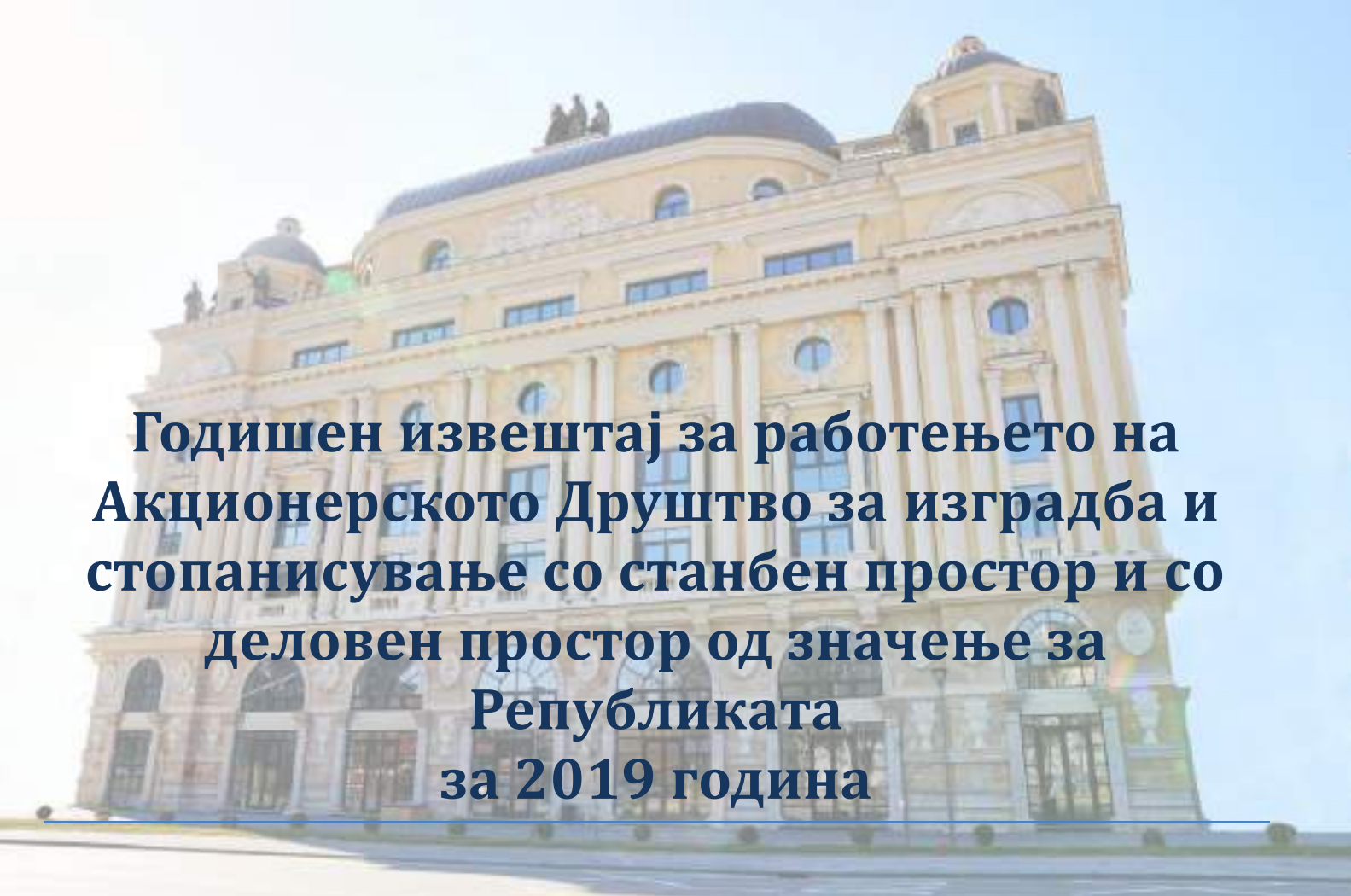




**Акционерско Друштво за изградба и стопанисување
со станбен простор и со деловен простор од значење
за Републиката**



**Годишен извештај за работењето на
Акционерското Друштво за изградба и
стопанисување со станбен простор и со
деловен простор од значење за
Републиката
за 2019 година**

Скопје, 2020

Содржина

ВОВЕД.....	1
1. ОРГАНИ НА АКЦИОНЕРСКОТО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА – СКОПЈЕ.....	2
2. ОСНОВНА ДЕЈНОСТ.....	7
3. ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ.....	8
4. КАДРОВСКА ПОЛИТИКА.....	13
5. ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2019 ГОДИНА.....	14
I. ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКАТА СОСТОЈБА За годината што завршува на 31 Декември 2019 година	14
II. ИЗВЕШТАЈ ЗА СЕОПФАТНА ДОБИВКА за годината што завршува на 31 Декември 2019 година	15
III. ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНИТЕ ВО ГЛАВНИНАТА на 31.12.2019.....	16
IV. ИЗВЕШТАЈ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА ГОДИНАТА ШТО ЗАВРШУВА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 ГОДИНА (индиректна метода).....	17
6. АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА 2019 ГОДИНА	18
7. ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2019 ГОДИНА И ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ ..	19
A. ПОКАЗАТЕЛИ НА ПРОФИТАБИЛНОСТ	19
B. ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА АКТИВНОСТ ЕФИКАСНОСТ	21
C. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ	23
D. ПОКАЗАТЕЛИ НА ФИНАНСИСКАТА СТАБИЛНОСТ - ДОЛГОРОЧНА СОЛВЕНТНОСТ.....	24
E. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЕКОНОМИЧНОСТ.....	26
8. ИЗВЕШТАЈ ЗА МАТЕРИЈАЛНО – ФИНАНСИСКО РАБОТЕЊЕ ЗА 2019 ГОДИНА.....	27
9. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА.....	35
10. ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ	46
Приходи од продажба на учиноци.....	46
Трошоци на работењето	47
Приходи и расходи по Подружници – Преглед на вкупни приходи и расходи.....	48
Споредбен преглед на планирани и остварени приходи и расходи.....	49
11. УТВРДУВАЊЕ НА ДОБИВКАТА	51
12. ДЕЛОВНИ СРЕДСТВА ПО ОСНОВ НА ТРАНСФОРМАЦИЈА.....	52
13. МАРКЕТИНГ И ОДНОСИ СО ЈАВНОСТА	53
14. ЈАВНИ НАБАВКИ	55

ВОВЕД

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје, како еден од правните следбеници на Јавното Претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија, својата дејност како правно лице ја отпочна на 03.06.2011 година.

Седиштето на Акционерското друштво е на ул. “Орце Николов” бр. 138 во Скопје.

Приоритетна дејност на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје е издавање и управување со сопствен недвижен имот или недвижен имот земен под закуп (лизинг).

Предмет на работење се дејностите што се однесуваат на изградба и стопанисување со станбениот простор и со деловниот простор од значење за Републиката.

Правната основа за воспоставување и функционирање на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје е дефинирана со следните законски прописи:

1. Закон за трансформација на Јавното Претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија” бр.105/09)
2. Законот за трговски 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, 187/13, 38/14, 41/14, 138/14, 88/15, 192/15, 6/16, 30/16, 64/18, 120/18, 195/18, 239/18)
3. Закон за домување („Службен весник на Република Македонија” бр. 99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15, 31/16 и 64/18),
4. Закон за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија” бр.13/13, 69/14, 27/14, 42/14, 178/14, 180/14, 51/15, 61/15, 129/15, 6/16, 106/16, 21/18, и Службен весник на Република Северна Македонија 98/2019),
5. Закон за продажба на становите во општествена сопственост (“Службен весник на СРМ” бр 36/90; “Службен весник на Република Македонија” бр.62/92, 7/98, 24/03, 24/11 и 144/14)
6. Законот за трансформација на претпријатија со општествен капитал („Службен весник на Република Македонија” бр.38/93, 48/93, 21/98, 25/99, 39/99, 81/99, 49/00, 6/02, 31/03, 38/04, 35/06, 84/07, 123/12 и 25/15)

7. Закон за отстапување на деловни средства од страна на претпријатијата во кои што Република Македонија и Агенцијата на Република Македонија за приватизација имаат акции, односно удели („Службен весник на Република Македонија“ бр.47/97 и 6/02).
8. Закон за градежно земјиште („Службен весник на Република Македонија“ бр.15/15, 44/2015,98/15,193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16 и Службен весник на Република Северна Македонија 275/19)
9. Закон за градење („Службен весник на Република Македонија“ бр. 130/09,124/10, 18/11, 36/11, 54/11, 13/12, 39/12, 144/12, 25/13, 79/13, 137/13, 163/13, 27/14, 28/14, 42/14, 115/14, 149/14, 187/14, 44/15, 129/15, 129/15, 217/15, 226/15, 30/16, 31/16, 39/16, 71/16, 132/16, 35/18, 64/18, 168/18, Службен весник на Република Северна Македонија 244/19 и 18/20)

како и други позитивни прописи, Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор сопственост на Република програми и одлуки на Владата врз основа на кои се обавува дејноста и предметот на работење.

1. ОРГАНИ НА АКЦИОНЕРСКОТО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА – СКОПЈЕ

Органи на Акционерското друштво се:

Одборот на директори и Собранието на Друштвото

Правата и обврските на Собранието на Друштвото ги врши Владата на Република Северна Македонија, а согласно Законот за трговските друштва и Статутот на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

1. Одбор на директори

Управувањето со Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје е организирано согласно член 342 од Законот за трговски друштва како едностепен систем на управување при што орган на управување на друштвото е Одборот на директори.

Одборот на директори во рамките на овластувањата определени со законот и статутот и овластувањата што изречно му се дадени од Собранието, управува со друштвото. Одборот на директори има најшироки овластувања во управувањето со друштвото во рамките на предметот на работењето на друштвото и во дејствувањето во сите околности од името на друштвото, со исклучок на овластувањата што изречно им се дадени на неизвршните членови на Одборот на директори.

Одборот на директори на Акционерското друштво до 09.07.2019 година го сочинуваат 5 (пет) членови од кои 1 (еден) извршен член и 4 (четири) неизвршни членови, при што 1 (еден) од неизвршните членови е независен член. Одборот на директори до 09.07.2019 година е составен од 5 (пет) члена, но од период од 09.07.2019 година до 20.08.2019 година е составен од 4 (четири) членови и тоа 1 (еден) извршен и 3 (три) неизвршни од кои 1 (еден) независен неизвршен член. Од 20.09.2019 година до 31.12.2019 година Одборот на

директори го сочинуваат 5 (пет) членови и тоа 1 (еден) Претседател, 1 (еден) извршен член и 3 (три) неизвршни членови од кои 1 (еден) независен неизвршен член.

Од членовите, Одборот на директори назначува извршен член на Одборот на директори со мнозинство гласови од вкупниот број членови на Одборот на директори.

Членовите на Одборот на директори ги назначува Владата на Република Северна Македонија во својство на Собрание на Акционерското друштво. При изборот на членовите на Одборот на директори се назначува кој член се избира како независен член. Независниот член се избира од редот на неизвршните членови.

Неизвршни членови на Одборот на директори:

Претседател на Одбор на директори:

- **Џеват Исени** е избран за неизвршен член на Одборот на директори со Одлука за избор на членови на Одборот на директори на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката Скопје бр.24-4403/1 од 03.08.2017 година донесена од Владата на Република Македонија. Со Одлука за отповикување од должноста член на Одборот на директори на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.24-5249/1 од 09.07.2019 година од Владата на Република Северна Македонија е отповикан од должноста неизвршен член на Одборот на директори.
- **Вангел Андрески** е избран за неизвршен член на Одборот на директори со Одлука за избор на неизвршен член на Одборот на директори на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.24-6548/1 од 20.08.2019 година од Владата на Република Северна Македонија.

Силвана Јовческа е избрана за независен неизвршен член на Одборот на директори со Одлука за избор на членови на Одборот на директори на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.24-4403/1 од 03.08.2017 година донесена од Владата на Република Македонија.

Александар Цуцулоски е избран за ВД член на Одборот на директори со Одлука за отповикување на член и избор на в.д.член на Одборот на директори на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката Скопје бр.24-6259/1 од 26.09.2017 година донесена од Владата на Република Македонија.

Шукри Масурица е избран за неизвршен член на Одборот на директори со Одлука за избор на член на Одборот на директори на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката Скопје бр.24-4029/1 од 03.04.2018 година донесена од Владата на Република Македонија.

Извршен член на Одборот на директори:

Кристијан Трајковски со Одлука за избор на членови на Одборот на директори на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката Скопје бр.24-4403/1 од 03.08.2017 донесена од Владата на Република Македонија е избран за извршен член на Одборот на Директори.

Извршниот член на Одборот на директори го носи називот Генерален Директор.

2. Генералниот Директор на Акционерското друштво го води работењето на друштвото и има најшироки

овластувања да ги врши работите поврзани со раководењето, спроведувањето на одлуките на Одборот на директори и вршење на тековните активности на друштвото и да дејствува во сите околности во име на друштвото, со исклучок на овластувањата што со закон изречно им се дадени на Одборот на директори. Генералниот директор го претставува и застапува Друштвото во односите со трети лица и може да дава овластувања на други лица за застапување на Друштвото.

Од 03.08.2017 година кога со Одлука за избор на членови на Одборот на директори на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката Скопје бр.24-4403/1 од 03.08.2017 донесена од страна на Владата на Република Македонија е избран за извршен член на Одборот на директори **функцијата Генерален директор** на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје ја обавува **Кристијан Трајковски**.

Во периодот кој го опфаќа извештајот, Помошници директори во Дирекцијата на Акционерското Друштво се:

на Сектор за финансии, информатика и комерција:

Светлана Наумова од 22.11.2017 година до 06.03.2019 година

Катерина Беќири од 21.05.2019 година

- **на Сектор за стопанисување со станбен и деловен простор:**

Борис Богдановски од 27.12.2017 година до 15.07.2019 година

Петар Шапе од 15.07.2019 година

- **на Сектор за правни и општи работи:**

Јон Фрчкоски од 24.04.2018 година

- **на Сектор за градба и уредување на градежно земјиште:**

Марин Хаџиевски од 23.11.2017 година

- **на Сектор за деловни средства по основ на трансформација:**

Мире Десоски од 27.12.2017 година

3. Раководители на Подружници во периодот кој го опфаќа извештајот се:

- **на Подружница Скопје**

Марјан Жакула: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружници бр.02-12333/1 од 29.12.2017 година донесена од Генералниот директор на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Битола**

Томислав Јовчевски: ВД Раководител согласно Одлука за назначување на Вршител на должност-Раководител на Подружница Битола бр.02-2008/1 од 15.02.2018 година од Генералниот директор на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје. Со Одлука за разрешување на ВД Раководител на Подружница Битола бр.02-12782/2-1 од 19.12.2019 година од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје е разрешен од ВД Раководител на Подружница Битола.

Никола Поповски: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружница Битола бр.02-12782/2-2 од 19.12.2019 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Охрид**

Јехана Сулејман: ВД Раководител за период од 3 (три) месеци согласно Одлука за именување на ВД-Раководител на Подружница Охрид бр.02-851/3 од 24.01.2019 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје. ВД Раководител согласно Одлука за именување на ВД-Раководител на Подружница Охрид бр.02-5690/9 од 27.05.2019 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје. Со Одлука за разрешување на ВД Раководител на Подружница Охрид бр.02-10369/6-1 од 15.10.2019 година од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје е разрешена од ВД Раководител на Подружница Охрид.

Благоја Грозданоски: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружница Охрид бр.02-10369/6-2 од 15.10.2019 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Куманово**

Владимир Арсовски: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Куманово бр.02-7467/3-2 од 13.06.2018 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Штип**

Боро Димков: ВД Раководител согласно Одлука за именување на ВД-Раководител на Подружница Штип бр.02-2141/2-18 од 19.02.2018 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Велес**

Русе Димовски: ВД Раководител согласно Одлука за именување на ВД-Раководител на Подружница Велес бр.02-2274/2-4 од 21.02.2018 година од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје. Со Одлука за разрешување на ВД Раководител на Подружница Велес бр.02-7973/10-1 од 29.07.2019 година од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје е разрешен од ВД Раководител на Подружница Велес.

