седиштето на А.Д. ГТЦ е на адреса Кеј 13 Ноември кула 2, Скопје.

Со Одлуката на Собранието на Друштвото за усвојување на Статутот број 02-2846/1 од 24.07.2001 година и Одлуката на Друштвото за усогласување согласно ЗТД број 02-2846/2 од 24.07.2001 година како и со Одлука за измена на Статутот бр. 03-6113/2 од 15.12.2004 година со која е извршено усогласување на А.Д. ГТЦ со законот за Трговски друштва.

Основна дејност на друштвото е стопанисување со деловен простор во еден систем и функционално поврзан деловен објект во центарот на градот.

Правна основа за воспоставување и функционирање на Друштвото е дефинирана во Законот за трговски друштва. Непосредно стопанисување со деловниот простор го остварува преку Општите услови за издавање на деловен простор.

Согласно Законот за трансформација на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија, пакетот на акции за управување од 97,58%, се пренесоа на А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост.

ОСНОВНА ДЕЈНОСТ НА А.Д. ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР

А.Д. Градски трговски центар ги врши следните дејности :

- издавање на сопствен недвижен имот
- проширување и продажба на недвижен имот
- купување и продажба на сопствен недвижен имот
- инвестиционо и тековно одржување на деловниот простор
- утврдување на висината на закупот, односно склучување на договори за закуп на деловен простор
- водење на единствена евиденција на деловниот простор со кој стопанисува
- управување со недвижен имот со хонорар или врз база на договори
- средување и одржување на паркови, зелени и рекреативни површини
- отстранување на отпадоци и ѓубре, санитарии и слични активности
- уредување и одржување на улици и сообраќајници
- реклама и пропаганда
- просторно и урбанистичко планирање
- проектирање
- поставување на електрични инсталации
- поставување на водоводни инсталации

СИСТЕМ ЗА УПРАВУВАЊЕ

Органи за управување и раководење со Акционерското друштво Градски трговски центар се :

- Собрание на друштвото
- Одбор на директори
- Извршен директор

Собрание на Друштвото

Акционерите своите права во Друштвото и интересите во Друштвото, а особено во врска со утврдувањето на годишните сметки и употребата на чистата добивка, како и именувањето на членовите на Одборот на директори, ги остваруваат во Собранието на Друштвото.

На секој акционер му припаѓа правото на учество во работата на Собранието и правото на гласање, ако со закон не е поинаку одредено.

Акционерите правото на глас во Собранието го остваруваат според номиналниот износ на акциите, сразмерно со бројот на платените акции.

А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост како најголем акционер има тројца претставници во Собранието на акционерите.

Одбор на директори

Одборот на директори управува со друштвото

Одборот на директори, во рамките на надлежностите утврдени со Статутот на Друштвото, законот и овластувањата кои изрично му се дадени од Собранието на друштвото, има најшироки овластувања за дејствување во сите околности во името на друштвото.

Директор на друштвото

Извршниот член на Одборот на директори се именува од страна на неизвршните директори со мнозинство гласови, со мандат од четири години.

Извршниот член на Одборот на директори го застапува Друштвото во односите со трети лица и е одговорен за водењето и работата на Друштвото.

ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ НА А.Д. ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР

1. *Кабинет на Извршниот директор*
2. *Сектор за правни и општи работи*
   - Одделение за правни работи
   - Одделение за општи работи
3. *Сектор за ПП заштита, обезбедување и хигиена*
   - Одделение за заштита и обезбедување
   - Одделение за хигиена
4. *Сектор за финансиски и сметководствени работи*
   - Одделение за сметководствени и финансиска оператива
   - Отсек за финансова оператива
5. *Сектор за технички работи*
   - Одделение за технички работи и надзор
   - Одделение за одржување
6. *Сектор за комерцијални работи и маркетинг*
   - Одделение за комерцијални работи
     - Отсек за гаража и сообраќајници
     - Отсек за набавки и магацинско работење
7. *Сектор за информатички технологии*
   - Одделение за развој на информатички технологии
   - Одделение за одржување на информатички технологии
8. *Сектор за јавни набавки*

БРОЈ НА ВРАБОТЕНИ ПО СЕКТОРИ

Ред.бр	Опис	31.12.2021	31.12.2022
1	Кабинет на Извршен директор	3	3
2	Сектор за општи и правни работи	14	17
3	Сектор за ПП заштита, обезбедување и хигиена	95	86
4	Сектор за финансии и сметководствени работи и план и анализа	22	19
5	Сектор за информатички технологии	5	5
6	Сектор за комерцијални работи и маркетинг	32	30
7	Сектор за јавни набавки	5	5
8	Сектор за технички работи	44	40
	Вкупно	220	205

Вкупниот број на вработени во А.Д. Градски трговски центар на 31.12.2022 година инзесува 205 вработени и споредено со 2021 година бележи намалување.

Од вкупниот број на вработени најголемиот дел, 86 вработени се вработени во секторот за ПП заштита, обезбедување и хигиена, во секторот за технички работи вработени се 40 лица, во секторот за финансиски и сметководствени работи вработени се 19 лица, во секторот за комерцијални работи и маркетинг вработени се 30 лица, во секторот за општи и правни работи вработени се 17 лица, во секторот информатички технологии вработени се 5 лица, додека во секторот за јавни набавки исто така вработени се 5 лица.

Иако бројот на вработени се намалува, факт е дека во АД ГТЦ има превработеност во поедини сектори, што директно има влијание на трошоците. За овие трошоци и нивното вилијание на резултатите од работењето ќе дадеме коментар во Билансот на успех.

