



**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 2022 година**

Скопје, 2023

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.....	8
3. ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ.....	8
4. КАДРОВСКА ПОЛИТИКА.....	13
5. ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2020 ГОДИНА.....	14
6. АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА 2020 ГОДИНА.....	18
7. ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2020 ГОДИНА И ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ .	19
ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ	19
A. ПОКАЗАТЕЛИ НА ПРОФИТАБИЛНОСТ.....	22
B. ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА АКТИВНОСТ ЕФИКАСНОСТ	23
C. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ	25
D. ПОКАЗАТЕЛИ НА ФИНАНСИСКАТА СТАБИЛНОСТ - ДОЛГОРОЧНА СОЛВЕНТНОСТ.....	26
E. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЕКОНОМИЧНОСТ.....	28
8. ИЗВЕШТАЈ ЗА МАТЕРИЈАЛНО – ФИНАНСИСКО РАБОТЕЊЕ ЗА 2020 ГОДИНА.....	29
9. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА.....	37
10. ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ	46
Приходи од продажба на учиноци	46
Трошоци на работењето.....	47
Приходи и расходи по Подружници – Преглед на вкупни приходи и расходи.....	48
Споредбен преглед на планирани и остварени приходи и расходи.....	49
11. УТВРДУВАЊЕ НА ДОБИВКАТА	51
12. ДЕЛОВНИ СРЕДСТВА ПО ОСНОВ НА ТРАНСФОРМАЦИЈА.....	52
13. МАРКЕТИНГ И ОДНОСИ СО ЈАВНОСТА.....	53
14. ЈАВНИ НАБАВКИ	54

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, 290/20, 215/21 и 99/22)
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 и 150/22),
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. 98/19),
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 227/22)

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:

Мухамед Љамалари е избран за член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје со Одлука за отповикување на в.д член и избор на член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и

стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-1565/1 од 26 јануари 2021 година донесена 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 Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.24-4403/1 од 03.08.2017 година донесена од Владата на Република Македонија. Со Одлука за отповикување и избор на членови на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-8406/1 од 30 јули 2021 година донесена од Владата на Република Македонија Силвана Јовческа е избрана за неизвршен независен член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

Шукри Масурица е избран за неизвршен член на Одборот на директори со Одлука за избор на член на Одборот на директори на Акционерското друштво 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. Со Одлука за отповикување и избор на член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-4473/1 од 10.05.2022 година донесена од Владата на Република Северна Македонија Шукри Масурица е отповикан од должност неизвршен член на Одборот на директори на Акционерското друштво поради истек на мандатот и со истата одлука е избран за неизвршен член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

Извршен член на Одборот на директори:

Кристијан Трајковски со Одлука за избор на членови на Одборот на директори на Акционерското друштво 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. Со Одлука за отповикување и избор на членови на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-8406/1 од 30 јули 2021 година донесена од Владата на Република Македонија Кристијан Трајковски е избран за извршен член на Одборот на директори на Акционерското друштво. Со Одлука за отповикување и избор на член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-5636/1 од 28.06.2022 година Кристијан Трајковски е отповикан од должноста неизвршен член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

Зоран Ѓорѓијев со Одлука за отповикување и избор на член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје донесена од Владата на Република Северна Македонија бр.14-5636/1 од 28.06.2022 година е избран за извршен член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

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

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 претаставува 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. Со Спогодба за раскинување на договорот за вработување бр.04-4697/2 од 12.08.2022 година работниот однос и престанува на 14.08.2022 година.
- **Марија Срезовска – Матевска** од 02.09.2022 година со Одлука за назначување на Помошник директор на Сектор за финансии, информатика и комерција бр.02-6589/1 од 02.09.2022 година од Генералниот Директор на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје.

➤ **Сектор за стопанисување со станбен и деловен простор:**

- **Петар Шапе** од 15.07.2019 година. Со Одлука за разрешување на Помошник директор на Сектор за стопанисување со станбен и деловен простор бр.02-6652/1 од 06.09.2022 година од Генералниот Директор на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје е разрешен од Помошник директор на Сектор за стопанисување со станбен и деловен простор.
- **Благојче Јаќимовиќ** од 06.09.2022 година со Одлука за назначување на Помошник директор на Сектор за стопанисување со станбен и деловен простор бр.02-6656/1 од 06.09.2022 година од Генералниот Директор на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

➤ **Сектор за правни и општи работи:**

- **Јон Фрчкоски** од 24.04.2018 година

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

- **Билјана Главинческа-Вранишкоска** со Одлука за назначување на Помошник директор на Сектор за градба и уредување на градежно земјиште е назначена за Помошник директор на Сектор за градба и уредување на градежно земјиште бр. 02-9797/1 од 24.11.2021 година.

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

- **Владимир Станивуковиќ** со Одлука за давање отказ на договорот за вработување со понуда за склучување на нов променет договор за вработување 02-5471/1 од 23.06.2021 година и Договор за вработување бр. 04-5472/1 од 23.06.2021 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. Со Одлука за разрешување на Раководител на Подружница Охрид бр.02-1783/14-1 од 07.03.2022 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 е разрешен од Раководител на Подружница Охрид.
- **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.
Борче Петкоски: Раководител согласно Одлука за именување на ВД Раководител на Подружница Охрид бр.02-1783/14-2 од 07.03.2022 година донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје. Со Одлука за разрешување на ВД Раководител на Подружница Охрид бр.02-6706/10-1 од 07.09.2022 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 е разрешен од ВД Раководител на Подружница Охрид.
Ристо Булоски: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Охрид бр.02-6706/10-2 од 07.09.2022 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 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 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: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Штип бр.02-851/4-2 од 24.01.2019 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје. Со Одлука за разрешување на Раководител на Подружница Штип бр.02-8920/4-1 од 30.11.2022 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 е разрешен од Раководител на Подружница Штип.

Бобан Спиров: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Штип бр.02-8920/4-2 од 30.11.2022 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 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. Со Одлука за разрешување на Раководител на Подружница Прилеп бр.02-6706/11-1 од 07.09.2022 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 е разрешена од Раководител на Подружница Прилеп.

Филип Стојчески: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Прилеп бр.02-6706/11-2 од 07.09.2022 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**

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 деловениот 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 Северна 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 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 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 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 и 150/22), Акционерското друштво во рамките на дејностите од стопанисувањето со станбениот и деловниот простор во сопственост на Република Северна 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**

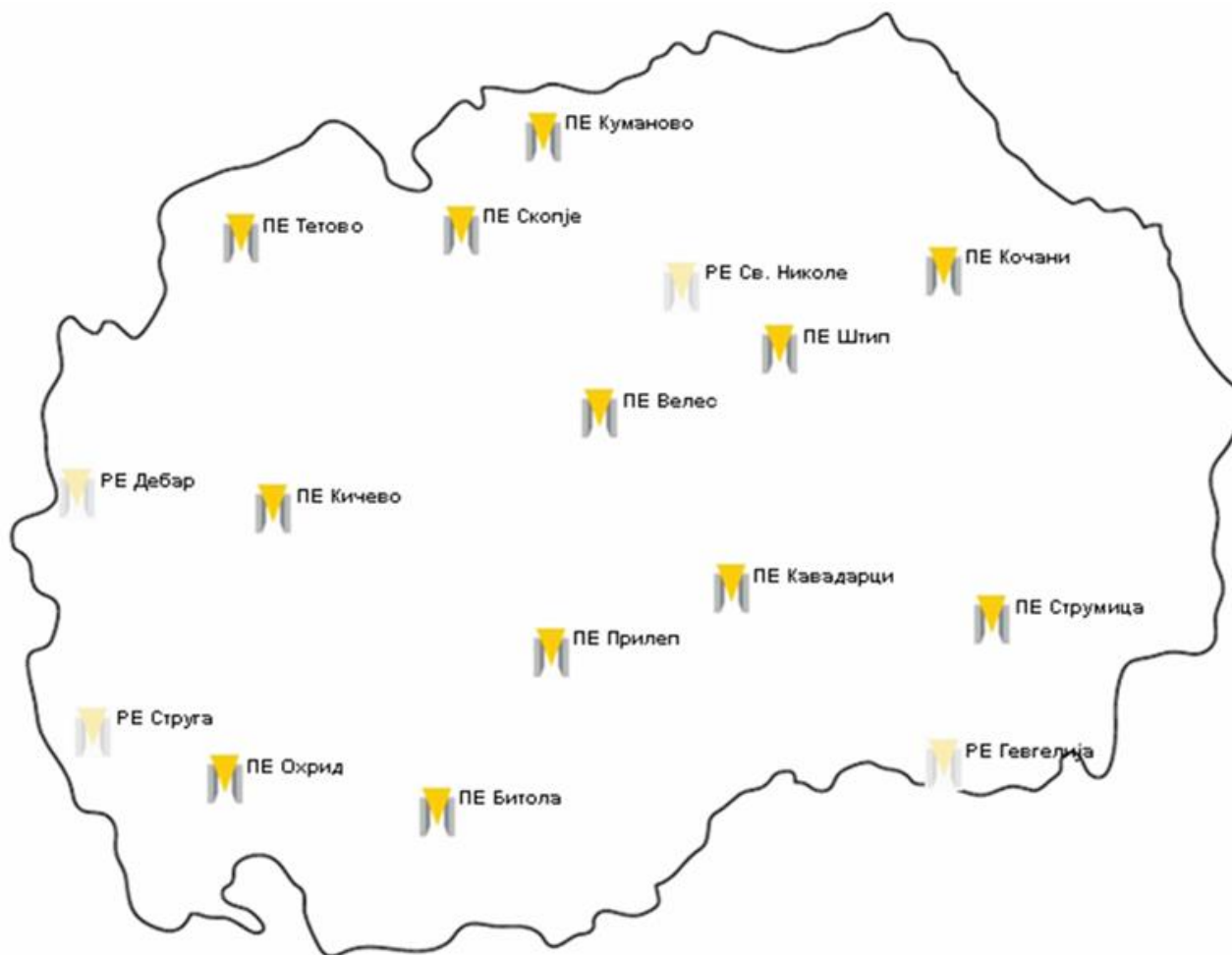
Работна единица Свети Николе

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 2022 година се прикажува во следниот преглед:

Реден број	Месец	2022 година	
		Број на вработени по вкалкулирани саати	Нето плата
1	Јануари	316	11.128.548
2	Февруари	313	10.970.217
3	Март	315	11.061.526
4	Април	314	11.106.379
5	Мај	309	10.937.970
6	Јуни	306	10.806.346
7	Јули	296	10.370.048
8	Август	292	10.331.490
9	Септември	311	10.967.118
10	Октомври	310	10.968.307
11	Ноември	310	11.006.819
12	Декември	311	10.999.181

5. ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2022 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.

I. ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКАТА СОСТОЈБА				
За годината што завршува на 31 Декември 2022 година				
<i>(во илјади денари)</i>				
		<i>Белешка</i>	31 Декември 2022 година	31 Декември 2011 година
A	СРЕДСТВА			
	НЕТЕКОВНИ СРЕДСТВА			
	Нематеријални средства		-	-
	Недвижности, постројки и опрема	8	9,718,722	9,631,506
	Вложување во недвижности		922,037	964,836
	Финансиски средства кои се расположливи за продажба		2,725	2,725
	Побарувања за долгорочни кредити		226,622	243,525
	Вкупно нетековни средства		10,870,106	10,842,592
	ТЕКОВНИ СРЕДСТВА			
	Залихи		323,968	426,115
	Побарувања од купувачите	11	292,566	420,036
	Други тековни средства		1,660,151	1,706,504
	Пари и парични еквиваленти	12	143,626	197,684
	Вкупно тековни средства		2,420,311	2,750,339
	ВКУПНО СРЕДСТВА		13,290,417	13,592,931
B	ГЛАВНИНА И РЕЗЕРВИ			
	Акционерски капитал	13	2,870,949	2,870,949
	Законски резерви		46,315	46,050
	Акумулирана добивка		48,152	43,121
	Добивка за тековната година		2,802	5,295
	Вкупно главнина и резерви		2,968,218	2,965,416
B	ОБВРСКИ			
	НЕТЕКОВНИ ОБВРСКИ			
	Долгорочни обврски	14	1,320,200	1,373,643
	Одложено плаќање на трошоци и приходи во идни периоди и долгорочни резервирања за ризици и трошоци		7,978,317	7,939,940
	Вкупно нетековни обврски		9,298,517	9,313,583
	ТЕКОВНИ ОБВРСКИ			
	Краткорочни обврски спрема добавувачи	15	67,716	122,837
	Краткорочни финансиски обврски		956,016	1,191,095
	Вкупно тековни обврски		1,023,732	1,313,932
	Вкупно обврски		10,322,249	10,627,515
	ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ		13,290,467	13,592,931

II. ИЗВЕШТАЈ ЗА СЕОПФАТНА ДОБИВКА			
за годината што завршува на 31 Декември 2022 година			
(во илјади денари)			
	<i>Белешка</i>	<i>31 Декември 2022 година</i>	<i>31 Декември 2021 година</i>
Приходи од продажба	17;18	511,974	446,964
Останати приходи	18	257,620	200,428
Вкупно оперативни приходи		769,594	647,392
Трошоци			
Набавна вредност на продадени производи		(175,713)	(91,791)
Потрошени материјали, енергија, ситен инвентар и резервни делови		(43,784)	(20,247)
Амортизација		(198,246)	(195,934)
Трошоци за вработените		(196,628)	(218,647)
Трошоци за услуги	19	(32,021)	(25,898)
Останати оперативни трошоци	19	(119,013)	(74,049)
Вкупно оперативни трошоци		(765,405)	(626,566)
Добивка/Загуба од оперативно работење		4,189	20,826
Финансиски приходи/расходи		4,896	(10,256)
Добивка/Загуба пред оданочување		9,085	10,570
Данок на добивка		(6,283)	(5,275)
Добивка/Загуба за годината		2,802	5,295
Останата сеопфатна добивка		-	-
Вкупна сеопфатна Добивка/Загуба за годината		2,802	5,295

III. ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНИТЕ ВО ГЛАВНИНАТА на 31.12.2022 година				
				(во илјади денари)
	Основна главнина	Законска резерва	Акумулирана добивка	ВКУПНО
Состојба на 01.01.2022 година	2,870,949	46,050	48,417	2,965,416
Распределена добивка по Одлука на Влада на РСМ	-	-	-	-
Добивка за годината	-	-	2,802	2,802
Издвојување за законска резерва	-	265	(265)	-
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Останато зголемување	-	-	-	-
Останато намалување	-	-	-	-
Состојба на 31 декември 2022 година	2,870,949	46,315	50,954	2,968,218
Состојба на 01.01.2021 година	2,870,949	44,750	69,133	2,984,832
Распределена добивка по Одлука на Влада на РСМ	-	-	(24,711)	(24,711)
Добивка за годината	-	-	5,295	5,295
Издвојување за законска резерва	-	1,300	(1,300)	-
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Останато зголемување	-	-	-	-
Останато намалување	-	-	-	-
Состојба на 31 декември 2021 година	2,870,949	46,050	48,417	2,965,416

Состојбата на главнината на капиталот на ниво на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор на 31.12.2022 година е 2.870.949.232 денари. 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 2022 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 **9.085.456** денари, а остварената добивка по оданочувањето изнесува **2.801.762** денари.

IV. ИЗВЕШТАЈ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА ГОДИНАТА ШТО ЗАВРШУВА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2022 ГОДИНА (индиректна метода)		
	(во илјади денари)	
	31.12.2022	31.12.2021
Готовински текови од оперативни активности		
Нето добивка/загуба по оданочување	2,802	5,295
Усогласување/коригирање на нето добивката		
Амортизација	198,246	195,934
Приходи од ослободување на државни подршки	-158,291	-156,735
Зголемување/намалување на побарувања од купувачи	127,470	193,297
Зголемување/намалување на останатите краткорочни побарувања	46,354	-318,000
Зголемување/намалување на залихите	102,147	3,934
Зголемување/намалување на обврските спрема добавувачи	-55,121	-28,318
Зголемување/намалување на останати краткорочни обврски	-235,079	63,126
Зголем./намал. на одл. плаќ. на пр. и гр. ПВР и резервирање	38,377	320,372
Вкупно усогласување:	64,103	273,610
Нето готовински текови од оперативни активности	66,905	278,905
Готовински тек од инвестициони активности		
Набавка/продажба на материјални средства	-84,423	-291,329
Нето готовински текови од инвестициони активности	-84,423	-291,329
Готовински тек од финансиски активности		
(Отплата)/прилив на обврски од/по кредити	-53,443	21,906
(Одлив)прилив на дадени долгорочни кредити	16,903	27,017
Зголемување/намалување на акумулирана добивка	0	0
Нето готовински тек од финансиски активности	-36,540	48,923
Нето зголемување/намалување на парични средства	-54,058	-36,499
Парични средства на почетокот на годината	197,684	234,183
Парични средства на крајот на годината	143,626	197,684

6. АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА 2022 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 2022 година Друштвото покажува намалување на нето готовински текови во износ од (54.058 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 (66.905 илјади денари), што укажува дека во текот на 2022 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 2,802 илјади денари за:

- Амортизација во износ од 198.246 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 158.291 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.
- Намалување на побарувањата од купувачите во износ од 127.470 илјади денари, доведува до зголемување на готовинските текови поради зголемен паричен прилив од нивна наплата.
- Намалувањето на останати краткорочни побарувања (од државата, по основ на даноци, придонеси и останати побарувања) за износ од 46.354 илјади денари доведува до зголемување на готовинските текови поради наплата.
- Намалувањето на залихите на станови и деловни простории во износ од 102.147 илјада денари и остварените приливи на парични средства од нивната продажба доведуваат до зголемување на готовинските текови.
- Намалувањето на обврските спрема добавувачите во износ од 55.121 илјади денари доведува до намалување на готовинските текови поради поголемиот износ на парични одливи за плаќање на обврските.
- Намалувањето на останати краткорочни обврски за износ од 235.079 илјади денари доведува до намалување на готовинските текови поради поголемиот одлив за плаќање на обврските.
- Зголемувањето на одложено плаќање на приходи и трошоци во идните периоди ПБР за износ од 38.377 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 (84.423) 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 (36.540) 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 (53.443) 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 (16.903) 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 2022 година е негативен и изнесува (54.058) 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 2022 година.

7. ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2022 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 31.12.2022 година

Реден број	Позиција	2022 година	Структурна анализа 2022 во %	2021 година	Структурна анализа 2021 во %	Споредбена Анализа 2022/2021 во %	Процент зголемување/ намалување
1	Нетековни средства	10,870,156,292	81.79%	10,842,591,994	79.77%	100.25%	0.25%
2	Залихи	323,968,279	2.44%	426,114,887	3.13%	76.03%	-23.97%
3	Побарувања купувачи	292,566,328	2.20%	420,035,861	3.09%	69.65%	-30.35%
4	Други тековни средства	1,660,150,434	12.49%	1,706,504,899	12.55%	97.28%	-2.72%
5	Пари и паричен еквивалент	143,625,780	1.08%	197,683,758	1.45%	72.65%	-21.35%
ВКУПНИ СРЕДСТВА		13,290,467,113	100,00%	13,592,931,399	100,00%	102.28%	-2.28%
6	Акционерски капитал	2,870,949,232	21.60%	2,870,949,232	21.12%	100.00%	/
7	Законски резерви	46,314,760	0.35%	46,049,991	0.34%	100.57%	0.57%
8	Акумулирана добивка	48,151,671	0.36%	43,121,065	0.32%	111.67%	11.67%
9	Добивка од тековна година	2,801,762	0.02%	5,295,375	0.04%	52.91%	-47.09%
10	Долгорочни обврски - кредити	1,320,199,894	9.93%	1,373,642,923	10.11%	96.11%	-3.89%
11	Државен капитал	7,902,991,566	59.46%	7,851,730,946	57.76%	100.65%	62.20%
12	Други ПВР	75,325,911	0.57%	88,209,294	0.65%	85.39%	- 11,30%
13	Краткорочни обврски добавувачи	67,716,253	0.51%	122,837,084	0.90%	55.13%	45,58%
14	Краткорочни финансиски обврски	956,016,064	7.19%	1,191,095,489	8.76%	80.26%	18,15%
ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ		13,290,467,113	100,00%	13,592,931,399	100,00%	102.28%	-2.28%

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 2022 година

Реден број	Позиција	2022 година	Структурна анализа 2022 во %	2021 година	Структурна анализа 2021 во %	Споредбена Анализа 2022/2021 во %	Процент зголемување /намалување
1	Приходи од продажба	511,974,115	64.45%	446,964,647	67.35%	114.54%	14.54%
2	Остварени Приходи	99,329,046	12.50%	43,693,118	6.58%	227.33%	127.33%
3	Приходи од државни подршки	158,290,861	19.93%	156,734,704	23.62%	100.99%	0.99%
4	Приходи од камати	24,822,256	3.12%	16,214,213	2.44%	153.09%	53.09%
ВКУПНИ ПРИХОДИ		794,416,278	100.00%	663,606,682	100.00%	119.71%	19.71%
5	Набавна вредност на продадени учиноци	175,712,916	22.37%	91,790,872	14.06%	191.43%	91.43%
6	Потрошени матер, енер.	43,783,651	5.58%	20,246,516	3.10%	216.25%	116.25%
7	Амортизација	198,246,305	25.24%	195,933,981	30.00%	101.18%	1.18%
8	Трошоци за вработени	196,627,833	25.04%	218,646,797	33.48%	89.93%	10.07%
9	Трошоци за услуги	32,020,666	4.08%	25,898,500	3.97%	123.64%	23.64%
10	Остварени оперативни трошоци	119,013,524	15.15%	74,049,444	11.34%	160.72%	60.72%
11	Трошоци за камати	19,925,927	2.54%	26,470,020	4.05%	75.28%	24.72%
ВКУПНИ ТРОШОЦИ		785,330,822	100.00%	653,036,130	100.00%	120.26%	20.26%

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 2022 година и споредбени показатели од 2021 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 2022 година друштвото оствари вкупни приходи во износ од 794.416.278 денари и вкупно трошоци износ од 785.330.822 денари, односно позитивен финансиски резултат добивка пред оданочување износ од 9.085.456 денари и добивка за финансиската година по оданочување износ од 2.801.762 денари. Во услови на зголемена економска криза, 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 2022 година, оствари добивка пред оданочување во износ од 9.085.456 денари во однос на остварената во 2021 година во износ од 10.570.522 денари, бележат значителен пораст .

