



**ГОДИШЕН ИЗВЕШТАЈ ЗА РАБОТЕЊЕТО
НА СКОПСКИ ПАЗАР АД СКОПЈЕ ЗА 2023 ГОДИНА**

СКОПЈЕ, 26 ФЕВРУАРИ 2024 ГОДИНА

Промени во опкружувањето и одговор на Друштвото на промените

Во 2023-та година Скопски пазар го продолжи процесот на рационализација и оптимизација на процесите со цел значајно подобрување на ефективностa на операциите на Друштвото. Континуираните напори на раководство и вработените во 2023 година придонесоа за стабилизација на работењето на Друштвото и балансирање на приходните и расходните позиции. Во 2023 година Друштвото немаше проблем со неликвидноста и кредитните обврски кон банките се сервисираат без задоцнување, тековните обврски се намируваат во целост без задоцнување, а старите доспеани обврски кон доверителите и добавувачите од претходните години се подмирени во целост.

Приходите од изнајмување на деловен простор и приходите од изнајмување тезги на пазарите преставуваа главен и носечки извор на приходите во 2023 година. Секторот за пазари и недвижности врши организирање и раководење на снабдувачки центри на територија на град Скопје, во чии рамки работат зелените пазари и врши изнајмување на недвижности - деловен простор. Друштвото располага со 12 зелени пазари со вкупен број од околу 2.700 продажни места - тезги, како и деловен простор, претежно наменет за издавање, со вкупна површина од околу 54.000 м². Локациите на деловниот простор со кој управува Секторот за недвижности се атрактивни и претставува конкурентска предност на Друштвото. Деловниот простор во поголем дел е лоциран околу пазарите во град Скопје е со голема фреквентност на купувачи. Корисници на услуги се микро субјекти, но и поголеми компании добро позиционирани на пазарот во рамките на својата дејност. Пазарите како продажни места се исто така позиционирани на атрактивни локации. Најголем процент на корисници на услугите се микро друштва, индивидуални земјоделци и производители. Високата дисперзираност на објектите по локација, големина и намена заедно со високата дисперзираност на клиентите претставува компаративна предност на Друштвото и основа за стабилно проектирање на приходите и намалена зависност од евентуалните негативни ефекти кои би се случиле кај корисниците на закуп.

Во 2024 година приходите од изнајмување на деловен простор и приходите од изнајмување тезги на пазарите ќе продолжат да биде главен извор на оперативните приходи на Друштвото.

Вкупни приходи

Остварените вкупни приходи во периодот Јануари-Декември 2023 година изнесуваат 379.599 илјади денари и во споредба со остварените во истиот период од 2022 година бележат зголемување од 3,08%.

Вкупни расходи

Остварените вкупни расходи во периодот Јануари-Декември 2023 година изнесуваат 253.715 илјади денари и во споредба со истиот период од 2022 година бележат намалување од 0,19%.

Финансиските расходи се зголемени за 32,57%.

Вкупната актива на Друштвото на 31.12.2023 година е 3.051.236 илјади денари и е зголемена за 5,45% во однос на претходната година. **Вкупниот капитал на Друштвото** на 31.12.2023 година изнесува 2.352.121 илјади денари и е зголемен за 2,26% во однос на претходната година.

Вкупниот број на вработени на 31.12.2023 изнесува 134, а просечниот број на вработени во 2023 година изнесувал 138.

Системот на корпоративно управување на Друштвото се базира на законските прописи и Статутот на Скопски Пазар АД Скопје и како таков обезбедува: гарантирање на правата и интересите на акционерите, транспарентност на сопственичката структура, добра и јасна сегрегација на надлежностите, редовна и ефикасна контрола и ревизија, почитување на законите, етичките стандарди и практики, независност и објективност и останатите утврдени принципи на корпоративното управување

Корпоративното управување со Скопски Пазар АД Скопје е организирано според двостепен систем, согласно Законот за трговски друштва.