I Состојба на деловниот простор

Преглед на вкупната површина на деловниот објект со кој стопанисува А.Д Градски трговски центар

ПРЕГЛЕД

На површини во Комплексот ГТЦ, по сопственост и местоположба

Табела 1

2022	Површина во сопственост на ГТЦ		Оттуѓена површина		Вкупна површина на ГТЦ	
	Вкупно	Структурно Проценти	Вкупно	Структурно Проценти	Севкупно	Структурно Проценти
	м2	%	м2	%	м2	%
ГТЦ-подрум 2	12.248,57	10,24		0,00	12.248,57	10,24
ГТЦ-подрум 1	8.861,20	7,41	6.366,32	5,32	15.227,52	12,73
ГТЦ-приземје	388,65	0,33	11.892,22	9,94	12.280,87	10,27
ГТЦ-кат 1	1.662,33	1,39	8.662,50	7,24	10.324,83	8,63
ГТЦ-кат 2	3.395,70	2,84	4.583,84	3,83	7.979,54	6,67
ГТЦ-кат 3	304,19	0,25	412,38	0,34	716,57	0,60
Вкупно:	26.860,64	22,46	31.917,26	26,69	58.777,90	49,15
Кула 1	0,00	0,00	431,00	0,36	431,00	0,36
Кула 2	1.489,97	1,25	753,94	0,63	2.243,91	1,88
Кула 3	190,64	0,16	1.041,75	0,87	1.232,39	1,03
Кула 4	120,17	0,10	557,56	0,47	677,73	0,57
Кула 5	143,60	0,12		0,00	143,60	0,12
Вкупно:	1.944,38	1,63	2.784,25	2,33	4.728,63	3,95
Кеј 13 Ноември	180,34	0,15	956,31	0,80	1.136,65	0,95
Киосци	25,75	0,02	0,00	0,00	25,75	0,02
Тераси	14.048,00	11,75		0,00	14.048,00	11,75
Над. и внат. ком., пасарели и др.	40.864,27	34,17		0,00	40.864,27	34,17
Вкупно:	55.118,36	46,09	956,31	0,80	56.074,67	46,89
Се вкупно:	83.923,38	70,18	35.657,82	29,82	119.581,20	100,00

Комплексот Градски трговски центар зафаќа површина од 119.581,20м2 од кои 83.923,38м2 е во сопственост на АД Градски трговски центар, а 35.657,82м2 е отуѓен.

АД ГТЦ за свои потреби (остварување на приход од основна дејност) како и за номрално и непречено работење и функционирање на комплексот, користи простор со површина 18.230,82м², од кои :

- гаражи 11.227,00 m²
- куглана 812,04 m²

Σ = 12.039,04 m²

- административен простор во кулите 1.504,37 m²
- енергетски простор 2.383,08 m²
- остаток /маг. работ. пом.пр./ 2.304,33 m²

Σ = 6.191,78 m²

Σ = 18.230,82 m²

ПРЕГЛЕД

на површини кои А.Д.Градски Трговски Центар ги дава под закуп, по местоположба и статус

табела: 2

Табела 2 2022	А.Д. Градски трговски центар														
	Деловен простор под закуп						Слободен деловен простор						Вкупно		Вкуп. проц.
	Продажен простор		Магацински простор		Вкупно деловен простор		Продажен простор		Магацински простор		Вкупно деловен простор				
	д.е	м2	д.е	м2	д.е	м2	д.е	м2	д.е	м2	д.е	м2	д.е	м2	%
ГТЦ-подрум	6	541.96	17	1,203.35	23	1,745.31	5	1,189.29	17	1,752.91	22	2,942.20	**45**	**4,687.51**	**10.09**
ГТЦ-приземје	10	269.36	2	36.62	12	305.98	2	82.67		0.00	2	82.67	**14**	**388.65**	**0.84**
ГТЦ-кат 1	3	1,034.16	3	26.44	6	1,060.60	8	601.73		0.00	8	601.73	**14**	**1,662.33**	**3.58**
ГТЦ-кат 2	11	1,871.45		0.00	11	1,871.45	17	1,524.25		0.00	17	1,524.25	**28**	**3,395.70**	**7.31**
ГТЦ-кат 3		0.00		0.00	0	0.00		0.00		0.00	0	0.00	**0**	**0.00**	**0.00**
Вкупно:	**#**	**3,716.93**	**#**	**1,266.41**	**#**	**4,983.34**	**#**	**3,397.94**	**#**	**1,752.91**	**#**	**5,150.85**	**101**	**10,134.19**	**21.82**
Кула 1		0.00		0.00	0	0		0.00		0.00	0	0	**0**	**0**	**0.00**
Кула 2		0.00	2	61.50	2	61.5	1	65.00	1	2.70	2	67.7	**4**	**129.2**	**0.28**
Кула 3	3	156.00		0.00	3	156	1	34.64		0.00	1	34.64	**4**	**190.64**	**0.41**
Кула 4	1	120.17		0.00	1	120.17		0.00		0.00	0	0	**1**	**120.17**	**0.26**
Вкупно:	**4**	**276.17**	**2**	**61.50**	**6**	**337.67**	**2**	**99.64**	**1**	**2.7**	**3**	**102.34**	**9**	**440.01**	**0.95**
Кеј 13 Ноември	3	180.34		0.00	3	180.34		0.00		0.00	0	0	**3**	**180.34**	**0.39**
Киосци	2	25.75		0.00	2	25.75		0.00		0.00	0	0	**2**	**25.75**	**0.06**
Вкупно:	**5**	**206.09**	**0**	**0**	**5**	**206.09**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**5**	**206.09**	**0.44**
Се вкупно:	**#**	**4,199.19**	**#**	**1,327.91**	**#**	**5,527.10**	**#**	**3,497.58**	**#**	**1,755.61**	**#**	**5,253.19**	**115**	**10,780.29**	**23.21**

