



**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 2020 година**

Скопје, 2021

## 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.....	6
3. ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ.....	7
4. КАДРОВСКА ПОЛИТИКА.....	12
5. ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2020 ГОДИНА.....	13
6. АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА 2020 ГОДИНА.....	17
7. ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2020 ГОДИНА И ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ .	18
ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ .....	18
A. ПОКАЗАТЕЛИ НА ПРОФИТАБИЛНОСТ.....	21
B. ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА АКТИВНОСТ ЕФИКАСНОСТ.....	22
C. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ.....	24
D. ПОКАЗАТЕЛИ НА ФИНАНСИСКАТА СТАБИЛНОСТ - ДОЛГОРОЧНА СОЛВЕНТНОСТ.....	25
E. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЕКОНОМИЧНОСТ.....	27
8. ИЗВЕШТАЈ ЗА МАТЕРИЈАЛНО – ФИНАНСИСКО РАБОТЕЊЕ ЗА 2020 ГОДИНА.....	29
9. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА.....	37
10. ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ .....	47
Приходи од продажба на учиноци .....	47
Трошоци на работењето.....	48
Приходи и расходи по Подружници – Преглед на вкупни приходи и расходи.....	49
Споредбен преглед на планирани и остварени приходи и расходи.....	50
11. УТВРДУВАЊЕ НА ДОБИВКАТА .....	52
12. ДЕЛОВНИ СРЕДСТВА ПО ОСНОВ НА ТРАНСФОРМАЦИЈА.....	53
13. МАРКЕТИНГ И ОДНОСИ СО ЈАВНОСТА.....	54
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 и 239/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 79/20, 123/20 и 290/20)
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 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 302/20),
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 Сл.весник на РСМ бр. 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 бр.275/19, 90/20 и 101/21)

9. Закон за градење („Службен весник на РМ“ 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 и Службен весник на Република Северна Македонија бр.244/19, 18/20, 89/20, 279/20 и 96/21) 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 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:**

- **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.

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

- **Сектор за финансии, информатика и комерција:**
  - **Катерина Бекири** од 21.05.2019 година
- **Сектор за стопанисување со станбен и деловен простор:**
  - **Петар Шапе** од 15.07.2019 година
- **Сектор за правни и општи работи:**
  - **Јон Фрчкоски** од 24.04.2018 година
- **Сектор за градба и уредување на градежно земјиште:**
  - **Марин Хаџиевски** од 23.11.2017 година до 02.09.2020 година

- **Билјана Главинчевска-Вранишкоска** со Наредба бр. 02-7567/1 од 07.09.2020 година и Наредба бр. 02-7567/2 од 04.11.2020 година. Со Одлука од Генералниот директор на Акционерското друштво бр. 02-7567/3 од 14.12.2020 година Наредбата бр. 02-7567/2 од 04.11.2020 година престанува да важи.

➤ **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**

**Никола Поповски:** Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружница Битола бр.02-12782/2-2 од 19.12.2019 година 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**

**Благоја Грозданоски:** Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружница Охрид бр.02-10369/6-2 од 15.10.2019 година 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**

**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.

**Владимир Клинчаров:** Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Кавадарци бр.02-563/10-2 од 16.01.2020 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.

- **Подружница Паркинг Национална Арена Скопје**

**Марјан Жакула:** Раководител согласно Одлука за организирање Подружница Паркинг „Национална Арена“ Скопје бр.02-9959/2-1 од 20.11.2020 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 18 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
Паркинг Национална Арена Скопје

**Битола****Охрид**

Работна единица Струга и Работна единица Дебар
--

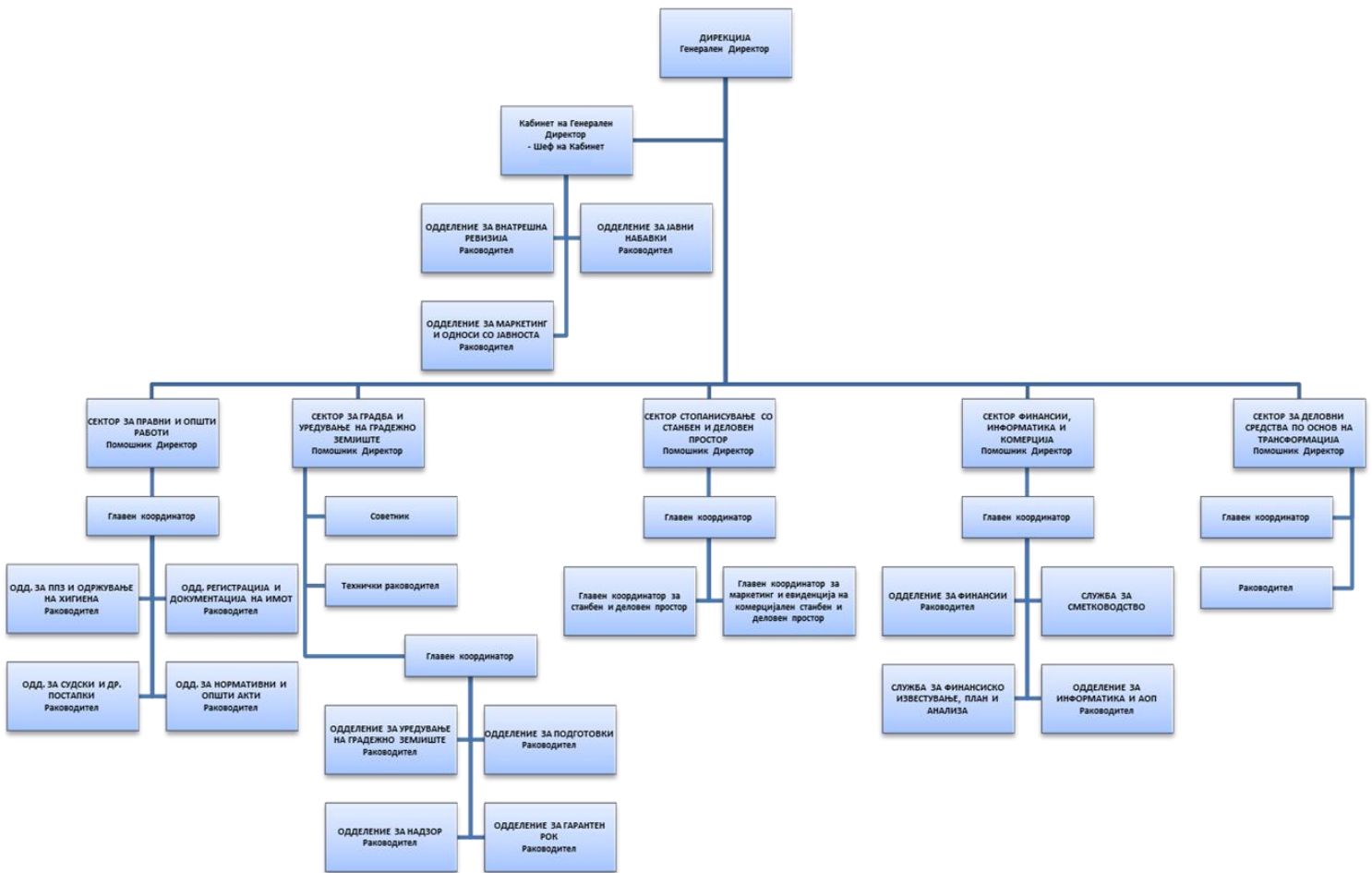
**Прилеп****Велес****Куманово****Тетово****Кичево****Штип**

Работна единица Свети Николе
------------------------------

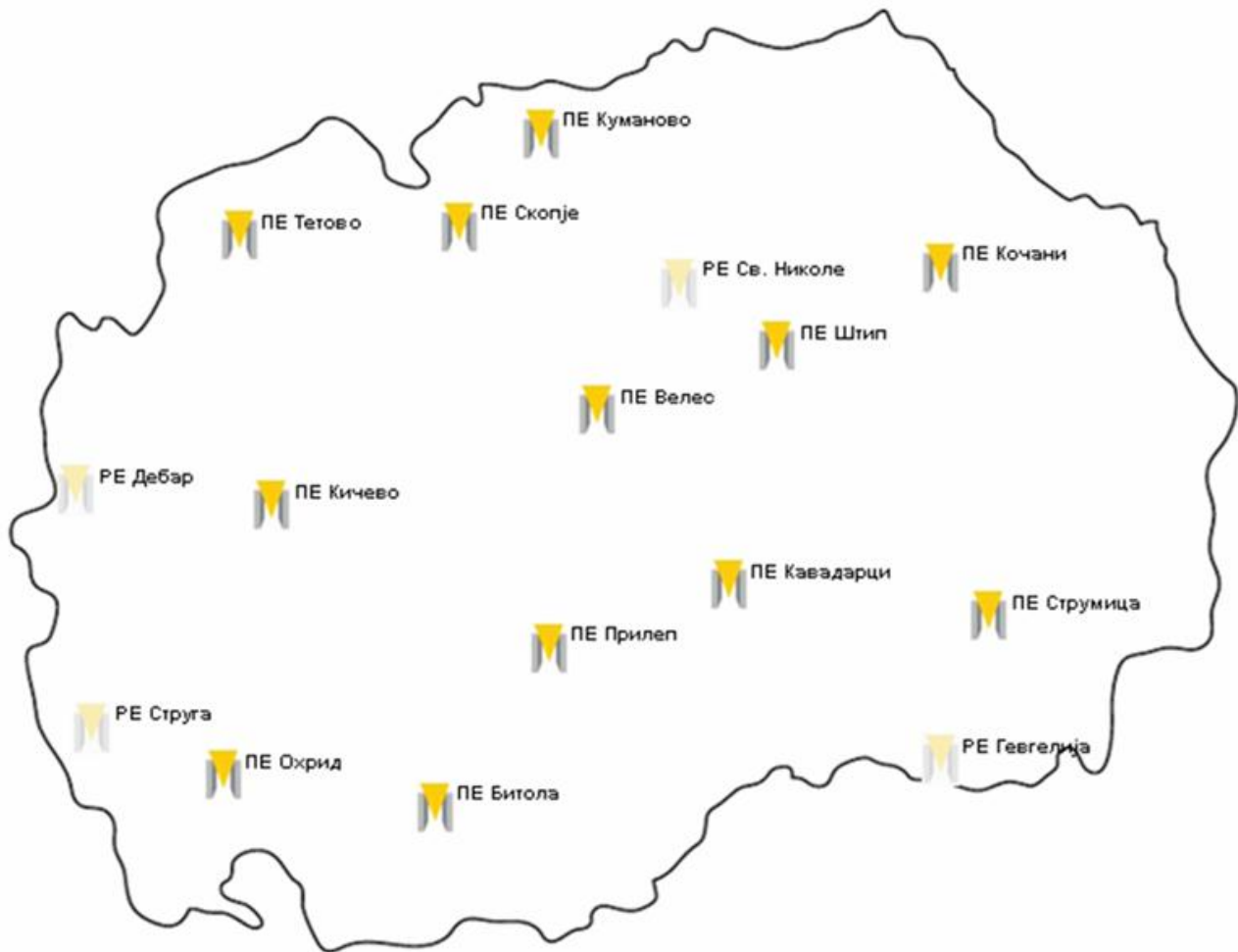
**Кочани****Струмица**

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 Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката во 2020 година се прикажува во следниот преглед:

<b>Реден број</b>	<b>Месец 2020 година</b>	<b>2020 година</b>	
		<b>Број на вработени по вкалкулирани саати</b>	<b>Нето плата</b>
1	Јануари	371	12,485,627
2	Февруари	362	12,269,430
3	Март	360	12,234,089
4	Април	354	12,071,298
5	Мај	355	12,086,454
6	Јуни	356	12,119,714
7	Јули	349	11,935,997
8	Август	351	11,923,021
9	Септември	347	11,824,902
10	Октомври	346	11,793,964
11	Ноември	340	11,694,336
12	Декември	338	11,565,139

## 5. ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2020 ГОДИНА

Акционерското друштво 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.

