



ул. Македонија 12/3
1000 Скопје
Република Македонија
Тел: + 389 2 3211 262
Факс: +389 2 3126 311
e-mail: dzr@dzr.gov.mk
www.dzr.gov.mk

Број: 10-43/1

Дата: 18.01.2010

ДО

**ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР
АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗДАВАЊЕ НА ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ПОД ЗАКУП –
СКОПЈЕ**

КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР

1. Предмет на овој Конечен извештај е извршената ревизија на финансиските извештаи на Градски Трговски Центар Акционерско друштво за издавање на деловен простор под закуп – Скопје (во понатамошниот текст ГТЦ) за 2008 година, кои се прикажани на страните од 8 до 11.
2. Ревизијата на финансиските извештаи од точка 1 на овој Извештај е извршена согласно член 2 став 1 и 2 од Законот за државната ревизија и Годишната програма за работа на Државниот завод за ревизија согласно член 9 од Законот за државната ревизија.
3. Извршена е ревизија, и е издаден извештај за финансиските извештаи на Градски Трговски Центар Акционерско друштво за издавање на деловен простор под закуп – Скопје за 2003 и 2005 година. За годините 2006 и 2007 кои и претходат на годината што е предмет на оваа ревизија не е вршена ревизија на финансиските извештаи.
4. Финансиските извештаи од точка 1 на овој Конечен извештај, претставуваат одговорност на раководството на субјектот од точка 1 на овој извештај, застапувано од:
– Аго Абазовски - директор од 31.01.2007 година
5. Одговорност на ревизорите е да го издадат овој Конечен извештај, прикажан на страните 1 до 7 и да дадат мислење за финансиските извештаи од точка 1, засновано на извршената ревизија.
6. Ревизијата од точка 1 на овој Извештај е планирана и извршена од страна на тим на Државниот завод за ревизија во периодот од 01.09.2009 до 30.10.2009 година.

**ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗДАВАЊЕ НА ДЕЛОВЕН
ПРОСТОР ПОД ЗАКУП – СКОПЈЕ
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

7. Цел на ревизијата на финансиските извештаи од точка 1 е да овозможи ревизорот да го изрази мислењето - дали финансиските извештаи вистинито и објективно ја искажуваат финансиската положба и резултатот на финансиските активности во согласност со применетата законска регулатива.
8. Финансиските извештаи кои се предмет на овој извештај се засновани на годишната сметка составена според важечките прописи во Република Македонија со извршени рекласификации поради добивање на појасна слика.
9. Ревизијата е извршена во согласност со Стандардите за Државна Ревизија на Меѓународната организација на Врховните Ревизорски Институции (ИНТОСАИ) кои се пропишани во Република Македонија при вршењето на државната ревизија. Овие стандарди бараат ревизијата да се планира и подготви, со цел да се добие разумно уверување дека финансиските извештаи се ослободени од значајни погрешни прикажувања. Ревизијата вклучува испитувања на докази, проценување на користените сметководствени принципи, како и на важните проценки направени од страна на раководството на субјектот од точка 1 на овој Конечен извештај, давање општа оценка за презентацијата на финансиските извештаи и давање оценка за конкретни финансиски трансакции. Веруваме дека спроведената ревизија ни обезбедува разумна основа за изнесеното мислење.
10. На ден 25.12.2009 година добиени се забелешки на Претходниот извештај на овластениот државен ревизор заведени под број 05-5399/1. Истите беа разгледани и точките 10.1.1, 10.2.1 и 10.4.1. се одбиени како неосновани, додека точката 10.3.1. делумно се прифатени поради дополнително доставени докази.
11. Со ревизијата на финансиските извештаи за 2008 година дадени како составен дел на овој Конечен извештај, ревизијата го утврди следното:

11.1. Неправилна примена на акти

11.1.1. Со ревизија на материјалните средства во Билансот на состојба, ревизијата ги констатира следните состојби:

- ГТЦ располага со право на недвижност во површина од 43.924м² согласно имотниот лист издаден од Државен завод за геодетски работи во 2006 година, која не одговара со имотната состојба прикажана во финансиските извештаи со состојба на 31.12.2008 година и тоа 86.153,58м², од кои деловен простор 26.370,51м² и заеднички простор од 59.783,07м². Во текот на 2008 година од страна на ГТЦ превземени се мерки за утврдување на правото на сопственост и поднесено е Барање за запишување на дополнителна површина од 53.991м² до Агенцијата за катастар на недвижности, за кое до денот на ревизијата не е добиен одговор.
- ГТЦ не располага со имотни листови за катастарски парцели на кои е поставен објектот на ГТЦ. Поднесено е Барање за излагање на земјиште (катастарски парцели) со цел добивање сопственост на градежната парцела на која е поставен објектот. Агенцијата за катастар на недвижности, Барањето го одбила како неосновано поради несоодветност на правните основи за запишување на правата на недвижностите согласно Законот за катастар. ГТЦ во сметководствената евиденција нема евидентирано земјиште како билансна позиција.