	Показатели на профитабилноста	година	
		2022	2021
1	Поврат на акционерска главнина (ROE) - Однос на добивката за финансиската година и вкупна главнина	0.09%	0.18%
2	Поврат на ангажираниот капитал (ROCE) - Однос на добивката пред камата и даноци и ангажиран капитал (акционерска главнина плус нетековни обврски)	0.21%	0.24%
3	Нето Профитна маржа - Однос на добивката за финансиската година и вкупните приходи	0.55%	1.18%
4	Добивка за финансиската година по работник (во денари)	9.126	15.173

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 2022 година изнесува 0,09% , а во 2021 година изнесува 0,18% и не е на задоволително ниво во однос на идеалниот од 9.0%. На показателот делува специфичната дејност на друштвото изграба 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 чија вредност ги зголемува нетековните обврски во вид на државни подршки (државен капитал), а од друга страна остварува минимални приходи по основа 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 каматата и даноците, тоа е износот на добивка кое Друштвото ја остварува пред да плати камата на обезбедувачите на кредити (банките) и данок на добивка.

Показателот во 2022 година изнесува 0,21%, а во 2021 година изнесува 0.24% 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 2022 година нето профитната маржа изнесува 0,55% , а за 2021 година тоа учество изнесува 1,18%, 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 2022 година показателот бележи значително подобрување поради остварената поголема добивка за финансиската година и изнесува 9.126 денари, во споредба со остварениот во 2021 година кога изнесува 15.173 денари по вработен, како и поради намалувањето на бројот на вработени во 2022 година

V. ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА АКТИВНОСТ ЕФИКАСНОСТ

Показатели на деловната активност	година	
	2022	2021
Коефициент на обрт на вкупните средства	0.06	0.05
Динамика на приходи	119.71%	49,93%
Приход по вработени	2,587,674	1,901,452
Период на плаќање на обврски спрема добавувачите	34	72
Период на обрт на залихите	154	248
Просечен период на наплата на побарувањата од купувачите	208	343

a. Коефициент на обрт на вкупните средства

Овој показател пресметан како однос на вкупните приходи и вкупно користените средства (актива) за 2022 година изнесува 0,06 и покажува дека приходот изнесува 6% во однос на користените средства. Во 2021 година

показателот изнесува 0,05 и покажува дека приходот изнесува 5% 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 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 2022 и претходната 2021 година, изнесува 119,71% и покажува дека приходите се зголемиле за 19,71%.

c. Приход по вработени

Овој показател го прикажува приходот по вработен и за 2022 година изнесува 2 587.674 денари додека во 2021 година изнесува 1 901,452 денари и бележи зголемување како и намален број на вработени. Просечниот број на вработени врз основа на часови на работа во пресметковниот период е намален на 307 вработени во споредба со 2021 година кога изнесувал 349 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 2022 година изнесува 34 дена, и во споредба со истиот од 2021 година кога изнесува 72 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 2022 година изнесува 154 дена додека во 2021 година изнесува 248 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 биде понизок, 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 и.т.н. 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 парични 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 2022

година изнесува 208 дена додека во 2021 година изнесува 343 дена, истиот бележи намалување на периодот на наплата на побарувањата, и позитивно делува на ликвидноста на друштвото. Периодот на наплата на побарувањата од купувачите е мерка за просечната должина на времето кое е потребно за купувачите да го платат тоа што го должат. Раководството и вработените превземаат активности за подобрување на наплатата на побарувањата согласно утврдените работни процедури со цел подобрување на ликвидноста на Друштвото, односно што побрзо побарувањата да се конвертираат во парични средства.

С. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ

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

Показатели за ликвидноста	<i>година</i>	
	2022	2021
Брз показател	2.05	1.77
Тековен показател	2.36	2.09
Работен Капитал	1.396.578.504	1.436.406.832

а. Брз показател

Се утврдува како однос меѓу тековните средства без залихите, односно готовите пари на жиро сметка и благајна, КХВ и краткорочните побарувања спрема тековните (краткорочни) обврски без обврските за примени аванси. Коефициентот од 2.05 во 2022 година покажува дека сите тековни обврски ќе бидат намирани навреме и во однос на показателот од 1.77 во претходната 2021 година бележи подобрување на ликвидноста, се движи над контролната мерка од 1.00 и укажува дека тековните обврски ќе бидат намирани 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.

б. 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 2022 година изнесува 2.36 и во споредба со 2021 година кога изнесува 2.09 бележи зголемување на општата ликвидност. Тековниот показател покажува можност дека од тековната актива која ја сочинуваат парите, побарувањата, финансиските средства и залихите, може да се намираат тековните обврски, меѓу кои во најголем дел обврските спрема добавувачите и краткорочните кредити. За поволен се смета показател кој надминува 1, во спротивно постојат изгледи дека Друштвото може не би било во состојба да ги плаќа неговите обврски навреме. Друштвото располага со тековни средства кои ќе обезбедат во иднина да има приливи на парични средства за да се исполнат доспеаните обврски, меѓутоа Друштвото тешко и на подолг рок ги конвертира тековните средства во парични средства,

обротот 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 2022 година изнесува 1.396.578.504 и ја покажува висината на капиталот кој стои на располагање за задоволување на тековните обврски. Во споредба со 2021 година кога изнесува 1.436.406.832 денари бележи намалување. Истиот се движи над контролната мерка, половина од тековната актива во износ од 1.210.155.410 денари, што дополнително ја потврдува добрата позиција на ликвидноста на Друштвото.

Сите показатели на ликвидноста за 2022 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, обротот 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.

Показатели за финансиска стабилност	<i>година</i>	
	2022	2021
Показател на долг (Debt ratio-DR)	17.63%	19.77%
Показател на задолженост (Gearing)	30.78%	31.65%
Показател на левериџ (Leverage)	69.21%	68.34%
Покриеност на каматите	1,45	1,39

a. Показател на долг (Debit ratio-DR)

Показателот на долг (Debit ratio-DR) е показател на вкупните долгови на Друштвото (тековни обврски и долгорочни обврски) во однос на неговите вкупни средства (нетековни и тековни средства односно активата). Овој показател за 2022 година изнесува 17.63% додека во 2021 година изнесува 19,77% 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 2022 година изнесува 30,78% , во споредба со 2021 година кога изнесува 31,65%, бележи намалување но сепак 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 2022 година ја заврши со добивка, 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 2022 година изнесува 69,21% додека за 2021 година изнесува 68,34%, бележи зголемување поради намалување на износот на долгорочни кредити во текот на 2022 година. Споредено со оптималниот показател од 50.00% претставува задоволителен показател и упатува на фактот дека на 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 2022 година изнесува 1,45 пати, и е добиен како однос на добивка пред камата и даноци во износ од 29.011.383 денари и трошоците за камати износ од 19.925.927 денари и укажува на можни негативни ефекти по работењето.

Е. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЕКОНОМИЧНОСТ

Показатели на економичност	година	
	2022	2021
Однос меѓу приходите и расходите	101.16%	101.62%
Однос на добивката пред оданочување и приходите	1.16%	1.62%
Однос на добивката за финансиската година и приходите	0.36%	0.81%

a. Однос меѓу вкупни приходи и вкупни расходи

Во 2022 година, показателот добиен како однос на приходите и расходите од целокупното работење изнесува 101,16%, истиот во 2021 година изнесува 101,62%.

Економичноста претпоставува приходите да ги покријат сите расходи и да остварат добивка. Минималното барање на економичноста е: подеднакви приходи и расходи. Показателот за 2022 година од 101,16% во споредба со истиот од 2021 година кога изнесува 101,62% бележи намалување, 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

b. Однос на добивката пред оданочување и приходите

Овој показател за 2022 година изнесува 1,16% додека за 2021 година изнесува 1,62% и го покажува учеството на добивката во приходите. 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.

c. Однос на добивката за финансиската година и приходите

Овој показател за 2022 година изнесува 0,36%, показателот за 2021 година изнесува 0.81% 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, истовремени 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 2022 година искажан е во следнава табела:

Реден број	Подружница	Вкупно		Собност								Опожарени и делумно рушени 2022	Гаражи со попис 2022	Површина во м ²	
		2021	2022	1 и гарсоњера		2		3		4				2021	2022
				2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Скопје	2104	2087	998	992	500	493	232	228	52	52	49	322	88,138.52	87,340.26
2	Битола	433	431	147	146	231	230	39	39	16	16	11	0	23,869.18	23,762.18
3	Охрид	157	158	43	43	107	104	7	7	0	0	4	4	8,243.41	8,083.60
4	Прилеп	291	283	190	186	89	86	9	8	3	3	0	0	14,445.52	14,059.72
5	Кичево	138	137	52	51	56	56	30	30	2	0	0	0	7,197.20	7,115.00
6	Кочани	325	311	219	219	70	59	33	30	3	3	0	0	18,140.00	17,215.00
7	Куманово	225	217	86	84	97	94	40	38	2	1	0	0	12,088.36	11,585.36
8	Штип	416	496	245	236	132	212	31	31	38	8	9	0	21,147.00	20,974.00
9	Кавадарци	96	95	18	18	74	73	3	3	1	1	0	0	4,780.00	4,731.00
10	Струмица	311	309	114	115	175	172	22	22	0	0	17	0	16,272.64	16,105.00
11	Тетово	216	210	67	71	103	96	33	30	13	13	0	0	10,806.21	10,365.21
12	Велес	245	240	67	63	133	132	38	38	7	7	4	0	15,452.00	15,285.00
	Вкупно:	4957	4974	2246	2224	1767	1807	517	504	137	104	94	326	240,580.04	236,621.33

Бројот на станбените единици во 2022 година во Подружница Скопје изнесува 1.765 станбени единици, а 322 единици се гаражи со вкупна површина од 4.607,46 м², кои се воведени во евиденција со Одлука на Управен одбор, а по претходно извршен попис.

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 4.648 станбени единици и 326 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 2022	Вкупно	
		Тврда		Монтажна		Супстандард			2021	2022
		2021	2022	2021	2022	2021	2022			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Скопје	1317	1301	480	480	307	306	49	2,104	2,087
2	Битола	402	400	7	7	24	24	11	433	431
3	Охрид	147	144	10	13	0	1	1	157	158
4	Прилеп	291	283	0	0	0	0	0	291	283
5	Кичево	116	106	0	18	22	13	0	138	137
6	Кочани	325	311	0	0	0	0	0	325	311
7	Куманово	127	120	3	3	95	94	0	225	217
8	Штип	413	484	0	0	3	12	9	416	496
9	Кавадарци	48	48	1	1	47	46	0	96	95
10	Струмица	241	237	5	5	65	67	17	311	309
11	Тетово	184	177	8	9	24	24	0	216	210
12	Велес	205	197	18	18	22	25	4	245	240
Вкупно:		3,816	3,808	532	554	609	612	91	4,957	4,974

Во структурата на вкупниот број на станови и гаражите, становите и гаражите изградени од тврд материјал се застапени со 76,56%, становите и гаражите изградени од монтажни елементи учествуваат со 11,14% супстандардните станови и гаражи учествуваат со 12,30%.