Владимир Арсовски: ВД Раководител согласно Одлука за именување на ВД-Раководител на Подружница Велес бр.02-7973/10-2 од 29.07.2019 година од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Прилеп**

Јулијана Цековска: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Прилеп бр.02-7467/5-2 од 13.06.2018 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Кавадарци**

Љиљана Славева: ВД Раководител согласно Одлука за именување на ВД-Раководител на Подружница Кавадарци бр.02-2141/2-4 од 19.02.2018 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Тетово**

Бобан Видоески: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Тетово бр.02-6788/5-4 од 30.05.2018 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Струмица**

Билјана Георгиева: Раководител со Одлука за именување на Раководител на Подружница Струмица бр.02-6788/5-2 од 30.05.2018 година.

- **на Подружница Кочани**

Сашко Манасиев: ВД раководител согласно Одлука за именување на ВД- Раководител на Подружница Кочани бр.02-2141/2-8 од 19.02.2018 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Кичево**

Борче Петкоски: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Кичево бр.02-7467/4-2 од 13.06.2018 година од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Паркинг Центар-Скопје**

Марјан Жакула: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружници бр.02-12333/1 од 29.12.2017 година донесена од Генералниот директор на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Катна Гаража Разловечко Востание-Скопје**

Марјан Жакула: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружници бр.02-12333/1 од 29.12.2017 година донесена од Генералниот директор на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Катна Гаража Солунски Конгрес-Скопје**

Марјан Жакула: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружници бр.02-12333/1 од 29.12.2017 година донесена од Генералниот директор на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Катна Гаража Кресненско Востание-Скопје**

Марјан Жакула: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружници бр.02-12333/1 од 29.12.2017 година донесена од Генералниот директор на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Катна Гаража Смилевски Конгрес-Скопје**

Марјан Жакула: Раководител согласно Одлука за организирање подружница Катна гаража Смилевски конгрес Скопје бр.02-6370/9 од 18.05.2018 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

2. ОСНОВНА ДЕЈНОСТ

Дејноста на Акционерското друштво е изградба и стопанисување со станбен и деловен простор од значење за Републиката и тоа:

- подобрување на условите на станувањето во постојните станбени згради и станови;
- утврдување на висината на закупот, односно склучување на договори за закуп на станбен и за деловен простор од значење за Републиката;
- стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката
- водење единствена евиденција на станбениот и на деловниот простор од значење за Републиката;
- поттикнување на развојот и изградбата на инфраструктурата за домување;
- изградба, реновирање и одржување на станови за непрофитно домување;
- изградба и продажба на станови и деловен простор за пазар;
- инвестиционо и тековно одржување на станбениот и деловниот простор
- организирање, изградба на станбен и деловен простор чиј инвеститор е Република Северна Македонија;
- Реализирање на Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Македонија, на Владата на Република Северна Македонија со која се утврдува особено: изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи, изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба, стопанисување со станбени деловен простор, инвестиционо и тековно одржување на станбен и деловен простор, подобрување на условите за домување во постојаните станбени згради и станови, утврдување на висината на закупот и политиката на склучување на договори за закуп на станбен и деловен

простор, водење на единствена евиденција на станбен и деловен простор со кој стопанисува и организирање и изградба на станбен и деловен простор каде што инвеститор е Република Северна Македонија;

- Работи околу уредување и подготвување на градежно земјиште за градба и поместување на постојаните објекти, санациски работи, организација на изградба на станбени објекти, инсталации, надзор при изградба и слично, уредување и одржување на улици и сообраќајници, уредување и одржување на паркови, зелени и рекреациони површини, комерцијални работи во остварување на функцијата во прометот на стоки и услуги. Друштвото врши стручни технички работи согласно Програмите за уредување на градежното земјиште, врз основа на договор склучен со единицата на локалната самоуправа.

- Врз основа на одредбите на член 8 од Законот за изменување и дополнување на Законот за трансформација на претпријатија со општествен капитал (Службен весник на Република Македонија број 31/03) правата, обврските и надлежностите на Агенцијата на Република Северна Македонија за приватизација утврдени во член 89-а од Законот за трансформација на претпријатија со општествен капитал и Законот за отстапување на деловни средства од страна на претпријатијата во коишто Република Северна Македонија и агенцијата на РМ за приватизација имаат акции и удели, преминуваат на ЈПССДП на РМ како правен претходник на Акционерското друштво, согласно на што правата, обврските и надлежностите на Агенцијата кои се однесуваат на деловните средства по основ на трансформација преминуваат на Акционерското друштво.

- Согласно член 99 од Законот за домување (“Службен весник на Република Македонија” 99/2009, 57/2010, 36/2011, 54/2011, 13/2012, 55/2013, 163/13, 42/2014, 199/14, 146/15, 31/16 и 64/18), Акционерското друштво во рамките на дејностите од стопанисувањето со станбениот и деловниот простор во сопственост на Република Македонија ги врши особено следните работи: подобрување на условите за стопанисување во постојните станбени згради и станови, утврдување на висината на закупот, склучување договори за закуп на станбен простор, стопанисување и водење единствена евиденција на станбениот простор, изградба и продажба на станови за пазар и деловен простор, изградба, реновирање и одржување на станови за непрофитно домување. Во остварувањето на работите од дејноста Акционерското друштво ги врши работите утврдени во Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија, која на предлог на ресорниот Министер ја донесува Владата на Република Северна Македонија.

3. ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ

За внатрешната организација на Акционерското друштво одлучува Одборот на директори.

Заради вршење на работите од дејноста, Акционерското друштво се организира во:

- *Дирекција*

- *Подружници*

Акционерското друштво своето работење го врши преку Сектори во Дирекцијата, Сектори и други организациони делови во Подружниците.

На организационен план, Акционерското друштво е составено од 17 Подружници и Дирекција со седиште во Скопје.

Подружниците во Акционерското друштво се делат на:

- Подружници организирани според територијален принцип и
- Подружници организирани според функционален принцип

Подружниците немаат својство на правно лице, но нивните дејности, права и обврски во настапувањето во правниот промет се запишуваат во трговскиот регистар.

Акционерското друштво работите од својот делокруг ги врши како единствена организационо - правна целина, а заради обезбедување на потребната координација во остварувањето на работите во дејностите на ниво на Акционерското друштво како целина, се организираат стручни служби во секторите.

Организационите делови на Акционерското Друштво се прикажуваат во табели кои следат:

ДИРЕКЦИЈА**ПОДРУЖНИЦИ****Скопје**

Катна Гаража Солунски Конгрес
Катна Гаража Разловечко Востание
Катна Гаража Смилевски Конгрес
Катна Гаража Кресненско Востание
Паркинг Центар-Скопје

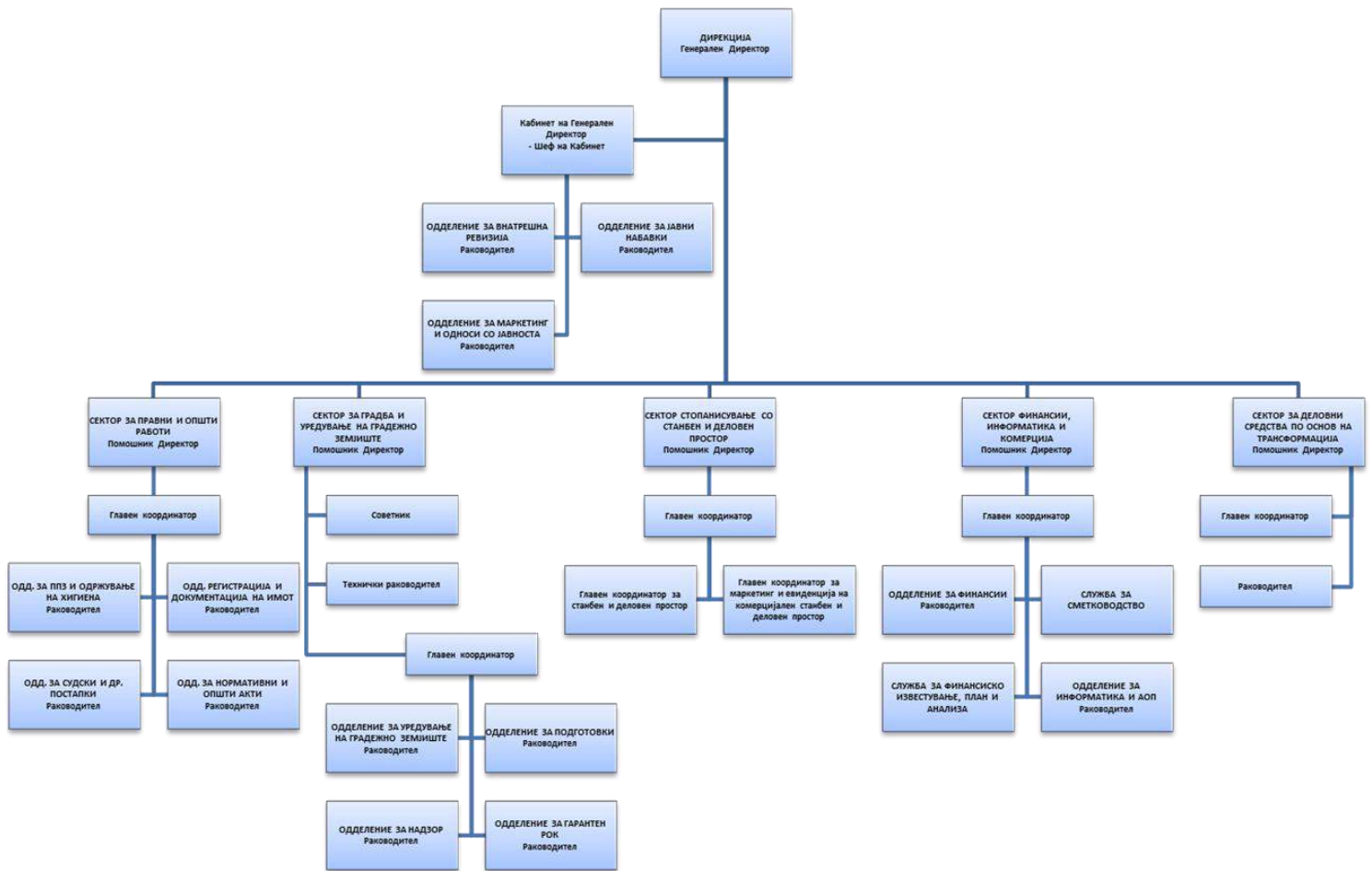
Битола**Охрид**

Работна единица Струга

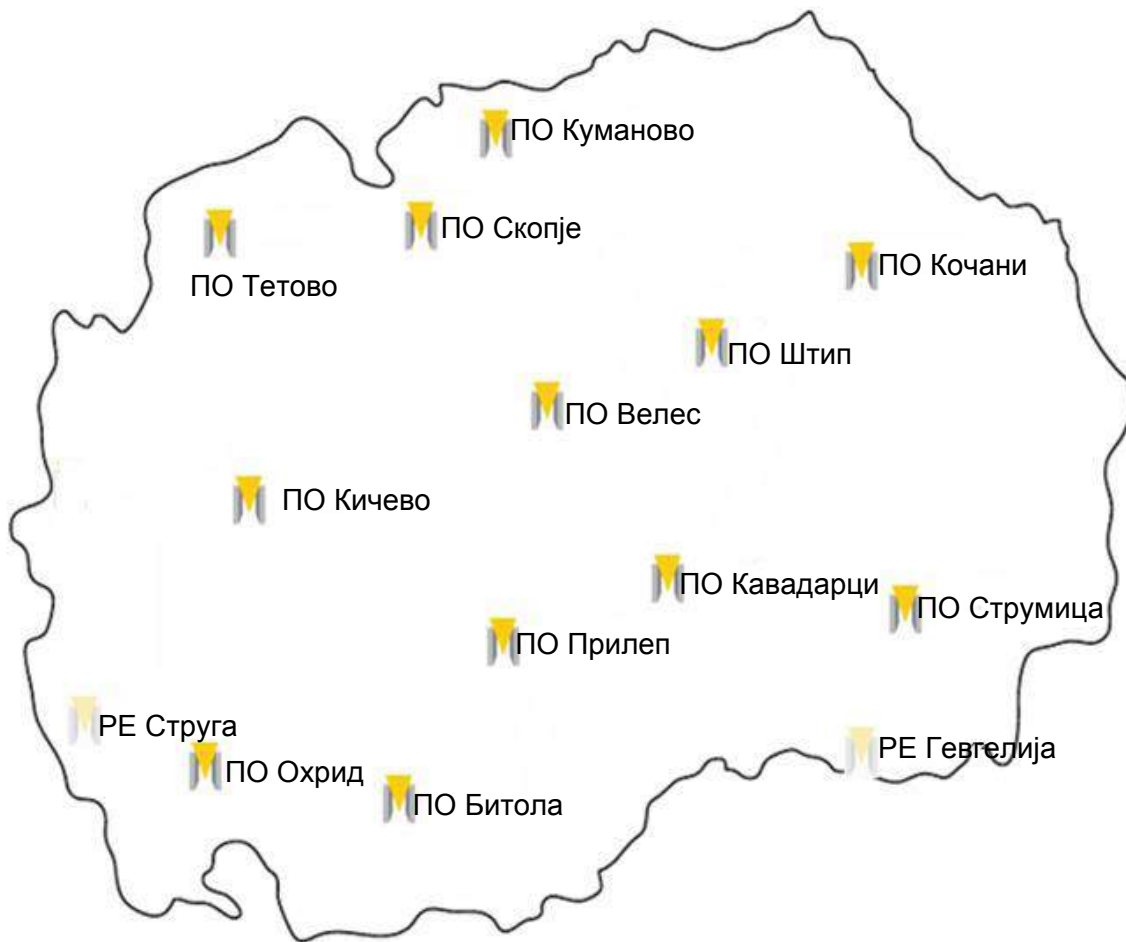
Прилеп**Велес****Куманово****Тетово****Кичево****Штип****Кочани****Струмица**

Работна единица Гевгелија

Кавадарци



МРЕЖА НА ПОДРУЖНИЦИ И РАБОТНИ ЕДИНИЦИ НА АКЦИОНЕРСКОТО ДРУШТВО



4. КАДРОВСКА ПОЛИТИКА

Бројот на вработените и вкупниот нето износот на плата на ниво на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката во 2019 година се прикажува во следниот преглед:

Р.бр	Месец	2019 година	
		Број на вработени по вкалкулирани саати	Нето плата
1	Јануари	376	13.398.573,00
2	Февруари	378	12.822.513,00
3	Март	377	13.010.375,00
4	Април	381	12.846.756,00
5	Мај	378	12.848.444,00
6	Јуни	378	12.838.355,00
7	Јули	366	12.592.607,00
8	Август	367	12.397.823,00
9	Септември	365	12.384.345,00
10	Октомври	365	12.404.644,00
11	Ноември	359	12.207.812,00
12	Декември	362	12.311.170,00

5. ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2019 ГОДИНА

АД во годишната сметка ги доставува обрасците: Биланс на состојба, Биланс на успех, Даночен биланс, Објаснувачки белешки, Извештај за сеопфатна добивка, Извештај за готовински текови, Извештај за промени на главницата и Извештај за финансиската состојба за годината што завршува.

I. ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКАТА СОСТОЈБА **За годината што завршува на 31 Декември 2019 година**

		(МКД 000)	
		31 Декември 2019	31 Декември 2018
Белешка			
A	СРЕДСТВА		
	НЕТЕКОВНИ СРЕДСТВА		
	Нематеријални средства	-	-
	Недвижности, постројки и опрема	8 9.048.085	9.043.767
	Вложување во недвижности	996.776	1.025.777
	Финансиски средства кои се расположливи за продажба	2.725	21.881
	Побарувања за долгорочни кредити	297.006	307.682
	Вкупно нетековни средства	10.344.592	10.399.108
	ТЕКОВНИ СРЕДСТВА		
	Залихи	1.022.680	1.162.588
	Побарувања од купувачите	11 342.060	350.396
	Други тековни средства	1.078.415	956.549
	Пари и парични еквиваленти	12 394.635	225.812
	Вкупно тековни средства	2.837.790	2.695.345
	ВКУПНО СРЕДСТВА	13.182.382	13.094.453
B	ГЛАВНИНА И РЕЗЕРВИ		
	Акционерски капитал	13 2.870.949	2.870.949
	Законски резерви	44.393	44.238
	Акумулирана добивка	36.343	33.408
	Добивка за тековната година	7.135	3.090
		2.958.820	2.951.685
B	ОБВРСКИ		
	НЕТЕКОВНИ ОБВРСКИ		
	Долгорочни обврски	14 1.689.627	1.428.422
	Одложено плаќање на трошоци и приходи во идни периоди и долгорочни резервирања за ризици и трошоци	7.475.414	7.489.723
	Вкупно нетековни обврски	9.165.041	8.918.145
	ТЕКОВНИ ОБВРСКИ		
	Краткорочни обврски спрема добавувачи	15 103.826	264.531
	Краткорочни финансиски обврски	954.695	960.092
	Вкупно тековни обврски	1.058.521	1.224.623
	Вкупно обврски	10.223.562	10.142.768
	ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ	13.182.382	13.094.453

II. ИЗВЕШТАЈ ЗА СЕОПФАТНА ДОБИВКА
за годината што завршува на 31 Декември 2019 година

		(МКД 000)	
	Белешка	31 Декември 2019	31 Декември 2018
Приходи од продажба	17;18	569.448	621.105
Останати приходи	18	236.307	226.840
Вкупно оперативни приходи		805.755	847.945
Трошоци			
Набавна вредност на продадени производи		(204.715)	(241.368)
Потрошени матер., енергија, ситен инв. и резервни делови		(24.373)	(24.086)
Амортизација		(197.194)	(191.268)
Трошоци за вработените		(227.370)	(215.356)
Трошоци за услуги	19	(37.684)	(24.546)
Останати оперативни трошоци	19	(77.343)	(122.703)
Вкупно оперативни трошоци		(768.679)	(819.327)
Добивка/Загуба од оперативно работење		37.076	28.618
Финансиски приходи/расходи		(28.160)	(16.018)
Добивка/Загуба пред оданочување		8.916	12.600
Данок на добивка		(1.782)	(9.511)
Добивка/Загуба за годината		7.135	3.089
Останата сеопфатна добивка		-	-
Вкупна сеопфатна Добивка/Загуба за годината		7.135	3.089

III. ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНЕТЕ ВО ГЛАВНИНАТА на 31.12.2019

	Основна главнина	Законска резерва	Акумулира на добивка	ВКУПНО
Состојба на 01.01.2019 година	2.870.949	44.238	36.498	2.951.685
Распределена добивка по Одлука на Влада на РМ	-	-		
Добивка за годината	-	-	7.135	7.135
Издвојување за законска резерва	-	155	(155)	-
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Останато зголемување	-	-	-	-
Останато намалување	-	-	-	-
Состојба на 31 декември 2019 година	2.870.949	44.393	43.478	2.958.820
Состојба на 01.01.2018 година	2.870.949	44.238	296.560	3.211.747
Распределена добивка по Одлука на Влада на РМ	-	-	(205.272)	(205.272)
Добивка за годината	-	-	3.090	3.090
Издвојување за законска резерва	-	-	-	-
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Останато зголемување	-	-	-	-
Останато намалување	-	-	(57.880)	(57.880)
Состојба на 31 декември 2018 година	2.870.949	44.238	36.498	2.951.685

Состојбата на главнината на капиталот на ниво на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор на 31.12.2019 година е 2.870.949.232,39 ден. Износот на запишаниот акционерски капитал запишан во Централен регистар на РСМ е во износ од 46.681.990 ЕУР.

Основната главнина на друштвото е распоредена на 10.070 обични акции кои ги поседува акционер Република Северна Македонија со номинална вредност од 4.635,75 ЕУР по акција, односно 285.196,90 денари според среден курс на НБРМ објавен на денот пред усвојување на Одлуката за зголемување на основната главнина на Акционерското Друштво бр.42-11277/1 од 23.12.2014 година.

Во деловната 2019 година Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, по годишната сметка оствари позитивен финансиски резултат т.е остварена добивка пред оданочување во износ од 8.916.257,00 денари, а остварената добивка по оданочувањето изнесува 7.134.565,00 денари.

IV. ИЗВЕШТАЈ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА ГОДИНАТА ШТО ЗАВРШУВА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2019 ГОДИНА (индиректна метода)

	илјади ден.	
	31.12.2019	31.12.2018
Готовински текови од оперативни активности		
Нето добивка/загуба по оданочување	7.135	3.089
Усогласување/корегирање на нето добивката		
Амортизација	197.194	191.268
Приходи од ослободување на државни поддршки	-158.499	-158.722
Зголемување/намалување на побарувања од купувачи	8.337	47.622
Зголемување/намалување на останатите краткорочни побарувања	-121.867	-156.814
Зголемување/намалување на залихите	139.908	133.174
Зголемување/намалување на обврските спрема добавувачи	-160.705	-103.706
Зголемување/намалување на останати краткорочни обврски	-5.397	99.987
Зголем./намал. на одл. плаќ. на пр. и гр. ПБР и резервирање	-14.309	-103.890
Вкупно усогласување:	-115.338	-51.081
Нето готовински текови од оперативни активности	-108.203	-47.992
Готовински тек од инвестициони активности		
Набавка/продажба на материјални средства	-14.012	-265.789
Нето готовински текови од инвестициони активности	-14.012	-265.789
Готовински тек од финансиски активности		
(Отплата)/прилив на обврски од/по кредити	261.205	169.761
(Одлив)/прилив на дадени долгорочни кредити	29.833	75.084
Зголемување/намалување на акумулирана добивка	0	-57.880
Нето готовински тек од финансиски активности	291.038	186.965
Нето зголемување/намалување на парични средства	168.823	-126.816
Парични средства на почетокот на годината	225.812	352.628
Парични средства на крајот на годината	394.635	225.812

6. АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА 2019 ГОДИНА

Извештајот за готовински текови ги прикажува изворите кои на Друштвото му обезбедуваат готовина (парични приливи) и употреба на таа готовина од негова страна (парични одливи). Информациите за паричните (готовинските) текови на Друштвото им користат на корисниците на финансиските извештаи како основа за вршење на проценки на можностите на Друштвото да остварува парични средства и парични еквиваленти, како и за согледување на начинот на кој се користат (се управува со) паричните средства – текови. Извештајот за готовински текови дава важни информации за квалитетот на добивката и финансиската способност на Друштвото, како и за структурата на финансиските средства, поточно дали ликвидноста се темели врз сопствени или туѓи извори на средства. Тој е значаен, како за тековното одлучување, така и за планирање и контрола на идните деловни активности.

Во 2019 година Друштвото покажува позитивен нето готовински тек во износ од 168,823,000 денари, што значи дека во текот на годината се наплатени поголем износ на парични средства отколку што се исплатени.

Остварен е негативен готовински тек од оперативни активности во износ од 108,203.000 денари, што укажува дека во текот на 2019 година остварени се помалку приливи на парични средства отколку одливи од главните активности што носат приходи на Друштвото.

Готовинските текови од оперативни активности се добиени со усогласување на нето добивка на износ од 7,135,000 денари за:

- Амортизација во износ од 197.194.000 денари, доведува до зголемување на готовинските текови бидејќи истата евидентирана како трошок се одзема од приходите и делува на намалување на нето добивката без да се јави вистински одлив на пари. Со нејзиното враќање кон износот на нето добивката, всушност, се додава износот што е наплатен како приход при продажбата, а Друштвото го задржува за себе без обврска да го исплати сè до моментот на замена на постојаните средства.
- Намалувањето на побарувањата од купувачите во износ од 8,337.000 денари доведува до зголемување на готовинските текови поради зголемен паричен прилив од нивна наплата.
- Намалувањето на залихите во износ од 139.908.000 денари и остварените приливи на парични средства од нивната продажба, доведуваат до зголемување на готовинските текови
- Приходите од ослободување на државни подршки во износ од 158.499.000 денари, доведуваат до намалување на готовинските текови бидејќи евидентирани како приход делуваат на зголемување на нето добивката без да се јави вистински прилив на пари.
- Зголемувањето на останатите краткорочни побарувања (од државата по основ на даноци, придонеси и останати побарувања) за износ од 121.867.000 денари доведува до намалување на готовинските текови поради намалена наплата.
- Намалувањето на обврските спрема добавувачите во износ од 160.705.000 денари доведува до намалување на готовинските текови.
- Намалувањето на останатите краткорочни обврски за износ од 5.397.000 денари доведува до намалување на готовинските текови поради поголемиот износ на создадени обврски од износот на паричните одливи за нивно плаќање.
- Намалувањето на одложено плаќање на приходи и трошоци во идните периоди за износ од 14.309.000 денари доведува до намалување на готовинските текови како резултат на евидентирана амортизација на имот на Државата. Остварен е негативен готовински тек од инвестициони активности во износ од 14.012.000 денари, што покажува дека готовината е намалена поради набавката на материјални средства, но зголемени се средствата од кои се очекуваат идни приходи. Остварен е позитивен готовински тек од финансиски активности во износ од 291.038.000 денари што произлегува од парични приливи и одливи од наведените активности и тоа:

- Зголемени се долгорочните обврски по основ на кредити за износ од 261.205.000 денари што доведува до зголемување на готовинските текови поради паричните приливи по основ на кредити.
- Зголемен е приливот од дадени долгорочни кредити за продажба на станови на одложено плаќање во износ од 29.833.000 денари што доведува до зголемување на готовинските текови од приливот на готовина при нивната наплата.

Од Анализата на готовинските текови на Друштвото заклучуваме дека **нето готовинскиот тек на Друштвото во 2019 година е позитивен и изнесува 168.823.000 денари нето зголемување на паричните средства**, колку што изнесува и разликата меѓу завршната и почетната состојба на ставката парични средства во Билансот на состојбата за 2019 година.

7. ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2019 ГОДИНА И ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Анализата на финансиските извештаи (извештај за финансиска состојба и извештај за сеопфатна добивка) треба да даде квалитативна оценка дали друштвото работи добро или лошо, односно дали е финансиски силно или финансиски ранливо.

Целта на таквата анализа ќе биде пресметка на аналитички показатели и оценување дали тие показатели укажуваат на слабости или силни страни во работењето на друштвото. Клучот за добивање на значајни информации од анализата на показателите е споредбата на истите низ времето (тековната со претходната година) во рамките на друштвото, за да се утврди дали деловното работење се подобрува или влошува имајќи ја во предвид специфичната дејност на друштвото.

Показателите во анализата се однесуваат за 12 месечно работење во текот на 2019 година и споредбени показатели од 2018 година .

За потребите на овој сегмент од годишниот извештај на друштвото анализирани се показателите за:

- 1) профитабилност,
- 2) деловна активност,
- 3) ликвидност,
- 4) финансиска стабилност
- 5) економичност.

А. ПОКАЗАТЕЛИ НА ПРОФИТАБИЛНОСТ

Показателите на профитабилноста ја одразуваат моќта на Друштвото за заработка, го покажуваат ефектот од управувањето со средствата и долговите врз остварувањето на профитот. Тие укажуваат на способноста на Друштвото да остварува добивки, односно вишок на приходи споредено со расходите на работењето и другите трошоци кои настануваат во определен период на време. Профитабилноста ја одразува конкурентската позиција на Друштвото, а воедно и квалитетот на менаџментот на Друштвото, додека пак способноста да се генерира профит од инвестираниот капитал е важен индикатор за вредноста на Друштвото.

Во 2019 година друштвото остварило вкупни приходи во износ од 831,452,350 денари и вкупно трошоци износ од 822,536,093 денари, односно позитивен финансиски резултат добивка пред оданочување износ од 8,916,257 денари и добивка за финансиската година по оданочување износ од 7,134,565 денари.

Показателите на профитабилноста се пресметуваат како однос на нето добивката и вкупната главнина; однос на добивката пред камата и даноци и ангажиран капитал; однос на нето добивката и вкупните приходи ; и однос на нето добивката и бројот на вработени , истите бидејќи друштвото остварило мала добивка пред оданочување и нето добивка, се многу ниски како и добивката во 2018 година, за разлика од годините пред тоа 2016, 2017 година, кога е остварен позитивен финансиски резултат добивка по оданочување во износи значително повисоки.

Показатели на профитабилноста	2019	2018
- Поврат на акционерска главнина (ROE) - Однос на добивката за финансиската година и вкупна главнина	0,24%	0.10%
- Поврат на ангажираниот капитал (ROCE) - Однос на добивката пред камата и даноци и ангажиран капитал (акционерска главнина плус нетековни обврски)	0.52%	0,51%
- Нето Профитна маржа - Однос на добивката за финансиската година и вкупните приходи	0,85%	0.36%
- Добивка за финансиската година по работник (во денари)	19,708	8.703

a. Поврат на акционерска главнина - Однос на добивката за финансиската година и вкупна главнина (ROE) - Однос на добивката за финансиската година и вкупна главнина

Показателот ја претставува способноста на Друштвото со расположливиот сопствен капитал да остварува добивка, односно тој е мерило за силата на Друштвото. Показателот покажува колкава расположива нето добивка генерира исклучиво сопственичкиот капитал на Друштвото (акционерскиот вклучувајќи ги резервите и акумулираната добивка). Во 2019 година изнесува 0,24% , а во 2018 година изнесува 0,10% и не е на задоволително ниво во однос на идеалниот од 9.0% . На показателот делува специфичната дејност на друштвото изградба на комерцијални станови за продажба каде градбата трае повеќе од 18 месеци, па друштвото остварува приходи и добивки од продажбата во разни пресметковни периоди како и изградба на социјални станови за ранливи групи граѓани чија вредност ги зголемува нетековните обврски во вид на државни подршки, а од друга страна остварува минимални приходи по основ на закупнина.

b. Поврат на ангажираниот капитал (ROCE) - Однос на добивката пред камата и даноци и ангажираниот капитал (акционерска главнина и нетековни обврски)

Повратот на ангажираниот капитал е показател на профитабилноста кој дава важни информации на сопствениците (акционерите) во оценката на успешноста на работењето на менаџментот на Друштвото. При пресметката се користи податокот за добивката пред камата и даноци, тоа е износот на добивка кое Друштвото ја остварува пред да плати камата на обезбедувачите на кредити (банките) и данок на добивка која во 2019 година изнесува 62,773,565 денари, во однос на податокот за ангажиран капитал кој го опфаќа акционерскиот капитал и резерви зголемен за нетековните обврски и во 2019 година изнесува 12,123,860,654 денари.

Показателот во 2019 година изнесува 0,52%, а во 2018 година изнесува 0.51% перманентно се движи под контролната мерка, со оглед на специфичната дејност на друштвото изградба на социјални станови за ранливи групи чија вредност ги зголемува нетековните обврски во вид на државни подршки, а од друга страна остварува минимални приходи по основ на закупнина.

с. Нето Профитна маржа - Однос на добивката за финансиската година и вкупните приходи

Показателот на односот на нето добивката (добивка по оданочување) и вкупните приходи ја претставува профитабилноста во однос на вкупните приходи, односно стапката на учество на нето добивката во вкупните приходи. Во 2019 година поради остварената мала добивка за финансиската година е низок и изнесува 0,85% , а за 2018 година тоа учество изнесува 0.36% и не е на задоволително ниво како резултат на остварени мали нето добивки. На показателот делува специфичната дејност на друштвото изградба на комерцијални станови за продажба каде градбата трае повеќе од 18 месеци, па друштвото остварува приходи и добивки од продажбата во разни пресметковни периоди.

д. Добивка за финансиската година по работник

За 2019 година поради остварената мала добивка за финансиската година, показателот е низок и изнесува 19,708,00 денари, а во 2018 година истата изнесува 8,703.00 денари по вработен. Показателот е под влијание на специфичната дејност на друштвото како што е наведено погоре.

В. ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА АКТИВНОСТ ЕФИКАСНОСТ

Показатели на деловната активност	2019	2018
Коефициент на обрт на вкупните средства	0,06	0.07
Динамика на приходи	94,45%	96,47%
Приход по вработени	2,479,525	2,479,525
Период на плаќање на обврски спрема добавувачите	49	117
Период на обрт на залихите	485	517
Просечен период на наплата на побарувањата од купувачите	155	151

а. Коефициент на обрт на вкупните средства

Овој показател пресметан како однос на вкупните приходи и вкупно користените средства (актива) за 2019 година изнесува 0.06 и покажува дека приходот изнесува 6% во однос на користените средства. Коефициентот на обрт на вкупните средства е показател на активноста на Друштвото и покажува колку секоја парична единица на средства генерира приход. При анализа на овој показател треба да се има во предвид дејноста на Друштвото, изградба на станови која трае повеќе од еден пресметковен период, а следствено на тоа и остварувањето на приходите. На показателот делува и неостварениот приход од неиздадени деловни простории и минималните приходи од закупнина за користење на станови за ранливи групи. По правило производната дејност има помал коефициент на обрт на вкупните средства од трговијата и услугите. Во 2018 година показателот изнесува 0,07 и покажува дека приходот изнесува 7% во однос на користените средства.

b. Динамика на приходи

Овој показател го прикажува односот на приходите од тековната и претходната година и за 2019 година изнесува 94,45%, додека за 2018 година изнесува 96.47% и бележи намалување на приходите.

c. Приход по вработени

Овој показател го прикажува приходот по вработен и за 2019 година изнесува 2,296,830 денари додека во 2018 година изнесува 2.479.525 денари, и бележи намалување како резултат на остварените помали приходи и зголемен број на вработени. Просечниот број на вработени врз основа на часови на работа во пресметковниот период изнесува 362 вработени, додека во 2018 година изнесувал 355 вработени.

d. Период на плаќање на обврските спрема добавувачи

Овој показател се добива како однос меѓу производот на краткорочните обврски спрема добавувачите и бројот на денови во годината спрема трошоците од редовно работење, при што го претставува периодот во кој Друштвото ги плаќа своите обврски.