Табела 2 2022	Други сопственици							ВКУПНО		ВКУП. ПРОЦ.
	Продаден деловен простор									
	Продажен простор		Магацински простор		Вкупно		Вкуп. проц.			
	д.е	м2	д.е	м2	д.е	м2	%	д.е	м2	%
ГТЦ-подрум	60	3,540.16	45	2,826.16	**105**	**6,366.32**	**13.71**	**150**	**11,053.83**	**23.80**
ГТЦ-приземје	155	11,874.97	1	17.25	**156**	**11,892.22**	**25.61**	**170**	**12,280.87**	**26.45**
ГТЦ-кат 1	121	8,662.50		0.00	**121**	**8,662.50**	**18.65**	**135**	**10,324.83**	**22.23**
ГТЦ-кат 2	57	4,583.84		0.00	**57**	**4,583.84**	**9.87**	**85**	**7,979.54**	**17.18**
ГТЦ-кат 3	1	143.10	1	269.28	**2**	**412.38**	**0.89**	**2**	**412.38**	**0.89**
Вкупно:	**394**	**28,804.57**	**47**	**3,112.69**	**441**	**31,917.26**	**68.73**	**542**	**42,051.45**	**90.55**
Кула 1	5	431.00		0.00	**5**	**431**	**0.93**	**5**	**431**	**0.93**
Кула 2	9	753.94		0.00	**9**	**753.94**	**1.62**	**13**	**883.14**	**1.90**
Кула 3	9	1,041.75		0.00	**9**	**1041.75**	**2.24**	**13**	**1232.39**	**2.65**
Кула 4	4	557.56		0.00	**4**	**557.56**	**1.20**	**5**	**677.73**	**1.46**
Вкупно:	**27**	**2,784.25**	**0**	**0**	**27**	**2,784.25**	**6.00**	**36**	**3,224.26**	**6.94**
Кеј 13 Ноември	10	956.31		0.00	**10**	**956.31**	**2.06**	**13**	**1,136.65**	**2.45**
Киосци		0.00		0.00	**0**	**0**	**0.00**	**2**	**25.75**	**0.06**
Вкупно:	**10**	**956.31**	**0**	**0**	**10**	**956.31**	**2.06**	**15**	**1,162.40**	**2.50**
Се вкупно:	**431**	**32,545.13**	**47**	**3,112.69**	**478**	**35,657.82**	**76.79**	**593**	**46,438.11**	**100.00**

Комплексот ГТЦ брои 593 деловни единици во кои се стопанисува и се со вкупна корисна површина од 46.438,11м² (табела 2) од кои :

- 63 дел.единици со вк.површина од 5.527,10м² се издадени по закуп
- 52 дел.единици со вк.површина од 5.253,19м² се слободни, односно имаат третман на слободен деловен простор.
- 478 дел.единици со вк.површина од 35.657,82м² се продадени.

Комплексот на Градски Трговски Центар А.Д. Скопје се состои од три групи на објекти:

- Објект на ГТЦ
- Анекси
- Кули

Ia) Сметководствена вредност на градежниот објект со кој стопанисува А.Д. Градски трговски центар

Ред.бр	Опис	2021 година	2022 година
1	Набавна вредност	632.261.248.00	639.539.489.00
2	Отпишана вредност	317.015.665.50	332.955.207.00
3	Сегашна вредност	315.245.582.50	306.584.282.00

Сметководствената набавна вредност на градежниот објект со кој стопанисува АД Градски трговски центар на 31.12.2022 година изнесува 639.539.489.00 денари и е за 7 индексни поени поголема, бидејќи во 2022 година има извршено инвестициони вложувања и реконструкции на објектот.

Согласно законската регулатива за пресметка на амортизација, отпишаната вредност изнесува 332.955.207.00 денари и споредена со претходната година бележи зголемување од една страна, а и вложувањето од друга страна сметководствената сегашна вредност на градежните објекти во 2022 година изнесува 306.584.282.00 денари и е намалена од минатата 2021 година.

II. СОСТОЈБА НА ОПРЕМАТА, ИНСТАЛАЦИИТЕ И ДРУГИТЕ ОСНОВНИ СРЕДСТВА НА 31.12.2022 ГОДИНА

Степенот на амортизираност на основните средства (опремата, инсталациите и др.) во 2022 година изнесува 84% и е скоро соодветен на степенот на амортизираност од претходната година (во табелата се дадени податоци за степенот на амортизираност, поединечно по групи на основни средства).

Од табелата видно е дека, во вкупната вредност на опремата, инсталациите и другите основни средства, најголемо учество бележи опремата за загревање и вентилација од 51.59%, ескалатори и лифтови 13.34% мерните и контролни уреди од 10.31%, противпожарната опрема со 2.71%, опремата за одржување на хигиена 7.54%, опремата за видео надзор скоро 2.12%, додека останатите позиции учествуваат со мал процент на учество.