<b>I. ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКАТА СОСТОЈБА</b>				
<b>За годината што завршува на 31 Декември 2020 година</b>				
<i>(во илјади денари)</i>				
		<i>Белешка</i>	<b>31 Декември 2020 година</b>	<b>31 Декември 2019 година</b>
<b>A</b>	<b>СРЕДСТВА</b>			
	<b>НЕТЕКОВНИ СРЕДСТВА</b>			
	Нематеријални средства		-	-
	Недвижности, постројки и опрема	8	9,295,361	9,048,085
	Вложување во недвижности		1,000,563	996,776
	Финансиски средства кои се расположливи за продажба		2,725	2,725
	Побарувања за долгорочни кредити		270,542	297,006
	<b>Вкупно нетековни средства</b>		<b>10,569,191</b>	<b>10,344,592</b>
	<b>ТЕКОВНИ СРЕДСТВА</b>			
	Залихи		430,049	1,022,680
	Побарувања од купувачите	11	613,333	342,060
	Други тековни средства		1,388,505	1,078,415
	Пари и парични еквиваленти	12	234,183	394,635
	<b>Вкупно тековни средства</b>		<b>2,666,070</b>	<b>2,837,790</b>
	<b>ВКУПНО СРЕДСТВА</b>		<b>13,235,261</b>	<b>13,182,382</b>
<b>B</b>	<b>ГЛАВНИНА И РЕЗЕРВИ</b>			
	Акционерски капитал	13	2,870,949	2,870,949
	Законски резерви		44,750	44,393
	Акумулирана добивка		43,121	36,343
	Добивка за тековната година		26,012	7,135
	<b>Вкупно главнина и резерви</b>		<b>2,984,832</b>	<b>2,958,820</b>
<b>B</b>	<b>ОБВРСКИ</b>			
	<b>НЕТЕКОВНИ ОБВРСКИ</b>			
	Долгорочни обврски	14	1,351,736	1,689,627
	Одложено плаќање на трошоци и приходи во идни периоди и долгорочни резервирања за ризици и трошоци		7,619,568	7,475,414
	<b>Вкупно нетековни обврски</b>		<b>8,971,304</b>	<b>9,165,041</b>
	<b>ТЕКОВНИ ОБВРСКИ</b>			
	Краткорочни обврски спрема добавувачи	15	151,155	103,826
	Краткорочни финансиски обврски		1,127,970	954,695
	<b>Вкупно тековни обврски</b>		<b>1,279,125</b>	<b>1,058,521</b>
	<b>Вкупно обврски</b>		<b>10,250,429</b>	<b>10,223,562</b>
	<b>ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ</b>		<b>13,235,261</b>	<b>13,182,382</b>

<b>II. ИЗВЕШТАЈ ЗА СЕОПФАТНА ДОБИВКА</b>			
<b>за годината што завршува на 31 Декември 2020 година</b>			
(во илјади денари)			
	<i>Белешка</i>	<i>31 Декември 2020 година</i>	<i>31 Декември 2019 година</i>
Приходи од продажба	17;18	1,106,714	569,448
Останати приходи	18	189,857	236,307
<b>Вкупно оперативни приходи</b>		<b>1,296,572</b>	<b>805,755</b>
<b>Трошоци</b>			
Набавна вредност на продадени производи		(625,737)	(204,715)
Потрошени материјали, енергија, ситен инвентар и резервни делови		(17,252)	(24,373)
Амортизација		(196,592)	(197,194)
Трошоци за вработените		(216,933)	(227,370)
Трошоци за услуги	19	(35,528)	(37,684)
Останати оперативни трошоци	19	(139,381)	(77,343)
<b>Вкупно оперативни трошоци</b>		<b>(1,231,423)</b>	<b>(768,679)</b>
<b>Добивка/Загуба од оперативно работење</b>		<b>65,149</b>	<b>37,076</b>
Финансиски приходи/расходи		(32,662)	(28,160)
<b>Добивка/Загуба пред оданочување</b>		<b>32,487</b>	<b>8,916</b>
Данок на добивка		(6,476)	(1,782)
<b>Добивка/Загуба за годината</b>		<b>26,012</b>	<b>7,135</b>
Останата сеопфатна добивка		-	-
<b>Вкупна сеопфатна Добивка/Загуба за годината</b>		<b>26,012</b>	<b>7,135</b>



<b>III. ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНИТЕ ВО ГЛАВНИНАТА на 31.12.2020 година</b>				
				(во илјади денари)
	<b>Основна главнина</b>	<b>Законска резерва</b>	<b>Акумулирана добивка</b>	<b>ВКУПНО</b>
<b>Состојба на 01.01.2020 година</b>	2,870,949	44,393	43,478	2,958,820
Распределена добивка по Одлука на Влада на РСМ	-	-	-	-
Добивка за годината	-	-	26,012	26,012
Издвојување за законска резерва	-	357	(357)	-
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Останато зголемување	-	-	-	-
Останато намалување	-	-	-	-
<b>Состојба на 31 декември 2020 година</b>	<b>2,870,949</b>	<b>44,750</b>	<b>69,133</b>	<b>2,984,832</b>
<b>Состојба на 01.01.2019 година</b>	2,870,949	44,238	36,498	2,951,685
Распределена добивка по Одлука на Влада на РСМ	-	-	-	-
Добивка за годината	-	-	7,135	7,135
Издвојување за законска резерва	-	155	(155)	-
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Останато зголемување	-	-	-	-
Останато намалување	-	-	-	-
<b>Состојба на 31 декември 2019 година</b>	<b>2,870,949</b>	<b>44,393</b>	<b>43,478</b>	<b>2,958,820</b>

Состојбата на главнината на капиталот на ниво на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор на 31.12.2020 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 2020 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 **32.487.357** денари, а остварената добивка по оданочувањето изнесува **26.011.826** денари.

<b>IV. ИЗВЕШТАЈ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА ГОДИНАТА ШТО ЗАВРШУВА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2020 ГОДИНА (индиректна метода)</b>		
	(во илјади денари)	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Готовински текови од оперативни активности</b>		
Нето добивка/загуба по оданочување	26,012	7,135
Усогласување/корегирање на нето добивката		
Амортизација	196,592	197,194
Приходи од ослободување на државни подршки	-157,855	-158,499
Зголемување/намалување на побарувања од купувачи	-271,273	8,337
Зголемување/намалување на останатите краткорочни побарувања	-310,089	-121,867
Зголемување/намалување на залихите	592,631	139,908
Зголемување/намалување на обврските спрема добавувачи	47,329	-160,705
Зголемување/намалување на останати краткорочни обврски	173,275	-5,397
Зголем./намал. на одл. плаќ. на пр. и гр. ПБР и резервирање	144,153	-14,309
Вкупно усогласување:	<b>414,763</b>	<b>-115,338</b>
<b>Нето готовински текови од оперативни активности</b>	<b>440,775</b>	<b>-108,203</b>
<b>Готовински тек од инвестициони активности</b>		
Набавка/продажба на материјални средства	-289,800	-14,012
<b>Нето готовински текови од инвестициони активности</b>	<b>-289,800</b>	<b>-14,012</b>
<b>Готовински тек од финансиски активности</b>		
(Отплата)/прилив на обврски од/по кредити	-337,890	261,205
(Одлив)прилив на дадени долгорочни кредити	26,463	29,833
Зголемување/намалување на акумулирана добивка	0	0
<b>Нето готовински тек од финансиски активности</b>	<b>-311,427</b>	<b>291,038</b>
<b>Нето зголемување/намалување на парични средства</b>	<b>-160,452</b>	<b>168,823</b>
Парични средства на почетокот на годината	394,635	225,812
Парични средства на крајот на годината	234,183	394,635

## **6. АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА 2020 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 2020 година Друштвото покажува намалување на нето готовински текови во износ од (160,452 илјади денари), што значи дека вкупните готовински текови се негативни, бидејќи во текот на годината се исплатени повеќе парични средства отколку што се наплатени.

Остварен е позитивен готовински тек од оперативни активности во износ од (440,775 илјади денари), што укажува дека во текот на 2020 година остварени се повеќе 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 26,012 илјади денари за:

- Амортизација во износ од 196.592 илјади 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.
- Приходите од ослободување на државни подршки кои се по основ на пресметана амортизација на станови и деловни простории во државна сопственост, во износ од 157,855 илјади 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 побарувањата од купувачите во износ од 271,273 илјади денари, доведува до намалување на готовинските текови поради намален паричен прилив од нивна наплата.
- Зголемувањето на останати краткорочни побарувања (од државата, по основ на даноци, придонеси и останати побарувања) за износ од 310,089 илјади денари доведува до намалување на готовинските текови поради намалена наплата.
- Намалувањето на залихите на станови и деловни простории во износ од 592,631 илјада денари и остварените приливи на парични средства од нивната продажба доведуваат до зголемување на готовинските текови.
- Зголемувањето на обврските спрема добавувачите во износ од 47,329 илјади денари доведува до зголемување на готовинските текови поради помалиот износ на парични одливи за плаќање на обврските од износот на создадени обврски во текот на 2020 година.
- Зголемувањето на останати краткорочни обврски за износ од 173,275 илјади денари доведува до зголемување на готовинските текови поради поголемиот износ на создадени обврски во текот на 2020 година од износот на парични одливи за нивно плаќање.
- Зголемувањето на одложено плаќање на приходи и трошоци во идните периоди ПВР за износ од 144,153 илјади денари доведува до зголемување на готовинските текови како резултат на евидентирани станови и деловни простории во државна сопственост - имот на Влада на Република Северна Македонија.

Остварен е негативен готовински тек од инвестициони активности во износ од (289,800) илјади денари, што покажува дека готовината е намалена поради набавката на материјални средства, изградба на станови за ранливи групи, но зголемени се средствата од кои се очекуваат идни приходи.

Остварен е негативен готовински тек од финансиски активности во износ од (311,427) илјади денари, што произлегува од парични приливи и одливи од наведените активности и тоа :

- Намалени се долгорочните обврски по основ на кредити за износ од (337,890) илјади денари што доведува до намалување на готовинските текови поради паричните одливи за плаќање на кредитите кон Банките.
- Намалени се побарувањата за дадени кредити - долгорочни финансиски средства за износ од (26,463) илјади 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 2020 година е негативен и изнесува (160,452) илјади денари, нето намалување на паричните средства**, колку што изнесува и разликата меѓу завршната и почетната состојба на ставката парични средства во Билансот на состојбата за 2020 година.

## **7. ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2020 ГОДИНА И ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ**

### ***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. Една од алатките што се користи во анализата на финансиските извештаи е анализа на односите која го прикажува односот на една ставка во споредба со некоја друга ставка. Таквата анализа е всушност претставување на финансиските податоци и цели финансиски извештаи во однос на една ставка од финансискиот извештај кој се нарекува основа.

Анализата на извештајот за финансиска состојба, која ја прикажуваме подолу, подготвена е со делење на ставките од извештајот за финансиска состојба при што користени ставки како основа се вкупните средства (вкупна актива) и капитал и обврски (вкупна пасива) од истиот период и резултатот е прикажан во проценти гледано вертикално, како и гледано хоризантално анализата е подготвена со прикажување на процентуалниот пораст или намалување на ставките во извештајот од тековната и претходната година.

## АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ФИНАНСИСКА СОСТОЈБА 31.12.2020 година

Реден број	Позиција	2020 година	Структурна анализа 2020 во %	2019 година	Структурна анализа 2019 во %	Споредбена Анализа 2020/2019 во %	Процент зголемување/ намалување
1	Нетековни средства	10,569,191,100	79,86%	10,344,591,869	78,47%	102,17%	2,17%
2	Залихи	430,048,855	3,25%	1,022,679,644	7,76%	42,05%	-57,95%
3	Побарувања купувачи	613,333,160	4,63%	342,059,990	2,59%	179,31%	79,31%
4	Други тековни средства	1,388,504,380	10,49%	1,078,415,384	8,18%	128,75%	28,75%
5	Пари и паричен еквивалент	234,183,335	1,77%	394,635,163	3,00%	59,34%	- 40,66%
<b>ВКУПНИ СРЕДСТВА</b>		<b>13,235,260,830</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,182,382,050</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,40%</b>	<b>0,40%</b>
6	Акционерски капитал	2,870,949,232	21,69%	2,870,949,232	21,78%	100,00%	/
7	Законски резерви	44,749,400	0,34%	44,392,672	0,34%	100,80%	0,80%
8	Акумулирана добивка	43,121,065	0,33%	36,343,228	0,28%	118,65%	18,65%
9	Добивка од тековна година	26,011,826	0,20%	7,134,565	0,05%	364,89%	264,89%
10	Долгорочни обврски - кредити	1,351,736,339	10,21%	1,689,626,702	12,32%	80,00%	- 20,00%
11	Државен капитал	7,518,475,065	56,81%	7,361,447,221	55,84%	102,13%	2,13%
12	Други ПВР	101,092,675	0,76%	113,967,033	0,86%	88,70%	- 11,30%
13	Краткорочни обврски добавувачи	151,155,429	1,14%	103,826,492	0,79%	145,58%	45,58%
14	Краткорочни финансиски обврски	1,127,969,799	8,52%	954,694,905	7,24%	118,15%	18,15%
<b>ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ</b>		<b>13,235,260,830</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,182,382,050</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,40%</b>	<b>0,40%</b>

Анализата на извештајот за сеопфатна добивка, која ја прикажуваме подолу, подготвена е со делење на ставките од извештајот за сеопфатна добивка при што користени ставки како основа се вкупните приходи и вкупните трошоци од истиот период и резултатот е прикажан во проценти гледано вертикално, како и гледано хоризонтално анализата е подготвена со прикажување на процентуалниот пораст или намалување на ставките во извештајот за сеопфатна добивка од тековната и претходната година.

**АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА СЕОПФАТНА ДОБИВКА ЗА 2020 година**

Реден број	Позиција	2020 година	Структурна анализа 2020 во %	2019 година	Структурна анализа 2019 во %	Споредбена Анализа 2020/2019 во %	Процент зголемување /намалување
1	Приходи од продажба	1,106,714,363	84,03%	569,447,602	68,49%	194,35%	94,35%
2	Остварени Приходи	32,001,803	2,43%	77,808,146	9,36%	41,12%	-58,88%
3	Приходи од државни подршки	157,855,339	11,99%	158,498,957	19,06%	99,59%	- 0,41%
4	Приходи од камати	20,387,723	1,55%	25,697,645	3,09%	79,34%	-20,66%
<b>ВКУПНИ ПРИХОДИ</b>		<b>1,316,959,228</b>	<b>100,00%</b>	<b>831,452,350</b>	<b>100,00%</b>	<b>158,39%</b>	<b>58,39%</b>
5	Набавна вредност на продадени учиноци	625,737,085	48,71%	204,714,666	24,89%	305.66%	205.66%
6	Потрошени матер,енер.	17,251,800	1,34%	24,373,183	2,96%	70.78%	-29.22%
7	Амортизација	196,591,703	15,31%	197,193,641	23,98%	99.69%	-0.31%
8	Трошоци за вработени	216,932,726	16,89%	227,369,787	27,64%	95.41%	-4.59%
9	Трошоци за услуги	35,528,036	2,77%	37,684,295	4,58%	94.28%	-5.72%
10	Остварени оперативни трошоци	139,381,187	10,85%	77,343,213	9,40%	180.21%	80.21%
11	Трошоци за камати	53,049,334	4,13%	53,857,308	6,55%	98.50%	1.50%
<b>ВКУПНИ ТРОШОЦИ</b>		<b>1,284,471,871</b>	<b>100,00%</b>	<b>822,536,093</b>	<b>100,00%</b>	<b>156.16%</b>	<b>56.16%</b>

Односите добиени во анализата на Извештајот за финансиска состојба и Извештајот за сеопфатна добивка се само индикатори за успехот или неуспехот на Друштвото, кои ставки се променети или останале непроменети, затоа потребна е дополнителна анализа и интерпретација на добиените резултати.

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 показатели 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 2020 година и споредбени показатели од 2019 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 го покажуваат ефектот од управувањето со средствата и долговите врз остварувањето на профитот. Показателите на профитабилноста ја одразуваат моќта на Друштвото за заработка, 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 2020 година друштвото оствари вкупни приходи во износ од 1.316.959.228 денари и вкупно трошоци износ од 1.284.471.871 денари, односно позитивен финансиски резултат добивка пред оданочување износ од 32.487.357 денари и добивка за финансиската година по оданочување износ од 26.011.826 денари. Во услови на здравствена криза предизвикана од вирусот COVID 19, Друштвото оствари една од стратегиските цели преку остварувањето на позитивен финансиски резултат, со што се зајакнува понатамошниот потенцијал за континуитетот на работењето на друштвото.

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 во тековната 2020 година, оствари добивка пред оданочување во износ од 32.487.357 денари во однос на остварената во 2019 година во износ од 8.916.257 денари, бележат значителен пораст .

	Показатели на профитабилноста	година	
		2020	2019
1	Поврат на акционерска главнина (ROE) - Однос на добивката за финансиската година и вкупна главнина	0,87%	0.24%
2	Поврат на ангажираниот капитал (ROCE) - Однос на добивката пред камата и даноци и ангажиран капитал (акционерска главнина плус нетековни обврски )	0.72%	0,52%
3	Нето Профитна маржа - Однос на добивката за финансиската година и вкупните приходи	1,97%	0.85%
4	Добивка за финансиската година по работник (во денари)	74,962	19.708

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

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 2020 година изнесува 0,87%, а во 2019 година изнесува 0,24% 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 (државен капитал), 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 кој во 2020 година изнесува 85.536.691 денари, во однос на податокот за ангажиран капитал кој го опфаќа акционерскиот капитал и резерви 2.984.831.523 денари, зголемен за нетековните обврски (кредити, државен капитал и ПВР од 8.971.304.079 денари) односно за 2020 година изнесува 11.956.135.602 денари.

Показателот во 2020 година изнесува 0,72%, а во 2019 година изнесува 0.52% 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.

**c. 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 2020 година нето профитната маржа изнесува 1,97% , а за 2019 година тоа учество изнесува 0.85%, не е на задоволително ниво како резултат на остварени мали нето добивки. На показателот делува специфичната дејност на друштвото како што е наведено и за претходните два показатели на профитабилноста.

**d. Добивка за финансиската година по работник**

За 2020 година показателот бележи значително подобрување поради остварената поголема добивка за финансиската година и изнесува 74.962 денари, во споредба со остварениот во 2019 година кога изнесува 19.708 денари по вработен, како и поради намалувањето на бројот на вработени во 2020 година

**В. ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА АКТИВНОСТ ЕФИКАСНОСТ**

Показатели на деловната активност	година	
	2020	2019
Коефициент на обрт на вкупните средства	0.10	0.06
Динамика на приходи	158,39%	94,45%
Приход по вработени	3,795,271	2,296,830
Период на плаќање на обврски спрема добавувачите	45	49
Период на обрт на залихите	127	485
Просечен период на наплата на побарувањата од купувачите	172	155



**a. Коефициент на обрт на вкупните средства**

Овој показател пресметан како однос на вкупните приходи и вкупно користените средства (актива) за 2020 година изнесува 0,10 и покажува дека приходот изнесува 10% во однос на користените средства. Во 2019 година показателот 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 високата вредност на вкупно користените средства во која најголем дел, односно 79,86% учествуваат нетековните средства како и 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 станови и 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.

**b. Динамика на приходи**

Овој показател го прикажува односот на приходите од тековната 2020 и претходната 2019 година, изнесува 158,39% и покажува дека приходите пораснале за 58,39% додека за 2019 година изнесува 94,45% и покажува дека приходите се намалени во однос на 2018 година за 5,55%. Зголемувањето е кај приходите од продажба кои се зголемени за 94,35% додека останатите ставки на приходи се намалени.

**c. Приход по вработени**

Овој показател го прикажува приходот по вработен и за 2020 година изнесува 3.795.271 денари додека во 2019 година изнесува 2.296.830 денари, и бележи зголемување како резултат на остварените поголеми приходи и намален број на вработени. Приходите во 2020 година се зголемени за 58,39%, а просечниот број на вработени врз основа на часови на работа во пресметковниот период е намален на 347 вработени во споредба со 2019 година кога изнесувал 362 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 2020 година изнесува 45 дена, и во споредба со истиот од 2019 година кога изнесува 49 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 2020 година изнесува 127 дена додека во 2019 година изнесува 485 дена, истиот бележи намалување. 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. За успешно управување со залихите потребно е да се има во предвид вредноста на капиталот кој е врзан во нив и можноста периодот на конвертирање во паричн средства да се намали.

**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 2020 година изнесува 172 дена додека во 2019 година изнесува 155 ден , истиот бележи зголемување, 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..

**C. 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.

<b>Показатели за ликвидноста</b>	<b>година</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Брз показател	1.97	1.89
Тековен показател	2.08	2.68
Работен Капитал	1.386.944.502	1.779.268.785

**a. 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 1.97 во 2020 година покажува дека сите тековни обврски ќе бидат намирени навреме и во однос на показателот од 1.89 во претходната 2019 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 намирување на обврските спрема добавувачите, вработените и кредиторите.

**b. Тековен показател**

Се утврдува како однос меѓу тековните средства спрема тековните обврски врз основа на податоците од извештајот за финансиската состојба. Вредноста на овој показател за 2020 година изнесува 2.08 и во споредба

со 2019 година кога изнесува 2.68 бележи намалување на општата ликвидност. Тековниот показател покажува можност дека од тековната актива која ја сочинуваат парите, побарувањата, финансиските средства и залихите, може да се намират 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 2020 година изнесува 1.386.944.502 и ја покажува висината на капиталот кој стои на располагање за задоволување на тековните обврски. Во споредба со 2019 година кога изнесува 1.779.268.785 денари бележи намалување. Истиот се движи над контролната мерка, половина од тековната актива во износ од 1.333.034.865 денари, што дополнително ја потврдува добрата позиција на ликвидноста на Друштвото.

Сите показатели на ликвидноста за 2020 година, се движат во рамките на контролните мерки и укажуваат дека Друштвото има способност да ги намирава 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 намалување на побарувањата преку подобрена наплата. 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 ануитети од кредити на купувачите на станови на одложено плаќање како и побарувањата по склучени спогодби за плаќање на долгот 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.

<b>Показатели за финансиска стабилност</b>	<i>година</i>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Показател на долг (Debt ratio-DR)	19,88%	20,85%
Показател на задолженост (Gearing)	31,17%	36,35%
Показател на левериџ (Leverage)	68,83%	63,65%
Покриеност на каматите	1,61	1,16

#### **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 (нетекновни и тековни средства односно активата). Овој показател за 2020 година изнесува 19,88% додека во 2019 година изнесува 20,85% и покажува тенденција на намалување. 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% покажува дека Друштвото има безбедно ниво на долг и во споредба со претходната година бележи намалување 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 2020 година изнесува 31,17%, во споредба со 2019 година кога изнесува 36,35%, бележи намалување и е под контролната мерка од 50%. Укажува на умерена задолженост, во случај показателот да 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 во 2020 година ја заврши со добивка значително поголема од претходните 2019 и 2018 година, потребно е да го задржи тој тренд на зголемување на добивката преку зголемување на приходите и намалување на трошоците од работењето како не би дошло до финансирање со кредити од Банки. Останува потребата од 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 расположиви 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 2020 година изнесува 68,83% додека за 2019 година изнесува 63,65%, бележи зголемување поради зголемената добивка од една страна и намалениот износ на долгорочни кредити во текот на 2020 година од друга страна. Споредено со оптималниот показател од 50,00% претставува задоволителен

показател и упатува на фактот дека Друштвото настојува 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 2020 година изнесува 1,61 пати, и е добиен како однос на добивка пред камата и даноци во износ од 85.536.691 денари и трошоците за камати износ од 53.049.334 денари и укажува на можни негативни ефекти по работењето. Поради тоа е пристапено кон предвремена исплата на кредити и репрограмирање на кредитите со грејс период и пониски каматни стапки со цел управување со паричните текови, односно финансиско стабилизирање. Во 2019 година изнесува 1,16 пати и е добиен како однос на добивката пред камати и даноци во износ од 62.773.565 денари и трошоците за камати 53.857.308 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, колку показателот е поголем толку е поголема сигурноста на кредиторите.