Поради ваквата состојба, ГТЦ не располага со документација за доказ на сопственоста, а ревизијата неможеше да ја потврди реалноста и објективноста на позицијата материјални средства во финансиските извештаи.

Препорака: Да се продолжи соработката помеѓу ГТЦ и Агенцијата за катастар на недвижности заради доутврдување на сопственоста на ГТЦ.

11.2. Неправилна примена на сметководствени политики

11.2.1. За потрошена топлотна енергија за месец Декември 2008 година евидентиран е расход во износ од 4.500 илјади денари, врз основа на пресметка и записници од контролно мерење за реално потрошената енергија, поради што доставената фактура од Топлификација АД Скопје е вратена од страна на ГТЦ. И покрај доставените барања до Топлификација АД Скопје за добивање на конечна фактура и нејзино усогласување со реалниот потрошок, до денот на завршување на ревизијата не е добиен одговор. Поради ваквата состојба ревизијата неможеше да ја потврди реалноста и објективноста на овие расходи во финансиските извештаи.

Препорака: Да се интензивира соработката со Топлификација АД Скопје, заради добивање на конечна фактура и нејзино евидентирање во сметководствената евиденција.

11.3. Неправилности во искажување на позициите во Билансот на состојба

11.3.1. Во текот на ревизијата беа доставени конфирмации за усогласување на побарувањата и обврските искажани во финансиските извештаи. Од вкупно испратените конфирмации за усогласување на побарувањата добиени се 53%, од кои 89% се усогласени, додека 11% не се усогласени со евиденцијата на ГТЦ. Од вкупно испратените конфирмации за усогласување за обврските добиени се 57%, од кои 100% се усогласени со евиденцијата на ГТЦ. Поради ваквиот број на добиени одговори, ревизијата не ја верификува состојбата на искажаните побарувања и обврски во финансиските извештаи.

Препорака: Надлежните органи да превземат мерки за континуирано усогласување на побарувањата и обврските со коминтентите со кои имаат деловна соработка, заради потврдување на реалноста и објективноста на искажаните износи во финансиските извештаи.

11.4. Ненаменско и незаконско користење на средствата

10.4.1. Планот за економско-финансиско работење за 2008 година е донесен во вкупен износ од 258.000 илјади денари. Во текот на 2008 година реализирани се 256.608 илјади денари, при што не е следена планираната намена утврдена по видови на трошоци. Со извештајот за работа на ГТЦ за 2008 година, Одборот на директори ја усвоил реализацијата на трошоците за тековната година. Ревизијата не дава препорака, поради тоа што во текот на ревизијата донесена е Одлука од страна на извршниот директор на ГТЦ за утврдување на динамиката на реализација по видови на трошоци и

**ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗДАВАЊЕ НА ДЕЛОВЕН
ПРОСТОР ПОД ЗАКУП – СКОПЈЕ
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

утврдување на потребата од донесување на дополнителни и измени на планот за 2009 година.

12. Според наше мислење, поради значајноста на прашањата изнесени во точката 11.1, финансискиот извештај Биланс на состојба не ја претставува вистинитото и објективно финансиската состојба на Градски Трговски Центар Акционерско друштво за издавање на деловен простор под закуп – Скопје под 31 Декември 2008 година.
13. Според наше мислење, освен изнесеното во точката 11.2. останатите финансиски извештаи ја претставуваат вистинитото и објективно финансиската состојба на Градски Трговски Центар Акционерско друштво за издавање на деловен простор под закуп – Скопје под 31 Декември 2008 година, резултатите од работењето и паричните текови за годината која завршува со тој датум согласно важечката законска регулатива.
14. Според наше мислење кај Градски Трговски Центар Акционерско друштво за издавање на деловен простор под закуп – Скопје е остварено законско и наменско користење на средствата во финансиските трансакции за 2008 година.
15. Не изразувајќи резерва во нашето мислење, обрнуваме внимание на подолу наведените состојби:
 - 15.1. Во текот на 2008 година ГТЦ има склучено договори за орочување на денарски депозити со неколку деловни банки со каматна стапка од 5,5% до 5,8%, кои на крајот од годината се префрлени во една банка со каматна стапка од 5,8 %, во вкупен износ од 401.058 илјади денари. Остварените приходи од камати по орочени депозити во 2008 година изнесува 22.640 илјади денари.