Собранието на акционери е највисок орган на Друштвото преку кој акционерите ги остваруваат своите права и интереси на акционерското друштво. Собранието може да одлучува ако на седницата присуствуваат акционери кои поседуваат најмалку половина од акциите со право на глас. Одлуките на Собранието се донесуваат со Закон или Статут утврдено мнозинство на гласови на сите присутни или претставени акционери. Собранието ја одобрува работата на Управниот и Надзорниот одбор и го одобрува начинот на кој се остварува управувањето со Друштвото.

Во 2023 година одржана се 1 (една) седница на Собранието на акционери.

Надзорниот одбор врши надзор врз управувањето на Друштвото и својата функција ја реализираше во состав од 3 (три) членови и тоа:

1. Фатмир Етеми - Претседател на Надзорен одбор
2. Димитар Џеков - Независен член на Надзорен одбор
3. Ацо Дудулоски - Член на Надзорен одбор

Сите членови на Надзорниот одбор се избрани со одлука на Собранието на акционери одржано на 26.08.2019 година, со мандат од 6 (шест) години.

Во тек на 2023 година Надзорниот одбор одржа редовни седници на кои расправаше за значајни прашања од делокругот на работењето на Друштвото и реализираше останати работи од тековен карактер кои се во рамки на неговите предвидени надлежности.

Управниот одбор е орган преку кој се остварува управувањето на Друштвото и се состои од 5 (пет) члена и тоа:

1. Младен Дамев – Претседател на Управен одбор, назначен со Одлука на Надзорниот одбор од 26.08.2019 година, со претстоен мандат од 6(шест) години
2. Озџан Даут – Член на Управен одбор, назначен со Одлука на Надзорниот одбор од 26.08.2019 година, со претстоен мандат од 6(шест) години
3. Велимир Шиповиќ – Член на Управен одбор, назначен со Одлука на Надзорниот одбор од 26.08.2019 година, со претстоен мандат од 6(шест) години
4. Арменд Етеми – Член на Управен одбор, назначен со Одлука на Надзорниот одбор од 26.08.2019 година, со претстоен мандат од 6(шест) години
5. Бесар Етеми – Член на Управен одбор, назначен со Одлука на Надзорниот одбор од 26.08.2019 година, со претстоен мандат од 6(шест) години

Политика на вложувања за одржување и за поддршка на успешноста во работењето на Друштвото

Друштвото во 2023 година продолжи со внатрешна реорганизација на оперативните активности со цел оптимизирање на сите ресурси и креирање на основа за долгорочна балансираност на приходите и расходите од оперативни активности и целосно намалување на зависноста за ликвидни средства од продажба на имот во сопственост на Друштвото.

Во 2023 година се извршени дополнителни нови вложувања и се интензивираа инвестиционите активности од изминатите години.

Политика на дивиденди

Согласно планот за инвестициони активности на Друштвото и обврските за отплата на долгорочните кредити, а истовремено имајќи ја во предвид потребата од континуирана ликвидност на Друштвото, Управниот одбор на Друштвото е на став дека нема да има предуслови за исплата на дивиденда во наредните 5 години.

Согласно Одлуката на Годишното Собрание на акционери, Друштвото во 2023 година нето добивката од 2022 година ја распореди за инвестиции. Одлуката за употребата на чистата добивка за 2023 година ќе ја донесе Собранието на акционери на редовното Годишно собрание.

Извори на средства на Друштвото

Согласно Билансот на состојба, вредноста на пасивата на Скопски пазар АД Скопје за 2023 година изнесува 3.051.236 илјади денари и во однос на претходната година бележи зголемување од околу 5,45%.

Главнината и резервите учествуваат со 77,09% во вкупните извори на средствата на Друштвото, и истите се намалени за 2,41% во однос на претходната година.

Нето добивката за финансиската година е зголемена за 15,35% во однос на претходната година.

Вкупните обврски учествуваат со 22,91 % во вкупните извори на средства на Друштвото и истите се зголемени за 17,84% во однос на 2022 година.

Од вкупните обврски 42,02% или 293.764 илјади денари се долгорочни обврски, додека 57,98% или 405.351 илјади денари се краткорочни обврски.

Раководството континуирано ја анализира структурата на изворите на финансирање со цел намалување на финансиските расходи и оптимизирање на готовинскиот тек од финансиски активности.