Табела 3

ре бр	К-то	Назив	Набавна вредност	Исправка на вредност	Сегашна вредност
1.	022	Лиц. за стази во куг.	12.517.00	12.517.00	0.00
2.	034	Софтвер	6.061.464.50	5.901.182.00	160.282.50
3.	012	Систем за кон.пар.	5.065.483.00	3.197.829.00	1.867.654.00
5.	012	Сис.за кон.враб.безб.	1.458455.00	1.406.248.50	52.206.50
6.	012	Оп. за физ. култура	10.621.640.50	8.552.954.50	2.068.686.00
7.	012	Оп.за конференциска	1.461.080.50	958.999.50	502.081.00
8.	012	Оп.за здраст.заштита	78.100.00	67.686.50	10.413.50
9.	013	Опрема за заг. и вент.	289.941.959.50	233.619.020.00	56.322.939.50
10.	013	Опр.за одрж.на хиг.	30.974.147.50	22.738.754.50	8.235.393.00
11.	013	Мерни и конт.уреди	27.697.699.00	16.440.111.00	11.257.588.00
12.	013	Спец. унив. алат	827.275.50	827.275.50	0.00
13.	013	Опрема за птт	2.470.412.00	2.470.412.00	0.00
14.	013	Канцелариски и др.	23.925.852.00	23.320.257.50	605.594.50
15.	013	Транспортни сред.	1.425.521.00	1.425.521.00	0.00
16.	013	Опр.за вид.рад.тел.	48.252.374.50	45.939.142.00	2.313.232.50
17.	013	WIRELESS мрежа ГТЦ	1.006.944.00	821.876.00	185.068.00
18.	013	См.компј.опрем. др.	24.932.179.50	24.650.586.50	281.593.00
19.	013	Др.опр. рекл .паноа	10.282.977.50	8.010.071.50	2.272.906.00
20.	013	Еск.подв.ск	157.352.025.00	142.789.756.50	14.562.268.50
21.	013	Оп. сооб.авт.рампи	1.439.397.50	1.263.397.50	176.000.00
22.	013	Опр.за зашт. од краж.	1.679.600.00	314.925.00	1364.675.00
23.	013	Про.пож. опр.и оружје	34.693.400.50	31.730.272.50	2.963.128.00
24.	015	Слики	3.973.431.50	0.00	3.973.431.50
		Вкупно :	**685.633.937.00**	**576.458.796.00**	**109.175.141.00**

а)СОСТОЈБА НА ОПРЕМАТА, ИНСТАЛАЦИИТЕ И ДРУГИТЕ ОСНОВНИ СРЕДСТВА СПОРЕДБЕНО 2021/2022

Ред.бр	Опис	2021 година	2022 година
1	Набавна вредност	673.388.631.50	685,633.937.00
2	Отпишана вредност	554.270.655.00	576.458.796.00
3	Сегашна вредност	119.115.248.00	109.175.141.00

Вкупната набавна вредност на основните средства – опремата, во АД Градски трговски центар во 2022 година изнесува 685.633.937.00 денари и во однос на 2021 год. Кога изнесувала 673.388.631.50 денари бележи зголемување.

Зголемувањето на набавната вредност на опремата за 5% се должи на тоа што во текот на 2022 година имаше инвестициони вложувања во опремата на објектот, реконструкција на опремата за загревање и вентилација, реконструкција на лифтови и ескалатори, опрема за видео надзор, мерни и контролни уреди, канцелариски др. мебел и урбана опрема, систем за контрола на паркинг и др.

Позначајни инвестиции во основни среcтва(опрема и објект)се:

Опис	
Реконс.на градежен објект	7.278.241,00
Опрема за загрев. и вент.	3,240,744,00
Против пожарна опрема	437.735,00
Рек.на ескал. и акт.лифт	2.254.560,00
Опрема за видео надзор	803.298,00
Компј.опр. – фиск.к.	15.602,00
Систем за евид.и конт. на враб.	35.250,00
Опрема за конт.парк. влез и излез	944.524,00
Опрема за физ.култура,спорт ,рекреација	1.299.540,00
Опрема за заштита од кражба и напад	1.679.600,00
Др.опр.реклама паноа – Лед Дисплеи	550.000,00
Опрема за одржување хигиена	3.328.600,00
Вкупно	**21,867,694,00**

III. ОСНОВНА ГЛАВНИНА НА А.Д.ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР

Основната главнина на акционерското друштво А.Д. Градски трговски центар утврдена со Извештајот за проценка на вредноста на Градски Трговски Центар Скопје од месец Октомври 1995 година изнесува 191.864.829 ДЕМ (98.100.472 ЕВРА).

Основната главница на акционерското друштво чиј номинален износ е 191.864.829 ДЕМ (98.100.472 ЕВРА) е поделена на 1.918.648 обични акции, односно 1.962.009 (разликата произлегува од конверзија ДЕМ во ЕУР). Од ова, согласно донесена одлука 03-5362/1 од 19.12.2001 година и 02-5658/1 од 25.09.2002 година повлечени се 75.745 односно 33.114 акции, со што е намалена главницата за 108.589 акции. По намалувањето, главницата изнесува 1.853.150 обични акции.

По повлекувањето на уште 6.825 акции во 2004 година со одлука 03-6113/1 главнината изнесува 1.846.325 акции по структура долу прикажана:

III а). СТРУКТУРА НА АКЦИОНЕРСКИ КАПИТАЛ НА А.Д ГТЦ

Родови на акции	Во сопственост на	01.01.2022	%	Состојба		31.12.2022	%
2022 (тековна година)				зголем.	намал.		
Обични акции	Физички лица	19,644	1.07	585	585	19,644	1.07
	Правни лица	1,806,983	97.88	605	605	1,806,983	97.88
	Откупени сопствени акции	19,698	1.05			19,698	1.05
Приоритетни акции	ФПИО		0.00				0.00
Вкупно:		1,846,325	100.00	1,190	1,190	1,846,325	100.00
2021 (претходна година)		01.01.2021	%	Состојба		31.12.2021	%
				зголем.	намал.		
Обични акции	Физички лица	19,644	1.07	254	254	19,644	1.07
	Правни лица	1,806,983	97.88	150	150	1,806,983	97.88
	Откупени сопствени акции	19,698	1.05			19,698	1.05
Приоритетни акции	ФПИО		0.00				0.00
Вкупно:		1,846,325	100.00	404	404	1,846,325	100.00

Номиналната вредност на една обична акција изнесува 100ДЕМ (50 ЕВРА).