### **E. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЕКОНОМИЧНОСТ**

<b>Показатели на економичност</b>	<b>година</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Однос меѓу приходите и расходите	102,53%	101,08%
Однос на добивката пред оданочување и приходите	2,47%	1,07%
Однос на добивката за финансиската година и приходите	1,98%	0,85%

#### **a. Однос меѓу вкупни приходи и вкупни расходи**

Во 2020 година, показателот добиен како однос на приходите и расходите од целокупното работење изнесува 102,53%, истиот во 2019 година изнесува 101,08%. Економичноста претпоставува приходите да ги покријат сите расходи и да остварат добивка. Минималното барање на економичноста е: подеднакви приходи и расходи. Показателот за 2020 година од 102,53% во споредба со истиот од 2019 година кога изнесува 101,08% бележи подобрување, 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.

#### **b. Однос на добивката пред оданочување и приходите**

Овој показател за 2020 година изнесува 2,47%, додека за 2019 година изнесува 1,07% и го покажува учеството на добивката во приходите. Покажува минимално учество на добивката во приходите, и покрај тоа

што е значително подобар од претходната 2019 година. За негово подобрување потребно е дополнително ангажирање на раководството и вработените за зголемување на приходите и намалување на трошоците од работењето посебно на непродуктивните трошоци и остварување на поголема позитивна разлика односно добивка.

**с. Однос на добивката за финансиската година и приходите**

Овој показател за 2020 година изнесува 1,98%, показателот за 2019 година изнесува 0.85% и го покажува учеството на добивката за финансиската година во приходите. Како резултат на малите добивки од работењето показателот е минимален не е на задоволително ниво, 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.

**8. ИЗВЕШТАЈ ЗА МАТЕРИЈАЛНО – ФИНАНСИСКО РАБОТЕЊЕ ЗА 2020 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 Републиката - Скопје, утврдено согласно Подружниците, на ниво на Акционерското друштво за 2020 година искажан е во следнава табела:

Реден број	Подружница	Вкупно		Собност								Опожарени и делумно рушени 2020	Гаражи со попис 2020	Површина во м <sup>2</sup>	
		2019	2020	1 и гарсоњера		2		3		4				2019	2020
				2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Скопје	2,140	2,124	1,021	1,010	504	501	239	236	54	55	50	322	89,836.66	89,207.92
2	Битола	440	437	149	149	234	232	41	40	16	16	11	0	24,267.32	24,093.18
3	Охрид	159	159	43	43	109	109	7	7	0	0	5	0	8,131.66	8,177.41
4	Прилеп	300	293	193	191	94	90	10	9	3	3	3	0	14,949.02	14,527.12
5	Кичево	143	140	47	46	58	56	36	36	2	2	0	0	7,402.64	7,263.22
6	Кочани	303	296	147	184	115	75	40	34	1	3	0	0	16,929.00	16,433.00
7	Куманово	232	229	87	87	99	99	44	41	2	2	0	0	12,691.90	12,349.26
8	Штип	421	418	245	246	135	132	32	32	8	8	9	0	21,586.00	21,310.00
9	Кавадарци	98	98	18	18	76	76	3	3	1	1	0	0	4,950.00	4,949.00
10	Струмица	315	316	115	115	178	177	22	24	0	0	9	0	16,536.14	16,608.14
11	Тетово	213	216	65	66	101	104	34	33	13	13	0	0	10,875.78	10,834.71
12	Велес	249	248	68	68	136	135	38	38	7	7	4	0	15,697.00	15,444.56
	<b>Вкупно:</b>	<b>5,013</b>	<b>4,974</b>	<b>2,198</b>	<b>2,223</b>	<b>1,839</b>	<b>1,786</b>	<b>546</b>	<b>533</b>	<b>107</b>	<b>110</b>	<b>91</b>	<b>322</b>	<b>243,853.12</b>	<b>241,197.52</b>

Бројот на становите во 2020 година во Подружница Скопје изнесува 1.802 стана, а 322 единици се гаражи со вкупна површина од 4.607,46 м<sup>2</sup>, кои се воведени во евиденција со Одлука на Управен одбор, а по претходно извршен попис. 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 4.652 стана и 322 гаражи, кои го даваат вкупниот број од 4.974 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 2020	Вкупно	
		Тврда		Монтажна		Супстандард			2019	2020
		2019	2020	2019	2020	2019	2020			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Скопје	1,343	1,327	486	486	311	311	50	2,140	2,124
2	Битола	409	406	7	7	24	24	11	440	437
3	Охрид	144	144	10	10	5	5	5	159	159
4	Прилеп	300	293	0	0	0	0	3	300	293
5	Кичево	107	104	18	18	18	18	0	143	140
6	Кочани	303	296	0	0	0	0	0	303	296
7	Куманово	132	128	3	4	97	97	0	232	229
8	Штип	418	415	0	0	3	3	9	421	418
9	Кавадарци	50	50	1	1	47	47	0	98	98
10	Струмица	242	243	8	8	65	65	9	315	316
11	Тетово	170	168	3	2	40	46	0	213	216
12	Велес	209	208	18	18	22	22	4	249	248
	<b>Вкупно:</b>	<b>3,827</b>	<b>3,782</b>	<b>554</b>	<b>554</b>	<b>632</b>	<b>638</b>	<b>91</b>	<b>5,013</b>	<b>4,974</b>

Во структурата на вкупниот број на станови и гаражи, становите и гаражите изградени од тврд материјал се застапени со **76,04%**, становите и гаражите изградени од монтажни елементи учествуваат со **11,14%** субстандардните станови и гаражи учествуваат со **12,83 %**.



## 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	
		2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Скопје	342	348	509	507	958	716	341	563	2150	2,134
2	Битола	99	95	226	229	70	70	45	43	440	437
3	Охрид	19	19	108	108	4	4	28	28	159	159
4	Прилеп	76	73	150	153	42	36	32	31	300	293
5	Кичево	15	13	60	60	26	26	42	41	143	140
6	Кочани	5	0	228	216	12	9	58	71	303	296
7	Куманово	47	45	83	92	18	17	84	75	232	229
8	Штип	27	25	151	148	91	84	152	161	421	418
9	Кавадарци	9	9	44	44	36	36	9	9	98	98
10	Струмица	51	54	126	134	58	53	80	75	315	316
11	Тетово	38	30	37	26	35	49	103	111	213	216
12	Велес	42	42	169	171	17	11	21	24	249	248
	<b>Вкупно:</b>	<b>770</b>	<b>753</b>	<b>1891</b>	<b>1,888</b>	<b>1,367</b>	<b>1,111</b>	<b>995</b>	<b>1,232</b>	<b>5,023</b>	<b>4,984</b>

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 4.974) 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 2020 година изнесува 753 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 времени решенија** - Во оваа категорија на корисници на станови со времени 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 4.974 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 31.12.2020 година по Подружници е прикажана во следнава табела:

Ред.бр.	Подружница	Вкупен број на станбени единици	Површина во м <sup>2</sup>	Набавна вредност во денари 31.12.2020	Исправка на вредност во денари 31.12.2020	Сегашна вредност во денари 31.12.2020
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	2,124	89,207.92	1,380,691,170.74	644,343,614.34	736,347,556.40
2	Битола	437	24,093.18	475,165,255.73	174,427,972.79	300,737,282.94
3	Охрид	159	8,177.41	206,019,817.50	60,577,723.64	145,442,093.86
4	Прилеп	293	14,527.12	297,772,940.87	89,032,924.70	208,740,016.17
5	Кичево	140	7,263.22	152,770,600.00	55,487,453.00	97,283,147.00
6	Кочани	296	16,433.00	418,355,164.00	91,230,698.00	327,124,466.00
7	Куманово	229	12,349.26	222,916,944.50	80,979,705.37	141,937,239.13
8	Штип	418	21,310.00	377,882,722.00	126,617,774.00	251,264,948.00
9	Кавадарци	98	4,949.00	76,298,306.00	27,997,336.00	48,300,970.00
10	Струмица	316	16,608.14	319,102,173.47	108,016,372.83	211,085,800.64
11	Тетово	216	10,834.71	279,580,668.00	105,037,192.17	174,543,475.83
12	Велес	248	15,444.56	320,930,808.00	124,725,675.90	196,205,132.10
	<b>Вкупно:</b>	<b>4,974</b>	<b>241,197.52</b>	<b>4,527,486,570.81</b>	<b>1,688,474,442.74</b>	<b>2,839,012,128.07</b>

Набавната вредност на станбен простор и гаражи изнесува **4.527.486.570,81** денари, исправката на вредност **1.688.474.442,74** денари и сегашната вредност изнесува **2.839.012.128,07** 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 Подружниците и на ниво на Акционерското друштво се искажуваат во табелата што следува:

Вид на деловен простор според извор на стекнување	Остварено 2019		Остварено 2020		Индекс (5:3)	2020 структура %
	Број на деловни единици	Површина во м <sup>2</sup>	Број на деловни единици	Површина во м <sup>2</sup>		
1	2	3	4	5	6	7
<b>А) Деловен простор што не е предмет на продажба и тоа:</b>						
Стектат по основ на присилни прописи	65	5,489.45	37	2,172.50	0.39	2.77
Што се користи за своја дејност, јавни служби, органи на ед.на локална самоуправа, политички партии и здруженија	96	14,430.19	87	51,407.57	3.56	6.52
Објекти од културно – историско значење	554	28,332.48	553	28,234.00	0.99	41.45
Од времен карактер	358	32,050.08	165	5,557.37	0.17	12.38
За отпис	0	0				
Недефинирана сопственост	6	3,206.29	6	3,206.29	1.00	0.45
На располагање на совет на денационализација	0	0				
Јавен интерес	3	58,695.00	4	11,874.00	0.20	0.30
Останат деловен простор	160	12,850.50	419	35,957.05	2.80	31.41
Деловен простор од агенција за приватизација	29	22,396.95	29	22,396.95	1.00	2.17
<b>Вкупно А:</b>	<b>1,271</b>	<b>177,450.94</b>	<b>1,300</b>	<b>160,805.73</b>	<b>0.91</b>	<b>97.45</b>
<b>Б) Катни гаражи:</b>						
<b>Вкупно Б:</b>	<b>31</b>	<b>25,665.00</b>	<b>32</b>	<b>34,314.00</b>	<b>1.34</b>	<b>2.40</b>
<b>В) Деловен простор што може да се продаде:</b>						
<b>Вкупно В:</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>34</b>	<b>2.43</b>	<b>0.15</b>
<b>Вкупно А+Б+В:</b>	<b>1,303.00</b>	<b>203,129.94</b>	<b>1,334.00</b>	<b>195,153.73</b>	<b>0.96</b>	<b>100.00</b>

**1. Книговодствена вредност на деловните простории и катни гаражи**

Ред. Бр.	Подружница	Вкупно објекти	Површина во м <sup>2</sup>	Набавна вредност во денари 31.12.2020	Исправка на вредност во денари 31.12.2020	Сегашна вредност во денари 31.12.2020
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	583	125,252.00	2,189,206,923.00	528,133,285.01	1,661,073,637.00
2	Битола	405	24,978.77	231,006,349.99	180,537,351.61	50,468,998.38
3	Охрид	15	1,451.73	28,182,967.50	10,735,578.83	17,447,388.67
4	Прилеп	16	4,164.00	69,813,952.00	27,535,795.30	42,278,156.70
5	Кичево	18	728.00	31,916,950.00	11,745,455.00	20,171,495.00
6	Кочани	8	258.00	6,004,237.00	843,081.00	5,161,156.00
7	Куманово	147	6,611.08	61,748,521.00	38,467,882.91	23,280,638.09
8	Штип	22	1,062.38	9,423,311.00	5,960,033.00	3,463,278.00
9	Кавадарци	18	1,034.00	26,461,662.00	10,128,748.00	16,332,914.00
10	Струмица	31	5,428.00	75,864,615.50	8,864,869.00	66,999,746.50
11	Тетово	14	922.82	8,056,325.50	6,422,679.50	1,633,646.00
12	Велес	27	646.00	16,557,148.00	6,489,450.15	10,067,697.85
13	Дирекција	1	220.00	889,838.50	889,838.50	0.00
14	Трансформација	29	22,396.95	2,315,355,631.00	65,508,212.82	2,249,847,418.18
	<b>Вкупно:</b>	<b>1,334</b>	<b>195,153.73</b>	<b>5,070,488,431.99</b>	<b>902,262,260.63</b>	<b>4,168,226,170.37</b>

За вкупниот број на деловни простории **1.334** набавната вредност изнесува **5.070.488.431,99** денари, исправката на вредност изнесува **902.262.260,63** денари и сегашната вредност е **4.168.226.170,37** денари. Површината на деловните простории изнесува **195.153,73 м<sup>2</sup>**.