Политика на однос на долгорочниот долг спрема основната главнина

Значаен извор на финансирање на Друштвото се кредитите како извори на финансирање.

Долгорочниот долг на Скопски пазар АД Скопје изнесува 12,49% од главнината и резервите (2022: 14,27%).

ПОКАЗАТЕЛИ НА ФИНАНСИСКА СТАБИЛНОСТ

		2022	2023
1	Финансиска сигурност-учество на главнината и резервите во вкупната пасива (во %)	79,5	77,1
2	Степен на кредитна способност-однос помеѓу главнината и резервите, долгорочните резервирања и долгорочните обврски со нетековните средства (во %)	92,9	90,0
3	Степен на самофинансирање-однос помеѓу главнината и резервите, долгорочните резервирања и нетековните средства и залихите (во %)	81,0	79,7

I. ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА УСПЕШНОСТ

		2022	2023
1	Добивка за финансиската година по работник во денари	730.461	873.116
2	Добивка во однос на вкупната актива (во %)	3,61	3,95
3	Добивка за финансиската година во однос на главнина и резерви	4,54	5,12
4	Просечна бруто плата по работник во денари	50.798	55.602
5	Просечен број на вработени врз основа на часови на работа (цел број)	143	138

Раководството ја анализира структурата на изворите на финансирање како однос на нето обврските по позајмици со камата во однос на вкупниот капитал.

Активата на Друштвото е зголемена за 5,45% во однос на претходната година и на 31.12.2023 изнесува 3.051.236 илјади денари.

Нетековните средства учествуваат со 96,36% во активата на Друштвото или 2.940.041 илјади денари.

Тековните средства и платените трошоци за идни периоди и пресметани приходи (ABP) учествуваат со 3,64% во активата или 111.195 илјади денари.

Со главнината и резервите и долгорочните обврски се покриваат 90,0% од нетековните средства.

Главнината и резервите на Друштвото се 2.352.121 илјади денари и учествува со 77,1% во вкупната пасива. Главнината и резервите имаат доминантно учество во вкупните извори на финансирање.

Политика на управување со ризикот

Системот за управување со ризиците на Друштвото е во согласност со природата, големината и комплексноста на деловните активности кои ги реализира Друштвото, а ги опфаќа следните видови

ризик: финансиски, ликвидносен, кредитен, пазарен, оперативен и ризик за управување со капиталот. Во системот за управување со ризици Друштвото вклучува и други ризици на кои е изложено во своето деловно работење, во случај да се утврди дека тие ризици имаат значајно влијание врз работењето на Друштвото.

Скопски Пазар АД Скопје континуирано управува со ризиците преку нивна навремена идентификација, оценка, следење, контрола и известување. За таа цел има добро поставен систем за управување со ризиците кој ги инкорпорира следните елементи:

- ✓ дефинирање на процес на управување со ризикот во рамките на организационата структура на Друштвото, планирање на управување со ризикот и делегирање на надлежностите и одговорностите за управувањето со него;
- ✓ следење на приливи и одливи на паричните средства;
- ✓ обезбедување на соодветна структура на активата и пасивата;
- ✓ дефинирање на финансиски инструменти за обезбедување на плаќањата;
- ✓ обезбедување на извори на средства соодветно на рочноста и на нивната употреба;
- ✓ утврдување на процедури за дефинирање на дозволени исклучоци и делегирање на одговорност за одлучување за примена на тие исклучоци;
- ✓ поединечно следење на поодделни значајни коминтенти (како купувачи така и добавувачи) кои можат да влијаат врз финансиската стабилност на компанијата;
- ✓ идентификување и следење на посебни финансиски извори (банкарски кредити, средства земени за лизинг, заеми и сл.) од аспект на нивната стабилност и рочноста;
- ✓ обезбедување на систем на следење на потенцијални обврски по основ на планирани активности на друштвото и
- ✓ утврдување и следење на ризични индикатори (коефициенти, соодноси, споредби со опкружувањето).

Во функција на претходното, посебно место и улога има службата за внатрешна ревизија, како посебен орган кој врши следење и контрола на ризикот, ефикасноста и адекватноста на интерните контроли, спроведување на законските прописи и усогласеност со интерни политики и процедури.