Ваквата состојба создава можност државниот капитал (орочен во деловните банки) да се користи од страна на банките за остварување на профит во постапката за тргувањето со обврзниците издадени од РМ за потребите на ликвидноста на Буџетот на РМ. Каматната стапка на аукциите на државните записи во 2009 година се движат од 8,3% до 9%.

Согледувајќи ја состојбата дека државата преку Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на РМ е доминантен акционер во дрштвото, ревизијата укажува на потребата надлежните државни органи да превземат активности за пропишување на законска регулатива со која ќе се регулира користењето на слободните парични средства во друштвата, за потребите на ликвидноста на Буџетот на РМ.

Постапката за донесување на законска регулатива, ќе овозможи заштеда на паричните средства на име камата, кои се одлеваат од Буџетот на РМ во корист на деловните банки кои вршат тргување со издадените хартии од вредност на РМ.
 - 15.2. ГТЦ има ненаплатени утужени побарувања по основ на закупнина, комуналии и тековно одржување за купени локали, во износ од 205.330 илјади денари (евидентирани) односно 257.000 илјади денари (утужени – разликата за предмет надомест на штета). Во вкупните побарувања, утужените побарувања имаат учество од 75%.

Извршена е анализа на Прегледот на поднесени тужби на правни и физички лица и е констатирано дека најголем износ на ненаплатени побарувања се по

**ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗДАВАЊЕ НА ДЕЛОВЕН
ПРОСТОР ПОД ЗАКУП – СКОПЈЕ
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

основ на: закупнина, комуналии од правни лица и тековно одржување за купени локали. Добиени се информации од Централен регистар на РМ, дека за дел од субјектите за кои ГТЦ води судска постапка за наплата, не се евидентирани во Единствениот трговски регистар и истите или се во стечај или во ликвидација и не постои реален основ за наплата на овие побарувања. Потребно е раководството на ГТЦ на база на пречистени податоци да ја утврди точната состојба на побарувања за кои постои реален основ за нивна наплата.

Преглед на поднесени тужби на правни и физички лица

во 000 денари

Година	Закупнина		Побарувања			Вкупно
	Правни лица	Физички лица	Куглана	Реклами	Комуналии - купен простор	
1996	2,727	0	0	0	0	2,727
1997	25,882	209	0	0	0	26,091
1998	2,910	599	0	0	0	3,509
1999	3,200	288	0	0	51	3,539
2000	52,794	652	0	0	0	53,446
2001	9,319	4,692	0	0	0	14,011
2002	17,787	1,072	0	0	0	18,859
2003	19,964	3,994	0	0	0	23,958
2004	6,693	2,931	308	0	0	9,932
2005	14,176	2,193	60	0	59	16,488
2006	9,317	754	16	3,589	3,437	17,113
2007	9,156	235	5	204	6,721	16,321
2008	47,227	58	0	1,518	2,163	51,006
Вкупно	221,152	17,677	389	5,311	12,431	257,000

Ревизијата смета дека во дел од судските постапки за кои има донесено правосилни пресуди, ГТЦ нема превземено навремено доволно мерки за нивна наплата, во смисла поднесок до надлежниот суд/извршителот до каде е постапката за извршување на наплата/ причини за нејзино неизвршување. Уште повеќе што наплатата на побарувањата не е обезбедена со самото склучување на договорите, а од денот на донесување на правосилноста на пресудите до нивно извршување/неизвршување поминуваат и по неколку години. Исто така, потребно е да се превземат мерки за интензивирање на наплатата на предметите за кои има донесено правосилна пресуда, предлог за извршување, а за делот за постапките кои се во тек, истите да се интензивираат.

ГТЦ е тужена страна по предмети во износ од 38.609 илјади денари по основ на надомест на штета, претежно од сопственици или корисници на деловните простори за тековно и инвестиционо одржување.