Вкупниот врој на акции на А.Д ГТЦ на крајот на 2022 година изнесува 1.846.325 акции.

IV ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНА НА КАПИТАЛОТ

табела 4

Ред.бр.	Опис	2021 година	2022 година
1	Запишан капитал	663,288,475.00	663,288,477,00
2	Резерви – законски	29,135,429,00	0,00
3	Резерви – статутарни	43,524,788.00	36,937,170,50
4	Ревалориз. Резерви	6,862,031.00	6,862,031,00
5	Акумул.добив. за инвест	16,000,000.00	16,000,000,00
6	Одкупени акции	-7,067,138.00	-7,067,138,00
	Вкупно капитал и резерви	751,948,692.00	716,020,540.50

Вредноста на запишаниот капитал, книговодствено, на 31.12.2022 год. Изнесува 663.288.477.00 денари и споредено со 2021 година е непроменет. Законските резерви за 2022 година нема. Позицијата од купени акции е непроменета.

Овој начин на презентирање на ефектите од работењето е во согласност со Законот за трговски друштва, меѓутоа со аналитичкиот пристап за раздвојување на одделни видови приходи се покажува дека, ако вкупниот приход реализиран во 2022 год. Во износ од 234,969,508.00 ден. Не се покријат трошоците од работењето во износ од 274,727,118.50 ден. Се јавува загуба од 39,757,610,50 ден.

ПОЗНАЧАЈНИ СТАВКИ ОД ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ

Во продолжение презентираме некои позначајни ставки од Билансот на состојба и Билансот на успех со споредбени податоци од претходната година:

БИЛАНС НА СОСТОЈБА

Ред. број	Опис	2022	2021	%
	I. Постојани средства	**417,469,343**	**435,464,828**	**103.19**
1	Градежни објекти	306,584,282	315,245,582	113.54
2	Опрема	109,175,141	119,115,246	86.84
3	Матерјали во подготовка	1,709,920	1,104,000	29.81

4	Аванси за матер.средства			0.00
5	Долг.финан.вложув.-лизинг			0.00
	II.Тековни средства	**376,288,340**	**390,726,999**	**108.21**
1	Залихи	14,588,162	18,096,987	98.34
2	Побарувања од купувачите	179,003,984	166,805,284	123.43
3	Поб..за дад. аванси и заеми	25,000		0.00
4	Остан.поб. од вработените	321,947	243,518	97.40
5	Побарувања за даноци	108,256	108,256	100.46
6	Краткор.фин.вложувања	180,341,589	200,625,000	94.06
7	Парични сред. и хартии	1,899,402	4,847,954	423.42
	III. Активни врем .разгран.	**1,114,014**	**635,913**	**57.09**
	Вкупна актива (I+II+III)	**794,871,697**	**826,827,740**	**105.46**
	IV. Капитал и резерви	**676,262,930**	**716,020,538**	**94.87**
1	Запишан капитал	663,288,477	663,288,475	100.00
2	Резерви -законски и стат.	52,937,171	88,660,217	79.00
3	Ревалориз.резерви	6,862,031	6,862,031	100.00
4	Сопствени акции(-)	7,067,138	7,067,138	100.00
5	Доби.или загуба за фин.година	39,757,611	35,723,047	118.27
	V. Долгор. обврски	**56,095,249**	**68,302,629**	**0**
	VI. Краткорочни обврски	**61,979,301**	**42,469,605**	**74.71**
1	Обврски спрема добавувачи	48,930,543	30,223,693	61.02
2	Обврски за аванси	433,349	418,170	120.65
3	Обврски за дан. и прид.	2,626,375	2,637,099	109.95
4	Обв. кон вработените	5,340,650	5,380,333	108.44
5	Теков.дан.обврски-ддв	2,391,871	2,403,544	121.11
6	Обвр. по учест. во резу-див.	719,636	719,636	100.00
7	Остан. крат. обврс.-у.о.	1,536,877	687,130	76.42

	VII. ПВР-одл.прих.рез.тр.	**534,217**	**34,968**	**9.829.35**
	Вкупна пасива (IV+V+VI)	**794,871,697**	**826,827,740**	**105.46**

Состојбата по одделни позиции од Билансот на состојба е следна: Постојните средства во 2022 год. Се зголемени за 3%. Сегашната, односно нето вредноста на градежните објекти, кои се во склоп на постојаните средства, се зголемени за 14%, и покрај вложувањата во опремата поради амортизираноста на поголем број на средства сегашната вредност на вкупната опрема бележи намалување од 13%.

Дел од започнатите инвестиции и реконструкции до и во 2022 год. Беа завршени и дадени во употреба до крајот на деловната година.

Тековните средства (залихи, побарувања од купувачите, пар. Средства и кратко фин. вложувања) во однос на монатата година се зголемени за 8%.

Гледано поединечно, залихите се намалени за скоро 2%, побарувањата од купувачите се зголемени за 23%, побарувањата за дадени аванси и заеми се вратени во оваа година, а побарувањата од вработените по основ дадени средства за работа во паркинг и сметки за гориво ќе се расчистат во 2023 год.