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	
		2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Скопје	329	344	506	458	722	700	557	595	2,114	2,097
2	Битола	88	81	229	230	70	77	46	43	433	431
3	Охрид	19	19	96	99	7	3	35	37	157	158
4	Прилеп	71	65	152	149	29	21	39	48	291	283
5	Кичево	16	16	64	69	19	27	39	25	138	137
6	Кочани	0	0	251	215	9	7	65	89	325	311
7	Куманово	41	42	92	84	17	16	75	75	225	217
8	Штип	25	23	146	226	84	84	161	163	416	496
9	Кавадарци	9	7	44	43	37	38	6	7	96	95
10	Струмица	81	81	134	144	24	29	72	55	311	309
11	Тетово	28	23	29	93	50	48	109	46	216	210
12	Велес	42	40	172	170	11	5	20	25	245	240
Вкупно:		749	741	1,915	1,980	1,079	1,055	1,224	1,208	4,967	4,984

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. 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. Бројот на станови со станарско право во 2022 година изнесува **741 станбени единици**.

Корисници на станови со времени решенија

Во оваа категорија на корисници на станови, 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. Бројот на станбени единици со времени решенија во 2022 година изнесува **1980**.

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. Бројот на корисници на станбени единици без соодветен акт во 2022 година, изнесува **1055**.

Друг вид на корисници

Во оваа категорија на корисници на станови 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, 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. Бројот на корисници од оваа категорија на станбени единици во 2022 година, изнесува **1208**.

Забелешка: Горенаведената табела во однос на вкупниот број на станови и гаражи се разликува за **10 (десет)** 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 (десет)** стана.

4. Книговодствена вредност на станови и гаражи

Книговодствената вредност на станбениот простор (во вкупниот број од 4.974 станбени единици 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 31.12.2022 година по Подружници е прикажана во следнава табела:

Ред.бр.	Подружница	Вкупен број на станбени единици и гаражи	Површина во м ²	Набавна вредност во денари 31.12.2022	Исправка на вредност во денари 31.12.2022	Сегашна вредност во денари 31.12.2022
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	2087	87,340.26	1,353,919,420.25	692,214,718.24	661,704,702.11
2	Битола	431	23,762.18	468,740,790.81	193,662,039.72	275,078,751.09
3	Охрид	158	8,083.60	202,859,949.50	68,970,392.08	133,813,946.42
4	Прилеп	283	14,059.72	291,689,437.41	100,918,755.81	190,770,681.60
5	Кичево	137	7,115.00	150,077,945.00	62,433,936.00	87,644,009.00
6	Кочани	311	17,215.00	451,079,982.00	105,011,253.00	346,068,729.00
7	Куманово	217	11,585.36	209,704,017.00	86,789,867.40	122,914,149.60
8	Штип	496	20,974.00	510,482,265.00	135,880,855.00	374,601,410.00
9	Кавадарци	95	4,731.00	73,043,515.00	29,670,718.00	43,372,797.00
10	Струмица	309	16,105.00	307,169,481.00	117,937,367.00	189,232,114.70
11	Тетово	210	10,365.21	266,646,218.50	112,459,204.00	154,187,014.50
12	Велес	240	15,285.00	315,202,386.00	138,114,110.60	177,088,275.40
Вкупно:		4,974	236,621.33	4,600,615,407.47	1,844,063,216.85	2,756,476,580.42

Набавната вредност на станбен простор и гаражи изнесува 4.600.615.407,47 денари, исправката на вредност 1.844.063.216,85 денари и сегашната вредност изнесува 2.756.476.580,42 денари.

II. СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВНИ ЕДИНИЦИ

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

Вид на деловен простор според извор на стекнување	Остварено 2021		Остварено 2022		Индекс (5:3)	2022 структура %
	Број на деловни единици	Површина во м ²	Број на деловни единици	Површина во м ²		
1	2	3	4	5	6	7
А) Деловен простор што не е предмет на продажба и тоа:						
Стегнат по основ на присилни прописи	20.00	777.16	37.00	2,147.17	2.76	2.94%
Што се користи за своја дејност, јавни служби, органи на ед.на локална самоуправа, политички партии и здруженија	83.00	41,348.32	87.00	43,074.58	1.04	6.90%
Објекти од културно – историско значење	360.00	20,619.64	388.00	23,331.45	1.13	30.79%
Од времен карактер	123.00	2,560.09	165.00	5,595.27	2.19	13.10%
За отпис	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
Недефинирана сопственост	6.00	2,445.29	6.00	3,206.29	1.31	0.48%
На располагање на совет на денационализација	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
Јавен интерес	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
Останат деловен простор	601.00	68,718.37	514.00	62,501.76	0.91	40.79%
Деловен простор од агенција за приватизација	31.00	23,473.84	30.00	23,373.00	1.00	2.38%
Вкупно А:	1,224.00	159,942.71	1,227.00	163,229.52	1.02	97.38%
Б) Катни гаражи:						
Вкупно Б:	33.00	34,314.00	33.00	34,314.00	1	2.62%
В) Деловен простор што може да се продаде:						
Вкупно В:	8.00	3,646.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
Вкупно А+Б+В:	1,265.00	197,902.71	1,260.00	197,543.52	1.00	100.00%

1. Книговодствена вредност на деловните простории и катни гаражи

Ред. Бр.	Подружница	Вкупно објекти	Површина во м2	Набавна вредност во денари 31.12.2022	Исправка на вредност во денари 31.12.2022	Сегашна вредност во денари 31.12.2022
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	498	126,117.81	2,183,059,158.20	623,004,577.86	1,560,054,580.34
2	Битола	404	25,113.51	232,748,895.04	191,708,572.09	41,040,322.95
3	Охрид	19	2,919.00	87,220,732.00	13,122,572.00	74,098,159.00
4	Прилеп	16	4,165.00	69,813,952.00	30,948,303.00	38,865,649.00
5	Кичево	18	734.62	31,916,950.00	13,341,302.00	18,575,647.00
6	Кочани	11	379.00	11,178,315.60	1,240,639.26	9,937,676.34
7	Куманово	147	6,558.08	61,748,521.00	41,511,713.19	20,236,807.81
8	Штип	34	3,579.38	40,917,977.00	21,714,904.00	19,203,073.00
9	Кавадарци	18	1,034.00	26,461,662.29	11,451,831.24	15,009,831.05
10	Струмица	23	1,781.80	17,786,253.50	7,779,584.24	10,006,669.26
11	Тетово	14	922.82	8,056,325.50	6,766,722.00	1,289,603.50
12	Велес	27	645.50	16,557,148.00	7,245,385.59	9,311,762.41
13	Дирекција	1	220.00	889,838.50	889,838.50	0.00
14	Трансформација	30	23,373.00	2,516,082,478.90	79,894,035.79	2,436,188,442.29
Вкупно:		1,260	197,543.52	5,304,438,207.53	1,050,619,980.76	4,253,818,223.95

За вкупниот број на деловни простории 1260 набавната вредност изнесува 5.304.438.207,53 денари, исправката на вредност изнесува 1.050.619.980,76 денари и сегашната вредност е 4.253.818.223,95 денари. Површината на деловните простории изнесува 197.543,52 м2.

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

Согласно податоците од Подружниците на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје, заклучно со 31.12.2022 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 ²	Број	Површина во м ²	Број	Површина во м ²	Број	Површина во м ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Скопје	29	2042	3	78	32	411	2	8
2	Битола	8	406	0	0	0	0	0	0
3	Охрид	6	383	0	0	0	0	0	0
4	Прилеп	4	349	7	330	0	0	0	0
5	Кичево	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Кочани	16	1164	0	0	0	0	0	0
7	Куманово	1	84	3	126	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	9	470	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	8	328	14	1044	4	75	2	6
Вкупно:		83	5,310	39	1,800	61	778	8	44

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје на залиха има 83 (осумдесет и три) станбени единици со површина од 5.310,00 м², 39 (триесет и девет) деловни единици со површина од 1.800,00 м², 61 (шеесет и еден) гаражен-паркинг простор со површина од 778,00 м² и 8 (осум) подруми со површина од 44 м².

2. Вредносни показатели

Вредносните показатели на вкупната залиха на станови, деловниот простор, гаражи – паркинг простор и подрумите, заклучно со 31.12.2022 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	33,467,958.00	2,551,128.00	3,829,879.00	222,102.00	40,071,067.00
2	Битола	10,324,706.00	0.00	0.00	0.00	10,324,706.00
3	Охрид	8,833,969.00	0.00	0.00	0.00	8,833,969.00
4	Прилеп	7,388,080.00	19,575,596.00	0.00	0.00	26,963,676.00
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	5,074,992.00	1,236,593.50	0.00	9,185,357.00
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	11,968,049.00	0.00	2,256,555.00	300,651.00	14,525,255.00
11	Тетово	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	Велес	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	Дирекција	12,642,614.00	34,593,052.00	0.00	765,446.00	48,001,112.00
Вкупно:		100,309,217.50	68,044,857.00	7,323,027.50	1,288,199.00	176,965,301.00

Севкупната вредност на залиха на станбени единици, деловени единици, гаражи-паркинг простори и подруми изнесува 176.965.301,00 денари, од кои вредноста на станбените единици е 100.309.217,50 денари, на деловните единици изнесува 68.044.857,00 денари, на гаражи -паркинг простори вредноста изнесува 7.323.027,50 денари и подруми со вредност од 1.288.199,00 денари.

9. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА

Инвестициите во станбена изградба за 2022 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 станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи;

1.3. 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

Физички показатели

Со Програмата предвидени се 6 (шест) објекти со 438 стана со вкупна станбена површина од 26.678,90 м², деловен простор со вкупна површина од 3.282,30 м², гаражи со вкупна површина од 9.344,79 м².

Од вкупниот број 6 (шест) објекти согласно Програмата, во 31.12.2022 година 5 (пет) објекти се во подготовка, а 1 (еден) објект е во изградба.

Бројот на објектите: становите, деловните простории, гаражите и подрумите по Подружници за објекти во изградба со станови и деловен простор наменети за продажба заклучно со 31.12.2022 година се прикажува во следниот преглед:

Реден број	Град	Локација (објект)	Катност	Број на објекти	станови				деловен простор		гаражи		подруми				Локација			Забелешка
					број во програма	број на изградени	површина во програма (m ²)	површина на изградени станови (m ²)	површина во програма (m ²)	површина на изградени (m ²)	површина во програма (m ²)	површина на изградени (m ²)	број во програма (m ²)	број на изградени	површина во програма (m ²)	површина на изградени (m ²)	КП	површина (m ²)	КО	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1		Објект 1.12 РЦ Аеродром	П+4+Пк	1	55	55	3,788.97	3,631.00	470.40	595.00	706.00	562.00					1734/1, 1734/22, 1734/32	2,544.00	Кисела Вода 2	Направен е технички прием на објектот
2	Скопје	ГП 4.17 ДУП Градска четврт И 04 Даре Џамбаз Општина Центар Скопје	П+6+Пк	1	126		7,916.93		126.35		1,920.31						13575/13 13574/2 13574/3 13574/1 13575/17	2,153.00	Центар 1	Завршена изработка на проектна документација и ревизија
3		ГП 1.3 изменување и дополнување на Детален урбанистички план Градска четврт Дебар маало 1	П+4+Пк	1					1,965.00		955.00						5182/2	597.00	Центар 1	
4	Битола	АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.2	П+5	1	72		3,869.00		720.55		2,318.48						17595/503	2,567.00	Битола 800 место вјакано Хераклеа -	Завршена изработка на проектна документација и ревизија
5	Охрид	Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2, Г.П. 7.10	П+5	1	85		5,200.00				1,620.00						5408/15	2,027.00	Охрид 4	Завршена изработка на проектна документација и
6	Охрид	Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2, Г.П. 7.11	П+5	1	100		5,904.00				1,825.00						5408/16 5408/17	2,282.00	Охрид 4	Завршена изработка на проектна документација пратено на ревизија
Вкупно:				6	438	55	26,678.90	3,631.00	3,282.30	595.00	9,344.79	562.00								

Во објекти во подготовка се опфатени. ГП 4.17 ДУП Градска четврт И 04 Даре Џамбаз Општина Центар во Скопје, ГП 1.3 изменување и дополнување ДУП Градска четврт Дебар Маало 1, АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П.2.2 во Битола, Дел од ДУП 8 заедница Блок 8.2 Г.П. 7.10 и Дел од ДУП 8 заедница Блок 8.2 Г.П. 7.11 во Охрид.