Показателот во 2019 година изнесува 49 дена, и во споредба со истиот од 2018 година кога изнесува 117 дена, укажува дека времето на плаќање на краткорочните обврски спрема добавувачите е намалено. Овој показател помага да се оцени ликвидноста на Друштвото, при што намалувањето на периодот на плаќање на обврските спрема добавувачите е знак на добро финансирање, односно добро управување со тековните средства, кое резултира со навремено плаќање на обврските.

e. Период на обрт на залихите

Овој показател, добиен како однос меѓу производот на вредноста на залихите и бројот на деновите во годината спрема трошоците на продажба, за 2019 година изнесува 485 дена додека во 2018 година изнесува 517 дена, истиот бележи намалување, иако и понатаму е висок поради фактот што Друштвото остварува приходи од продажба на станови и деловни простории и залихи кои произлегуваат од изградба на станови и деловни простории чија градба трае повеќе од 18 месеци. Овој показател дава информација како се управува со залихите и за колкав период залихите можат да се конвертираат во парични средства и дава дополнителна индикација за ликвидноста на Друштвото. За поефикасно управување со залихите периодот на обрт треба да се намали, за што Друштвото треба да ги преиспита залихите во поглед на нивната оштетеност или застареност, нивна алтернативна употреба доколку не се продаваат да се издаваат под закуп, одобрување на попусти, обезбедување на имотни листови итн., а пред се да се земе во предвид вредноста на капиталот кој е врзан во нив.

f. Просечен период на наплата на побарувања од купувачи

Овој показател добиен како однос меѓу производот од вредноста на побарувањата од купувачите (од Извештајот за финансиската состојба) и бројот на денови во годината спрема приходите од продажба, за 2019 година изнесува 155 дена додека во 2018 година изнесува 151 ден, истиот бележи мало зголемување, додека позитивно би било намалување на периодот на наплата на побарувањата, кое може позитивно да делува на ликвидноста на друштвото. Периодот на наплата на побарувањата од купувачите е мерка за просечната должина на времето кое е потребно за купувачите да го платат тоа што го должат. Раководството и вработените превземаат активности за подобрување на наплатата на побарувањата согласно утврдените работни процедури со цел подобрување на ликвидноста на Друштвото, односно што побрзо побарувањата да се конвертираат во парични средства.

С. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ

Ликвидноста се дефинира како способност на тековното плаќање, односно способност на Друштвото од тековната актива која ја сочинуваат парите, побарувањата, финансиските средства и залихите да може да ги намира тековните обврски од кои во најголем дел обврските спрема добавувачите, платите на вработените и краткорочните кредити. И повисоки и пониски показатели може да упатуваат на одредени проблеми кои бараат дополнителни анализи и преземање на соодветни мерки од страна на раководството.

Показатели за ликвидноста	2019	2018
Брз показател	1.89	1.33
Тековен показател	2.68	2.20
Работен Капитал	1.779.268.785	1.470.722.464

а. Брз показател

Се утврдува како однос меѓу тековните средства без залихите, односно готовите пари на жиро сметка и благајна, КХВ и краткорочните побарувања спрема тековните(краткорочни) обврски без обврските за примени аванси. Коефициентот од 1.89 во 2019 година покажува дека сите тековни обврски ќе бидат намирени навреме и во однос на показателот од 1,33 во претходната 2018 година бележи подобрување на ликвидноста, се движи над контролната мерка од 1.00 и укажува дека тековните обврски ќе бидат намирени навреме. На показателот делува високото ниво на побарувања од купувачи поради кои доцнат паричните приливи потребни за намиравање на обврските спрема добавувачите, вработените и кредиторите.

б. Тековен показател

Вредноста на овој показател за 2019 година изнесува 2,68 и во споредба со 2018 година кога изнесува 2,20 бележи минимално подобрување на општата ликвидност. Тековниот показател покажува можност дека од тековната актива која ја сочинуваат парите, побарувањата, финансиските средства и залихите, може да се намираат тековните обврски, меѓу кои во најголем дел обврските спрема добавувачите и краткорочните кредити. За поволен се смета показател кој надминува 1, во спротивно постојат изгледи дека друштвото може не би било во состојба да ги плаќа неговите обврски навреме. Друштвото располага со тековни средства кои ќе обезбедат во иднина да има приливи на парични средства за да се исполнат доспеаните обврски, меѓутоа Друштвото тешко и на подолг рок ги конвертира тековните средства во парични средства, обртот на залихите е спор, односно паричниот оперативен циклус е долг, на кој значајно делуваат и високата вредност на побарувања од купувачите кои тешко се наплаќаат, што бара дополнително ангажирање за подобрување на наплатата.

с. Работен капитал

Вредноста на овој показател за 2019 година изнесува 1.779.268.785 и ја покажува висината на капиталот кој стои на располагање за задоволување на тековните обврски. Во споредба со 2018 година кога изнесува 1.470.722.464 денари бележи зголемување. Истиот се движи над контролната мерка, половина од тековната актива во износ од 1.418.895.091 денари, што дополнително ја потврдува добрата позиција на ликвидноста на Друштвото.

Сите показатели на ликвидноста за 2019 година, се движат во рамките на контролните мерки и укажуваат дека Друштвото има способност да ги намира навремено своите обврски, да ги исплатува платите, да набавува сировини и материјали и да ги плаќа обврските спрема добавувачите и стасаните рати по кредити од деловните банки, меѓутоа Друштвото тешко и на подолг рок ги конвертира тековните средства во парични средства, обртот на залихите е спор, односно паричниот оперативен циклус е долг, на кој значајно делуваат и високата вредност на побарувања од купувачите кои тешко се наплаќаат. Реално како што потенциравме, залихите и побарувањата треба да бидат предмет на дополнителни анализи и превземање на дополнителни мерки од раководството на друштвото за подобрување, односно за зголемување на паричните приливи од продажба на залихите и наплата на побарувањата. Анализата покажува дека паричните приливи може да се одложат со создавање на побарувања на кои им се одобрува одложен рок на плаќање (спогодби за плаќање на долгот на рати), паричните одливи пак може да се одложат со користење на одложен рок на плаќање (кредитирање) од страна на добавувачите. Исто така времето меѓу набавката, изградбата на станови за продажба и продажбата на истите влијае на паричните текови, односно доколку градбата и продажбата трае подолго време и паричните приливи од нивна продажба ќе биде долго. Секако потребно е брзо да се конвертираат во парични средства побарувањата од станарина и закупнина за користење на станбен и деловен простор и анuitети од кредити на купувачите на станови на одложено плаќање, како и побарувањата по склучени спогодби за плаќање на рати.

D. ПОКАЗАТЕЛИ НА ФИНАНСИСКАТА СТАБИЛНОСТ - ДОЛГОРОЧНА СОЛВЕНТНОСТ

Анализата на финансиската стабилност е направена со цел да се дополни сликата за ликвидноста на Друштвото на подолг рок. Показателите на задолженоста го покажуваат обемот на ангажирањето на туѓи средства во Друштвото. Затоа, анализата на задолженоста е сконцентрирана на долгорочните долгови на Друштвото од кои произлегуваат обврски за плаќање на камата, но и за враќање на позајмената главнина. Показателите на долг рок покажуваат колку друштвото должи во однос на неговата големина, дали влегува во тешки долгови или се подобрува неговата ситуација како и потребата друштвото да го чува под контрола должничкиот товар.

Показатели за финансиска стабилност	2019	2018
Показател на долг (Debt ratio-DR)	20,85%	20,26%
Показател на задолженост (Gearing)	33,35%	32,61%
Показател на левериџ (Leverage)	63,65%	67,39%
Покриеност на каматите	1,16	1,26

a. Показател на долг (Debit ratio-DR)

Показателот на долг (Debit ratio-DR) е показател на вкупните долгови на Друштвото (тековни обврски и долгорочни обврски) во однос на неговите вкупни средства (нетековни и тековни средства односно активата). Овој показател за 2019 година изнесува 20,85% додека во 2018 година изнесува 20,26% и покажува тенденција на зголемување. Показателот покажува во кој процент се покриени средствата од туѓи извори на финансирање (обврски спрема добавувачи, други останати обврски и кредити од Банки). Споредено со контролната мерка за овој показател од 50,00% покажува дека друштвото има безбедно ниво на долг иако во споредба со претходната година бележи пораст и дека финансиската стабилност на Друштвото е добра.

b. Показател на задолженост (Gearing)

Показателот на задолженост (gearing) го покажува учеството на долгот во капиталот на Друштвото и се пресметува како однос на долговниот капитал кој носи камата ((долгорочни кредити) спрема акционерска главнина (акционерски капитал, резерви и акумулирана добивка) и долговен капитал кој носи камата (долгорочни кредити). Овој показател за 2019 година изнесува 33,35%, во споредба со 2018 година кога изнесува 32,61%, бележи пораст, но сепак е под контролната мерка од 50,00%. Укажува на умерена задолженост, но доколку показателот се зголеми можни се проблеми во иднина кога Друштвото ќе сака да зема кредит, освен ако не ги зголеми главнината и резервите преку повисоки добивки од редовно работење кои нема да ги распределува или преку нова емисија на акции. Со оглед на тоа што Друштвото 2019 и 2018 година ги заврши со минимални добивки, потребна е претпазливост околу задолжувањето со кредити од банки обезбедени со хипотеки во недвижен имот, при што постои ризик бидејќи банките се во позиција да имаат право да го присилат Друштвото да продава средства за да им ја плати каматата, доколку не постојат расположливи средства од други извори.

c. Показател на левериџ (Leverage)

Овој показател добиен како однос на акционерската главнина спрема акционерската главнина зголемена за долговниот капитал кој носи камата (долгорочни кредити од банки), покажува во кој процент Друштвото се финансира од сопствени извори на финансирање, односно од акционерскиот капитал (обични акции, резерви и акумулирана добивка). За 2019 година изнесува 63,65% додека за 2018 година изнесува 67,39%, и бележи намалување поради зголемениот износ на долгорочни кредити во текот на 2019 година. Споредено со оптималниот показател од 50.00% претставува задоволителен показател и упатува на фактот дека Друштвото е финансиски стабилно, но сепак е потребно да го држи долгот под контрола, да го консолидира работењето со цел остварување на поголеми добивки од работењето.

d. Однос на покривање на каматите

Показателот за покриеност на каматата покажува дали Друштвото заработува доволно добивка пред камата и данок за да може да ги плати трошоците за камата, или дали неговите трошоци за камата се големи во однос на неговите добивки. Овој показател говори за тоа колку пати трошоците за камата се покриени со износот на добивката пред камата и даноци. Тој покажува способност на Друштвото да им ги плати на кредиторите со камата позајмените пари, односно способност за задолжување. Показателот за 2019 година изнесува 1,16 пати, и е добен како однос на добивка пред камата и даноци е во износ од 62.773.565 денари и трошоците за камати износ од 53.857.308 денари и укажува на можни негативни ефекти по работењето. Поради тоа е пристапено кон репрограмирање на кредитите со грејс период и пониски каматни стапки со цел управување со паричните текови, односно финансиско стабилизирање. Во 2018 година изнесува 1,26 пати и е добиен како однос на добивката пред камати и даноци во износ од 60.904.606 денари и трошоците за камати 48.304.001 денари. Прифатливо би било покриеноста на каматата да изнесува 3 пати за да трошоците за камата на друштвото се сметаат дека се во рамките на прифатливите граници, бидејќи колку показателот е поголем толку е поголема сигурноста на кредиторите.

Е. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЕКОНОМИЧНОСТ

Показатели на економичност	2019	2018
Однос меѓу приходите и расходите	101,08%	101.45%
Однос на добивката пред оданочување и приходите	1,07%	1.43%
Однос на добивката за финансиската година и приходите	0,85%	0.35%

а. Однос меѓу вкупни приходи и вкупни расходи

Во 2019 година, показателот добиен како однос на приходите и расходите од целокупното работење изнесува 101,08%, истиот во 2018 година изнесува 101,45%. Економичноста претпоставува приходите да ги покријат сите расходи и да остварат добивка. Минималното барање на економичноста е : подеднакви приходи и расходи. Показателот за 2019 година е неповолен, како и во 2018 година, заради што потребно е да се направат дополнителни напори за подобрување на работењето и остварување на поголеми приходи, истовремено што е можно помали расходи, односно поголема позитивна разлика меѓу приходите и расходите.

б. Однос на добивката пред оданочување и приходите

Овој показател за 2019 година изнесува 1,07%, додека за 2018 година изнесува 1,43% и го покажува учеството на добивката во приходите. Покажува минимално учество на добивката во приходите , поради малите добивки од работењето, за што е потребно зголемување на приходите и намалување на трошоците од работењето посебно на непродуктивните трошоци, односно дополнително ангажирање на раководството и вработените за подобрување на економичноста.

в. Однос на добивката за финансиската година и приходите

Овој показател за 2019 година изнесува 0,85%, показателот за 2018 година изнесува 0.35% и го покажува учеството на добивката за финансиската година во приходите. Како резултат на малите добивки од работењето показателот е минимален и не е на задоволително ниво, потребно е да се направат дополнителни напори за подобрување на работењето и остварување на поголеми приходи, истовремени што е можно помали расходи, односно поголема позитивна разлика меѓу приходите и расходите.

8. ИЗВЕШТАЈ ЗА МАТЕРИЈАЛНО – ФИНАНСИСКО РАБОТЕЊЕ ЗА 2019 ГОДИНА

I. СТАНОВИ ЗА СТОПАНИСУВАЊЕ

1. Број на станови и гаражи

Бројот на становите и гаражи и нивната површина со кои стопанисува Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републикат-Скопје, утврдено согласно Подружниците, на ниво на Акционерското друштво за 2019 година искажан е во следнава табела:

Реден број	Подружница	Вкупно		Собност								Опожарени и делумно рушени 2019	Гаражи со попис 2019	Површина во м ²	
				1 и гарсоњера		2		3		4					
		2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019			2018	2019
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Скопје	2.202	2.140	1.053	1.021	518	504	250	239	58	54	47	322	92,842.58	89.836,66
2	Битола	442	440	149	149	235	234	42	41	16	16	11	0	24,380.32	24.267,32
3	Охрид	165	159	44	43	113	109	8	7	0	0	5	0	8,481.16	8.131,66
4	Прилеп	305	300	193	193	99	94	10	10	3	3	3	0	15,247.92	14.949,02
5	Кичево	155	143	50	47	66	58	37	36	2	2	0	0	7,913.05	7.402,64
6	Кочани	313	303	147	147	124	115	41	40	1	1	0	0	17,559.00	16.929,00
7	Куманово	232	232	87	87	101	99	42	44	2	2	0	0	12,636.90	12.691,90
8	Штип	426	421	246	245	137	135	33	32	8	8	9	1	21,863.00	21.586,00
9	Кавадарци	98	98	18	18	76	76	3	3	1	1	0	0	4,950.00	4.950,00
10	Струмица	276	315	116	115	138	178	22	22	0	0	10	0	14,679.14	16.536,14
11	Тетово	233	213	75	65	107	101	38	34	13	13	0	0	11,734.78	10.875,78
12	Велес	249	249	68	68	136	136	38	38	7	7	3	0	15,697.00	15.697,00
	Вкупно:	5.096	5.013	2.246	2.198	1.850	1.839	564	546	111	107	88	323	247,984.85	243.853.12

Бројот на становите во 2019 година во Подружница Скопје изнесува 1.818 стана, а 322 единици се гаражи со вкупна површина од 4.607,46 м², кои се воведени во евиденција со Одлука на Управен одбор, а по претходно извршен попис. Бројот на становите во 2019 година во Подружница Штип изнесува 420 стана, а 1 единица е гаража со вкупна површина од 18,00 м², која закупци ја користеле како гаража место подрум, која по продажба на становите се останати во евиденција на Акционерското друштво Подружница Штип. На ниво на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје бројот на станови изнесува 4.690 стана и 323 гаражи, кои го даваат вкупниот број од 5.013 стана.