15.3. Трошоците за комуналиите (електрична енергија, вода, кондиционирање, греење, губретарина) за цел објект на ГТЦ во текот на 2008 година изнесуваат 73.162 илјади денари. Плаќањето на овие фактури ГТЦ го врши во целост кон добавувачите за сите деловни простории, без оглед на сопственоста, за што

потоа ГТЦ доставува фактури и побарува средства од секој корисник поделно, согласно реално направените трошоци.

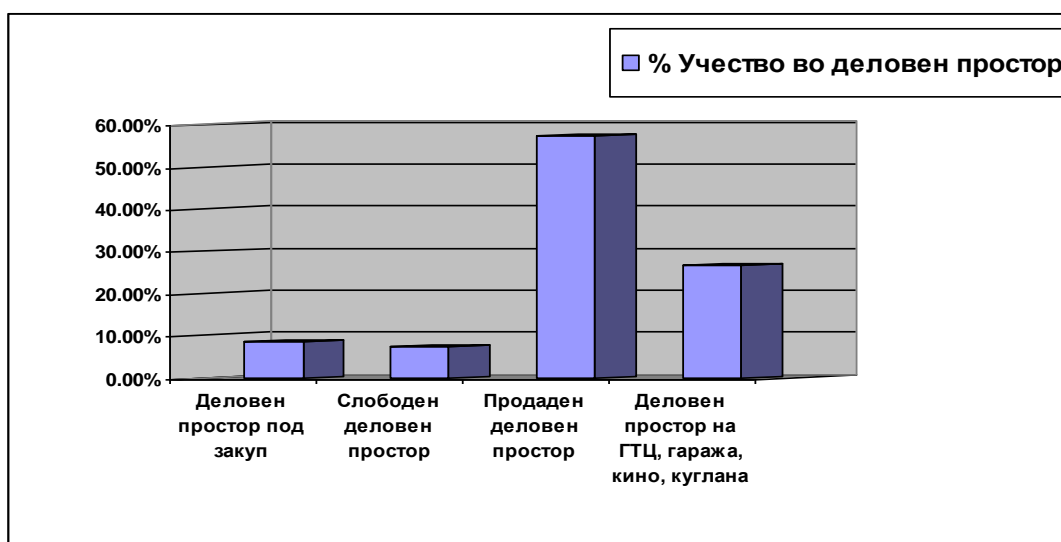
Ревизијата смета дека вака воспоставениот начин на плаќање на овие трошоци потребно е да се измени (за сите видови услуги каде постои техничка можност) односно сопствениците на секој деловен простор да се задолжуваат директно од добавувачите, со што ќе се избегне можноста од ненаплата на овие побарувања од страна на ГТЦ. (Во овој момент, просечно, побарувањата за комуналии по корисник се по 2 или 3 фактури, а дел од нив се утужени поради неплаќање).

15.4. ГТЦ во минати години (од 1998 до 2002 година) извршило продажби на деловен простор на лизинг, со можност корисникот на лизингот надоместокот за деловниот простор да го плати со акции кои ги поседува во ГТЦ. Согласно договорите, поднесени се барања од купувачите за компензација на неисплатените рати од договорите со акции кои ги поседуваат во ГТЦ. Акциите се пресметуваат според нивната номинална вредност во висина од 50 евра по акција, согласно склучените договори. Во моментот на компензирањето (превземањето на акциите), ГТЦ ќе има капитална загуба во висина од 11.267 илјади денари, што ќе влијае на финансискиот резултат и можност од загуба во работењето.

15.5. Со анализа на финансиското работење на ГТЦ и финансиските извештаи, утврдена е следната состојба:

- Намалување на приходи - поради намалување на приходите од закупнини што се должи на извршената продажба на атрактивниот деловен простор во минати години. Како резултат на ваквата состојба структурата на сопственоста на деловниот простор на крајот на 2008 година е следна:

Графички приказ на сопственоста на ГТЦ

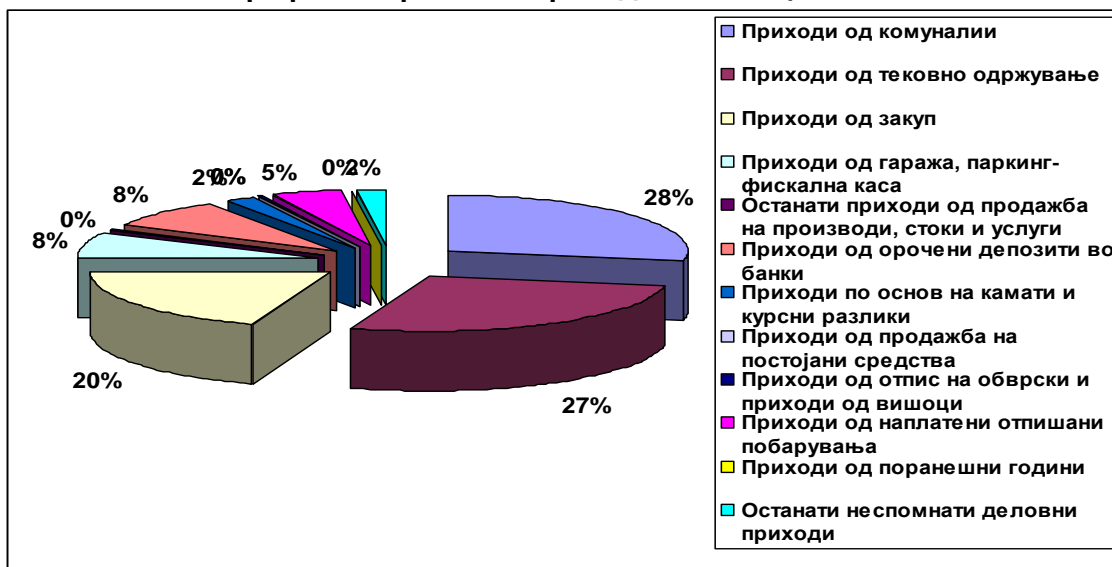


Деловниот простор кој е издаден под закуп, како и слободниот за оваа намена изнесува вкупно 16%.

- Работење со загуби од основната дејност - доколку не се вклучат приходите од продажбата на имотот и приходите од краткорочното финансирање

(орочување средства во деловните банки), ГТЦ покажува долгогодишни загуби од редовното работење. Во 2008 година искажана е добивка, која произлегува од приходите од камати на краткорочните финансиски вложувања.

Графички приказ на приходите на ГТЦ



Ревизијата смета дека доколку не се превземат мерки и активности во поглед на зголемување на приходите од основната дејност (кои во 2008 година изнесуваат околу 30%), во наредните години ГТЦ ќе се соочи со перманентна загуба во работењето.

Согласно Стратешкиот план за развој на ГТЦ за период 2009-2012 година, зголемувањето на приходите на ГТЦ пред сè се базира на изградбата на третиот кат на ГТЦ, како дополнителен простор за давање под закуп и следствено зголемување на приходите од закупнини на новиот деловен простор и дополнителни приходи од закуп на рекламен простор. Пресметката за финансиските импликации за цел проект изнесува 773.500 илјади денари.

16. Известување за преземени мерки од страна на Градски Трговски Центар Акционерско друштво за издавање на деловен простор под закуп – Скопје по основ на препораките на ревизијата по Конечниот извештај за 2005 година и тоа:

- ГТЦ има постапено по препораките од точките 11.1.1, 11.1.2, 11.1.3, 11.2.1, 11.2.2, 11.2.3, 11.3.1, 11.3.2, 11.3.3, 11.3.4, 11.3.5. од Конечниот извештај за 2005 година.
- Во однос на препораката за наодот во точката 11.4.1. отпочната е иницијатива за нејзино спроведување во текот на ревизијата.

Скопје, 13.01.2010 година

Овластен Државен Ревизор

**ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗДАВАЊЕ НА ДЕЛОВЕН
ПРОСТОР ПОД ЗАКУП – СКОПЈЕ
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

Градски трговски центар АД Скопје

БИЛАНС НА УСПЕХ ЗА 2008 ГОДИНА

ОПИС	во 000 Ден.	
	2008	2007
Приходи од продажба	225.105	205.773
Останати деловни приходи	18.845	25.842
Вкупни приходи од оперативно работење	243.950	231.615
Материјални трошоци	97.473	92.717
Трошоци за бруто плати	78.645	79.958
Амортизација и вредносно усогласување на долгорочни средства	36.322	35.310
Вредносно усогласување на краткорочни средства	4.771	5.722
Останати оперативни трошоци	39.335	36.831
Вкупно трошоци од оперативно работење	256.546	250.538
Приходи од камати, курсни разлики и слични приходи	28.269	31.361
Расходи по основ на камати, курсни разлики и слични расходи	94	106
ДОБИВКА ОД РЕДОВНО РАБОТЕЊЕ	15.579	12.332
ДОБИВКА ПРЕД ОДАНОЧУВАЊЕ	15.579	12.332
Данок од добивка	834	350
НЕТО ДОБИВКА	14.745	11.982

**ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗДАВАЊЕ НА ДЕЛОВЕН
ПРОСТОР ПОД ЗАКУП – СКОПЈЕ
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

Градски трговски центар АД Скопје

БИЛАНС НА СОСТОЈБА НА ДЕН 31 ДЕКЕМВРИ

Опис на позицијата	во 000 Ден.	
	2008	2007
Актива		
Тековни средства		
Парични средства и хартии од вредност	36.986	40.756
Побарувања по основ на продажба	84.157	63.557
Краткорочни финансиски вложувања	401.709	370.232
Други краткорочни побарувања	6.700	16.906
Залихи	24.136	17.956
Аванси за нематеријални и материјални вложувања	5.205	1.611
Вкупно тековни средства	558.893	511.018
Нетековни средства		
Нематеријални и материјални средства	344.959	348.817
Долгорочни финансиски вложувања	16.779	55.696
Вкупно нетековни средства	361.738	404.513
Вкупна актива	920.631	915.531
Пасива		
Тековни обврски		
Обврски спрема добавувачите	11.570	13.171
Примени аванси, краткорочни депозити и кауции	1.092	2.717
Останати краткорочни обврски	2.086	2.996
Одложени плаќања на трошоци	4.915	240
Вкупно краткорочни и долгорочни обврски	19.663	19.124
Капитал и резерви		
Капитал	663.288	663.288
Ревалоризациона резерва	6.862	6.862
Резерви	202.284	200.072
Акумулирана добивка	16.000	16.000
Нето добивка	12.534	10.185
Вкупно капитал и резерви	900.968	896.407
Вкупна пасива	920.631	915.531

**ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗДАВАЊЕ НА ДЕЛОВЕН
ПРОСТОР ПОД ЗАКУП – СКОПЈЕ
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

Градски трговски центар АД Скопје

**П Р Е Г Л Е Д
ПРОМЕНИТЕ НА КАПИТАЛОТ И РЕЗЕРВИТЕ ЗА 2008 ГОДИНА**

О П И С	Капитал	Резерви	Ревалоризациона резерва	Акумулирана добивка	Добивка од финансиската година	Вкупно
Состојба 01.01.2008 година	663.288	200.072	6.862	16.000	10.185	896.407
Добивка за финансиска 2008 година	-	-	-	-	14.746	14.746
Распределба на добивката за 2008 година во корист на резервите	-	2.212	-	-	(2.212)	-
Распределба на добивката за 2007 година за дивиденда	-	-	-	-	(10.185)	(10.185)
Состојба 31.12.2008 година	663.288	202.284	6.862	16.000	12.534	900.968

**ГРАДСКИ ТРГОВСКИ ЦЕНТАР АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗДАВАЊЕ НА ДЕЛОВЕН
ПРОСТОР ПОД ЗАКУП – СКОПЈЕ
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

Градски трговски центар АД Скопје

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПАРИЧНИОТ ТЕК ЗА 2008 ГОДИНА

	во 000 Ден.
	2008/2007
ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ОД ОПЕРАТИВНО РАБОТЕЊЕ	
НЕТО ДОБИВКА ПРЕД ОДАНОЧУВАЊЕ	15.579
Амортизација	36.322
Расходи од отпис на тужени побарувања	4.771
Вонредни приходи-невообичаени-корекции од субјектот	(2.154)
Неотпишана вредност на отугени и отпишани средства	309
Данок од добивка	(834)
Готовински текови од работење	53.993
Побарувања по основ на продажба	(20.600)
Краткорочни финансиски вложувања	(31.477)
Други краткорочни побарувања	10.206
Залихи	(6.180)
Аванси за нематеријални и материјални вложувања	(3.594)
Обврски спрема добавувачи	(1.601)
Примени аванси, депозити и кауции	(1.625)
Останати краткорочни обврски	(910)
Одложени плаќања на трошоци	4.675
Нето готовински текови од оперативно работење	2.887
ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ОД ИНВЕСТИЦИОНО РАБОТЕЊЕ	
Нематеријални и материјални вложувања	(6.657)
Нето готовински текови од инвестиционо работење	(6.657)
НЕТО НАМАЛУВАЊЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	(3.770)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА НА ПОЧЕТОКОТ НА ГОДИНАТА	40.756
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА НА КРАЈОТ НА ГОДИНАТА	36.986