-Објекти во изградба-

Ред. бр.	Подружница	објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми		Вредност на договор + Анекс договор	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2022 год	Кумулативно исплатено по ситуација на 31.12.2022 (без дде) согласно допис од
			Број	Површина (м ²)	Површина (м ²)	Површина (м ²)	Број	Површина (м ²)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Скопје	1.12 РЦ Аеродром	55	3,631.00	595.00	562.00			157,696,636.48		132,930,686.00
	Вкупно:		55	3631	595	562			157,696,636.48		132,930,686.00

Од објекти во изградба во 2022 година е објектот 1.12 РЦ Аеродром, со катност П+4+Пк со 55 стана со вкупна изградена станбена површина од 3.631,00м², деловен простор со вкупна изградена површина од 595,00м² и гаражи со вкупна изградена површина од 562,00м². Локација е на КП 1734/1, 1734/22 и 1734/32 со површина од 2.544м².

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

Со Програмата на територија на Република Северна Македонија се планира изградба на вкупно 73 нови објекти со станбен и деловен простор наменет за продажба со вкупно 3.436 стана со вкупна површина од 213.866,61м², деловен простор со вкупна површина од 34.911,32м², гаражи со вкупна површина од 64.037,41м² и 776 подруми со вкупна површина од 5.133,56м².

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, по Подружници за повеќегодишните проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба заклучно со 31.12.2022 година се прикажува во следниот преглед:

реден број	Град	Локација (објект)	Катност	Број на објекти	станови				деловен простор		гаражи		подруми				Локација			
					број во програма	број во граѓаба	површина во програма (m ²)	површина во граѓаба (m ²)	површина во програма (m ²)	површина во граѓаба (m ²)	површина во програма (m ²)	површина во граѓаба (m ²)	број во програма	број во граѓаба	површина во програма (m ²)	површина во граѓаба (m ²)	КП	површина (m ²)	КО	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1	Скопје	ДУП дел од локалитет Буњаковец 1 ГП 3.2		1							19,320.00						10166	3,858.45	Центар 1	
2		ГП 16.11 ДУП Дебар маало 2	П+3+Пк	1	10		600.00					150.00						10056/1	309.00	Центар 1
3		Регулациски блок 304.03 (објект 1)		1	64			3,512.00				1,571.20						597/1	1,964.00	Карпош
4		Регулациски блок 304.03 (објект 2)		1	74			4,084.50				1,780.80						597/1	2,226.00	Карпош
5		ГП 2.1 ДУП Дебар маало 1	П+5+Пк	1	84			4,872.00		812.00		1,624.00						5175/8 5176/6 5176/9 5117/7 5117/15 5175/6 5175/7 5176/7 5176/8 5177 5178/11 5178/12 5178/14 5178/15 5180/1 5180/2 5181/4 5117/14 5186/6	2,358.00	Центар 1
6		ГП 3.1 ДУП Дебар маало 1	П+5+Пк	1	120			7,146.00		1,191.00		2,382.00						5175/9 5176/10 5179/3 5181/9 5175/10 5176/11 5178/8 5181/2 13739/9 5178/18	3,314.00	Центар 1
7		ГП 4.66 Милан Мијалковиќ бб	П+3+Пк	1	49			2,842.00				945.00						2058	2,211.00	К. Вода 1
8		ГП 4.40 Букурешка бб (нова ознака ГП 5.44)	П+4	1	25			1,315.31				493.33						3060	720.00	Карпош
9		ГП 3.10 ДУП Локалитет Црква - УЕ Б	П+9+Пк	1	70			4,500.00		420.00		2,450.00						755/19 755/20	2,568.50	Кисела Вода 2
10		ГП 1.30 ДУП Клинички Блок	П+3	1	12			720.00		1,320.00		940.00						215	1,179.00	Центар 2
11		ГП 4.67 Милан Мијалковиќ бб	П+3+Пк	1	49			2,842.00				945.00						2060	2,131.00	Кисела Вода 1
12		ГП 1.4 УЗ Тафталици 30 УБ Здравко Цветковски	П+6+Пк	1	98			6,158.00		938.00		2,176.00						2775/1 дел 2776/2	2,720.00	Карпош
13		ГП 1.5 УЗ Тафталици 30 УБ Здравко Цветковски	П+6+Пк	1	70			4,920.00		750.00		1,253.00						2775/1 дел 2776/1	1,566.00	Карпош
14		ГП 1.26 ДУП Градска четврт Капиштец локалитет „Клинички Блок“	П+3+Пк	1	8			538.00		50.00		177.60						221	222.00	Центар 2
15		ГП 02.03 ДУП за Градска четврт ССИ 03, Блок ССИ 03.02, општина Карпош и општина Бутел - Скопје	П+7	1	111			6,912.00				1,017.60						1459/1	3,392.00	Чаир
16		ГП 02.04 ДУП за Градска четврт ССИ 03, Блок ССИ 03.02, општина Карпош и општина Бутел - Скопје	П+7	1	111			6,912.00				1,052.70						1459/1	3,509.00	Чаир
17		ГП 02.05 ДУП за Градска четврт ССИ 03, Блок ССИ 03.02, општина Карпош и општина Бутел - Скопје	П+7	1	111			6,912.00				1,155.60						1462/1 1462/4	3,852.00	Чаир
18		ГП 02.06 ДУП за Градска четврт ССИ 03, Блок ССИ 03.02, општина Карпош и општина Бутел - Скопје	П+7	1	111			6,912.00				1,155.60						1462/1 1462/4	5,006.00	Чаир
19		ГП 02.10 ДУП за Градска четврт ССИ 03, Блок ССИ 03.02, општина Карпош и општина Бутел - Скопје	П+7	1	280			17,330.25				1,263.60						1462/1 1462/3	4,212.00	Чаир
20		ГП 02.13 ДУП за Градска четврт ССИ 03, Блок ССИ 03.02, општина Карпош и општина Бутел - Скопје	П+5	1	69			4,301.10		6,451.65		2,867.40						1568/50	9,558.00	Чаир
21		ГП 02.14 ДУП за Градска четврт ССИ 03, Блок ССИ 03.02, општина Карпош и општина Бутел - Скопје	П+5	1	46			2,878.20		5,756.40		2,558.40						1568/55	8,528.00	Чаир
22		ГП 02.15 ДУП за Градска четврт ССИ 03, Блок ССИ 03.02, општина Карпош и општина Бутел - Скопје	П+5	1	86			5,357.92		10,715.85		4,762.80						1568/54	15,876.00	Чаир
23		нас. Горче Петров Г.П. 2.45	П+1+Пк	1	3			180.02										5188/2, дел. 5188/1, дел.13539/4	353.00	Горче Петров 3 Дексион
24		нас. Горче Петров Г.П. III-24	П+1+Пк	1	3			180.02										10098	637.00	Горче Петров 3 Дексион
25		нас. Горче Петров Г.П. 2.46	П+1+Пк	1	3			180.02										5188/1	343.00	Горче Петров 3 Дексион
26		нас. Горче Петров Г.П. 14.16	П+1+Пк	1	3			180.02										9115/2, 9097	356.00	Горче Петров 6
27		нас. Горче Петров Г.П. 2.3.2	П+2	1	3			244.30										9892/4, дел. 9892/1, дел. 9891/1	297.00	Горче Петров 2 Мирче Ацев
28		Општина Гази Баба нас. Маџари Г.П. 8.52	П+1+Пк	1	3			180.02										1978/36, 2142/211, 2853/14	313.00	Маџари

29	Скопје	ГП 14.1 ДУП градска четврт С319, помеѓу бул. Партизански Одреди, ул.Ацо Шопов, ул. Војвода Васил Чакаларов и река Вардар, Општина Карпош	П+4+Пк	1	60	3,830.00	670.00	1,424.00				7938/11	1,780.00	Горче Петров 4 Влае
30		Локалитет реонски центар урбана единица А ГП 4.2.4	П+5	1		1,194.00						13501	348	Центар 1
31		ДУП Реонски Центар УЕ.А. 4.6	П+6+Пк	1	55	4,400.00						1734/18 1739/2 1734/19 1734/32	2,018.00	КО Кисела Вода 2
32		ДУП Реонски Центар УЕ.А. 4.7	П+6+Пк	1	55	4,400.00						1734/37 1734/32	2,011.00	КО Кисела Вода 2
33		ДУП Реонски Центар УЕ.А. 4.8	П+6+Пк	1	55	4,400.00						1734/18 1734/37 1739/2 1737/2 1737/2 1736/2 1739/1	2,016.00	КО Кисела Вода 2
34		Б4-(Г.П. 4.6, Г.П. 4.7., Г.П. 4.8) Подземен паркинг ДУП Реонски Центар УЕ.А.			3				225.00			1734/18 1734/19 1734/32 1734/37 1739/2 1738/2 1737/2 1736/2 1739/1	6,615.00	КО Кисела Вода 2
35	Скопје	Детален Урбанистички План за локалитет Индустриска Зона, Урбана Единица В, општина Аеродром-Скопје ГП 2.4	П+6+Пк	1	76	4,609.00			55.00		363.00	1768/10	2,125.00	КО Кисела Вода 2
36		Детален Урбанистички План за локалитет Индустриска Зона, Урбана Единица В, општина Аеродром-Скопје ГП 2.3	П+6+Пк	1	142	8,552.00						1768/1	3,804.00	КО Кисела Вода 2
37	Битола	Булевар 1 Мај бб П1 ГП 20	П+4+Пк	1	48	2,513.29	386.08			48	386.08	19249/2 6114/9 6123/1 6123/2 6123/3	973.00	Битола
38		АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.1	П+5	1	75	4,400.00	920.00	1,865.00				17595/504 17595/505	2,332.00	Битола 800 Хераклеа - Битола
39		Довлецик 3 Ламела 1, 2, 3, 4 и 5	П+5 П+6	1	134	8,380.81	377.92			134	318.74	5876/9, 6034/4, 6035/2, 6034/6, 5877/5, 6033/2	10,354.00	Битола
40		Довлецик 4 Ламела 1, 2, 3, 4 и 5	П+5 П+6	1	134	8,380.81	377.92	1,262.50		134	318.74			
41		Цар Самоил 59	П+2+Пк	1	10	600.00	120.00			10	100.00	12570	523.00	Битола 3
42	Булевар 1 Мај бб П2 ГП 21	П+4+Пк	1	42	2,251.46	309.70			42	309.70	6114/10	1,261.00	Битола	
43	Охрид	ГП 2.18 ул. Железничка бб	П+3+Пк	1	20	1,200.00	320.00			20	320.00	8819	907.80	Охрид 2
44		Станбено деловен комплекс Маларична	П+4	3	150	7,500.00						15546		Охрид 3
45	Македонска Каменица	ГП 2.17 ДУП Детален урбанистички план М. Каменица за локалитет блок 1 и блок 2, измена и дополна	П+3	1	17	1,036.00	100.00	484.00				4255/1	704.83	Каменица
46	Куманово	ГП 1.19 КП 16448 од ДУП за дел од УЕ Х.Т.Карпош - Урбан Блок 64-а и 64-б. Плански опфат помеѓу ул. Ристовац, ул.Сава Ковачевиќ, ул.3-та МУБ и ул.11 Октомври - Куманово	П+6	1								16448	986.40	Куманово
47		ГП 4.1 Урбан Блок 45 Моша Пијаде бб	П+4+Пк	1	70	4,425.00	944.00	1,062.00				20298 20299	2,263.00	Куманово
48	Штип	ГП 19 Енгелсова бр.2 и 4	П+12	1	116	7,200.00		1,400.00				4447, 4431/1	1,464.00	Штип 3
49		Центар ГП 2.7 Михајло Апостолски бр. 5 и 6	П+2+Пк	1	9	473.63	157.00			9	157.00	8336/1	351.13	Штип
50		ДУП за дел од Пребег дел од УЕ 57	П+3+Пк	1	75	4,107.75		1,979.20						2,474.39
51	Кавadarци	УП 36.32 ДУП измена и дополнување за дел од УЕ-36	П+4+Пк	1	111	7,035.00				111	1,072.00	2660/1		Штип 2
52		Б-3 Блажо Алексов бб	П+4+Пк	1	19	1,280.00	214.60			19	206.00	11500	1,289.00	Кавadarци
53	Неготино	ГП 265 У3 1	П+4+Пк	1	20	1,274.00	255.00	328.00				8774	729.00	Неготино