2. Квалитет на станови и гаражите

Квалитетот на становите и гаражите мерено преку елементите на градбата од тврд материјал, монтажни елементи, односно супстандардна градба по Подружници на ниво на Акционерското друштво е прикажана во следнава табела:

Реден број	Подружница	Квалитет на градба						Опожарени и делумно рушени 2019	Вкупно	
		Тврда		Монтажна		Супстандард				
		2018	2019	2018	2019	2018	2019		2018	2019
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Скопје	1.399	1.343	488	486	315	311	47	2.202	2.140
2	Битола	411	409	7	7	24	24	11	442	440
3	Охрид	150	144	10	10	5	5	5	165	159
4	Прилеп	305	300	0	0	0	0	3	305	300
5	Кичево	116	107	18	18	21	18	0	155	143
6	Кочани	313	303	0	0	0	0	0	313	303
7	Куманово	131	132	3	3	98	97	0	232	232
8	Штип	423	418	0	0	3	3	9	426	421
9	Кавадарци	50	50	1	1	47	47	0	98	98
10	Струмица	203	242	8	8	65	65	10	276	315
11	Тетово	181	170	4	3	48	40	0	233	213
12	Велес	209	209	18	18	22	22	3	249	249
	Вкупно:	3.891	3.827	557	554	648	632	88	5.096	5.013

Во структурата на вкупниот број на станови и гаражите, становите и гаражите изградени од тврд материјал се застапени со **76,34 %**, становите и гаражите изградени од монтажни елементи учествуваат со **11,05 %** субстандардните станови и гаражи учествуваат со **12,61 %**.

3. Број на станови и гаражи според статусот на користење

Ред.бр.	Подружница	Со станарско право		Времено решение		Без соодветен акт за доделување и користење на станот		Друг вид на корисник		Вкупно	
		2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Скопје	315	342	436	509	964	958	497	341	2.212	2.150
2	Битола	99	99	228	226	70	70	45	45	442	440
3	Охрид	21	19	108	108	4	4	32	28	165	159
4	Прилеп	80	76	149	150	43	42	33	32	305	300
5	Кичево	22	15	62	60	29	26	42	42	155	143
6	Кочани	6	5	224	228	18	12	65	58	313	303
7	Куманово	48	47	113	83	19	18	52	84	232	232
8	Штип	29	27	153	151	94	91	150	152	426	421
9	Кавадарци	9	9	43	44	23	36	23	9	98	98
10	Струмица	54	51	126	126	55	58	41	80	276	315
11	Тетово	50	38	25	37	59	35	99	103	233	213
12	Велес	43	42	165	169	11	17	30	21	249	249
	Вкупно:	776	770	1.832	1.891	1.389	1.367	1.109	995	5.106	5.023

Горенаведената табела во однос на вкупниот број на станови и гаражи се разликува за 10 од претходната табела (каде што вкупниот број на станови и гаражи е 5.013 заради разлика во статус на користење која се јавува поради состанарски однос во Подружница Скопје за 10 стана.

Бројот на станови со станарско право во 2019 година изнесува 770 станови. За разлика од останатиот број на станови за кои не е решен статусот на корисниците, овој број на корисници во пракса не предизвикува посебни проблеми, затоа што е решен нивниот статус во однос на користењето. Меѓутоа, за останатите видови на корисници, статусот на користењето на становите е проблематичен се до неговото конечно решавање.

Носители на станарско право-во оваа категорија опфатени се станови со Договори за користење, како и закупци од категорија со трансформирани Решенија за закуп на станови, доделувања по основ на денационализација или доделувања согласно Законот за бранителите, кои можат да се откупат согласно Законот за продажба на општествени станови.

Корисници на станови со временни решенија -Во оваа категорија на корисници на станови со временни решенија во најголем број случаи се станови ангажирани за реализација „Програмите за уредување на градежно земјиште на Општините“, како и станови ангажирани за ранливи категории на граѓани, распределени станови по Проект ФП 1340 и Проект ФП 1674.

Корисници на станови без соодветен акт за доделување и користење на станот- Во оваа категорија согласно Законот за домување под користење на стан сопственост на Република Северна Македонија без соодветен акт за доделување и користење, се подразбира користење на стан од страна на лице кое е вселено и користи стан во сопственост на Република Северна Македонија без акт за доделување и користење на станот издаден од надлежен орган и без Договор за користење односно закуп на станот.

Во категорија **друг вид на корисници** спаѓаат становите во сопственост на поранешните ЈУ Републики, како и станови издадени по основ на закуп согласно на Законот за домување, станови на хаусмајстори, нераспределени станови согласно Проектот ФП 1340 и Проект ФП 1674, лица со Решенија за закуп и право на

откуп по услови на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

4. Книговодствена вредност на станови и гаражи

Книговодствената вредност на станбениот простор (во вкупниот број од 5.013 стана се опфатени и гаражите) со кој стопанисува Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје, заклучно со 31.12.2019 година по Подружници е прикажана во следнава табела:

Ред.бр.	Подружница	Вкупен број на станбени единици	Површина во м ²	Набавна вредност во денари 31.12.2019	Исправка на вредност во денари 31.12.2019	Сегашна вредност во денари 31.12.2019
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	2.140	89.836,66	1.362.757.905,46	594.137.758,91	768.620.146,55
2	Битола	440	24.267,32	477.922.816,05	163.714.713,62	314.208.102,43
3	Охрид	159	8.131,66	206.019.817,50	55.491.318,20	150.528.499,30
4	Прилеп	300	14.949,02	302.018.337,00	84.001.056,00	218.017.281,00
5	Кичево	143	7.402,64	154.887.891,00	52.239.069,69	102.648.821,31
6	Кочани	303	16.929,00	429.800.262,00	84.746.642,00	345.053.620,00
7	Куманово	232	12.691,90	227.902.725,50	76.893.214,05	151.009.511,45
8	Штип	421	21.586,00	381.611.026,00	119.601.510,00	262.009.516,00
9	Кавадарци	98	4.950,00	76.298.306,00	26.089.878,00	50.208.428,00
10	Струмица	315	16.536,14	318.114.483,47	100.811.087,43	217.303.396,04
11	Тетово	213	10.875,78	282.225.537,50	99.455.128,00	182.770.409,50
12	Велес	249	15.697,00	322.624.584,00	116.808.460,63	205.816.123,37
	Вкупно:	5.013	243.853,12	4.542.183.691,48	1.573.989.836,53	2.968.193.854,95

Набавната вредност на станбен простор и гаражи изнесува **4.542.183.691,48** денари, исправката на вредност **1.573.989.836,53** денари и сегашната вредност изнесува **2.968.193.854,95** денари.

II. СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВНИ ЕДИНИЦИ

Бројот на деловните единици и нивната површина искажан според можноста за нивна продажба согласно Законот, како и според податоците од Подружници и на ниво на Акционерското друштво се искажуваат во табелата што следува:

Вид на деловен простор според извор на стекнување	Остварено 2018		Остварено 2019		Индекс (5:3)	2019 структура %
	Број на деловни единици	Површина во м ²	Број на деловни единици	Површина во м ²		
1	2	3	4	5	6	7
А) Деловен простор што не е предмет на продажба и тоа:						
Стегнат по основ на присилни прописи	67,00	5.855,73	65	5.489,45	0,94	5,11
Што се користи за своја дејност, јавни служби, органи на ед.на локална самоуправа, политички партии и здруженија	118,00	16.679,06	96	14.430,19	0,86	7,55
Објекти од културно – историско значење	566,00	28.792,37	554	28.332,48	0,98	43,55
Од времен карактер	350,00	28.047,13	358	32.050,08	1,14	28,14
За отпис	0	0	0	0,00	0	0,00
Недефинирана сопственост	6,00	3.206,29	6	3.206,29	1	0,47
На располагање на совет на денационализација	0	0	0	0,00	0	0,00
Јавен интерес	3,00	58.463,00	3	58.695,00	1	0,24
Останат деловен простор	130,00	5.941,79	160	12.850,50	2,16	12,58
Деловен простор од агенција за приватизација	29,00	22.397,00	29	22.396,95	1	2,28
Вкупно А:	1.269	169.382,37	1.271	177.450,94	1,04	99,92
Б) Катни гаражи:						
Вкупно Б:			31	25.665,00	0,00	0,00
В) Деловен простор што може да се продаде:						
Вкупно В:	14	29.883,00	1	14	0,00	0,08
Вкупно А+Б+В:	1.283	199.265,37	1.303	203.129,94	1,01	100

1. Книговодствена вредност на деловните простории и катни гаражи

Ред бр.	Подружница	Вкупно објекти	Површина во м ²	Набавна вредност во денари 31.12.2019	Исправка на вредност во денари 31.12.2019	Сегашна вредност во денари 31.12.2019
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	521	107.479,27	1.497.107.528,12	418.754.291,26	1.078.353.236,86
	Скопје-Катни гаражи	31	25.665,00	662.138.643,30	57.323.517,31	604.815.125,99
2	Битола	406	25.076,41	232.055.543,82	175.689.280,77	56.366.263,05
3	Охрид	15	1.450,73	28.182.967,00	10.032.895,00	18.150.072,00
4	Прилеп	16	4.164,00	69.813.952,00	25.829.541,50	43.984.410,50
5	Кичево	18	728,00	31.916.950,00	10.947.531,00	20.969.419,00
6	Кочани	8	258,00	6.004.237,00	692.972,00	5.311.265,00
7	Куманово	147	6.618,76	61.748.520,50	36.936.965,40	24.811.555,10
8	Штип	21	1.042,00	8.397.797,00	5.759.913,00	2.637.884,00
9	Кавадарци	18	1.034,00	26.461.662,00	9.467.206,00	16.994.456,00
10	Струмица	31	5.428,00	75.864.615,50	6.987.580,10	68.877.035,40
11	Тетово	14	922,82	8.056.325,50	6.229.755,00	1.826.570,50
12	Велес	27	646,00	16.557.148,32	6.111.484,32	10.445.664,00
	Дирекција	1	220,00	889.838,50	889.838,50	0,00
	Трансформација	29	22.396,95	2.258.041.495,00	58.662.013,00	2.199.379.482,00
	Вкупно:	1.303	203.129,94	4.983.237.223,56	830.314.784,16	4.152.922.439,40

За вкупниот број на деловни простории **1.303** набавната вредност изнесува **4.983.237.223,56** денари, исправката на вредност изнесува **830.314.781,16** денари и сегашната вредност е **4.152.922.439,40** денари. Површината на деловните простории изнесува **177.464,94 м²**.

Залиха на станови, деловен простор, подруми и гаражи-паркинг простори**1. Физички показатели**

Согласно податоците од Подружниците на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје, заклучно со 31.12.2019 година, становите на залиха, деловниот простор, подрумите и гаражите се прикажани во следната табела:

Ред. бр.	Подружница	Станови		Деловен простор		Гаражи-паркинг простори		Подруми	
		број	површина во м ²	број	површина во м ²	број	површина во м ²	број	површина во м ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Скопје	35	2.549,00	6	146,00	32	413,00	0	0,00
2	Битола	30	1.507,95	0	0,00	0	0,00	0	0,00
3	Охрид	8	487,00	0	0,00	0	0,00	2	14,00
4	Прилеп	5	406,90	7	330,00	0	0,00	0	0,00
5	Кичево	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
6	Кочани	16	1.172,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
7	Куманово	1	84,00	1	68,00	10	142,00	0	0,00
8	Штип	2	84,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
9	Кавадарци	0	0,00	12	222,00	0	0,00	0	0,00
10	Струмица	16	1.083,00	0	0,00	15	147,00	4	30,00
11	Тетово	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
12	Велес	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	Дирекција	15	1.068,00	6	245,00	19	314,00	0	0,00
	Вкупно:	128	8.441,85	32	1.011,00	76,00	1.016,00	6	44,00

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје на залиха има **128** стана со површина од **8.441,85 м²**, **32** деловни простории со површина од **1.011,00 м²**, **76** гаражи-паркинг простори со површина од **1.016 м²** и **6** подруми со површина од **44,00 м²**.

2. Вредносни показатели

Вредносните показатели на вкупната залиха на станови, деловниот простор, гаражите и подрумите се прикажуваат во следниов преглед:

Ред. бр.	Подружница	Вкупна вредност (денари без ДДВ)				Севкупна вредност
		станови	деловен простор	гаражи-паркинг простори	подруми	
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	45.655.407,00	5.844.941,50	3.034.013,41	0,00	54.534.361,91
2	Битола	39.523.106,81	0,00	0,00	0,00	39.523.106,81
3	Охрид	11.732.010,60	0,00	0,00	459.918,00	12.191.928,60
4	Прилеп	8.719.837,00	19.575.596,00	0,00	0,00	28.295.433,00
5	Кичево	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Кочани	11.248.195,00	0,00	0,00	0,00	11.248.195,00
7	Куманово	2.873.771,50	2.016.342,00	1.236.593,50	0,00	6.126.707,00
8	Штип	1.561.875,00	0,00	0,00	0,00	1.561.875,00
9	Кавадарци	0,00	6.250.089,00	0,00	0,00	6.250.089,00
10	Струмица	32.870.330,00	0	2.256.555,00	300.651,00	35.427.536,00
11	Тетово	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Велес	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Дирекција	45.453.579,78	9.516.599,22	3.158.251,77	0,00	58.128.430,77
	Вкупно:	199.638.112,69	43.203.567,72	9.685.413,68	760.569,00	253.287.663,09

Вкупната вредност на залиха на станови, деловен простор, гаражи-паркинг простори и подруми изнесува **253.287.663,09** денари, од кои вредноста на становите е **199.638.112,69** денари, на деловните простории изнесува **43.203.567,72** денари, на гаражи -паркинг простори вредноста изнесува **9.685.413,68** денари и подруми со вредност од **760.569,00** денари.

9. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА

Инвестициите во станбена изградба за 2019 година се реализирани преку следниве активности:

- 1.1. Изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба;
 - 1.1.1 Повеќегодишни проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба;
 - 1.1.2 Изградба на објекти на локации кои не се задржуваат согласно важечки урбанистички план, а на локациите е планирана станбена изградба;
- 1.2. Изградба на објекти за индивидуално домување;
- 1.3. Изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи;
- 1.4. Изградба, адаптација и реконструкција на објекти согласно донесени Одлуки на Владата на Република Северна Македонија;

1.1. Изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба

1.1-1. Физички показатели

Со Програмата предвидени се 9 (девет) објекти со 498 стана со вкупна станбена површина од 30.681,91м², деловен простор со вкупна површина од 70.065,66м², гаражи со вкупна површина од 23.384,91м² и вкупно 81 подруми со вкупна површина од 454,83м²,

Од вкупниот број 9 (девет) објекти согласно Програмата, во 31.12.2019 година 7 (седум) објекти се во подготовка, а два објекти се во изградба.

Бројот на објектите: становите, деловните простории, гаражите и подрумите, како и вредносните показатели на истите по Подружници за објекти во изградба со станови и деловен простор наменети за продажба заклучно со 31.12.2019 година се прикажува во следниот преглед:

-Објекти во подготовка-

бр. п.	Подружница	Број на објекти	станови		деловен простор	гаражи	подруми	
			број	површина (м ²)	површина (м ²)	површина (м ²)	број	површина (м ²)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Скопје	6	0	0	0	0	0	0
2	Прилеп	1	0	0	0	0	0	0
	Вкупно	7	0	0	0	0	0	0

Во објекти во подготовка се опфатени. ГП 04.01 Јужен дел-централно градско подрачје (Воена пекара) во Скопје, ГП 4.40 Букурешка бб (нова ознака ГП 5.44) во Скопје, ГП 1.7 од ДУП Градска четврт И 14 Општина Аеродром (дом на спортови) во Скопје, ГП 4.66 Милан Мијалковиќ бб во Скопје, ГП 2.1 ДУП Дебар маало 1 во Скопје, ГП 3.1 ДУП Дебар маало 1 во Скопје и објект на улица Борка Талески 76 во Прилеп.