**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 31.12.2020 година, становите на залиха, деловниот простор, гаражи – паркинг простор и подрумите се прикажани во следната табела:

Ред. бр.	Подружница	Станови		Деловен простор		Гаражи-паркинг простори		Подруми	
		Број	Површина во м <sup>2</sup>	Број	Површина во м <sup>2</sup>	Број	Површина во м <sup>2</sup>	Број	Површина во м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Скопје	30	2,245	6	165	29	368	0	0
2	Битола	10	505	0	0	0	0	0	0
3	Охрид	8	501	0	0	0	0	0	0
4	Прилеп	5	406.90	7	330	0	0	0	0
5	Кичево	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Кочани	16	1,164	0	0	0	0	0	0
7	Куманово	1	84	1	46	10	142	0	0
8	Штип	2	84	0	0	0	0	0	0
9	Кавадарци	0	0	12	222	0	0	0	0
10	Струмица	16	1,083	0	0	15	150	4	30
11	Тетово	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Велес	0	0	0	0	0	0	0	0
13	Дирекција	4	189	3	133	11	165	0	0
	<b>Вкупно:</b>	<b>92</b>	<b>6,261.90</b>	<b>29</b>	<b>896</b>	<b>65</b>	<b>825</b>	<b>4</b>	<b>30</b>

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје на залиха има **92** стана со површина од **6.261,90 м<sup>2</sup>**, **29** деловни простории со површина од **896 м<sup>2</sup>**, **65** гаражи - паркинг простори со површина од **825 м<sup>2</sup>** и **4** подруми со површина од **30 м<sup>2</sup>**.

## 2. Вредносни показатели

Вредносните показатели на вкупната залиха на станови, деловниот простор, гаражи – паркинг простор и подрумите, заклучно со 31.12.2020 година 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	32,889,757.00	5,844,942.00	3,034,013.00	0.00	41,768,712.00
2	Битола	12,933,186.95	0.00	0.00	0.00	12,933,186.95
3	Охрид	12,191,928.60	0.00	0.00	0.00	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	2,016,343.00	1,236,593.50	0.00	6,126,708.00
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	0.00	2,256,554.50	300,651.00	35,427,535.50
11	Тетово	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	Велес	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	Дирекција	8,127,074.37	5,182,788.40	1,635,191.78	0.00	14,945,054.55
	<b>Вкупно:</b>	<b>123,415,955.42</b>	<b>38,869,758.40</b>	<b>8,162,352.78</b>	<b>300,651.00</b>	<b>170,748,717.60</b>

Севкупната вредност на залихата на станови, деловен простор, гаражи - паркинг простори и подруми изнесува **170.748.717,60** денари, од кои вредноста на становите е **123.415.955,42** денари, на деловните простории изнесува **38.869.758,40** денари, на гаражи - паркинг простори вредноста изнесува **8.162.352,78** денари и подруми со вредност од **300.651,00** денари.

## 9. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА

Инвестициите во станбена изградба за 2020 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 11 (единаесет) објекти со 663 стана со вкупна станбена површина од 41.851,91 м<sup>2</sup>, деловен простор со вкупна површина од 17.502,66 м<sup>2</sup>, гаражи со вкупна површина од 27.693,91 м<sup>2</sup> и вкупно 81 подруми со вкупна површина од 454,83 м<sup>2</sup>,

Од вкупниот број 11 (единаесет) објекти согласно Програмата, во 31.12.2020 година 9 (девет) објекти се во подготовка, а 2 (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 31.12.2020 година се прикажува во следниот преглед:

#### -Објекти во подготовка-

Ред. бр.	Подружница	Објект	Број на објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми	
				Број	Површина (м <sup>2</sup> )	Површина (м <sup>2</sup> )	Површина (м <sup>2</sup> )	Број	Површина (м <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	ПО Скопје	ГП 4.17 ДУП Градска четврт И 04 Даре Џамбаз Општина Центар Скопје	1	126	8,206.79	2,866.59	1,137.78	42	254.60
		ГП 4.40 Букурешка бб (нова ознака ГП 5.44)	1	25	1,315.31		493.33		
		ГП 1.7 од ДУП Градска Четврт И 14 Општина Аеродром (Дом на спортови)	1			11,820.00	19,000.00		
		ГП 4.66 Милан Мијалковиќ бб	1	49	2,842.00		945.00		
2	ПО Битола	АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.1	1	75	4,615.00	920.00	1,865.00		
		АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.2	1	80	5,000.00	1,000.00	2,050.00		
3	ПО Охрид	Бејбунар блок 7.10	1	98	6,385.00		700.00		
		Бејбунар блок 7.11	1	116	7,188.00		700.00		
4	ПО Прилеп	Борка Талески 76 □	1	4	243.20	90.40	96.80	4	25.10
<b>Вкупно:</b>			<b>9</b>	<b>573</b>	<b>35,795.30</b>	<b>16,696.99</b>	<b>26,987.91</b>	<b>46.00</b>	<b>279.70</b>

Во објекти во подготовка се опфатени. ГП 4.17 ДУП Градска четврт И 04 Даре Џамбаз Општина Центар 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, АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.1 и АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П.2.2 во Битола, Бејбунар блок 7.11 и Бејбунар блок 7.10 во Охрид и објект на улица Борка Талески 76 во Прилеп.

-Објекти во изградба-

Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми	
				Број	Површина (м <sup>2</sup> )	Површина (м <sup>2</sup> )	Површина (м <sup>2</sup> )	Број	Површина (м <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	ПО Скопје	Објект 3.9 РЦ Аеродром	1	35	2,345.50	308.00		35	106.00
		Објект 1.12 РЦ Аеродром	1	55	3,716.00	472.00	273.50		
Вкупно:			2	90	6061.50	780.00	273.50	35	106.00

**1.1-2. Вредносни показатели**

Вредносните показатели на претходно дадените физички показатели кои се однесуваат за деветте објекти во подготовка и два објекти во изградба со 31.12.2020 година се прикажани во следниот преглед:

-објекти во подготовка-

Ред. бр.	Подружница	Објект	Број на објекти	Вредност на договор + Анекс договор	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2020 год	Кумулативно исплатено по ситуации на 31.12.2020 год (денари)
1	2	3	4	11	12	13
1	ПО Скопје	ГП 4.17 ДУП Градска четврт И 04 Даре Џамбаз Општина Центар Скопје	1			
		ГП 4.40 Букурешка бб (нова ознака ГП 5.44)	1			
		ГП 1.7 од ДУП Градска Четврт И 14 Општина Аеродром (Дом на спортови)	1			
		ГП 4.66 Милан Мијалковиќ бб	1			
2	ПО Битола	АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.1	1			
		АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.2	1			
3	ПО Охрид	Бејбунар блок 7.10	1			
		Бејбунар блок 7.11	1			
4	ПО Прилеп	Борка Талески 76 □	1			
Вкупно:			9			



**-објекти во изградба-**

Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Вредност на договор + Анекс договор без дде	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2020 год	Кумулативно исплатено по ситуации на 31.12.2020 год (денари)без дде
1	2	3	4	11	12	13
1	ПО Скопје	Објект 3.9 РЦ Аеродром	1	64,514,010.25		20,998,796.00
		Објект 1.12 РЦ Аеродром	1	149,050,000.00		14,671,202.00
		<b>Вкупно:</b>	<b>2</b>	<b>213,564,010.25</b>		<b>35,669,998.00</b>

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

Со Програмата на акционерското друштво за 2020 година предвидена е изградба на вкупно 66 нови објекти на цела територија на Република Северна Македонија со вкупно 3.783 стана за продажба со вкупна станбена површина од 237.176,21 м<sup>2</sup>, деловен простор со вкупна површина од 577.548,02 м<sup>2</sup>, гаражи со вкупна површина од 260.835,90 м<sup>2</sup> и 1.037 подруми со вкупна површина од 7.061,71 м<sup>2</sup>.

За објектите од оваа категорија се работи на анализа и планирање на неопходните средства за реализација на изградба на објектите, како и финансискиот бенефит од продажба на становите, деловните простории и гаражите од изградените објекти.

**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 31.12.2020 година се прикажува во следниот преглед:

Ред. бр.	Подружница	Број на објекти	Број на објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми	
				Број	Површина (м <sup>2</sup> )	Површина (м <sup>2</sup> )	Површина (м <sup>2</sup> )	Број	Површина (м <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	ПО Скопје	ГП 16.11 ДУП Дебар маало 2	1	10	600.00		150.00		
		ГП 5.45 Букурешка бб	1	30	1,580.00		480.00		
		ГП 3.10. ДУП Локалитет Црква - УЕ Б	1	70	4,500.00	420.00	2,450.00		
		ГП 1.30 ДУП Клинички Блок	1	12	720.00	1,320.00	940.00		
		ГП 4.67 Милан Мијалковиќ бб	1	49	2,842.00		945.00		
		ГП 1.4 УЗ Тафталице 30 УБ Здравко Цветковски	1	98	6,158.00	938.00	2,176.00		
		ГП 1.5 УЗ Тафталице 30 УБ Здравко Цветковски	1	70	4,920.00	750.00	1,253.00		
		ГП 1.26 ДУП Градска четврт Капиштец локалитет „Клинички Блок“	1	8	538.00	50.00	177.60		
		ГП 1.1 Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1			138,250.00	42,000.00		
		ГП 1.2 Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1			38,250.00	11,550.00		
		ГП 1.3 Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1			85,100.00	25,900.00		
		ГП 1.4 Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1			51,550.00	15,750.00		
		ГП 1.5 Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1			125,150.00	38,500.00		
		ГП 1.6 Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1			91,400.00	28,000.00		
		ГП 1.7 Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1			22,500.00	10,430.00		
		ГП 2.1 Урбан Блок Б2 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1			11,436.00	5,718.00		
		ГП 2.2 Урбан Блок Б2 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1			4,938.00	1,646.00		
		ГП 2.3 Урбан Блок Б2 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1	1058	65,596.00		37,030.00		
		ГП 2.4 Урбан Блок Б2 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1	551	34,162.00		19,285.00		
		ГП 2.5 Урбан Блок Б2 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1	263	16,306.00		9,205.00		
		нас. Горче Петров Г.П. 2.45	1	3	180.02				
		нас. Горче Петров Г.П. III-24	1	3	180.02				
		нас. Горче Петров Г.П. 2.46	1	3	180.02				
		нас. Горче Петров Г.П. 14.16	1	3	180.02				
		нас. Горче Петров Г.П. 2.3.2	1	3	244.3				
		Општина Гази Баба нас. Маџари Г.П. 10.4	1	3	180.02				
		Општина Гази Баба нас. Маџари Г.П. 10.2	1	3	170.01				
		Општина Гази Баба нас. Маџари Г.П. 10.8	1	3	170.01				
		Општина Гази Баба нас. Маџари Г.П. 10.27	1	3	180.02				
		Општина Гази Баба нас. Маџари Г.П. 8.52	1	3	180.02				
		ГП 14.1 ДУП градска четврт С319, помеѓу бул. Партизански Одреди, ул.Ацо Шопов, ул. Војвода Васил Чакаларов и река Вардар, Општина Карпош	1	60	3,830.00	670.00	1,424.00		