54	Струмица	ГП 36 - 10.7	П+5	1	60		4,320.00					60	420.00	7034/20	2,800.64	Струмица
55		ГП 36 - 10.8	П+5	1	40		2,808.00					40	280.00	7034/20	1,737.56	Струмица
56		ГП 36 - 10.9	П+5	1	40		2,808.00					40	280.00	7034/20	1,584.20	Струмица
57	Гевгелија	ГП 5.6.3	П+4	1	50		3,440.00					50	350.00	6727/1	1,806.00	Гевгелија
58	Гостивар	Урбан Блок 1 Гр. Парцела А1.486	П+3	1				908.80					227.20	4576/1, 4576/2, 4569/3, 4577/4	310.00	Гостивар
59		ДУП за Гостивар Блок 8	П+5+Пк	1	20		1,125.75			900.00				1300/1	657.55	Гостивар
60	Кичево	ДУП за населба Девеана УЕ 2 Блок Д7 ГП 34	П+3+Пк	1	16		874.13			328.16				2475/3		Кичево 3
61		ДУП за населба Девеана УЕ 2 Блок Д7 ГП 40	П+5	1	14		756.60			376.32						Кичево 3
62	Струга	Урбана единица УЕ 4 на ул. Пролетерски Бригади	П+4	1										596		Струга
63		Плтишта	П+2	4	8		549.00		277.00						2832/1, 3189/1, 3188/2, 2831/6	7,377.00
64	Велес	ГП 2А ул.Срашо Пинџур	П+2	1	5		270.00			100.00				2535	120.00	Велес
65		ГП 1.43 ул. Родна Ивева	П+4+Пк	1	10		519.50		78.00	164.80				6771	206.00	Велес
66	Прилеп	Борка Талески 76	П+1+Пк	1	4		243.20		90.40	96.80		4	25.10	17936/1	234.00	Прилеп
		Вкупно :		73	3436		213,866.61		34,911.32	64,037.41		776	5,133.56			

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 2022 година предвидена е изградба на вкупно 23 (дваесет и три) објекти за домување, од кои 15 (петнаесет) објекти во Скопје, 7(седум) во Битола и 1 (еден) во Охрид, на локации на кои постојат објекти во државна сопственост, кои не се задржуваат согласно важечкиот урбанистички план, а на локациите е планирана станбена изградба.

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, во име на Република Северна Македонија ќе учествува во изградба на 8 (осум) објекти во Скопје, на локации во Општина Аеродром, 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.

Физички показатели

Бројот на објектите: становите, деловните простории, гаражите и подрумите по Подружници за Изградба на објекти на локации кои не се задржуваат согласно важечки урбанистички план, а на локациите е планирана станбена изградба со 31.12.2022 година се прикажува во следниот преглед:

реден број	Град	Локација (објект)	Катност	Број на објекти	станови сопственост на РСМ						станови што ќе ги добие во надомест РСМ				подруми				гаража/ паркинг			Локација		
					број во програма	број во градба	вкупна станбена површина во програма (m ²)	вкупна станбена површина во градба (m ²)	површина на помошни простори/ подрум во програма	површина на помошни простори/подрум во градба (m ²)	број во програма	број во градба	вкупна станбена површина во програма (m ²)	вкупна станбена површина во градба (m ²)	број во програма	број во градба	површина во програма (m ²)	површина во градба (m ²)	број во програма	површина во програма (m ²)	површина во градба (m ²)	ГП	површина (m ²)	КО
1		ул. Никола Тримпаре бр.29																						
2		ул. Шитска бр.32																						
3		ул. Иво Рибар Лола бр.125А																						
4		Бул. 3-та Македонска бригада бр.3/49																						
5		ул. Симеон Кавракиров бр.22																						
6		ГП 2.58 Локалитет Клинички блок Димитар Мирчев бб																						
7		ул. Симеон Кавракиров бр.5 и бр.7 ДУП локалитет Црква УЕ Б Аеродром	П+9+Пк	1	3	84.00		18.00		5	193.50							3.5		Кисела Вода 2				
8		ул. Вангел Тодоровски бр.15 и бр.17 ДУП локалитет Црква УЕ Б Аеродром	П+9+Пк	1	1	39.00		2.00		4	155.00		2	7.07		3	41.83		3.9	Кисела Вода 2				
9		ул. Пандил Шишков бр.1, бр.3, бр.5 и бр.7 ДУП локалитет Црква УЕ Б Аеродром	П+10+Пк	1	1	55.00		3.00		2	128.00				2	27.70		7.1	Кисела Вода 2					
10		ул. Фрањо Клуз бр.10 бр.12 и бр.14 ДУП локалитет Црква УЕ Б Аеродром	П+9+Пк	1	1	28.00		3.00		1	61.77				1			13.1	Кисела Вода 2					
11		ул. Фрањо Клуз бр.4 бр.6 и бр.8 ДУП локалитет Црква УЕ Б Аеродром	П+9+Пк	1	1	28.00		2.00		1	61.52				1	13.79		13.2	Кисела Вода 2					
12		ГП 4.1 ул. Атанас Митрев бр.3 Аеродром	П+5+Пк	1	1	17.00				1	36.49			остава 6.09	1	18.05		4.1	Кисела Вода 2					
13		ул. Вангел Тодоровски бр.1 и 3																						
14		ул. Христо Ботев бр.3 Аеродром																						
15		ул. Страшо Пинџур б и 6А																						
16		ул. Таку Димитровски бр.2	П+1+Пк	1	3	216.00		72.00					3	42.00	2	30.00		53		6080 Б3				
17		ул. Таку Димитровски бр.2	П+1+Пк	1	3	216.00		72.00					3	42.00	2	30.00		53.1		6080 Б3				
18		ул. Јорго Османов бр.40	П+2	1	3	354.00		118.00					3	88.00	2	30.00		197		1266/1 Б3				
19		ул. Охридска бр.138	П+1	1	3	144.00		72.00					3	42.00	2	30.00				6294 Б3				
20		ул. Борка Талевски Модерното бр.16а	С+П	1	2	160.00		50.00					2	20.00	2	30.00				7305 Б4				
21		ул. Борка Талевски Модерното бр.16	П+1	1	3	270.00		90.00					3	60.00	2	30.00				7305 Б4				
22		ул. Јане Сандански бр.30																						
23	Охрид	ул. Македонски просветители	П+4	1	1	37.00		8.00										7.1.128		Охрид 2				
		Вкупно:																						

1.2. 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 планира продолжување на активности за изградба на 32 објекти со 1.723 стана со вкупна површина од 71.029.55м², деловен простор со вкупна површина од 2.439,07м², гаражи со вкупна површина од 353,97м² и 1.559 подруми со вкупна површина од 9.463.4м². Планирани се објекти на целата територија на Република Северна Македонија, што претставува настојување на државата за поравномерен 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)

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

Од 32 објекти предвидени со Програмата за проектот ФП 1674 заклучно со 2022 година завршени со градба се 23 објекти. Дел од предвидените објекти се во фаза на подготовка и тоа: ГП 2.3.03 ДУП за четврт 2 со катност П+5+Пк со 63 стана во Прилеп и У.П. Н9 Сењак 4 со катност П+3 со 40 стана во Штип.

-Објекти во градба-

Ред. бр.	Подружница	објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми		Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2022год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2022 (без ддв)
			Број	Повершина (м ²)	Повершина (м ²)	Повершина (м ²)	Број	Повершина (м ²)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Скопје	ГП 2 02 од ДУП Градска четврт С 16-Општина Бутел (стара	312	12,842.00	707.62	0.00	268	757.04	458,186,431.44		399,970,203.00
2	Кочани	Драчевик Б 2.3. XIII Бригада во Кочани	35	1,667.52	0.00	0.00	35	125.36	56,912,960.10		26,290,647.00
3	Кавадарци	Блок 1 Урбана заедница 3 ГП 1.15во Неготино	62	2,465.89	0.00	0.00	62	488.64	72,462,573.83		67,426,775.00
4	Охрид	Венец 2 Ламела 1 и 2 во Дебар	46	2,024.00	0.00	0.00	47	290.80	67,799,447.50		Наплатени казнени панали поради задоцнување во износ од 4.127.673.00
5	Велес	Блок 40, дел индустриска зона - Локалитет 1 ГП 2.1	29	1,234.40	0.00	0.00	29	160.79	41,579,010.00		20,900,604.00
Вкупно:			484	20,233.81	707.62	0.00	441	1,822.63	696,940,422.87		544,004,647.00

Во тек е изградба на 5 објекти со станови за лица во социјален ризик, и тоа во Скопје со вкупно 312 стана, Кочани со вкупно 35 стана, Кавадарци со вкупно 62 стана, Охрид со вкупно 46 стана, Велес со вкупно 29 стана.