Позицијата краткорочни вложувања се намалени за 6%, а паричните средства на крајот на 2022год. се намалени.

Вкупната актива/пасива изнесува 794,871,697.00ден. е скоро соодветна на минатата година

Во пасивата, кај позицијата, капитал и резерви, намалување бележат ставките законски резерви, во износ од 35,723,046,00 ден., односно покриена е загубата од минатата година.

Во позицијата краткорочни обврски во износ од 61,979,301,00 ден. влезени се: обврските кон добавувачите во износ од 48,930,543,00 ден. кој во однос на претходната година се повисоки, обврските за аванси потекнуваат од примените средства по основ гаранција. Обврските кон вработените, се пресметаните придонеси и плата за месец за 12, кои беа исплатени во јануари 2023год. пресметаните обврски за ддв (12месец) и останатите краткорочни обврски, платени се во јануари во законскиот рок.

Пасивните временски разграничувања во кои влегуваат одложените приходи за нареден период.

Во продолжение на извештајот даваме табеларен приказ на приходите и трошоците за период од 31.12.2022 год. и споредбени податоци за истиот период од 2021 год. со структура на учество во однос на вкупните приходи и трошоци.

БИЛАНС НА УСПЕХ

I ПРИХОДИ	2022г.	уч.	2021г.	уч.	инд.
* Приходи од услуги/ комуналии тековно/	180,195,221.50	76.689	165,946,116.50	72.059	109
* Приходи од наем / дел.прос.,маг.,тераси/	20,380,349.50	8.674	18,663,218.50	8.104	109
* Приходи од наем.Шоинг Центар	0.00	0.000	0.00	0.000	0
* Приходи од наем- паркиралиште и сообр.	21,241,630.00	9.040	18,500,202.50	8.033	115
* Приходи од наем - простор за реклами	4,373,579.50	1.861	4,707,051.50	2.044	93
* Приходи од куглана	689,392.00	0.293	303,685.00	0.132	227
* Приходи од донации - помош	0.00	0.000	9,490,806.00	4.121	0
* Приходи од прод.(неотпиш.вредност)	0.00	0.000	0.00	0.000	0
* Приходи од мин. години	1,830,588.00	0.779	3,323,455.00	1.443	55
* Приходи од камата и курсни разлики	5,444,145.00	2.317	6,331,480.50	2.749	86
* Приходи од напл.отп.побар.	122,500.00	0.052	71,554.00	0.031	171
* Ост.прих.-тел.прик,напл.шт.виш.попис,изврш	692,102.50	0.295	2,954,056.50	1.283	23
Вкупно приходи:	**234,969,508.00**	**100.00**	**230,291,626.00**	**100**	**102**

II ТРОШОЦИ	2022г.	уч.	2021г.	уч.	инд.
*** потрошени материјали**	**1,125,669.50**	**0.410**	**2,977,756.50**	**1.119**	**38**
- канцелариски материјали	231,496.50	0.084	218,386.50	0.082	**106**
- материјал за чистење	491,488.00	0.179	725,073.50	0.273	**68**
- заштитна облека и обувки	0.00	0.000	1,715,517.50	0.645	**0**
- останати материјални трош.-чис.мер.биле.п	402,685.00	0.147	318,779.00	0.120	**126**

*** потрошена енергија**	**80,681,671.00**	**29.368**	**69,194,350.00**	**26.011**	**117**
- електрична енергија	55,547,975.00	20.219	52,284,781.00	19.655	**106**
- топлотна енергија	24,949,957.00	9.082	16,808,371.00	6.319	**148**
- гориво	183,739.00	0.067	101,198.00	0.038	**182**

*** потрошени рез. делови**	**974,404.00**	**0.355**	**546,039.50**	**0.205**	**178**

*** отпис на ситен инвентар**	**8,185.00**	**0.003**	**146,547.00**	**0.055**	**0**

*** услуги**	**12,990,312.00**	**4.728**	**12,944,603.50**	**4.866**	**100**
- услуги за превоз	9,000.00	0.003		0.000	**0**
- ПТТ услуги	730,276.00	0.266	814,335.50	0.306	**90**

- инвестиционо одржување	404,220.00	0.147	240,248.00	0.090	**168**
- тековно одржување	11,846,816.00	4.312	11,796,120.00	4.434	**100**
- останати услуги - реклама,проп.,промоција	0.00	0.000	93,900.00	0.035	**0**

*** други услуги-комунални**	**9,444,815.50**	**3.438**	**7,980,947.00**	**3.000**	**118**
- потрошена вода	2,474,060.50	0.901	1,611,623.00	0.606	**154**
- ѓубретарина	5,280,000.00	1.922	5,280,000.00	1.985	**100**
- комунални услуги - вода	1,628,382.00	0.593	1,026,160.00	0.386	**0**
- други услуги - дери.фир.мртв,рег.на воз,такси	62,373.00	0.023	63,164.00	0.024	**99**

*** амортизација**	**40,619,101.00**	**14.785**	**44,169,980.50**	**16.604**	**92**

*** премии за осигурување**	**764,265.00**	**0.278**	**662,078.00**	**0.249**	**115**

1. плати и надоместоци	**97,080,422.00**	**35.337**	**97,830,639.00**	**36.776**	**99**
- нето плати	65,118,348.00	23.703	65,670,514.00	24.687	**99**
- пресметани придонеси	27,182,713.00	9.894	27,392,432.00	10.297	**99**
- пресметани даноци	4,779,361.00	1.740	4,767,693.00	1.792	**100**