2	ПО Битола	Булевар 1 Мај бб П1	1	48	2,513.29	386.08		48	386.08
		Довлецик 3 Ламела 1, 2, 3, 4 и 5	1	134	8,380.81	377.92		134	318.74
		Довлецик 4 Ламела 1, 2, 3, 4 и 5	1	134	8,380.81	377.92	1,262.50	134	318.74
		Цар Самоил 59	1	10	600.00	120.00		10	100.00
		Булевар 1 Мај бб П2	1	42	2,251.46	309.70		42	309.70
3	ПО Охрид	ГП 2.18 ул. Железничка бб	1	20	1,200.00	320.00		20	320.00
		Станбено деловен комплекс Маларична	3	150	7,500.00				
	ПО Охрид Струга	Плитишта	4	8	549.00	277.00			
4	ПО Кочани Македонска Каменица	ГП 2.17 ДУП Детален урбанистички план М. Каменица за локалитет блок 1 и блок 2, измена и дополна	1	17	1,036.00	100.00	484.00		
5	ПО Куманово	ГП 4.1 Урбан Блок 45 Моша Пијаде бб	1	70	4,425.00	944.00	1,062.00		
6	ПО Штип	ГП 19 Енгелсова бр.2 и 4	1	116	7,200.00		1,400.00		
		Центар ГП 2.7 Михајло Апостолски бр. 5 и 6	1	9	473.63	157.00		9	157.00
		УП 36.32 ДУП измена и дополнување за дел од УЕ-36	1	111	7,035.00			111	1,072.00
7	ПО Кавадарци	ГП Б.42	1	10	731.25			10	146.25
		Б-3 Блажо Алексов бб	1	19	1,280.00	214.60		19	206.00
	ПО Кавадарци Неготино	ГП 265 УЗ 1	1	20	1,274.00	255.00	328.00		
8	ПО Струмица	ГП 20-15	1	41	2,460.00		1,025.00		
		УРБАН БЛОК 36-10	10	500	35,500.00			500	3,500.00
9	ПО Тетово Гостивар	Урбан Блок 1 Гр. Парцела А1.486	1			908.80			227.20
10	ПО Велес	ГП 2А ул.Срашо Пинџур	1	5	270.00		100.00		
		ГП 1.43 ул. Родна Ивева	1	10	519.50	78.00	164.80		
<b>Вкупно:</b>			<b>66</b>	<b>3783</b>	<b>237,176.21</b>	<b>577,548.02</b>	<b>260,835.90</b>	<b>1037</b>	<b>7,061.71</b>

### 1.1.1-2. Вредносни показатели

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

Ред. бр.	Подружница	Број на објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2020 год	Кумулативно исплатено по ситуации на 31.12.2020 год (денари)
1	2	4	11	12	13
1	ПО Скопје	31			
2	ПО Битола	5			
3	ПО Охрид Струга	8			
4	ПО Кочани Македонска Каменица	1			
5	ПО Куманово	1			
6	ПО Штип	3			
7	ПО Кавадарци Неготино	3			
8	ПО Струмица	11			
9	ПО Тетово Гостивар	1			
10	ПО Велес	2			
	<b>Вкупно:</b>	<b>66</b>			

### 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 2020 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.

За носителите на станарско право кои живеат во становите предмет на уривање, ќе се обезбеди решавање на станбеното прашање по пат на закуп на стан со право на откуп, согласно Законот за продажба на станови во општествена сопственост.

#### 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 31.12.2020 година се прикажува во следниот преглед:

Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Станови сопственост на РСМ			Станови што ќе ги добие во наадомест РСМ		Гаражи		Подруми	
				Број	Површина (м <sup>2</sup> )	Помошни простории / подруми (м <sup>2</sup> )	Број	Површина (м <sup>2</sup> )	Број	Површина (м <sup>2</sup> )	Број	Површина (м <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	ПО Скопје	ул. Никола Тримпаре бр.29										
		ул. Шитска бр.32										
		ул. Иво Рибар Лола бр.125А										
		Бул. 3-та Македонска бригада бр.3/49										
		ул. Симеон Кавракиров бр.22										
		ГП 2.58 Локалитет Клинички блок Димитар Мирчев бб										
		ул. Симеон Кавракиров бр.5 и бр.7 ДУП локалитет Црква УЕ Б Аеродром	1	3	84.00	18.00	5	193.50				
		ул. Вангел Тодоровски бр.15 и бр.17 ДУП локалитет Црква УЕ Б Аеродром	1	1	39.00	2.00	4	155.00	3	41.83	2	7.07
ул. Пандил Шишков бр.1, бр.3, бр.5 и бр.7 ДУП локалитет Црква УЕ Б Аеродром	1	1	55.00	3.00	2	128.00	2	27.70				
ул. Фрањо Клуз бр.10 бр.12 и бр.14 ДУП локалитет Црква УЕ Б Аеродром	1	1	28.00	3.00	1	61.77	1					
ул. Фрањо Клуз бр.4 бр.6 и бр.8 ДУП локалитет Црква УЕ Б Аеродром	1	1	28.00	2.00	1	61.52	1	13.79				
2	ПО Битола	ул. Јане Сандански бр.30										
	<b>Вкупно:</b>		5	7	234	28	13	599.79	7	83.32	2	7.07

### 1.1.2-2. Вредносни показатели

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

Ред. бр.	Подружница	Број на објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2020 год	Кумулативно исплатено по ситуација на 31.12.2020 год (денари)
1	2	4	14	15	16
1	ПО Скопје	5			
2	ПО Битола				
	<b>Вкупно:</b>	5			

### 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 70.667,87 м<sup>2</sup>, деловен простор со вкупна површина од 2.439,07 м<sup>2</sup>, гаражи со вкупна површина од 353,97 м<sup>2</sup> и 1.622 подруми со вкупна површина од 9.683,54 м<sup>2</sup>. Планирани се објекти на целата територија на Република Северна Македонија, што претставува настојување на државата за порамномерен просторен развој и во извесна мерка изедначување на станбениот стандард. Сопственик на земјиштето на кое се градат објектите за социјално домување е Република Северна Македонија. Вредноста на ова земјиште се пресметува како финансиски придонес на Република Северна Македонија во Проектот за изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи Ф/П 1674 (2009).

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

## Објекти во подготовка

Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми		Статус на објектот
				Број	Површина (м <sup>2</sup> )	Површина (м <sup>2</sup> )	Површина (м <sup>2</sup> )	Број	Површина (м <sup>2</sup> )	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	ПО Скопје	УВ 41 ГП 8 Сарај	1	59	2,298.51					Во тек е ЈН за избор на изведувач
2	ПО Прилеп	ГП 2.3.03 ДУП за Четврт 2	1	63	2,520.00			63	450.00	Во тек е ЈН за изработка на проектна документација
3	ПО Кочани	Драчевик Б 2.3. XIII Бригада	1	35	1,667.52			35	125.36	Во тек е ЈН за избор на изведувач
4	ПО Штип	У.П. N9 Сењак 4	1	40	1,560.00			40	390.00	Во тек е ЈН за изработка на проектна документација
5	ПО Охрид Дебар	Венец 2 Ламела 1 и 2	1	47	2,067.40			47	290.80	Во тек е ЈН за избор на изведувач
6	ПО Велес	Блок 40, дел индустриска зона Локалитет 1 ГП 2.1	1	29	1,234.40			29	160.79	Склучен е договор за градење со КОНСТРУКТОР ДОО Скопје со со арх.бр18-3700/26 од 06.11.2020 година. Изведувачот не е вовед во работа бидејќи на локацијата има постоечки електрични кабли кои треба ЕВН да ги дизлоцира
	<b>Вкупно:</b>		6	273	11,347.83			214	1,416.95	

Од 32 објекти предвидени со Програмата за проектот ФП 1674 заклучно со 2020 година завршени со градба се 18 објекти. Дел од предвидените објекти се во фаза на подготовка.

Согласно Планот за јавни набавки за 2020 година се изработуваат проектни документации за објектите во Штип и Прилеп. Согласно планот во 2020 година во тек се Јавни набавки за избор на Изведувач за објекти во Скопје, Кочани, Пехчево и Дебар, додека склучен договор за градење има за објект во Велес. Во изградба се два објекти и тоа во Пробиштип и Неготино која градба е во тек.

## Објекти во градба

Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми		Вредност на договор + Анекс договори без дде	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2020 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2020 год (денари) без дде
				Број	Површина (м <sup>2</sup> )	Површина (м <sup>2</sup> )	Површина (м <sup>2</sup> )	Број	Површина (м <sup>2</sup> )			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	ПО Скопје	ГП 2 02 од ДУП Градска четврт С 16-Општина Бутел (стара ознака Босна и Херцеговина Б-9.3 О-4)	1	312	12,842.00	707.62		268	757.04	441,520,000.00		215,485,571.00
2	ПО Струмица Гевгелија	ГП 5.6.1	1	52	2,097.10	277.83		52	401.64	79,083,179.88		7,964,122.00
3	ПО Кочани Винаца	Плачковички одреди Л-1	1	36	1,674.26	120.30		36	462.23	58,071,704.43		40,350,437.00
4	ПО Штип Свети Николе	Б-4 нас. Лозов расадник ул. Питу Гули	1	48	1,997.43			48	249.80	65,220,636.64		45,036,863.00
5	ПО Штип Пробиштип	Блок К1, УЕ 27 ул. Христијан Тодоровски Карпош	1	48	2,168.12			48	338.00	55,886,990.45		40,047,561.90
6	ПО Кавадарци Неготино	Блок 1 Урбана заедница 3 ГП 1.15	1	62	2,465.89			62	488.64	69,960,561.72		29,290,452.00
	ПО Кавадарци Демир Капија	ГП 1 Блок 5	1	16	706.62			16	358.00	27,418,544.73		3,744,617.00
	<b>Вкупно:</b>		7	574	23,951.42	1,105.75		530	3,055.35	797,161,617.85		381,919,623.90

Во тек е изградба на 7 објекти со станови за лица во социјален ризик, и тоа во Скопје со вкупно 312 стана, Гевгелија со вкупно 52 стана, Винаца со вкупно 36 стана, Свети Николе со вкупно 48 стана, Пробиштип со вкупно 48 стана, Неготино со вкупно 62 стана и Демир капија со вкупно 16 стана.

## 1.3.2. Вредносни показатели

Објекти завршени до крај на 2012 година						
Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Вредност на договор + Анекс договори без дде	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2020 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2020 год (денари) без дде
1	2	3	4	5	6	7
1	ПО Скопје	Горче Петров, Јурија 3.1 и 3.2	2	114,292,090.00		111,541,501.50
2	ПО Кочани Македонска Каменица	Првомајска бб зграда 1	1	33,691,397.46		32,370,502.00
3	ПО Кавадарци	Б-2 Блажо Алексов бб,	1	45,579,661.00		45,579,661.00
4	По Куманово Крива Паланка	Маршал Тито бб	1	84,625,136.00		83,760,993.00
5	ПО Кочани	Драчевик Б 2.1. XIII Бригада	1	29,881,993.00		29,881,993.00
6	ПО Кичево	Календерица 2 прв објект	1	48,006,646.51		48,006,646.00
7	ПО Битола	БЛР 1 Ц1	1	110,000,000.00		110,000,000.00
8	ПО Охрид	Расадник Блок 3	1	96,200,000.00		94,406,867.00
9	ПО Штип	Б-10 Сењак 2	1	129,016,945.00		119,496,617.00
10	ПО Кочани Берово	Моша Пијаде бб	1	59,502,057.50		56,940,302.50
	<b>Вкупно:</b>		<b>11</b>	<b>750,795,926.47</b>		<b>731,985,083.00</b>

Објекти завршени до крај на 2015 година						
Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Вредност на договор + Анекс договори без дде	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2020 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2020 год (денари) без дде
1	2	3	4	5	6	7
1	ПО Битола Ресен	Кумсал 2	1	23,998,407.60		21,701,361.00
2	По Битола Демир Хисар	Блок 2 (5а)	1	33,923,402.50		32,974,356.00
3	ПО Прилеп	Точила 2 Блок 2/4	1	105,263,211.00		105,165,444.00
	<b>Вкупно:</b>		<b>3</b>	<b>163,185,021.10</b>		<b>159,841,161.00</b>