Објекти завршени до крај на 2012 година

Ред. бр.	Подружница	објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2022 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2022 год (денари)
1	2	3	4	5	6
1	Скопје	Јурија 3.1 и 3.2, Горче Петров во Скопје	114,292,090.00		
2	Кочани	Првомајска бб зграда 1 во Македонска Каменица	33,691,397.46		
3	Кавадарци	Б-2 Блажо Алексов бб во Кавадарци	45,579,661.00		
4	Куманово	Маршал Тито бб во Крива Паланка	84,625,136.00		
5	Кочани	Драчевик Б 2.1. XIII Бригада во Кочани	29,881,993.00		
6	Кичево	Календерица 2 прв објект во Кичево	48,006,646.51		
7	Битола	БЛР 1 Ц1 во Битола	110,000,000.00		
8	Охрид	Расадник Блок 3 во Охрид	96,200,000.00		
9	Штип	Б-10 Сењак 2 во Штип	129,016,945.00		
10	Кочани	Моша Пијаде бб во Берово	59,502,057.50		
Вкупно:			750,795,926.47		

Објекти завршени до крај на 2015 година					
Ред. бр.	Подружница	објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2022 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2022 год (денари)
1	2	3	4	5	6
1	Битола	Кумсал 2 во Ресен	23,998,407.60		
2	Битола	ГП 1 Блок (5а) ви Демир Хисар	33,923,402.50		
3	Прилеп	Точила 2 Блок 2/4 во Прилеп	105,263,211.00		
Вкупно:			163,185,021.10		

Објекти завршени до крај на 2016 година					
Ред. бр.	Подружница	објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2022 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2022 год (денари)
1	2	3	4	5	6
1	Кочани	Драчевик Б 2.2. XIII Бригада во Кочани	54,947,798.70		
Вкупно:			54,947,798.70		

Објекти завршени до крај на 2017 година					
Ред. бр.	Подружница	објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2022 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2022 год (денари)
1	2	3	4	5	6
1	Прилеп	Објект 6.15 УЕ бр.2 во Македонски Брод	18,022,500.00		
Вкупно:			18,022,500.00		

Објекти завршени до крај на 2018 година					
Ред. бр.	Подружница	објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2022 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2022 год (денари)
1	2	3	4	5	6
1	Струмица	Ѓорѓи Василев бр.44 во Струмица	54,543,790.05		
Вкупно:			54,543,790.05		

Објекти завршени до крај на 2019 година					
Ред. бр.	Подружница	објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2022 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2022 год (денари)
1	2	3	4	5	6
1	Тетово	Тоскалар А2 , Ламела 1 и Ламела 2 во Гостивар	79,699,876.38		
Вкупно:			79,699,876.38		

Објекти завршени до крај на 2020 година					
Ред. бр.	Подружница	објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2022 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2022 год
1	2	3	4	5	6
1					
2					
3					
Вкупно:					

Објекти завршени до крај на 2021 година					
Ред. бр.	Подружница	објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2022 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2022 год
1	2	3	4	5	6
1	Кочани	Плачковички одреди Л-1 во Винаца	60,095,809.34		
2	Штип	Б-4 нас. Лозов расадник ул. Питу Гули во Свети Николе	67,084,123.77		
3	Штип	Блок 7.5 ГП 1.45 (стара ознака Блок К1, УЕ 27) ул. Христијан Тодоровски Карпош во Пробиштип	57,431,435.61		
Вкупно:			184,611,368.72		

Објекти завршени до крај на 2022 година					
Ред. бр.	Подружница	објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2022 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2022 год (денари)
1	2	3	4	5	6
1	Струмица	ГП 5.6.1 во Гевгелија	83,684,432.96		
2	Кавадарци	ГП 1 Блок 5 во Демир Капија	29,413,435.98		
Вкупно:			113,097,868.94		

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

1.3.1 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:

Реден број	Објект	Предмет на работа	реализација
1	Национална Арена Тодор Проевски	Проектански услуги	довршување
2	Национална Арена Тодор Проевски	Градежно - занатски работи	довршување
3	ГП 1.7 од ДУП Градска Четврт И14 Општина Аеродром (Дом на спортови)	Проектански и градежно - занатски работи	Изработка на архитектонско урбанистички проект

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 2021	Остварено 2022	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
1. Фактурирани приходи				
1.1	Станарина	59,180,898	61,534,619	1.04
1.2	Закупнина	153,362,768	141,614,135	0.92
1.3	Стадион и Катни гаражи	24,737,200	32,245,431	1.30
Вкупно 1:		237,280,866	235,394,185	0.99
2. Други приходи				
2.1	Станарина	7,847,489	6,665,528	0.85
2.2	Закупнина	5,653,378	7,905,609	1.40
Вкупно 2:		13,500,867	14,571,137	1.08
Вкупно 1+2:		250,781,733	249,965,323	1.00
3. Приходи од сопствено работење				
3.1	Изградба	149,772,438	307,623,847	2.05
3.2	Камати и курсни разлики	13,529,366	22,780,134	1.68
3.3	Други сопствени приходи	249,523,145	214,046,974	0.86
Вкупно 3:		412,824,949	544,450,955	1.32
Вкупно (1+2+3):		663,606,682	794,416,278	1.20

Вкупните приходи на акционерското друштво по сите основи во 2022 година изнесуваат 794.416.278 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 7,75% во вкупниот приход, додека закупнината од деловен простор учествува со 17,83% во вкупниот приход.

Во групата други приходи од станарина и закупнина во вкупен износ од 249.965.323 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

Ред. бр.	Вид на расходи	Остварено 2021	Остварено 2022	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
I Материјални трошоци				
1. Тековно одржување				
	Станбени згради	686,104	2,930,348	4.27
	Деловни простории	6,608,760	7,465,769	1.13
	Сопствено работење	121,006	2,922,788	24.15
	Вкупно 1:	7,415,870	13,318,905	1.80
2. Инвестиционо одржување				
	Станбени згради	0	1,572,233	
	Деловни простории	0	1,162,840	
	Сопствено работење	0	0	
	Вкупно:2	0	2,735,073	
3. Законска Амортизација на :				
	Станбени згради и деловни простории	156,734,704	158,300,196	1.01
	Државни подршки			
	Сопствени средства	39,199,277	39,946,109	1.02
	Вкупно 3:	195,933,981	198,246,305	1.01
4. Исправка на вредноста на побарувања по извршни решенија				
	Станарина	22,370,852	15,405,504	0.69
	Закупнина	8,598,847	43,444,997	5.05
	Сопствено работење	2,619,544	1,497,126	0.57
	Вкупно 4:	33,589,243	60,347,627	1.80
	Вкупно I (1+2+3+4):	236,939,094	274,647,910	1.16
II Нематеријални трошоци				
	Нето маса на платите	145,212,983	130,653,965	0.90
	Надоместоци на плата	73,433,814	65,973,868	0.90
	Вкупно II (5 + 6):	218,646,797	196,627,833	0.90
III Останати трошоци од редовно работење				
	Набавна вредност на објектите	91,790,872	175,712,916	1.91
	Материјали и енергија	37,335,198	58,271,445	1.56
	Услуги и други трошоци	68,324,169	80,070,718	1.17
	Вкупно III (7+8+9):	197,450,239	314,055,079	1.59
	Се вкупно (I+II+III):	653,036,130	785,330,822	1.20
	IV Добивка-загуба пред одданочување	10,570,552	9,085,456	0.86

Вкупните расходи на работењето во 2022 година изнесуваат **785.330.822** денари.

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

Реден број	Подружница	Приходи	Вкупно расходи	Добивка / Загуба
1	Скопје	242,306,490	245,487,299	(3,180,809)
2	Битола	58,469,648	49,405,451	9,064,197
3	Струмица	42,122,456	42,811,591	(689,135)
4	Куманово	20,529,586	19,075,919	1,453,667
5	Тетово	15,501,333	13,667,119	1,834,214
6	Прилеп	15,777,641	22,524,625	(6,746,984)
7	Кичево	9,904,754	11,719,664	(1,814,910)
8	Кочани	29,557,697	19,409,694	10,148,002
9	Кавадарци	3,612,883	5,799,841	(2,186,958)
10	Охрид	16,341,216	21,660,097	(5,318,881)
11	Велес	15,809,218	12,071,266	3,737,952
12	Штип	26,139,723	16,718,031	9,421,692
13	Дирекција	298,343,634	304,980,225	(6,636,591)
ВКУПНО:		794,416,278	785,330,822	9,085,456

Од прегледот на вкупните приходи и расходи по Подружници може да се констатира дека Подружниците: Скопје, Струмица, Прилеп, Кичево, Кавадарци и 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 2021 година, како и Планот за 2021 година се прикажуваат во следниот преглед:

Р.бр.	Вид на приход	План за 2022	Остварено 2022	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
1	Фактурирани приходи:			
1.1	Закупнина за станбен простор	60,641,628	61,534,619	1.01
1.2	Закупнина за деловен простор	162,822,316	141,614,135	0.87
1.3	Паркинг и катни гаражи	31,000,000	32,245,431	1.04
	<i>ВКУПНО 1:</i>	<i>254,463,944</i>	<i>235,394,185</i>	<i>0.93</i>
2	Други приходи од камати, од отписи и друго			
2.1	Закупнина за станбен простор	10,510,000	6,665,528	0.63
2.2	Закупнина за деловен простор	10,442,500	7,905,610	0.76
	<i>ВКУПНО 2:</i>	<i>20,952,500</i>	<i>14,571,138</i>	<i>0.70</i>
	<i>ВКУПНО 1+2:</i>	<i>275,416,444</i>	<i>249,965,323</i>	<i>0.91</i>
3	Сопствено работење			
3.1	Изградба	623,239,731	307,623,847	0.49
3.2	Државни подршки	162,562,323	158,290,861	0.97
3.3	Други сопствени приходи	56,599,914	78,536,247	1.39
	<i>ВКУПНО 3:</i>	<i>842,401,968</i>	<i>544,450,955</i>	<i>0.65</i>
	<i>ВКУПНО (1,2,3):</i>	<i>1,117,818,412</i>	<i>794,416,278</i>	<i>0.71</i>

Според податоците искажани во прегледот, за 2022 година се планирани вкупни приходи по сите основи во износ од **1.117.818.412** денари, а остварени се вкупни приходи во износ од **794.416.278** денари со што планот е реализиран за 71,07%.

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 2022 година и планот за 2022 година се прикажуваат во следниот преглед:

Р.бр.	Вид на расходи	План за 2022	Остварено 2022	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
I	Материјални трошоци			
1	Тековно одржување на:			
	Станбени згради	4,248,500	2,930,348	0.69
	Деловни простории	12,315,200	7,465,769	0.61
	Сопствено	1,471,200	2,922,788	1.99
	ВКУПНО 1:	18,034,900	13,318,905	0.74
2	Инвестиционо одржување на:			
	Станбени згради	3,126,500	1,572,233	0.50
	Деловни простории	5,940,400	1,162,840	0.20
	Сопствени средства	250,000	0	0.00
	ВКУПНО 2:	9,316,900	2,735,073	0.29
3	Законска амортизација на:			
	Станбени згради (државни подршки)	116,202,139	111,032,690	0.96
	Деловни простории (државни подршки)	47,391,148	47,267,506	1.00
	Сопствени средства	41,769,000	39,946,109	0.96
	ВКУПНО 3:	205,362,287	198,246,305	0.97
4	Исправка на вредност на побарувања по извршни решенија:			
	Станарина	14,420,000	15,405,504	1.07
	Закупнина	7,300,000	43,444,997	5.95
	Останато	1,600,000	1,497,126	0.94
	ВКУПНО 4:	23,320,000	60,347,627	2.59
5	Други материјални трошоци:			
	Станарина, закупнина и сопствено	43,598,867	59,750,333	1.37
	ВКУПНО 5:	43,598,867	59,750,333	1.37
	I Вкупно материјални трошоци (1,2,3,4, 5):	299,632,954	334,398,243	1.12
II	Нематеријални трошоци			
6	Станбен, деловен и сопствено работење:			
	Бруто плати надоместоци	249,461,344	196,627,833	0.79
	ВКУПНО 6:	249,461,344	196,627,833	0.79
7	Други нематеријални трошоци			
	Станарина, закупнина и сопствено	118,579,030	78,591,830	0.66
	ВКУПНО 7:	118,579,030	78,591,830	0.66
	II - Вкупно нематеријални трошоци (6 и 7):	368,040,374	275,219,663	0.75
	Вкупно I и II (трошоци)	667,673,328	609,617,906	0.91
III	Набавна вредност на продадени учиноци			
1	Набавна вредност на продадени учиноци	405,669,783	175,712,916	0.43
	СЕ ВКУПНО (I, II и III):	1,073,343,111	785,330,822	0.73
IV	Добиека -загуба пред одданочување	44,475,301	9,085,456	0.20

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 2022 година изнесуваат **334.398.243** денари и во структурата на вкупните трошоци учествуваат со околу **21,66%**. Додека пак со Планот за 2022 година се планирало овој вид на трошок да изнесува **299.632.954** денари.

