



**ГОДИШЕН ИЗВЕШТАЈ ЗА РАБОТЕЊЕТО
НА СКОПСКИ ПАЗАР АД СКОПЈЕ ЗА 2021 ГОДИНА**

СКОПЈЕ, 18 ФЕВРУАРИ 2022 ГОДИНА

Промени во опкружувањето и одговор на Друштвото на промените

Во 2021-та година Скопски пазар го продолжи процесот на рационализација и оптимизација на процесите со цел значајно подобрување на ефективностa на операциите на Друштвото. Во таа насока се презедоа ефективни мерки за намалување на непродуктивните трошоци кои во минатите години континуирано креирале негативен финансиски ефект и биле на товар на Друштвото. Континуираните напори на раководство и вработените во 2021 година придонесоа за стабилизација на работењето на Друштвото и балансирање на приходните и расходните позиции. Во 2021 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 2021 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 2700 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 2022 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 2021 година изнесуваат 290.105 илјади денари и во споредба со остварените во истиот период од 2020 година бележат намалување од 23%.

Вкупни расходи

Остварените вкупни расходи во периодот Јануари-Декември 2021 година изнесуваат 222.007 илјади денари и во споредба со истиот период од 2020 година бележат намалување од 15,3%.

Финансиските расходи се намалени за 18,3%.

Вкупната актива на Друштвото на 31.12.2021 година е 3.093.653 илјади денари и е зголемена за 3,21% во однос на претходната година. **Вкупниот капитал на Друштвото** на 31.12.2021 година е 2.198.326 илјади денари и е зголемен за 4,69% во однос на претходната година.

Вкупниот број на вработени на 31.12.2021 изнесува 149, а просечниот број на вработени во 2021 година изнесувал 145.

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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 година дел од чистата добивка од 2020 година ја распореди за инвестиции, а дел во акумулирана добивка. Одлуката за употребата на чистата добивка за 2021 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 2021 година изнесува 3.093.653 илјади денари и во однос на претходната година бележи зголемување од околу 3,21%.

Главнината и резервите учествуваат со 71,06% во вкупните извори на средствата на Друштвото, и истите се зголемени за 4,69% во однос на претходната година.

Добивката за финансиската година е намалена за 37,82% во однос на претходната година.

Вкупните обврски учествуваат со 28,94 % во вкупните извори на средства на Друштвото и истите се намалени за 0,3% во однос на 2020 година.

Од Вкупните обврски 43,37% или 388.308 илјади денари се долгорочни обврски, додека 56,63% или 507.019 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 17,66% од главнината и резервите (2020: 19,17%).

ПОКАЗАТЕЛИ НА ФИНАНСИСКА СТАБИЛНОСТ

		2020	2021
1	Финансиска сигурност-учество на главнината и резервите во вкупната пасива (во %)	70,1	71,1
2	Степен на кредитна способност-однос помеѓу главнината и резервите, долгорочните резервирања и долгорочните обврски со нетековните средства (во %)	87,3	88,2
3	Степен на самофинансирање-однос помеѓу главнината и резервите, долгорочните резервирања и нетековните средства и залихите (во %)	72,1	73,8

I. ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА УСПЕШНОСТ

		2020	2021
1	Добивка за финансиската година по работник во денари	728.667	449.338
2	Добивка во однос на вкупната актива (во %)	3,57	2,15
3	Добивка за финансиската година во однос на главнина и резерви	5,1	3,03
4	Просечна бруто плата по работник во денари	45.335	47.182
5	Просечен број на вработени врз основа на часови на работа (цел број)	147	145

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 3,21% во однос на претходната година и на 31.12.2021 изнесува 3.093.653 илјади денари.

Нетековните средства учествуваат со 94,76% во активата на Друштвото или 2.931.490 илјади денари.

Тековните средства и платените трошоци за идни периоди и пресметани приходи (ABP) учествуваат со 5,24% во активата или 162.163 илјади денари.

Со главнината и резервите и долгорочните обврски се покриваат 88,2% од нетековните средства.

Главнината на Друштвото е 2.198.326 денари и учествува со 71,1% во вкупната пасива. Главнината има 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 31.12.2021 година.

Зделки со заинтересирана страна

Во 2021 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 2021 година Друштвото нема извршено откуп на сопствени акции.

На 31.12.2021 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 2021 година беа исплатени вкупно 10.988.316 денари по основ на бруто плати на членовите на Управниот одбор и 1.777.760 денари по други основи.

Во 2021 година беа исплатени вкупно 2.582.989 денари по основ на бруто плати на членовите на Надзорниот одбор и 799.992 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	151
Број на вработени на 31.12.2021	149
Големина на субјектот	среден