1-а). надомест на трош. на вработ.	**6,327,646.00**	**2.303**	**5,628,817.00**	**2.116**	**112**
- регрес за годишен одмор	3,546,228.00	1.291	3,497,692.00	1.315	**101**
- јубиларна награда	0.00	0.000	0.00	0.000	**0**
- отпремнина за пензија	1,333,915.00	0.486	527,032.00	0.198	**253**
- помош на враб.во случ.на смрт	1,230,108.00	0.448	1,342,117.00	0.505	**92**
- останати надоместоци од вработени	217,395.00	0.079	261,976.00	0.098	**83**

1-б). днев. и трош. на службен пат и хот.сме.	**147,319.00**	**0.054**	**81,127.00**	**0.030**	**0**

*** репрезентација и спонзорство**	**355,468.00**	**0.129**	**203,321.00**	**0.076**	**175**
- трошоци за репрезентација	355,468.00	0.129	203,321.00	0.076	**175**
- спонзорства -реш.за гтц- куглана	0.00	0.000	0.00	0.000	**0**

*** данок на имот и членарини**	**70,129.00**	**0.026**	**70,989.00**	**0.027**	**99**

*** банкарски услуги**	**255,882.00**	**0.093**	**193,955.00**	**0.073**	**132**

*** негативни курсни разлики**	**0.00**	**0.000**	**0.00**	**0.000**	**0**

*** останати материјални трошоци**	**20,401,374.50**	**7.426**	**16,556,219.50**	**6.224**	**123**
- елаборати за катастер и животна средина	0.00	0.000	5,000.00	0.002	**0**
- интелек.услуги - идејно решение	0.00	0.000	0.00	0.000	**0**

- привремени вработувања - агенција	15,219,312.00	5.540	11,981,821.00	4.504	**127**
- надомест за Одбор на дир., телеф.и др.трош.	826,656.00	0.301	639,994.00	0.241	**129**
- административни такси и суд.такси	976,601.00	0.355	783,279.00	0.294	**125**
- ревизија на финансиски извештај	200,000.00	0.073	150,000.00	0.056	**133**
- зак.обука на враб.,адв.инот.проц.на вр. и днев	1,627,076.00	0.592	1,626,377.00	0.611	**100**
- др.тро.(суд.реш.извр.нотар инт.усл.вешт и др)	1,171,126.50	0.426	1,094,854.00	0.412	**107**
- трошоци за огласи	380,603.00	0.139	274,894.50	0.103	**138**
*** отуѓените средства- (сег, вредност)**	**0.00**	**0.000**	**0.00**	**0.000**	**0**
*** расх. мат.кусоци и кало растур по попис**	**375,877.00**	**0.137**	**78,561.00**	**0.030**	**0**
*** камата од раб. со непов.суб.,кредит и казни**	**2,860,649.00**	**1.041**	**2,492,135.00**	**0.937**	**0**
*** трошоци од минати год.-спог.суд.реш.**	**243,929.00**	**0.089**	**1,017,745.00**	**0.383**	**24**
*** траен отпис на ненапл.побар. и вредн.усог.**	**0.00**	**0.000**	**2,833,943.50**	**1.065**	**0**
*** капитална заг.- акции и неотп.вред**	**0.00**	**0.000**	**404,918.50**	**0.152**	**0**
*** набавна вред. на продадени стоки**	**0.00**	**0.000**	**0.00**	**0.000**	**0**
Вкупно расходи:	**274,727,118.50**	**100.00**	**266,014,672.50**	**100**	**103**
III ЗАГУБА ПРЕД ОДАНОЧУВАЊЕ (I - II)	**-39,757,610.50**		**-35,723,046.50**		**111**

Од билансот на успех, може да се види дека во 2022 год. вкупните приходи изнесуваат 234,969,508,00 ден., а вкупните трошоци 274,727,118,50 денари. Загубата изнесува 39,757,610.50 ден.

Отежнатата наплата на побарувањата поради енергетската криза, ја загрозуваат ликвидноста на друштвото. Поради ова, принудени сме со остатокот од средствата да превземеме само основни активности за одржување и вложување – реконструкции на застарените инсталации, опрема и мали градежни работи за реновирање на објектот. Поради неатрактивните локации на нашите не издадени деловни објекти, и покрај повеќекратното огласување нема заинтересираност за закуп.

Од прикажаните податоци за остварени приходи во Билансот на успех за 2022 година се гледа дека приходите по основ, закуп на деловен простор, магацини и тераси бележат зголемување за 8%. Приходот од наем на простор за реклами е намален во однос на предходната година, приходот од комуналии и тековно одржување е зголемен за 9%, а приходот од паркиралиште е зголемен за 15%.

Приходите од наплатени отпишани побарувања бележат зголемување. Финансиските приходи оваа година се намалени за 14%.

Во однос на вкупните приходи, најголемо учество од 72% бележи позицијата, приходи од услуги.

- Приходот од услуги изнесува 180,195,221,50 денари и истиот се однесува на дадените услуги на корисниците на деловен простор по основ на потрошена електрична енергија, топлотна енергија, кондиционирање, потрошена вода, ѓубретарина и тековно одржувањена откупениот деловен простор.

Приходите од закупнина за деловен простор, магацини и тераси, изнесуваат 20,380,349,50 денари и во однос на вкупните приходи учествуваат со скоро 8%.

Приходот рализиран од издавање под закуп на деловен простор, како основна дејност на АД ГТЦ, сметаме дека треба да завземе поголемо учество во вкупниот приход, меѓутоа факт е дека со продажбата на дел од деловниот простор и тоа најатрактивниот, се намали основниот извор за остварување на приходи. Во текот на 2022 година објавени се повеќе лицитации за издавање на деловен простор, па се надеваме дека наредната година, приходот по овој основ ќе биде во граници на планираното.