Објекти завршени до крај на 2016 година						
Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Вредност на договор + Анекс договори без дде	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2020 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2020 год (денари) без дде
1	2	3	4	5	6	7
1	ПО Кочани	Драчевик Б 2.2. XIII Бригада	1	54,947,798.70		54,946,947.00
	<b>Вкупно:</b>		<b>1</b>	<b>54,947,798.70</b>		<b>54,946,947.00</b>

## Објекти завршени до крај на 2017 година

Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Вредност на договор + Анекс договори без ддв	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2020 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2020 год (денари) без ддв
1	2	3	4	5	6	7
1	По Кичево Македонски Брод	Објект 6.15 УЕ бр.2	1	18,022,500.00		17,893,826.00
	<b>Вкупно:</b>		1	18,022,500.00		17,893,826.00

## Објекти завршени до крај на 2018 година

Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Вредност на договор + Анекс договори без ддв	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2020 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2020 год (денари) без ддв
1	2	3	4	5	6	7
1	По Струмица	Горѓи Василев бр.44	1	54,543,790.05		54,543,790.00
	<b>Вкупно:</b>		1	54,543,790.05		54,543,790.00

## Објекти завршени до крај на 2019 година

Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Вредност на договор + Анекс договори без ддв	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2020 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2020 год (денари) без ддв
1	2	3	4	5	6	7
1	ПО Тетово Гостивар	Тоскалар А2 Ламела 1 и Ламела 2	1	79,699,876.38		78,033,851.00
	<b>Вкупно:</b>		1	79,699,876.38		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 Проевски во Скопје:

Ред. бр.	ОБЈЕКТ / Локација	Предмет на договор	Вредност на договор и анекс договори без ДДВ	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2020 година во денари без ДДВ
1	2	3	4	5
1	Национална Арена Тодор Проевски	Изградба на источна и западна трибина на Национална Арена Тодор Проевски во Скопје, рушење на постојната источна и западна трибина, фасадно обликување и илуминација на Национална Арена Тодор Проевски во Скопје, реконструкција на јужна трибина и реконструкција на спортскиот терен (борилиште) на Национална Арена Тодор Проевски во Скопје, довршување целосно на изградбата на поттрибинскиот простор на северна трибина, целосна изградба на поттрибинскиот простор на источна и западна трибина, опремување на Национална Арена Тодор Проевски во Скопје (борилиште и поттрибинскиот простор) и учество во изградбата на инфраструктурна мрежа на објекти <b>Изведувач ГД БЕТОН АД Скопје</b>	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:

Ред. бр.	Вид на приход	Остварено 2019	Остварено 2020	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
<b>1. Фактурирани приходи</b>				
1.1	Станарина	56,242,289	56,873,013	1.01
1.2	Закупнина	185,828,260	178,191,263	0.96
1.3	Стадион и Катни гаражи	32,908,756	21,485,922	0.65
<b>Вкупно 1:</b>		<b>274,979,305</b>	<b>256,550,198</b>	<b>0.93</b>
<b>2. Други приходи</b>				
2.1	Станарина	11,002,970	6,877,054	0.63
2.2	Закупнина	15,043,387	9,782,985	0.65
<b>Вкупно 2:</b>		<b>26,046,357</b>	<b>16,660,039</b>	<b>0.64</b>
<b>Вкупно 1+2:</b>		<b>301,025,662</b>	<b>273,210,237</b>	<b>0.91</b>
<b>3. Приходи од сопствено работење</b>				
3.1	Изградба	291,032,322	847,684,789	2.91
3.2	Камати и курсни разлики	21,835,969	17,156,634	0.79
3.3	Други сопствени приходи	217,558,397	178,907,568	0.82
<b>Вкупно 3:</b>		<b>530,426,688</b>	<b>1,043,748,991</b>	<b>1.97</b>
<b>Вкупно (1+2+3):</b>		<b>831,452,350</b>	<b>1,316,959,228</b>	<b>1.58</b>

Вкупните приходи на акционерското друштво по сите основи во 2020 година изнесуваат 1.316.959.228 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 4,32% во вкупниот приход, додека закупнината од деловен простор учествува со 13,53% во вкупниот приход.

Во групата други приходи од станарина и закупнина во вкупен износ од 16.660.039 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**

Реден број	Вид на расходи	Остварено 2019	Остварено 2020	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
<b>I Материјални трошоци</b>				
1. Тековно одржување				
	Станбени згради	5,072,194	2,897,328	0.57
	Деловни простории	10,284,724	12,502,313	1.22
	Сопствено работење	3,331,684	949,000	0.28
	<i>Вкупно 1:</i>	<i>18,688,602</i>	<i>16,348,641</i>	<i>0.87</i>
2. Инвестиционо одржување				
	Станбени згради	957,416	0	0.00
	Деловни простории	845,363	740,069	0.88
	Сопствено работење	247,589	0	0.00
	<i>Вкупно 2:</i>	<i>2,050,368</i>	<i>740,069</i>	<i>0.36</i>
3. Законска Амортизација на :				
	Станбени згради и деловни простории (државни подршки)	158,498,957	157,855,338	1.00
	Сопствени средства	38,694,686	38,736,363	1.00
	<i>Вкупно 3:</i>	<i>197,193,643</i>	<i>196,591,703</i>	<i>1.00</i>
4. Исправка на вредноста на побарувања по извршни решенија				
	Станарина	8,758,788	17,118,113	1.95
	Закупнина	20,648,087	8,966,420	0.43
	Сопствено работење	5,365,270	2,874,978	0.54
	<i>Вкупно 4:</i>	<i>34,772,145</i>	<i>28,959,511</i>	<i>0.83</i>
	<b><i>Вкупно I (1+2+3+4):</i></b>	<b><i>252,704,758</i></b>	<b><i>242,639,924</i></b>	<b><i>0.96</i></b>
<b>II Нематеријални трошоци</b>				
	Нето маса на платите	152,063,417	144,003,971	0.95
	Надоместоци на плата	75,306,370	72,928,755	0.97
	<i>Вкупно II (5 + 6):</i>	<i>227,369,787</i>	<i>216,932,726</i>	<i>0.95</i>
<b>III Останати трошоци од редовно работење</b>				
	Набавна вредност на објектите	204,714,666	625,737,085	3.06
	Материјали и енергија	39,882,108	34,010,083	0.85
	Услуги и други трошоци	97,864,774	165,152,053	1.69
	<i>Вкупно III (7+8+9):</i>	<i>342,461,548</i>	<i>824,899,221</i>	<i>2.41</i>
	<b><i>Се вкупно (I+II+III):</i></b>	<b><i>822,536,093</i></b>	<b><i>1,284,471,871</i></b>	<b><i>1.56</i></b>
	<b><i>IV Добивка - загуба пред оданочување</i></b>	<b><i>8,916,257</i></b>	<b><i>32,487,357</i></b>	<b><i>3.64</i></b>

Вкупните расходи на работењето во 2020 година изнесуваат **1.284.471.871** денари.

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

<b>Реден број</b>	<b>Подружница</b>	<b>Приходи</b>	<b>Вкупно расходи</b>	<b>Добивка / Загуба</b>
1	<b>Скопје</b>	216,230,678.00	262,069,594.42	(45,838,916.42)
2	<b>Битола</b>	88,512,039.21	84,377,166.28	4,134,872.93
3	<b>Струмица</b>	17,963,912.00	23,939,340.00	(5,975,428.00)
4	<b>Куманово</b>	17,440,664.00	14,274,412.00	3,166,252.00
5	<b>Тетово</b>	10,668,567.00	13,288,489.00	(2,619,922.00)
6	<b>Прилеп</b>	16,888,318.00	23,677,015.00	(6,788,697.00)
7	<b>Кичево</b>	10,463,933.00	10,922,018.00	(458,085.00)
8	<b>Кочани</b>	24,801,748.00	16,592,934.00	8,208,814.00
9	<b>Кавадарци</b>	5,401,518.00	5,612,465.00	(210,947.00)
10	<b>Охрид</b>	8,976,825.00	17,710,211.00	(8,733,386.00)
11	<b>Велес</b>	16,073,649.00	11,823,824.00	4,249,825.00
12	<b>Штип</b>	22,087,266.00	16,821,566.00	5,265,700.00
13	<b>Дирекција</b>	861,450,111.00	783,362,836.00	78,087,275.00
<b>ВКУПНО:</b>		<b>1,316,959,228</b>	<b>1,284,471,871</b>	<b>32,487,357</b>

Од прегледот на вкупните приходи и расходи по Подружници може да се констатира дека Подружниците: Скопје, Струмица, Тетово, Прилеп, Кичево, Кавадарци, Охрид 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 2020 година, како и Планот за 2020 година се прикажуваат во следниот преглед:

<b>Реден број</b>	<b>Вид на приход</b>	<b>План за 2020</b>	<b>Остварено 2020</b>	<b>Индекс (4:3)</b>
1	2	3	4	5
1	<b>Фактурирани приходи:</b>			
1.1	Закупнина за станбен простор	61,243,130	56,873,013	0.93
1.2	Закупнина за деловен простор	196,999,500	178,191,263	0.90
1.3	Паркинг и катни гаражи	39,000,000	21,485,922	0.55
	<i>ВКУПНО 1:</i>	<i>297,242,630</i>	<i>256,550,198</i>	<i>0.86</i>
2	<b>Други приходи од камати, од отписи и друго</b>			
2.1	Закупнина за станбен простор	12,700,000	6,877,054	0.54
2.2	Закупнина за деловен простор	15,582,500	9,782,985	0.63
	<i>ВКУПНО 2:</i>	<i>28,282,500</i>	<i>16,660,039</i>	<i>0.59</i>
	<i>ВКУПНО 1+2:</i>	<i>325,525,130</i>	<i>273,210,237</i>	<i>0.84</i>
3	<b>Сопствено работење</b>			
3.1	Изградба	501,571,341	847,684,789	1.69
3.2	Државни подршки	163,473,425	157,855,339	0.97
3.3	Други сопствени приходи	52,842,535	38,208,863	0.72
	<i>ВКУПНО 3:</i>	<i>717,887,301</i>	<i>1,043,748,991</i>	<i>1.45</i>
	<b><i>ВКУПНО (1,2,3):</i></b>	<b><i>1,043,412,431</i></b>	<b><i>1,316,959,228</i></b>	<b><i>1.26</i></b>

Според податоците искажани во прегледот, за 2020 година се планирани вкупни приходи по сите основи во износ од **1.043.412.431** денари, а остварени се вкупни приходи во износ од **1.316.959.228** денари со што планот е реализиран за 126%.

Приходите од изградба бележат зголемување во поглед на планот и тоа се должи од продажбата на Административниот објект 7.1.1.