-Објекти во изградба-

Р. бр.	Подружница	Број на објекти	станови		деловен простор	гаражи	подруми	
			број	површина (м ²)	површина (м ²)	површина (м ²)	број	површина (м ²)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Скопје-Објект 3.9 РЦ Аеродром	1	35	2.267,64	335,27	0	35	175,13
2	Скопје-Објект 1.12 РЦ Аеродром	1	55	3.788,97	470,40	706,00	0	0
	Вкупно	2	90	6.056,61	805,67	706,00	0	175,13

1.1-2. Вредносни показатели

Вредносните показатели на претходно дадените физички показатели кои се однесуваат за седумте објекти во подготовка и два објекти во изградба со 31.12.2019 година се прикажани во следниот преглед:

-објекти во подготовка-

ред. број	Подружница	бр на објект	Вредност на договор + Анекс договор	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2019 год	Кумулатив исплатено по сит. на 31.12.2019 год (ден)
1	2	3	4	5	6
1	Скопје	6	0	0	0
2	Прилеп	1	0	0	0
	Вкупно	7	0	0	0

-објекти во изградба-

ред. број	Подружница	бр на објект	Вредност на договор + Анекс договор	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2019 год	Кумулатив исплатено по сит. на 31.12.2019 год (ден)
1	2	3	4	5	6
1	Скопје-Објект 3.9 РЦ Аеродром Скопје	1	63.751.065,91	17.594.873,82	11.508.824,00
2	Скопје-Објект 1.12 РЦ Аеродром	1	149.050.000,00	391.744,10	0
	Вкупно	2	212.801.065,91	17.986.617,92	11.508.824,00

1.1.1. Повеќегодишни проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба

Со Програмата на акционерското друштво за 2019 година предвидена е изградба на вкупно 58 нови објекти на цела територија на Република Северна Македонија со вкупно 4.141. стана за продажба со вкупна станбена површина од 259.830,75м², деловен простор со вкупна површина од 577.819,62м², гаражи со вкупна површина од 267.576,28м² и 1.002 подруми со вкупна површина од 6.657,10м².

За еден објект во Охрид во тек се подготвителни активности за јавна набавка за проектна документација. Додека за останатите 57 објекти има активности во прибирање на документација и водење на постапки за доделување на право на сопственост на предметните локации.

1.1.1-1. Физички показатели

Бројот на објектите: становите, деловните простории, гаражите и подрумите, како и вредносните показатели на истите по Подружници за повеќегодишните проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба заклучно со 31.12.2019 година се прикажува во следниот преглед:

Р. бр.	Подружница	Број на објекти	станови		деловен простор	гаражи	подруми	
			број	површина (м ²)	површина (м ²)	површина (м ²)	број	површина (м ²)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Скопје	22	0	0	0	0	0	0
2	Битола	7	0	0	0	0	0	0
3	Охрид	6	0	0	0	0	0	0
4	Куманово	1	0	0	0	0	0	0
5	Штип	2	0	0	0	0	0	0
6	Кавадарци	2	0	0	0	0	0	0
7	Неготино	1	0	0	0	0	0	0
8	Струмица	11	0	0	0	0	0	0
9	Тетово	1	0	0	0	0	0	0
10	Гостивар	1	0	0	0	0	0	0
11	Струга	4	0	0	0	0	0	0
	Вкупно	58	0	0	0	0	0	0

1.1.1-2. Вредносни показатели

Вредносните показатели на претходните физички показатели се прикажани во следниот преглед:

ред. број	Подружница	Број на објект	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2019 год	Кумулативно исплатено по ситуации на 31.12.2019 год (ден)
1	2	3	4	5	6
1	Скопје	22	0	0	0
2	Битола	7	0	0	0
3	Охрид	6	0	0	0
4	Куманово	1	0	0	0
5	Штип	2	0	0	0
6	Кавадарци	2	0	0	0
7	Неготино	1	0	0	0
8	Струмица	11	0	0	0
9	Тетово	1	0	0	0
10	Гостивар	1	0	0	0
11	Струга	4	0	0	0
	Вкупно	58	0	0	0

1.1.2 Изградба на објекти на локации кои не се задржуваат согласно важечки урбанистички план, а на локациите е планирана станбена изградба

Со Програмата на акционерското друштво за 2019 година предвидена е изградба на вкупно 11 (единаесет) објекти за домување на локации на кои постојат објекти во државна сопственост, кои не се задржуваат согласно важечкиот урбанистички план, а се наоѓаат на локации на кои е планирана станбена изградба.

На овие локации акционерското друштво ќе учествува во име на Република Северна Македонија во изградба на 5 (пет) објекти во Скопје со учество во заедничка градба.

1.1.2-1. Физички показатели

Бројот на објектите: становите, деловните простории, гаражите и подрумите, како и вредносните показатели на истите по Подружници за **Изградба на објекти на локации кои не се задржуваат согласно важечки урбанистички план, а на локациите е планирана станбена изградба** со 31.12.2019 година се прикажува во следниот преглед:

Р. бр.	Подружница	Број на објекти	станови		деловен простор	гаражи	подруми	
			број	површина (м ²)	површина (м ²)	површина (м ²)	број	површина (м ²)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Скопје	10	0	0	0	0	0	0
2	Битола	1	0	0	0	0	0	0
	Вкупно	11	0	0	0	0	0	0

1.1.2-2. Вредносни показатели

Вредносните показатели на претходните физички показатели се прикажани во следниот преглед:

ред. број	Подружница	Број на објект	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2019 год	Кумулатив исплатено по ситуации на 31.12.2019 год (ден)
1	2	3	4	5	6
1	Скопје	10	0	0	0
2	Битола	1	0	0	0
	Вкупно	11	0	0	0

1.2. Изградба на објекти за индивидуално домување

Во Програмата на акционерското друштво во категоријата на објекти за индивидуално домување предвидени се и испроектирани 18 објекти-куќи со 54 станови со вкупна станбена површина од 3.718,74м² и тоа

Во Општина Илинден проектирани 8 куќи со 24 стана и површина од 1.874,28м²,

Во Општина Ѓорче Петров проектирани 5 куќи со 15 стана и површина 964,38м²

Во Општина Гази Баба проектирани 5 куќи со 15 стана и површина 880,00м²

1.2-1. Физички показатели

Р. бр.	Подружница	Број на објекти	станови		деловен простор	гаражи	подруми	
			број	површина (м ²)	површина (м ²)	површина (м ²)	број	површина (м ²)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Скопје	18	54	3.718,74	0	0	0	0
	Вкупно	18	54	3.718,74	0	0	0	0

1.2-2. Вредносни показатели

Вредносните показатели на претходните физички показатели се прикажани во следниот преглед:

ред. број	Подружница	број на објекти	Вредност на договор + Анекс договор	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2019 год	Кумулатив исплатено по ситуации на 31.12.2019 од (ден)
1	2	3	4	5	6
1	Скопје	18	0	0	0
	Вкупно	18	0	0	0

1.3. Изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи

Со Проектот за изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи Ф/П 1674 (2009), како и со Годишната Програма предвидени се 32 објекти со вкупно 1.725 стана со вкупна станбена површина од 71.609,55м², деловен простор со вкупна површина од 2.121,72м², гаражи со вкупна површина од 353,97м² и 1.681 подруми со вкупна површина од 10.640.88м². Објектите се планирани и распределени на цела територија на РСМ пред се поради порамномерен просторен развој.

1.3.1 Физички показатели на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи

Ред број	Подружница	Број на објекти	станови		деловен простор	гаражи	подруми		статус на
			број	површина (м ²)	површина (м ²)	површина (м ²)	број	површина (м ²)	објектот
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Скопје	2	102	4000,6	132,76	353,97	102	268,12	завршен
2	Скопје	2	370	15.452,00	707,62	0	326	1.227,04	во тек
3	Битола	1	78	3.197,71			78	750,12	завршен
4	Демир Хисар	1	25	1.059,49	0	0	25	106,93	завршен
5	Ресен	1	18	695,17	0	0	18	88,27	завршен
6	Охрид	1	71	2.912,50	0	0	71	336,00	завршен
7	Гевгелија	1	49	2.499,00	0	0	49	637,00	во тек
8	Прилеп	1	76	3.221,00	0	0	76	580,00	завршен
9	Прилеп	1	70	2.800,00	0	0	70	500,00	во тек
10	Кичево	1	32	1.216,16	236,5	0	32	113,45	завршен
11	Македонски Брод	1	10	422,00	262,46	0	10	141,84	завршен
12	Македонска Каменица	1	29	1.165,07	0	0	29	158,10	завршен
13	Кочани	2	72	2.794,95	150,3	0	72	333,09	завршен
14	Кочани	1	35	1.667,52	0	0	35	125,36	во тек
15	Берово	1	51	2.061,23	0	0	51	400,00	завршен
16	Пехчево	1	34	1.364,50	0	0	34	137,85	во тек
17	Виница	1	36	1.570,36	80,78	0	36	475,28	во тек
18	Крива Паланка	1	46	1.842,92	348,2	0	46	188,09	завршен
19	Штип	1	91	3.434,52	0	0	91	649,92	завршен
20	Штип	1	40	1.560,00	0	0	40	390,00	во тек
21	Свети Николе	1	48	1.997,43	0	0	48	249,80	во тек
22	Пробиштип	1	48	2.168,12	0	0	48	338,00	во тек
23	Кавадарци	1	30	1.234,50	203,1	0	30	194,40	завршен
24	Неготино	1	62	2.465,89	0	0	62	488,64	во тек
25	Демир Капија	1	16	706,62	0	0	16	358,00	во тек
26	Струмица	1	41	1.837,86	0	0	41	256,64	завршен
27	Гостивар	1	70	2.883,18	0	0	70	440,19	завршен
28	Дебар	1	46	2.024,00	0	0	46	396,00	во тек
29	Велес	1	29	1.355,25	0	0	29	312,75	во тек
	Вкупно	32,00	1.725,00	71.609,55	2.121,72	353,97	1.681,00	10.640,88	

Од 32 објекти предвидени со Програмата за проектот ФП 1674 заклучно со 2019 година завршени со градба се 18 објекти.

Дел од предвидените објекти се во фаза на подготовка.

Согласно Планот за јавни набавки за 2019 година се изработуваат проектни документации за објектите во Пехчево, Велес, Гевгелија, Дебар и Сарај во Скопје

Со Програмата за изменување и дополнување на Годишната програма за 2019 година се предвидени објекти за кои се во тек активности околу проектните документации и тоа за објект во Демир Капија, Прилеп. Кочани и Штип

Во изградба се два објекти и тоа во Пробиштип и Неготино која градба е во тек.

Физички показатели за Објекти во градба

Р. Бр	Подрачна единица	Број на објекти	станови		деловен простор	гаражи	подруми	
			број	површина (м ²)	површина (м ²)	површина (м ²)	број	површина (м ²)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Пробиштип	1	48	2,168.12	0.00	0.00	48	338.00
2	Неготино	1	62	2.465,89	0	0	62	488,64
	Вкупно	2	110	4,634.01	0.00	0.00	110	826.64

Вредносни показатели за Објекти во градба

ред. број	Подружница	број на објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2019 год	Кумулатив исплатено по ситуации на 31.12.2019 од (ден)
1	2	3	4	5	6
1	Пробиштип	1	53.328.402,43	13.946.381,12	12.585.503,00
2	Неготино	1	69.960.561,72	7.503.456,38	7.503.456,38
	Вкупно	2	123.288.964,15	21.449.837,50	20.088.959,38

Покрај двата објекти во Пробиштип и Неготино чија изградба е во тек, склучени се Договори за градење за изградба на објекти на следниве локации.

- ГП 2.02 од ДУП градска четврт С 16 –Општина Бутел (стара ознака Босна и Херцеговина Б 9.3 О-4) во Скопје
- објект на Плачковички одреди Л-1 во Винаца
- Б-4 Лозов расадник на ул. Питу Гули во Свети Николе

1.3.2. Вредносни показатели

Објекти завршени до крај на 2012 година

реден број	Подружница	број на објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2019 год	Кумулативно исплатено по ситуации на 31.12. 2019 год. во денари
1	2	3	4	5	6
1	Скопје	6	114,292,090.00	111,541,501.50	111,541,501.50
2	Македонска Каменица	1	33,691,397.46	32,370,502.00	32,370,502.00
3	Кавадарци	1	45,579,661.00	45,579,661.00	45,579,661.00
4	Крива Паланка	1	84,625,136.00	83,760,993.00	83,760,993.00
5	Кочани	1	29,881,993.00	29,881,993.00	29,881,993.00
6	Кичево	1	48,006,646.51	48,006,646.00	48,006,646.00
7	Битола	1	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00
8	Охрид	1	96,200,000.00	94,406,866.90	94,406,866.90
9	Штип	1	129,016,945.00	119,496,617.00	119,496,617.00
10	Берово	1	59,502,057.50	56,940,302.50	56,940,302.50
	Вкупно	15	750,795,926.47	731,985,082.90	731,985,082.90

Објекти завршени до крај на 2015 година

реден број	Подружница	бр на објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2019 год	Кумулативно исплатено по ситуации на 31.12. 2019 год (ден)
1	2	3	4	5	6
1	Ресен	1	23,998,407.60	21,701,361.00	21,701,361.00
2	Демир Хисар	1	33,923,402.50	32,974,356.00	32,974,356.00
3	Прилеп	1	105,263,211.00	105,165,444.00	105,165,444.00
	Вкупно	3	163,185,021.10	159,841,161.00	159,841,161.00

Објекти завршени до крај на 2016 година

реден број	Подружница	бр на објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2019 год	Кумулативно исплатено по ситуации на 31.12.2019 год (ден)
1	2	3	4	5	6
1	Кочани	1	54,947,798.70	54,946,946.90	54,946,946.90
	Вкупно	1	54,947,798.70	54,946,946.90	54,946,946.90

Објекти завршени до крај на 2017 година

реден број	Подружница	бр на објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2019 год	Кумулативно исплатено по ситуации на 31.12.2019 год (ден)
1	Македонски Брод	1	18,022,500.00	17,893,823.32	17,893,826.00
	Вкупно	1	18,022,500.00	17,893,823.32	17,893,826.00

Објекти завршени до крај на 2018 година

реден број	Подружница	бр на објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2019 год	Кумулативно исплатено по ситуации на 31.12.2019 год (ден)
1	Струмица	1	54,543,790.05	54,543,790.00	54,543,790.00
	Вкупно	1	54,543,790.05	54,543,790.00	54,543,790.00

Објекти завршени до крај на 2019 година

реден број	Подружница	бр на објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2019 год	Кумулативно исплатено по ситуации на 31.12.2019 год (ден)
1	Гостивар	1	79,699,876.38	78,684,069.21	78,033,851.00
	Вкупно	1	79,699,876.38	78,684,069.21	78,033,851.00

4.4. Изградба, адаптација и реконструкција на објекти согласно донесени Одлуки на Владата на Република Северна Македонија

4.4.1 Одлуки за изградба, реконструкција, адаптирање и санирање

Владата на РСМ со низа Одлуки го задолжи АД за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката да ја гради, реконструира, адаптира и санира Националната Арена Тодор Проески во Скопје:

Реден број	ОБЈЕКТ / Локација	Предмет на договор	Вредност на договор и анекс договори без ДДВ	Кумулативно исплатено по ситуации на 31.12.2019 година во денари
1	Национална Арена Тодор Проески Скопје	Изградба на источна и западна трибина; рушење на постојната ист. и зап. трибина, фасадно обликување, илуминација, рек. на јужна трибина, спортски терени и др.	2.187.026.888,86	1.519.789.131,83

10. ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Приходи од продажба на учиноци

Приходите од продажбата на учиноци по видови во извештајниот период во споредба со претходната година се прикажуваат во следниот преглед:

Р. бр.	Вид на приход	Остварено 2018	Остварено 2019	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
1. Фактурирани приходи				
1,1	од станарина	59.479.306	56.242.289	0,95
1,2	од закупнина	196.086.444	185.828.260	0,95
1,3	Од Стадион и Катни гаражи	40.913.433	32.908.756	0,80
<i>Вкупно 1:</i>		296.479.183	274.979.305	0,93
2. Други приходи				
2,1	од станарина	11.320.156	11.002.970	0,97
2,2	од закупнина	17.882.355	15.043.387	0,84
<i>Вкупно 2:</i>		29.202.511	26.046.357	0,89
Вкупно 1+2:		325.681.694	301.025.662	0,92
3. Приходи од сопствено работење				
3,1	од изградба	321.546.801	291.032.322	0,91
3,2	од камати и курсни разлики	22.038.344	21.835.969	0,99
3,3	други сопствени приходи	210.964.767	217.558.397	1,03
Вкупно 3:		554.549.912	530.426.688	0,96
Вкупно (1+2+3):		880.231.606	831.452.350	0,94

Вкупните приходи на акционерското друштво по сите основи во 2019 година изнесуваат 831.452.350,00 денари. Остварен е приход од закупнина по основ на станбен простор и закупнина по основ на издавање на деловен простор каде учеството на станарината е 6,76% во вкупниот приход, додека закупнината од деловен простор учествува со 22,35% во вкупниот приход.