Големи зделки

Согласно член 455 и член 456 од Законот за трговски друштва, не е идентификувана ниту одобрена голема зделка за годината која завршува на 31.12.2023 година.

Зделки со заинтересирана страна

Во 2023 година Друштвото има трансакции со следните поврзани страни:

- Комерцијална банка АД Скопје, каде Претседателот на Надзорниот одбор Фатмир Етеми е член во Надзорен одбор

Средства на друштвото чија што вредност не е одразена во билансот на состојба според Меѓународните стандарди за финансиско известување

Друштвото нема средства чија што вредност не е одразена во Билансот на состојба во согласност со Меѓународните стандарди за финансиско известување прифатени во Република Северна Македонија (понатаму: МСФИ). Нема значајни трансакции кои не биле соодветно евидентирани во сметководствената евиденција, а кои се внесени во финансиските извештаи. Мерењето, презентирањето и обелоденувањето на објективната вредност во финансиските извештаи се во согласност со МСФИ. Износите евидентирани или обелоденети во финансиските извештаи ја презентираат нашата најдобра проценка на објективната вредност на средствата и обврските во согласност со МСФИ. Мерните методи и значајните претпоставки кои се употребени при одредување на објективната вредност се соодветни на околностите и како резултат на проценките и обелоденувањата се разумни.

Изгледи за идниот развој на друштвото и неговиот деловен потфат

Планот за инвестиции и развој за наредниот период предвидува реконструкција на објектите со кои стопанисува Друштвото, но динамиката на предвидените реконструкции ќе зависи од административно техничката подготовка на планираните инвестициони проекти.

Активности во сфера на истражување и развој

Друштвото своите времени активности за истражување и развој ги спроведува во рамките на целниот пазар на кој делува. Истите вклучуваат прибавување на пазарни информации, мерење на потенцијал на пазарот, анализа на продажбата, иницијално истражување на пазарот, информации за цени, услуги, потреби, побарувачка и конкуренција и слично.

Информации во врска со стекнување сопствени удели или акции

Во 2023 година Друштвото нема извршено откуп на сопствени акции.

На 31.12.2023 година Друштвото има 7.971 сопствени обични акции и 800 сопствени приоритетни акции или севкупно 8.771 сопствени акции, што е 10,25% од вкупниот број на акции на Друштвото.

Примања на членови на Управниот и Надзорниот одбор на Скопски пазар АД Скопје

Во 2023 година беа исплатени вкупно 11.252.577 денари по основ на бруто плати на членовите на Управниот одбор и 2.184.814 денари по други основи.

Во 2023 година беа исплатени вкупно 2.617.041 денари по основ на бруто плати на членовите на Надзорниот одбор и 952.299 денари по други основи.

Примањата кои членовите на Управниот и Надзорниот одбор ги оствариле по основ на членување во органи на управување на други друштва и по други основи се од доверлив карактер.



ПРОФИЛ НА ДРУШТВОТО

Целосен назив на Друштвото	СКОПСКИ ПАЗАР акционерско друштво во приватна сопственост за услуги во прометот и трговија извоз-увоз Скопје
Краток назив на Друштвото	СКОПСКИ ПАЗАР АД СКОПЈЕ
Претседател на Управен одбор	Младен Дамев
Седиште на Друштвото	Ул. Ѓорче Петров бр.7, 1000 Скопје
Телефон	+389 2 404 300; +389 2 404 100
Факс	+389 2 404 313
e-mail	info@skp.mk
Web site	www.skopskipazar.com.mk
Приоритетна дејност	68.20-Издавање и управување со сопствен недвижен имот или недвижен имот земен под закуп (лизинг)
Даночен број	4030952259530
Матичен број	4061764
Жиро сметка	300000000010512
Банка	Комерцијална банка АД Скопје
Организационен облик	Акционерско друштво
Датум на основање	09.05.1952
Датум на основање при Трговски регистар	05.06.2006
Вкупен број на акции	85.566
Номинална вредност на една акција	3.092,48 денари
Вкупно основна главнина	264.611.144 денари
Вкупен број на акционери	149
Број на вработени на 31.12.2023	134
Големина на субјектот	среден