- Приходите од паркиралиште изнесуваат 21,241,630,00 денари.
- Приходите од закуп на простор за реклами изнесува 4.707.051 денари.

Приходите од камати се намалени во однос на претходната 2022 год. и во однос на вкупните приходи учествуваат со 3%. И покрај тоа што поголем дел од тужбите се префрлија за извршување кај извршителите, наплатата на многу утужени побарување е неизвесна, поради староста на тужбите кој потекнуваат добар дел и од 1997 год.

Приходите од минати години изнесуваат 1,830,588,00 денари и потекнуваат од наплата по основ судски решенија и наплата на трошоци.

Останатите приходи, во кој влегуваат приход од наплата на штети, наплата од вработените за паркинг, приходи по основ наплата на трошоци за администрирање од извршители, приходи од донации, наплатени банкарски гаранции и др. во износ од 814,602.50 денари.

II. Во тековната 2022 година направени се трошоци во износ од 274,727,118.50денари.

Во продолжение на извештајот ќе дадеме коментар поединечно по позиции кои делуваат на резултатот од работењето.

Ставка потрошени материјали (средства за чистење и материјали за одржување, билети за паркинг, ХТЗ опрема, канцелариски материјали и др.) изнесува 1,125,669,50 денари. Во однос на минатата година бележи намалување од 38% и учество од 1%.

Од приложениот преглед може да се констатира дека за потрошена енергија (електрична, топлотна, гориво) исплатени се 80,681,671,00 денари . Овој трошок бележи висок процент на учество во однос на вкупните трошоци од работењето од 29%, и во однос на претходната година е зголемен за 17%.

Трошокот на резервни делови во износ од 974,404.00 ден. бележи зголемување во однос на минатата година, исто така и во 2022 год. се набавија резервни делови за машините за чистење на објектот.

Позицијата извршени услуги (инвестиционо и тековно одржување на објектот, ПТТ трошоци и др.) потрошени се 12,990,312,00 ден.

Другите услуги, во кој се влезени: комуналните услуги-потрошена вода, ѓубретарина, дератизација и дезинсекција, фирмарина, регистрација на возила и др. во однос на минатата година бележат зголемување од 18%.

На име плати и придонеси за вработените пресметани се и исплатени 97,080,422.00 ден. и во вкупните трошоци, овој трошок учествува со скоро 35%. Во однос на претходната година оваа ставка е зголемена. Износите исплатени по Колективен договор (отпремнина за пензија, помош на вработените во случај на смрт во семејството, регрес и др. надоместоци)изнесуваат 6,327,646.00 ден. и бележи пораст во однос на минатата година од 12%, бидејќи оваа година, покрај регресот се исплатија повеќе отпремнини за пензионирање. Трошоците по основ на исплатени надоместоци за управен одбор изнесуваат 826,656.00 денари. Членовите на одборот на директори на А.Д. ГТЦ Скопје (извршен, неизвршни и независен член) покрај надоместокот исплатен од страна на друштвото, имаат редовни примања по основ плата од компаниите каде што се вработени.

Трошоците по основ репрезентација и спонзорство изнесуваат 355,468.00 ден.

Вредноста на ставката останати материјални трошоци, во однос на претходната година е зголемено за 23%. Поединечно, трошоците од оваа позиција се дадени во табелата Биланс на успех.

Оваа година ставката трошоци од минати години изнесуваат 243,929.00 ден. се по основ на изгубени судски спорови.

Во текот на досегашното наше работење, а и оваа година секојдневно се судираме со низа неразрешени проблеми од минати години, покрај другото и тужби и судски решенија за неразрешени имотно правни односи, барања за корекција на квадратура, намалување на долговите по разни

основи, корисници на услуги-големи должници отидени под стечај или ликвидација, неликвидни блокирани сметки.

Мора да напоменеме поради неликвидност, отворен стечај или ликвидација, многу фирми нередовно ги плаќаат своите обврски. На дел од тужените побарувања, поради неизвесност во затворањето на долгот е извршена исправка на побарувањата, меѓутоа побарувањето останува во евиденција до наплатата или конечен отпис.

VII. УТВРДУВАЊЕ НА ДОБИВКАТА - ЗАГУБАТА

Ред.бр.	Опис	2021 година	2022 година	Индекс
1	Вкупни приходи	230,291,626,00	234,969,508,00	0
2	Вкупни расходи	266,014,673,00	274,727,118,50	0
3	Загуба или добивка пред оданочување	-35,723,047,00	-39,757,610,50	0
	Загуба или добивка	**-35,723,047,00**	**-39,757,610,50**	**0**

Според годишната сметка за 2022 година, остварени се вкупни приходи во износ од 234,969,508,00 денари и вкупни трошоци во износ од 274,727,118,50 што значи дека е остварена загуба пред оданочување во износ од 39,757,610,50 денари. Очекуваме резултатите од понатамошното работење да резултираат со пораст на приходите, а воедно и покривање на загубата.

Во изготвувањето на Годишниот извештај за 2022 година на АД Градски трговски центар беа користени податоци од:

- Сметководствената евиденција
- Годишниот попис на деловниот простор за 2022 година
- Статутот на АД Градски трговски центар
- Сектор за општи и правни работи
- Сектор за комерцијални работи
- Сектор за финансии и сметководствени работи

Изготвил:
Пом.дир. за смет и фин.работи
Васе Мицевски

Одобрил:
Извршен директор
М-р Гоко Трајчевски

СКОПЈЕ