Во групата други приходи од станарина и закупнина во вкупен износ од 26.046.357,00 денари влегуваат приходи по основ на камати од истите сегменти, наплатени износи од вредносно усогласување, од исправка на вредноста на побарувања по извршни решенија и други приходи поврзани со станарина и закупнина.

Другите приходи кои произлегуваат од сопственото работење се приходи остварени од пенали, награди и казни согласно Договорите за градење, наплатени судски такси, штети по осигурување, приходи по основ на добиени судски спорови, приходи од спогодби, приходи од поранешни години и државни подршки согласно ММС 20.

Трошоци на работењето

Вкупните трошоци за стопанисувањето со становите и деловните простории како и трошоците за извршувањето на функцијата - инвестиции во градба, и разврстени по видови на елементи, (согласно податоците од завршните сметки на Подружниците) збирно на ниво на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, се прикажуваат во следниот преглед:

Преглед на остварени расходи

Р.бр.	Вид на расходи	Остварено 2018	Остварено 2019	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
I Материјални трошоци				
1. Тековно одржување				
	- на станбени згради	300.303	5.072.194	16,89
	- на деловни простории	2.552.998	10.284.724	4,03
	- на сопствено работење	270.717	3.331.684	12,31
Вкупно 1:		3.124.018	18.688.602	5,98
2. Инвестиционо одржување				
	- на станбени згради	0	957.416	0,00
	- на деловни простории	0	845.363	0,00
	- на сопствено	0	247.589	0,00
Вкупно:2		0	2.050.368	0,00
3. Законска Амортизација на :				
	- на станбени згради и деловни простории (државни подршки)	158.721.619	158.498.957	1,00
	- на сопствени средства	32.546.533	38.694.685	1,19
Вкупно 3:		191.268.152	197.193.643	1,03
4. Исправка на вредноста на побарувања по извршни решенија				
	- станарина	24.053.028	8.758.788	0,36
	- закупнина	15.075.270	20.648.087	1,37
	- сопствено работење	42.048.502	5.365.270	0,13
Вкупно 4:		81.176.800	34.772.145	0,43
Вкупно I (1+2+3+4):		275.568.970	252.704.758	0,92
II Нематеријални трошоци				
5. Нето маса на платите		144.415.922	152.063.417	1,05
6. Надоместоци на плата		70.940.156	75.306.370	1,06
Вкупно II (5 + 6):		215.356.078	227.369.787	1,06
III Останати трошоци од редовно работење				
7. Набавна вредност на објектите		241.368.494	204.714.666	0,85
8. Материјали и енергија		43.748.291	39.882.108	0,91
9. Услуги и други трошоци		91.589.168	97.864.774	1,07
Вкупно III (7+8+9):		376.705.953	342.461.549	0,91
Се вкупно (I+II+III):		867.631.001	822.536.093	0,95
IV Добивка-загуба пред оданочување				
		12.600.605	8.916.257	0,71

Вкупните расходи на работењето во 2019 година изнесуваат **822.536.093,00** денари

Приходи и расходи по Подружници – Преглед на вкупни приходи и расходи

Р.бр.	Подружница	Приходи	Вкупно расходи	Добивка / Загуба
1	Скопје	307.394.165	265.630.250	41.763.915
2	Битола	103.872.763	85.924.762	17.948.001
3	Струмица	17.160.595	22.277.035	-5.116.440
4	Куманово	18.906.413	14.778.666	4.127.747
5	Тетово	19.540.815	13.949.721	5.591.094
6	Прилеп	21.185.754	27.276.287	-6.090.532
7	Кичево	12.608.188	14.394.668	-1.786.480
8	Кочани	19.829.840	17.986.753	1.843.087
9	Кавадарци	4.259.164	6.028.371	-1.769.207
10	Охрид	11.377.135	17.656.953	-6.279.818
11	Велес	14.284.189	12.594.613	1.689.576
12	Штип	23.886.435	19.913.637	3.972.798
13	Дирекција	257.154.894	304.124.377	-46.977.483
	ВКУПНО	831.452.350	822.536.093	8.916.257

Од прегледот на вкупните приходи и расходи по Подружници може да се констатира дека Подружниците: Струмица, Прилеп, Кичево, Кавадарци., Охрид и Дирекцијата со остварените приходи не се во состојба да ги покријат расходите на работењето.

Споредбен преглед на планирани и остварени приходи и расходи**Преглед на планирани и остварени приходи**

Вкупните приходи од продажбата на учиноците по видови согласно податоците од Подружниците на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор (вклучувајќи го и приходот од Дирекцијата на Друштвото), во деловната 2019 година, како и Планот за 2019 година се прикажуваат во следниот преглед:

Р.бр.	Вид на приход	План за 2019	Остварено 2019	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
1	Фактурирани приходи:	*****	*****	*****
1,1	од закупнина за станбен простор	61.073.900	56.242.289	0,92
1,2	од закупнина за деловен простор	192.019.986	185.828.260	0,97
1,3	од паркинг и катни гаражи	40.000.000	32.908.756	0,82
	ВКУПНО 1:	293.093.886	274.979.305	0,94
2	Други приходи од камати,од отписи и друго			
2,1	закупнина за станбен простор	13.120.000	14.307.349	1,09
2,2	закупнина за деловен простор	18.800.000	15.043.387	0,80
	ВКУПНО 2:	31.920.000	29.350.736	0,92
	ВКУПНО 1+2:	325.013.886	304.330.041	0,94
3	Сопствено работење			
3,1	од изградба	403.515.239	291.032.322	0,72
3,2	Од државни подршки	162.463.180	158.498.955	0,98
3,3	други сопствени приходи	67.741.809	77.591.032	1,15
	ВКУПНО 3:	633.720.228	527.122.309	0,83
	ВКУПНО (1,2,3):	958.734.114	831.452.350	0,87

Според податоците искажани во прегледот, за 2019 година се планирани вкупни приходи по сите основи во износ од **958.734.114** денари, а остварени се вкупни приходи во износ од **831.452.350** денари со што планот е реализиран за 87,00%.

Приходите од изградба бележат потфрлување на планот за 28,00 %, поради тоа што во подружниците: Дирекција, Битола, Кавадарци, Тетово, Струмица, Охрид и Куманово било планирано да се изврши поголема продажба на станбено-деловни објекти но, истото не е реализирано во 2019 година во целост согласно планот.

Преглед на планирани расходи и остварени расходи

Трошоците на стопанисувањето со становите и деловните простории како и трошоците за извршувањето на функцијата “градба” разврстени во неколку видови на елементи за 2019 година и планот за 2019 година се прикажуваат во следниот преглед:

Р.бр.	Вид на расходи	План за 2019	Остварено 2019	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
I	Материјални трошоци	*****	*****	*****
1	Тековно одржување на:			
	- станбени згради	6.763.600	5.072.194	0,75
	-деловни простории	12.687.748	10.284.725	0,81
	-сопствено	1.240.000	3.331.684	2,69
	ВКУПНО 1:	20.691.348	18.688.602	0,90
2	Инвестиционо одржување на:			
	- станбени згради	2.434.400	957.416	0,39
	- деловни простории	6.554.912	845.363	0,13
	- сопствени средства	1.320.000	247.589	0,19
	ВКУПНО 2:	10.309.312	2.050.368	0,20
3	Законска амортизација на:			
	- станбени згради (државни подршки)	117.539.264	113.611.032	0,97
	деловни простории (државни подршки)	44.924.916	44.887.925	1,00
	- сопствени средства	36.687.532	38.694.685	1,05
	ВКУПНО 3:	199.151.712	197.193.642	0,99
4	Исправка на вредност на побар.по извршни решенија:			
	- станарина	14.710.000	8.758.788	0,60
	- закупнина	6.950.000	20.648.088	2,97
	-останато	6.000.000	5.365.270	0,89
	ВКУПНО 4:	27.660.000	34.772.145	1,26
5	Други материјални трошоци			
	- станарина,закупнина и сопствено	42.825.475	41.192.548	0,96
	ВКУПНО 5:	42.825.475	41.192.548	0,96
	I Вкупно материјални трошоци (1,2,3,4, 5):	300.637.847	293.897.305	0,98
II	Нематеријални трошоци			
6	Станбен,деловен и сопствено работење			
	-бруто плати надоместоци	243.781.068	227.369.787	0,93
	ВКУПНО 6:	243.781.068	227.369.787	0,93
7	Други нематеријални трошоци			
	- станарина,закупнина и сопствено	129.264.327	96.554.335	0,75
	ВКУПНО 7:	129.264.327	96.554.335	0,75
	II - Вкупно нематеријални трошоци (6 и 7):	373.045.395	323.924.122	0,87
	Вкупно I и II(трошоци)	673.683.242	617.821.427	0,92
III	Набавна вредност на продадени учиноци			
1	Набавна вредност на продадени учиноци	332.246.888	204.714.666	0,62
	СЕ ВКУПНО (I,II i III):	1.005.930.130	822.536.093	0,82
IV	Добивка -загуба пред одданочување	-47.196.016	8.916.357	-0,19

Вкупниот износ на остварените трошоци класифицирани како тековно инвестиционо одржување и амортизација, отписите на побарувањата по извршните решенија и други материјални трошоци во целина, за 2019 година изнесуваат **293.897.305** денари и во структурата на вкупните трошоци учествуваат со околу **35,73%**. Додека пак со Планот за 2019 година се планирало овој вид на трошок да изнесува **300.637.847,00** денари.

Нематеријалните остварени трошоци класифицирани како бруто плати и надоместоци на плата во тековната 2019 година изнесуваат **227.369.787** денари, а планираните трошоци за оваа намена биле на износ од **243.781.068** денари.

Реализирана е набавната вредност на продадените учиноци во износ од **204.714.666** денари и во однос на планираната вредност за 2019 година, постои отстапување од планираното за 38,38%.

11. УТВРДУВАЊЕ НА ДОБИВКАТА

Врз основа на утврдениот вкупен приход и вкупен расход, АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје по годишната сметка за 2019 година ги остварило следните финансиски показатели и резултати:

<i>Р. бр.</i>	<i>Елементи</i>	<i>Остварена добивка/загуба 2019 година</i>
1	2	3
1	Вкупно приходи	831.452.350
2	Вкупно расходи	822.536.093
3	Добивка пред оданочување	8.916.257
4	Данок од добивка	1.781.692
5	Остварена добивка по оданочување	7.134.565

Остварената добивка во 2019 година пред оданочување е **8.916.257** денари. Данокот од добивка е во износ од 1.781.692 денари, додека остварената добивка по оданочување е 7.134.565 денари.

12. ДЕЛОВНИ СРЕДСТВА ПО ОСНОВ НА ТРАНСФОРМАЦИЈА

Секторот за деловни средства по основ на трансформација ги реализира приоритетните цели од својот делокруг на работа со состојба 31.12.2019 година

Согласно активностите на својата работа, води во евиденција деловни средства (објекти, опрема, влогови и др.) кои се пренесени на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје врз основа на Законот и измените на Законот за трансформација на претпријатијата со општествен капитал ("Службен весник на РМ" бр.38/93, 48/93, 21/98, 25/99, 39/99, 81/99, 49/00, 6/02, 31/03 и 38/04). Основи за стекнување со деловните средства се следните:

- Имот кој не е опфатен во постапката на трансформација;
- Имот кој е отстапен или напуштен од страна на претпријатијата;
- Имот стекнат како остаток од стечајна маса;
- Имот кој што е резервиран за поранешните сопственици и
- Други деловни средства пренесени во сопственост на ЈПССДП на РМ (опрема, влогови во други субјекти, инвестиции во тек и др.)

Во периодот јануари - декември 2019 година, од страна на Секторот за деловни средства по основ на трансформација се реализирани следните активности:

1. Се води и се ажурира компјутерска евиденција на деловните средства стекнати по горенаведените основи.
2. Се преземаат активности за изнаоѓање на нови неопфатени деловни објекти во постапката за трансформација на претпријатијата и за истите се подготвува соодветна документација за докажување која се доставува до Комисијата на Владата на РСМ за приватизација, како надлежна институција за работењето на Секторот.
3. Поднесени се повеќе иницијативи за превземање активности за издавање и за продажба на деловни средства, и за истите е изготвена соодветна документација која е доставена до Комисијата на Владата на РСМ за приватизација, како надлежна институција за работењето на Секторот.
4. Се водат постапки пред Државниот завод за геодетски работи за запишување на сопственоста во катастарската евиденција на деловните објекти лоцирани во Република Северна Македонија како и во бившите Југословенски Републики.
5. Заради запишување на правото на сопственост на име на акционерското друштво, по потреба се поведува постапка за излагање на деловни објекти, согласно Договорот за излагање на станбен и деловен простор.
6. Се следи реализацијата на Договорите за користење на топловодната мрежа склучени со Дистрибуција на топлина Балкан енерџи груп ДООЕЛ Скопје и АД Елем Скопје и притоа се следи наплата на надомест по основ на договорите за користење на топловодната мрежа.
7. Се следи реализација на Договор за преведување на документација од македонски на српски, хрватски, словенечки, албански и англиски јазик и обратно.

8. Се следат судски предмети кои ги води Секторот за правни и општи работи, а кои предмети се однесуваат на дејноста на Секторот.

9. Се остварува постојана комуникација со разни државни институции (министерства, управи, заводи, агенции, Државно правобранителство, судови, стечајни управители, ДЗГР и др) во правец на изготвување и доставување на разни информации, прегледи и извештаи.

13. МАРКЕТИНГ И ОДНОСИ СО ЈАВНОСТА

Во работната 2019 година, Одделението за маркетинг и односи со јавноста успеа да ги реализира следните приоритетни цели:

Презентирање на нашата понуда на сите досегашни, а особено на сите идни потенцијални клиенти.

Информирање на јавноста за активностите од делокругот на работењето на АДСДП кои произлегуваат од стопанисувањето со имотот на Република Северна Македонија: (Националната Арена "Тоше Проески", катните гаражи- „Смилевски Конгрес“ „Кресненско Востание“, „Разловечко Востание“ и „Солунски Конгрес“.

Редовно ажурирање на информациите во однос на динамиката на изградба на социјалните и комерцијалните згради.

Одделението во текот на изминатата година по барање на Секторите во АД за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката, **објавуваше Огласи, Известувања, Повици за интерес** и др.во пишаните медиуми.

За потполно и успешно реализирање на овие цели беше искористена платформата facebook и беше **дизајнирана нова веб страница** на Друштвото.

Facebook страницата е доградена со комплетно нови содржини кои во изминатиот период резултираа со зголемен број прегледи.Професионалните фотографии комплетираани со детален опис на карактеристиките на објектот кој што се продава/издава, како и на овој начин реализираната комуникација со клиентите покажа значително зголемен интензитет на посетеност. Во прилог Ви доставуваме табела со споредбени податоци.

Опис	Јануари – Декември 2018	Јануари – Декември 2019
Број на посетители на страна	53.743	120.645/ +134%
Број на следбеници	0 – 512	1428/ +176%
Број на лајкови на страната	491	1400/ +175%
Број на постови	72	76

Новата веб страница на Друштвото е комплетно прилагодена на потребите на клиентите. Исклучително е прегледна, олеснето е пребарувањето на потребните податоци,а покрај фотографиите содржи и видео содржини.За следниот период изработен е план за поставување на 3D Virtuelna tura која овозможува маркетинг презентација на нашата понуда.

Како соодветна алатка за поодобро и поуспешно претставување на понудата за клиентите , како и за начинот на транспарентно и целосно информирање за активностите на АДСДП, беше изработена **маркетинг стратегија за периодот 2019-2021.**

Како проверен и успешен канал на комуникација, и оваа година беа реализирани голем број **средби** со сите наши постоечки и идни, потенцијални клиенти на кои тие беа информирани не само за моменталната понуда на Друштвото, туку и за сите наши планирани активности во насока на вкупната понуда на станбениот и деловниот простор.