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 2020 година и планот за 2020 година се прикажуваат во следниот преглед:

Реден број	Вид на расходи	План за 2020	Остварено 2020	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
I	<b>Материјални трошоци</b>			
1	Тековно одржување на:			
	Станбени згради	3,130,000	2,897,328	0.93
	Деловни простории	12,235,440	12,502,313	1.02
	Сопствено	1,447,000	949,000	0.66
	<b>ВКУПНО 1:</b>	<b>16,812,440</b>	<b>16,348,641</b>	<b>0.97</b>
2	Инвестиционо одржување на:			
	Станбени згради	2,420,000	0	0.00
	Деловни простории	1,510,000	740,069	0.49
	Сопствени средства	1,150,000	0	0.00
	<b>ВКУПНО 2:</b>	<b>5,080,000</b>	<b>740,069</b>	<b>0.15</b>
3	Законска амортизација на:			
	Станбени згради (државни подршки)	116,168,228	112,146,081	0.97
	Деловни простории (државни подршки)	47,146,208	45,709,257	0.97
	Сопствени средства	41,845,326	38,736,364	0.93
	<b>ВКУПНО 3:</b>	<b>205,159,762</b>	<b>196,591,702</b>	<b>0.96</b>
4	Исправка на вредност на побарувања по извршни решенија:			
	Станарина	18,850,000	17,118,113	0.91
	Закупнина	10,500,000	8,966,420	0.85
	Останато	1,700,000	2,874,978	1.69
	<b>ВКУПНО 4:</b>	<b>31,050,000</b>	<b>28,959,511</b>	<b>0.93</b>
5	Други материјални трошоци:			
	Станарина, закупнина и сопствено	45,912,084	35,541,024	0.77
	<b>ВКУПНО 5:</b>	<b>45,912,084</b>	<b>35,541,024</b>	<b>0.77</b>
	<b>I Вкупно материјални трошоци (1,2,3,4, 5):</b>	<b>304,014,286</b>	<b>278,180,947</b>	<b>0.92</b>
II	<b>Нематеријални трошоци</b>			
6	Станбен, деловен и сопствено работење:			
	Бруто плати надоместоци	262,749,150	216,932,726	0.83
	<b>ВКУПНО 6:</b>	<b>262,749,150</b>	<b>216,932,726</b>	<b>0.83</b>
7	Други нематеријални трошоци			
	Станарина, закупнина и сопствено	95,917,992	163,621,115	1.71
	<b>ВКУПНО 7:</b>	<b>95,917,992</b>	<b>163,621,115</b>	<b>1.71</b>
	<b>II - Вкупно нематеријални трошоци (6 и 7):</b>	<b>358,667,142</b>	<b>380,553,840</b>	<b>1.06</b>
	<b>Вкупно I и II (трошоци)</b>	<b>662,681,428</b>	<b>658,734,787</b>	<b>0.99</b>
III	<b>Набавна вредност на продадени учиноци</b>			
1	Набавна вредност на продадени учиноци	320,207,250	625,737,085	1.95
	<b>СЕ ВКУПНО (I, II и III):</b>	<b>982,888,678</b>	<b>1,284,471,871</b>	<b>1.31</b>
IV	<b>Добивка - загуба пред одданочување</b>	<b>60,523,753</b>	<b>32,487,357</b>	<b>0.54</b>

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 2020 година изнесуваат **278.180.947** денари и во структурата на вкупните трошоци учествуваат со околу **21,66%**. Додека пак со Планот за 2020 година се планирало овој вид на трошок да изнесува **304.014.286** денари.

Нематеријалните остварени трошоци класифицирани како бруто плати и надоместоци на плата во тековната 2020 година изнесуваат **216.932.726** денари, а планираните трошоци за оваа намена биле на износ од **262.749.150** денари.

Реализирана е набавната вредност на продадените учиноци во износ од **625.737.085** денари и во однос на планираната вредност за 2020 година, постои зголемување од планираното за 51,17%.

## **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 2020 година ги остварило следните финансиски показатели и резултати:

<i>Реден број</i>	<i>Елементи</i>	<i>Остварена добивка/загуба 2020 година</i>
1	2	3
1	<i>Вкупно приходи</i>	<b>1,316,959,228</b>
2	<i>Вкупно расходи</i>	<b>1,284,471,871</b>
3	<i>Добивка пред оданочување</i>	<b>32,487,357</b>
4	<i>Данок од добивка</i>	<b>6,475,531</b>
5	<i>Остварена добивка по оданочување</i>	<b>26,011,826</b>

Остварената добивка во 2020 година пред оданочување е **32.487.357** денари. Данокот од добивка е во износ од **6.475.531** денари, додека остварената добивка по оданочување е **26.011.826** 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 31.12.2020 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 2020 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 реализација на Договор за преведување на документација од македонски на српски, хрватски, словенечки, албански и англиски јазик и обратно.
7. Се следат судски предмети кои ги води Секторот за правни и општи работи, а кои предмети се однесуваат на дејноста на Секторот.
8. 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 2020 година, Одделението за маркетинг и односи со јавноста успеа да ги реализира следните приоритетни цели:

Одделението во текот на изминатата година по барање на Секторите во Акционерското друштво, објавуваше **Огласи и Известувања** во печатените дневни весници „Слободен печат“, „Вечер“ и „Коха“. Од предвидените 1.000.000 денари согласно Финансовиот план за работната 2020 година, по основ на закуп на простор за објава на огласи и известувања во новинско издавачки куќи беа искористени вкупно 240.272 денари (со вклучен ДДВ).

**Отворен е видео канал на платформата YouTube.** На него се презентирани професионално снимени видео клипови поврзани со активностите и работењето на Друштвото како и изјави од Генералниот директор.

По наша иницијатива, а во соработка со одделението за информатика и АОП, реализирано е **on line плаќање** на закупнина на станбен и деловен простор. Олеснувањето на постапката е пред сè во интерес на нашите закупци и на нивните потреби. Во таа насока, креирана е и видео презентација со детално објаснување на постапката на наплата.

Од страна на Одделението беше подготвено видео обраќање на Генералниот директор Кристијан Трајковски за потребите на Банката на развој при Советот на Европа со посебен осврт на придобивките и динамиката на реализација на Проектот за домување за социјално ранливи групи ФП 1674.

**Организација на настани поврзани со поставувањето камен темелници на социјалните згради, како и нивна промоција од страна на медиумите.** Јавноста беше детално информирана за динамиката на изградба на објектите од овој тип во скопската општина Бутел, во Винаца, Неготино, Пробиштип и Свети Николе. Известувањата, заедно со изјавите на Генералниот директор Кристијан Трајковски, како и професионалните фотографии од објектот беа објавени на традиционалните медиуми и интернет порталите, како и на нашата facebook и интернет страница.

**Презентирање на нашата понуда** на сите досегашни, но особено идни, потенцијални клиенти (Начинот и алатките се наведени во Годишниот оперативен план).

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

На **нашата нова веб страница** константно се ажурираат содржините за новите објекти кои што се предмет на продажба, градба или изнајмување со нови фотографии или видео содржини.

**Постојана комуникација со нашите клиенти и преку ФБ страната.** На тој начин ја зголемуваме транспарентноста и градиме доверба со нив.

Во **услови на корона вирус** и справување со нејзините последици, Одделението за маркетинг и односи со јавноста редовно ги **информираше нашите клиенти за континуираното дезинфицирање на катните гаражи** со кои стопанисува АД СДП, како и за просториите на Друштвото. Известувањата беа објавени во интернет порталите, печатените медиуми, како на нашата facebook и интернет страница

**Јавноста беше информирана** и за текот на едномесечната постапката на **обнова на тревната површина на Националната Арена „Тодор Проески“** која беше реализирана во период на стопирани спортски активности (поради вирусот КОВИД-19). Известувата беа објавени на сите спортски интернет портпали, печатените медиуми, нашата facebook и интернет страница.

**Постојана комуникација** со нашите клиенти и преку ФБ страната. На тој начин ја зголемуваме транспарентноста и градиме доверба со нив.

Facebook страницата е доградена со комплетно нови содржини кои во изминатиот период резултираа со зголемен број прегледи. Професионалните фотографии комплетирани 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.



<b>FACEBOOK ОФИЦИЈАЛНА СТАТИСТИКА</b>		
<b>Опис</b>	<b>Јануари – Декември 2019</b>	<b>Јануари – Ноември 2020</b>
Број на посетители на страна	120.645	197.416/+55%
Број на следбеници	1428	2201/+54%
Број на лајкови на страната	1400	2146/+55%
Број на постови	76	51

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 Virtualna tura која овозможува маркетинг презентација на нашата понуда.

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 2020 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 2020 година, Акционерското друштво како Договорен орган, согласно Годишниот план за јавни набавки за 2020 година, Финансискиот план за 2020 година и други Програми ги спроведе следните јавни набавки:

**Вид на постапка: Набавки од мала вредност**

Р.бр.	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Набавка на водотопна боја за обележување на тревниот терен на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Стоки
2.	Набавка на услуга за вршење на контролни прегледи потребни за добивање на Сертификат за стадион и безбедност на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Услуги
3.	Превод на деловни документи од македонски на англиски, српски, хрватски, словенечки, босански, црногорски и албански и обратно	Услуги
4.	Набавка на услуга за тековно одржување и сервисирање на системот за билети и контролиран пристап до стадионот на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Услуги
5.	Изградба на вреловоден приклучок за станбен објект 3.9 Реонски Центар Аеродром во Скопје	Работи

**Вид на постапка: Поедноставена отворена постапка**

Р.бр.	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Набавка на течни горива	Стоки
2.	Набавка на средства за хигиена	Стоки
3.	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
4.	Закупување на простор за објава на огласи и известувања во новинско издавачки куќи	Услуги
5.	Контрола на квалитет на вграден бетон за изградба на објекти со станови наменети за лица во социјален ризик и други ранливи групи	Услуги
6.	Одржување и сервис на видео надзорот во АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје	Услуги
7.	Набавка на услуги за тековно одржување и сервисирање на паркинг системот за регулирање на влез и излез од паркиралишта со кои стопанисува АДСДП	Услуги
8.	Набавка на услуга за тековно одржување и сервисирање на механизација и разни прислужни машини на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Услуги
9.	Набавка на услуга за тековно одржување и сервисирање на УПС системи на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Услуги
10.	Изнајмување на мултифункционални уреди, печатачи и скенери	Услуги
11.	Набавка на услуга за тековно одржување и сервисирање на фекални, водоводни и противпожарни пумпи на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Услуги
12.	Набавка на услуга за тековно одржување и сервисирање на дизел агрегатски постројки на катни гаражи и „Национална арена Тодор Проески“ - Скопје	Услуги
13.	Набавка на услуги за тековно инвестиционо одржување на автоматскиот систем за полевање на тревата на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Услуги
14.	Изработка на проектна документација за објект ГП2.3.03 ДУП за ЧЕТВРТ 2 во Прилеп	Услуги
15.	Изработка на проектна документација и програма за геомеханички истражни работи за објект У.П. N9 Сењак 4 во Штип	Услуги
16.	Набавка на услуга за тековно одржување и сервисирање на Автоматски систем за паркирање на возила во катна гаража Солунски Конгрес (лифтови,картови и слајдери за транспорт на возила)	Услуги
17.	Набавка на услуги за тековно и инвестиционо одржување и сервисирање на рефлекторски систем и осветлување на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Услуги
18.	Набавка на услуги за тековно и инвестиционо одржување и сервисирање на видео бимови и системот за командување на видео бимови на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Услуги

**Вид на постапка: Отворена постапка**

Р.бр.	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Набавка на информатичка и телекомуникациска опрема	Стоки
2.	Набавка на материјали потребни за одржување на тревната површина на „Национална арена Тодор Проески“ - Скопје - Тревен бусен - семе, тресет и речен песок - артикли за прихрана и заштита	Стоки
3.	Набавка на електрична енергија	Стоки
4.	Набавка на канцелариски материјали	Стоки
5.	Изработка на проектна документација за објект АРМ четврт 1 Блок 2 објект 2.2 во Битола	Услуги
6.	Тековно и инвестиционо одржување на објектите со кои стопанисува АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје и обврски во гарантен рок	Услуги
7.	Телекомуникациски услуги	Услуги
8.	Интервентно, превентивно и адаптивно одржување на ЕРП систем „ЛУКА 2010“ и ДМС Систем „Оригами“	Услуги
9.	Изработка на проектна документација за објект ГП 4.17 ДУП Градска четврт И04 Даре Џамбаз Општина Центар–Скопје	Услуги
10.	Набавка на услуга за одржување на хигиена со одвоз на смет и снег на катни гаражи и на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Услуги
11.	Градежни работи за изградба на објект Борис Кидрич Ламела 2 во Пехчево	Работи
12.	Градежни работи за изградба на објект Венец 2 Ламела 1 и 2 во Дебар	Работи
13.	Градежни работи за изградба на објект ГП 5.6.1 во Гевгелија	Работи
14.	Градежни работи за изградба на објект Блок 40. дел индустриска зона - Локалитет 1 ГП 2.1 во Велес	Работи
15.	Градежни работи за изградба на објект УВ 41 ГП 8 Сарај Скопје	Работи
16.	Градежни работи за изградба на објект ГП 1 Блок 5 во Демир Капија	Работи
17.	Градежни работи за изградба на објект Драчевик Б 2.3 XIII бригада во Кочани	Работи

Врз основа на горенаведеното за 2020 година, Акционерското друштво како Договорен орган спроведе 40 јавни набавки од кои:

- Набавки од мала вредност ..... (5)
- Поедноставена отворена постапка..... (18)
- Отворена постапка .....(17)

Генерален директор  
М-р Кристијан Трајковски

-----