Нематеријалните остварени трошоци класифицирани како бруто плати и надоместоци на плата во тековната 2022 година изнесуваат **196.627.833** денари, а планираните трошоци за оваа намена биле на износ од **249.461.344** денари.

Реализирана е набавната вредност на продадените учиноци во износ од **175.712.916** денари и во однос на планираната вредност за 2022 година, постои намалување од планираното.

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 2022 година ги остварило следните финансиски показатели и резултати:

<i>Реден број</i>	<i>Елементи</i>	<i>Остварена добивка/загуба 2022 година</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
1	<i>Вкупно приходи</i>	794,416,278
2	<i>Вкупно расходи</i>	785,330,822
3	<i>Добивка пред оданочување</i>	9,085,456
4	<i>Данок од добивка</i>	6,283,694
5	<i>Остварена добивка по оданочување</i>	2,801,762

Остварената добивка во 2022 година пред оданочување е **9.085.456** денари. Данокот од добивка е во износ од **6.283.694** денари, додека остварената добивка по оданочување е **2.801.762** 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 31.12.2022 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 2022 година, од страна на Секторот за деловни средства по основ на трансформација се продолжува со реализирање на активностите:

1. 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 Комисија на Владата на РМ за приватизација, како надлежна институција за работењето на Секторот.

2. Поднесени се: Иницијативи за превземање за издавање и за продажба на деловни средства, и за истите беше изготвена соодветна документација која беше доставена до Комисијата на Владата на РМ за приватизација, како надлежна институција за работењето на Секторот.

3. Се водат постапки пред Државниот завод за геодетски работи за запишување на сопственоста во катастарската евиденција на деловните објекти лоцирани во Република Македонија како и во бившите Југословенски Републики.

4. Заради запишување на правото на сопственост на име на АДИССДП, по потреба се поведува постапка за излагање на деловни објекти, согласно Договорот за излагање на станбен и деловен простор.

5. Се следи реализација на Договор за преведување на документација од македонски на српски, хрватски, словенечки, албански и англиски јазик и обратно.

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

7. 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 2022 година, Одделението за маркетинг и односи со јавноста беше фокусирано кон исполнување на следните приоритетни цели:

Имиџ

Фокус на улогата на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје на пазарот на недвижности каде Друштвото функционира повеќе од 6 децении како еден од најсериозните учесници во организирањето и изградбата на станбениот фонд. Покрај изградбата на комерцијални објекти во улога на регулатор на цената на м², остануваме општествено одговорни градејќи станови за социјално ранливите категории граѓани. Продолжува реализацијата на проектот Ф/П 1674 кој е во финална фаза. Во оваа насока организираме настани поврзани со поставување камен темелник на социјални згради, увид во градежните активности, предавање социјални станбени единици на користење на оваа категорија граѓани. Широката медиумска покриеност ја потврдува позитивната слика на Друштвото во јавноста: увид во динамиката на изградба на социјална зграда во Велес, Гевгелија, Дебар и во Општина Бутел - Скопје, распишување на оглас за распределба на социјалните згради во Пробиштип, Гостивар, Винаца, Св.Николе, Гевгелија и Демир Капија, објава на преелиминарна листа на социјална зграда во Св.Николе, доделен еден социјален стан во Велес на лице од ранлива категорија, предавање на клучевите од социјалните станови на граѓаните од ранлива категорија во Пробиштип и Гостивар.

Позиционирање:

АДИССДП функционира на пазарот на недвижности во конкуренција со голем број градежни фирми кои спроведуваат исклучително интензивен маркетинг. Од друга страна, и покрај отсуството на промоција од ваков степен, Друштвото е исклучително солидно позиционирано и препознатливо во јавноста по високиот квалитет на градба и ниска цена на м².

Понудата на АДИССДП, Одделението ја презентираше на следните начини:

- Објавување на огласи и известувања во 3 (три) новинско издавачки куќи: (Вечер Прес ДООЕЛ, Слободен Печат ДОО Скопје и Коха Продукцион ДОО Скопје) Огласите и известувањата се објавуваа согласно постоечките законски обврски:

Законска обврска за објавување на Известувања за продажба и давање под закуп на деловен простор во 2 (два) дневни весника на македонски јазик и 1 (еден) на албански јазик, член 5, став 5 од Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија, Сл. весник на Р. Македонија, бр. 13 од 23.01.2013 год. и член 7 од Правилник за условите, начинот и постапката за продажба на деловен простор со кој стопанисува Акционерското Друштво (пречистен текст), Одбор на Директори од 27.11.2015 год.

Според член 3 од Одлука за продажба на станбен и деловен простор, подруми и гаражи наменети за комерцијална продажба, по пат на јавно наддавање, согласно Статутот на Акционерското Друштво, има обврска од објавување на Известувања во 1 (еден) дневен весник на македонски јазик и 1 (еден) на албански јазик;

Комуникација:

Ивестувања до сите медиуми за активностите кои АДИССДП ги превзема во насока на подобрување на квалитетот на домување, потенцијалите на нашата понуда, како и редовно и детално информирање на јавноста за актуелните и понатамошните, планирани активности. Токму овој начин на работа 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, што е и е еден од основните елементи во зачувувањето на позитивната претстава за Друштвото во јавноста. Известувањата, заедно со изјавите на Генералниот директор Зоран Ѓорѓијев како и професионалните фотографии од објектите беа објавени на традиционалните медиуми и интернет порталите, како и на нашата facebook и интернет страница.

Во работната 2022 година, медиумите редовно добиваа одговор и на сите прашања поврзани со работењето и функционирањето на Друштвото, што е од особено значење во насока на зачувување на нашите заложби за транспарентност и отчетност.

Одделението ја презентираше понудата на Друштвото и преку нашата web страница, на facebook страницата, како и на YouTube каналот. На тој начин ја зголемуваме транспарентноста и градиме доверба со нив.

Во работната 2022 година, медиумите редовно добиваа одговор и на сите прашања поврзани со работењето и функционирањето на Друштвото, што е од особено значење во насока на зачувување на нашите заложби за транспарентност и отчетност.

Наведените социјални мрежи се доградени 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 компаративна табела со податоци во однос на посетеноста:

Податоци од Facebook страна	Број на посетител и на страна	Број на следбеници	Број на лајкови на страната	Број на постови	Број на ангажирани (Engagement) посетители на објавени постови	YouTube канал (од 2020) бр. на прегледи
2018	0-53,743	0-512	0-491	72	8,525	0
2019	120,645	1,428	1,400	76	14,623	0
2020	197,416	2,201	2,146	51	21,589	798
2021/18д	159,416	2,822	2,735	51	19,696	1,491
2022	238,056	3,491	3,200	64	27,377	11,903

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 2022 година, Акционерското друштво како Договорен орган, согласно Годишниот план за јавни набавки за 2022 година, Финансискиот план за 2022 година, Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбен простор во сопственост на Република северна Македонија за 2022 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.	Сервисирање, одржување и надградба на систем за електронска евиденција на работно време	Услуги
2.	Проценка на ризик на работни места и обука на вработени	Услуги
3.	Набавка на услуга за вршење на контролни прегледи потребни за добивање на Сертификат за стадион и безбедност на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Услуги

Вид на постапка: Поедноставена отворена постапка

Р.бр.	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Набавка на услуга за прв технички преглед и периодични технички прегледи на лифтови и лифтовски постројки	Услуги
2.	Набавка на стоки и услуги за тековно и инвестиционо одржување и сервисирање на рефлекторски систем и осветлување на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Стоки
3.	Превод на деловни документи од македонски на англиски, српски, хрватски, словенечки, босански, црногорски и албански и обратно	Услуги
4.	Набавка на стоки и услуги за тековно и инвестиционо одржување и сервисирање на електрични, водоводни и машински инсталации, со системот за греење на теренот на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Стоки
5.	Набавка и монтажа на паркинг систем за наплата на паркинг услуга без сервер (Serverless) за паркинг „Национална арена“	Стоки
6.	Набавка на стоки и услуги за тековно одржување и сервисирање на паркинг системот за регулирање на влез и излез од паркиралишта со кои стопанисува АДСДП и надградба на постоечкиот систем	Стоки
7.	Одржување на ЕРП систем ЛУКА 2010	Услуги
8.	Здравствен преглед за вработени во АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката–Скопје	Услуги
9.	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
10.	Набавка на стоки и услуги за тековно и инвестиционо одржување и сервисирање на аудио систем за озвучување на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Стоки
11.	Набавка на стоки и услуги за тековно одржување и сервисирање на УПС системи на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Стоки
12.	Набавка на стоки и услуги за тековно одржување и сервисирање на фекални, водоводни и противпожарни пумпи на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Стоки
13.	Набавка на стоки и услуги за тековно одржување и сервисирање на механизација и разни прислужни машини на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Стоки
14.	Набавка на стоки и услуги за тековно одржување и сервисирање на системот за билети и контролиран пристап до стадионот на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Стоки
15.	Градежни работи за изведба на топловоден приклучок кон градска топлификациска мрежа за објект 1.12 Р.Ц. Аеродром	Работи

Вид на постапка: Отворена постапка

Р.бр.	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Набавка на електрична енергија	Стоки
2.	Телекомуникациски услуги	Услуги
3.	Осигурување на имот и опрема и осигурување на работници од несреќен случај (незгода) на ниво на Друштво	Услуги
4.	Изработка на проектна документација за објект Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2 Г.П 7.11 во Охрид	Услуги
5.	Изработка на проектна документација за објект Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2 Г.П 7.10 во Охрид	Услуги
6.	Набавка на стоки и услуги за тековно инвестиционо одржување на автоматскиот систем за полевање на тревата на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Стоки

7.	Набавка на материјали потребни за одржување на тревната површина на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје: тревен бусен, семе, тресет и речен песок, артикли за храна и заштита	Стоки
8.	Набавка на услуга за одржување на хигиена со одвоз на смет и снег на катни гаражи, на „Национална Арена Тодор Проески“–Скопје и на сопствен административен простор во Дирекција и Подружница Скопје	Услуги
9.	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–Парногреачки работи	Работи

Врз основа на горенаведениот табеларен приказ на објавени и спроведени јавни набавки, поделени според видот на постапката, а планирани со Годишниот план за јавни набавки за 2022 година, спроведени се вкупно 27 јавни набавки од кои:



Генерален директор

Зоран Ѓорѓиев