Една од нашите приоритетни цели, и секако активности во насока на нивно реализирање беа **комуникациите со медиумите**. Редовното и детално известување на јавноста за актуелните и понатамошните, планирани активности на АДСДП ги потврдува нашите заложби за целосна транспарентност. Покрај најавите за градежни активности во насока на изградба на комерцијални објекти, во нашата комуникација со медиумите редовно беше посочувана општествената одговорност на Друштвото преку континуираната изградба на социјалните станови. Токму ова учество на АДСДП во спроведувањето на владините програми за изградба на домови за социјално ранливите категории граѓани, е еден од основните елементи во зачувувањето на позитивната претстава за Друштвото во јавноста.

Во работната 2019 година, медиумите редовно добиваа одговор и на сите прашања поврзани со според нив, одредени проблеми во работењето и функционирањето на Друштвото. Деталните и навремено доставени информации се само уште една потврда на нашите заложби за транспарентност и отчетност.

14. ЈАВНИ НАБАВКИ

Одделението за јавни набавки–Кабинет на Директор е организациски облик во чии рамки се вршат работи од областа на јавните набавки.

За 2019 година, Акционерското друштво како Договорен орган, согласно Годишниот план за јавни набавки за 2019 година, Финансискиот план за 2019 година и други Програми ги спроведе следните јавни набавки:

Вид на постапка: Конкурс за избор на идејно решение

Р.бр.	Предмет на договорот
1.	Конкурс за избор на идејно решение за објект ГП 04.01 Јужен дел-централно градско подрачје во Скопје

Вид на постапка: Барање за прибирање понуди

Р.бр.	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Набавка и монтажа на трансформатор 1250 kVA, 10/20 kV, на јужна трибина на Национална Арена Филип II Македонски во Скопје	Стоки
2.	Контрола на квалитет на вграден бетон за изградба на објекти со станови наменети за лица во социјален ризик и други ранливи групи	Услуги
3.	Резервација и набавка на авионски билети за службени патувања	Услуги
4.	Одржување на хигиена на службени патнички моторни возила и моторцикли	Услуги
5.	Набавка на услуга за тековно одржување и сервисирање на дизел агрегатски постројки на катни гаражи и „Национална Арена Филип II Македонски“-Скопје	Услуги
6.	Набавка на услуга за вршење на контролни прегледи потребни за добивање на Сертификат за стадион и безбедност на „Национална Арена Филип II Македонски“ Скопје	Услуги
7.	Набавка на услуга за технички прегледи и периодично испитување на системи за громобранска заштита и заземјување на катни гаражи и „Национална Арена Филип II Македонски“ Скопје	Услуги

Вид на постапка: Набавки од мала вредност

Р.бр.	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Проценка на ризик на работни места и обука на вработени	Услуги
2.	Ревизија на годишна сметка и финансиски извештаи	Услуги
3.	Набавка на услуга за прв технички преглед и периодични технички прегледи на лифтови и лифтовски постројки	Услуги
4.	Изработка на проектна документација за Измени во тек на градба на подтрибинскиот простор на источна трибина на Националната Арена „Тоше Проески“ во Скопје	Услуги
5.	Изработка на архитектонско урбанистичка планска документација за објект Дом на спортови во Скопје на ГП 1.7 локалитет И14 во Општина Аеродром	Услуги

Вид на постапка: Отворена постапка

Р.бр.	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Градежни работи за изградба на објект Плачковички одреди Л1 во Винаца	Работи
2.	Градежни работи за изградба на објект Б-4 Лозов Расадник ул. „Питу Гули“ во Свети Николе	Работи
3.	Градежни работи за изградба на објект Блок 7.5 ГП 1.45 (стара ознака Блок К1, УЕ 27) на ул. „Христијан Тодоровски Карпош“ во Пробиштип	Работи
4.	Градежни работи за изградба на објект Блок 1 Урбана Заедница 3 ГП 1.15 во Неготино	Работи
5.	Набавка на информатичка и телекомуникациска опрема	Стоки
6.	Набавка на материјали потребни за одржување на тревната површина на „Национална Арена Филип II Македонски “ - Скопје - Тревен бусен, семе, тресет и речен песок и артикли за прихрана и заштита	Стоки
7.	Одржување, сервисирање и испитување на ПП апарати и стабилни инсталации за откривање, јавување и гаснење на пожари и откривање на експлозивни смеси во АДИССДП - Скопје и набавка на ПП апарати и опрема	Услуги
8.	Изработка на проектна документација за објект Борис Кидрич Ламела 2 во Пехчево	Услуги
9.	Изработка на проектна документација за објект Венец 2 Ламела 1 и 2 во Дебар	Услуги
10.	Изработка на проектна документација за објект ГП 5.6.1 во Гевгелија	Услуги
11.	Изработка на проектна документација за објект Блок 40. дел индустриска зона - Локалитет 1 ГП 2.1 во Велес	Услуги
12.	Изработка на проектна документација за локација предвидена за изградба на објект УВ 41 ГП 8 Сарај Скопје	Услуги
13.	Изложување на станбен простор и деловен простор со кој стопанисува АД за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење на Републиката - Скопје за Реон 2 и Реон 3	Услуги
14.	Осигурување на имот и опрема, каско осигурување на моторни возила и осигурување на работници од несреќен случај (незгода) на ниво на Друштво	Услуги
15.	Телекомуникациски услуги	Услуги
16.	Изнајмување ИТ клауд инфраструктура и интернет услуги	Услуги
17.	Интервентно, превентивно и адаптивно одржување на ЕРП систем „ЛУКА 2010“ и Документ менаџмент систем „Оригами“	Услуги
18.	Сервисирање и поправка на службени патнички моторни возила и моторцикли	Услуги
19.	Набавка на услуга за тековно одржување и сервисирање на лифтови и лифтовски постројки	Услуги
20.	Набавка на услуги за тековно инвестиционо одржување на автоматскиот систем за полевање на тревата на „Национална Арена Филип II Македонски “ - Скопје, набавка на водотопна боја за обележување на тревниот терен и набавка на рачен обележувач на терен, атомизер и резервна опрема за играчката површина	Услуги
21.	Изработка на проектна документација за објект Бејбунар блок 7.10 во Охрид	Услуги
22.	Изработка на проектна документација за објект ГП2.3.03 ДУП за ЧЕТВРТ 2 во Прилеп	Услуги
23.	Изработка на проектна документација за објект У.П. N9 Сењак 4 во Штип	Услуги
24.	Набавка на услуги за сервисирање и одржување на системи и опрема на „Националната арена Тодор Проески“ Скопје - аудио систем за озвучување, системот за билети и контролиран пристап до стадионот, видео бимови и системот за командување на видео бимови, рефлекторски систем и осветлување, механизација и разни прислужни машини, електрични, водоводни и машински инсталации, со системот за греење на теренот, фекални, водоводни и противпожарни пумпи и УПС системи	Услуги
25.	Набавка на услуга за одржување на хигиена со одвоз на смет и снег на паркинг, катни гаражи и „Национална Арена Тодор Проески“ Скопје	Услуги

Вид на постапка: Поедноставена отворена постапка

Р.бр.	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Набавка на тонери и кертриџи за печатари, копир апарати и факс апарати и резервни делови за печатари, копир апарати и факс апарати	Стоки
2.	Набавка на производи за бифе и пијалоци	Стоки
3.	Програма за геомеханички истражни работи со ревизија, геомеханички истражни работи со елаборат и ревизија на елаборатот за комерцијалните објекти ГП 4.66 Милан Мијалковиќ бб во Скопје, АРМ четврт 1 Блок 2 објект 2.1 во Битола и АРМ четврт 1 Блок 2 објект 2.2 во Битола	Услуги
4.	Здравствен преглед за вработени на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје	Услуги
5.	Ревизија на проектна документација за сите фази за објектите со станови наменети за лица во социјален ризик и други ранливи групи и тоа ГП 5.6.1 во Гевгелија, Блок 40 дел индустриска зона - Локалитет 1 ГП 2.1 во Велес, Венец 2 Ламела 1 и 2 во Дебар и станбен објект во УЕ 41 нас. Сарај во Скопје	Услуги
6.	Закупување на простор за објави на огласи и известувања во новинско издавачки куќи	Услуги
7.	Изработка на проектна документација за објект ГП 1 Блок 5 во Демир Капија	Услуги

Врз основа на горенаведеното за 2019 година, Акционерското друштво како Договорен орган од вкупно 75 предвидени во Планот за јавни набавки за 2019 година, спроведени се 45 јавни набавки од кои:

- Конкурс за избор на идејно решение..... (1)
- Барање за прибирање понуди (7)
- Набавки од мала вредност (5)
- Отворена постапка (25)
- Поедноставена отворена постапка..... (7)

Генерален директор
М-р Кристијан Траковски





ОДБОР НА ДИРЕКТОРИ

Врз основа на член 22 став 1 алинеја 5 од Статутот на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје (пречистен текст), Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје на својот **57-ми редовен состанок** одржан на **30 јуни 2020 година**, донесе

ЗАКЛУЧОК

1. Се усвојува Информацијата за донесување Одлука за усвојување на Годишниот извештај за работата на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје за период од 01.01.2019 година до 31.12.2019 година

2. Информацијата од точка 1 на овој Заклучок претставува образложение кон Одлука за усвојување на Годишниот извештај за работата на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје за период од 01.01.2019 година до 31.12.2019 година

3. Овој Заклучок влегува во сила од денот на донесувањето.

Бр. 02-5799/3-1

30 јуни 2020 година

Скопје,

Одбор на директори
Претседател
Вангел Андрејски





ОДБОР НА ДИРЕКТОРИ

Врз основа на член 22 став 1 алинеја 5 од Статутот на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје (пречистен текст), Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје на својот **57-ми редовен состанок** одржан на **30 јуни 2020 година**, донесе

ОДЛУКА

за усвојување на Годишниот извештај за работата на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје за период од 01.01.2019 година до 31.12.2019 година

Член 1

Со Оваа Одлука се врши усвојување на Годишниот извештај за работата на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје за период од 01.01.2019 година до 31.12.2019 година.

Член 2

Годишниот извештај за работата на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје за период од 01.01.2019 година до 31.12.2019 година, да се достави на одобрување до Владата на Република Северна Македонија, во својство на Собрание на акционери.

Одобрениот Годишен извештај за работата на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје за период од 01.01.2019 година до 31.12.2019 година, во препис да се достави до Централен Регистар на Република Северна Македонија, а во согласност со член 482 став 2 од Законот за трговските друштва на Република Македонија.

Член 3

Оваа Одлука влегува во сила од денот на донесувањето.

Бр. 02-5799/3-2

30 јуни 2020 година

Скопје


Одбор на директори
Претседател
Вангел Андрески



ОБРАЗЛОЖЕНИЕ

Извршните членови на Одборот на директори, членовите на Управниот одбор, односно управителот се должни согласно одредбите на член 352, став 1, член 477, став 6, односно 240, став 2 од Законот за трговските друштва покрај годишна сметка по завршувањето на секоја деловна година да изготват и Годишен извештај за работата на друштвото во претходната деловна година.

Годишниот извештај за работата на Акционерското друштво заедно со одобрените финансиски извештаи согласно член 482, став 2 од Законот за трговски друштва ("Службен весник на РМ" 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; 38/14; 41/14; 138/14; 88/15; 192/15; 217/15; 6/16; 30/16; 61/16; 64/18, 120/18, 195/18 и 239/18), органот на управување е должен да ги достави до Регистарот на годишни сметки при Централниот регистар на Република Македонија најдоцна триесет дена од денот на нивното одобрување, но не подоцна од 30-ти јуни.

Имајќи ги предвид горе наведените законски обврски, Секторот за финансии, информатика и комерција изготви Годишен извештај за работата на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје за период од 01.01.2019 година до 31.12.2019 година, кој содржи: Финансиски извештаи за периодот од 01.01.2019 година до 31.12.2019 година (Извештај за финансиската состојба, Извештај за сеопфатна добивка, Извештај за промени во главнината, Извештај за парични текови), Деловна анализа на Финансиските извештаи и финансиски показатели (Показатели на профитабилност, Показатели на деловна активност, Показатели на ликвидност, Показатели на финансиска стабилност и Показатели на економичност), Извештај за материјално-финансиското работење за 2018 година (Станови за стопанисување, Квалитет на станови, Стопанисување со деловни единици, Станбена изградба, Финансиски показатели, Утврдување на добивката, Маркетинг и односи со јавноста и Јавни набавки).

Врз основа на горенаведеното Одборот на директори ја донесе Одлуката за усвојување на Годишниот извештај за работата на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје за период од 01.01.2019 година до 31.12.2019 година.

ул. Орце Николов бр. 138, Скопје, пошт. фах 474, телефон: 3111-387

ОДБОР НА ДИРЕКТОРИ

Врз основа на член 22 став 1, алинеја 27 и 31 став 2 од Статутот на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје (пречистен текст), а во врска со член 480, член 483 став 1 и 2 и член 329 став 1 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, 06/16, 30/16, 61/16, 64/18, 120/18, 195/2018 и 239/2018), Одборот на директори на Акционерското Друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје на својот 57-ми редовен состанок одржан на 30 јуни 2020 година ја донесе следната

ОДЛУКА

за усвојување на текстот на Предлог – Одлука за
распоредување на добивката

Член 1

Се усвојува текстот на Предлог – Одлуката за распоредување на добивката остварена од работењето на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје за периодот од 01.01.2019 година до 31.12.2019 година.

Член 2

Се задолжуваат стручните служби на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, Предлог – Одлуката за распоредување на добивката од член 1 на оваа Одлука да ја достават до Владата на Република Северна Македонија за одлучување во својство на Собрание на Друштвото.

Член 3

Составен дел на оваа Одлука е Предлог – Одлука за распоредување на добивката.

Член 4

Оваа Одлука влегува во сила од денот на донесувањето.

Бр. 02-5799/4
30 јуни 2020 година
Скопје,

Одбор на директори
Претседател
Вангел Андрески





ул. Орце Николов бр. 138, Скопје, пошт. фах 474, телефон: 3111-387

ПРЕДЛОГ

Врз основа на член 383 став (1) точка 2) и член 483 став 1 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, 195/18 и 239/18), Владата на Република Северна Македонија, во својство на Собрание на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, на седницата одржана на одржана на --.---2020 донесе

ОДЛУКА

за распоредување на добивката на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје за 2019

Член 1

Добивката на Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје остварена по Годишната сметка за 2019 година се распоредува на следниот начин

Остварена добивка по оданочување:	7.134.565
Задолжителна општа резерва (општ резервен фонд)5%	356.728
Нераспределена добивка	6.777.837
Износ од добивката за инвестиции (реинвестирана добивка)	6.777.837

Член 2

Оваа Одлука влегува во сила од денот на донесувањето.

Бр. _____

Скопје

Претседател
на Владата на Република Северна Македонија
Оливер Спасовски



ул. Орце Николов бр. 138, Скопје, пошт. фах 474, телефон: 3111-387

Образложение

Одборот на директори на својот 53-ти состанок одржан на 27.02.2020 година донесе Одлука за усвојување на годишната сметка и финансиските извештаи за период од 01.01.2019 година до 31.12.2019 година на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр. 02-2457/2-2 од 27.02.2020 година, согласно која остварената добивка е во износ од 7.134.565,00 денари.

Со Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија се уредува изградбата, продажбата и одржувањето на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија преку утврдување на глобалната цел и посебните цели на програмата, физичките и финансиските показатели за станбената изградба и изворите на финансирање, продажба на станбениот простор, стопанисување со станбениот простор, одржување, подобрување на условите на домувањето, утврдувањето на висината на закуп, евидентирањето, организирањето на станбен и деловен простор каде инвеститор е Република Северна Македонија.

Согласно горенаведеното Секторот за финансии, информатика и комерција пердложи нераспределената добивка за 2019 година во износ од 6.777.837 денари да се распореди за инвестиции согласно годишната програма на друштвото.

Вкупен приход	831.452.350
Вкупен расход	822.536.093
Добивка пред оданочување	8.916.257
Данок на Добивка	1.781.692
Нето добивка (добивка по оданочување)	7.134.565

Нето добивка (добивка по оданочување) во износ од
7,134,565 денари се распоредува на:

1.Задолжителна општа резерва
(Општ резервен фонд) – 5%

356.728

2.Вложување во инвестиции

- реинвестирана добивка

6.777.837



ул. Орце Николов бр. 138, Скопје, пошт. фах 474, телефон: 3111-387

Врз основа на наведеното Одборот на директори на Акционерското друштво ја донесе Одлуката за распоредување на добивката на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје остварени во годишната сметка за 2019 година.