



**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 2021 година**

**Скопје, 2022**

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

## Содржина

ВОВЕД.....	1
I. ОРГАНИ НА АКЦИОНЕРСКОТО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА-СКОПЈЕ .....	2
A. ОСНОВНА ДЕЈНОСТ .....	7
1. КАДРОВСКА ПОЛИТИКА .....	12
2. ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2021 ГОДИНА.....	13
3. АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА 2021 ГОДИНА .....	18
4. ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2021 ГОДИНА И ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ. 19	
ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ .....	19
B. ПОКАЗАТЕЛИ НА ПРОФИТАБИЛНОСТ.....	21
C. ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА АКТИВНОСТ ЕФИКАСНОСТ .....	23
D. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ.....	25
E. ПОКАЗАТЕЛИ НА ФИНАНСИСКАТА СТАБИЛНОСТ - ДОЛГОРОЧНА СОЛВЕНТНОСТ .....	26
F. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЕКОНОМИЧНОСТ .....	28
5. ИЗВЕШТАЈ ЗА МАТЕРИЈАЛНО – ФИНАНСИСКО РАБОТЕЊЕ ЗА 2021 ГОДИНА .....	29
6. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА .....	37
7. ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ .....	48
Приходи од продажба на учиноци.....	48
Трошоци на работењето.....	49
Приходи и расходи по Подружници – Преглед на вкупни приходи и расходи .....	50
Споредбен преглед на планирани и остварени приходи и расходи .....	51
8. УТВРДУВАЊЕ НА ДОБИВКАТА .....	54
9. ДЕЛОВНИ СРЕДСТВА ПО ОСНОВ НА ТРАНСФОРМАЦИЈА .....	55
10. МАРКЕТИНГ И ОДНОСИ СО ЈАВНОСТА .....	56
11. ЈАВНИ НАБАВКИ.....	58

Сопственик  
Директор  
Советник  
С  
Мениџер

**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 и 215/21)
3. Закон за домување („Службен весник на Република Македонија” бр. 99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15, 31/16 и 64/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 302/20),
4. Закон за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија” бр.13/13, 69/14, 27/14, 42/14, 178/14, 180/14, 51/15, 61/15, 129/15, 6/16, 106/16, 21/18 и Сл.весник на РСМ бр. 98/2019),
5. Закон за продажба на становите во општествена сопственост (“Службен весник на СРМ” бр 36/90; “Службен весник на Република Македонија” бр.62/92, 7/98, 24/03, 24/11 и 144/14);
6. Законот за трансформација на претпријатија со општествен капитал („Службен весник на Република Македонија“ бр.38/93, 48/93, 21/98, 25/99, 39/99, 81/99, 49/00, 6/02, 31/03, 38/04, 35/06, 84/07, 123/12 и 25/15)
7. Закон за отстапување на деловни средства од страна на претпријатијата во кои што Република Македонија и Агенцијата на Република Македонија за приватизација имаат акции, односно удели („Службен весник на Република Македонија“ бр.47/97 и 6/02).
8. Закон за градежно земјиште ( „Службен весник на Република Македонија” бр.15/15, 44/2015,98/15,193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16 и „Службен весник на Република Северна Македонија бр.275/19, 90/20 и 101/21)

9. Закон за градење („Службен весник на РМ“ бр. 130/09,124/10, 18/11, 36/11, 54/11, 13/12, 39/12, 144/12, 25/13, 79/13, 137/13, 163/13, 27/14, 28/14, 42/14, 115/14, 149/14, 187/14, 44/15, 129/15, 129/15, 217/15, 226/15, 30/16, 31/16, 39/16, 71/16, 132/16, 35/18, 64/18, 168/18 и Службен весник на Република Северна Македонија бр.244/19, 18/20, 89/20, 279/20 и 96/21)

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

### **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:

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

#### **1. Одбор на директори**

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

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

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

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

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

#### **Неизвршни членови на Одборот на директори:**

##### **Претседател на Одбор на директори:**

- **Вангел Андрески** е избран за неизвршен член на Одборот на директори со Одлука за избор на неизвршен член на Одборот на директори на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.24-6548/1 од 20.08.2019 година од Владата на Република



Северна Македонија. Со Одлука за отповикување 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 број 14-13665/1 од 28 декември 2021 година донесена од страна на Владата на Република Северна Македонија, Вангел Андрески е отповикан од должноста член на Одборот на директори на Акционерското друштво.

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

- **Александар Цуцулоски** е избран за в.д член на Одборот на директори со Одлука за отповикување на член и избор на в.д.член на Одборот на директори на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката Скопје бр.24-6259/1 од 26.09.2017 година донесена од Владата на Република Македонија. Со Одлука за отповикување на в.д член и избор на член на Одборот на директори на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-1565/1 од 26 јануари 2021 година донесена од Владата на Република Македонија Александар Цуцулоски е отповикан од должност неизвршен член на Одборот на директори на Акционерското друштво.

- **Мухамед Љамалари** е избран за член на Одборот на директори на Акционерското друштво со Одлука за отповикување на в.д член и избор на член на Одборот на директори на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-1565/1 од 26 јануари 2021 година донесена од Владата на Република Северна Македонија.

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

#### **Извршен член на Одборот на директори:**

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

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 претставува и застапува друштвото во односите со трети лица и може да дава овластувања на други лица за застапување на друштвото.

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

1. Помошник директор на Сектор за финансии, информатика и комерција:  
**Катерина Беќири** од 21.05.2019 година
2. Помошник директор на Сектор за стопанисување со станбен и деловен простор:  
**Петар Шапе** од 15.07.2019 година
3. Помошник директор на Сектор за правни и општи работи:  
**Јон Фрчкоски** од 24.04.2018 година
4. Помошник директор на Сектор за градба и уредување на градежно земјиште:  
**Билјана Главинчевска-Вранишкоска** со Наредба бр. 02-7567/1 од 07.09.2020 година и Наредба бр. 02-7567/2 од 04.11.2020 година. Со Одлука од Генералниот директор на Акционерското друштво бр. 02-7567/3 од 14.12.2020 година Наредбата бр. 02-7567/2 од 04.11.2020 година престанува да важи.  
**Владимир Љубецкиј** со Наредба бр. 02-561/1 од 21.01.2021 година  
**Владимир Љубецкиј** со Наредба бр. 02-561/2 од 22.03.2021 година  
**Владимир Љубецкиј** со Одлука за назначување на Помошник директор на Сектор за градба и уредување на градежно земјиште бр. 02-3217/2 од 13.04.2021 година  
**Билјана Главинчевска-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.
5. Помошник директор на Сектор за деловни средства по основ на трансформација:  
**Мире Десоски** со Договор за вработување бр. 04-12219/1 од 27.12.2017 година. Со Спогодба за раскинување на договорот за вработување бр. 02-4414/2 од 31.05.2021 година работниот однос на Мире Десоски престана на 31.05.2021 година.  
**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.

**Раководители на Подружници во периодот кој го опфаќа извештајот се:**

**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.

**Подружница Битола**

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

- **Подружница Охрид**

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

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.

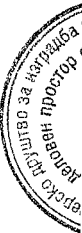
- **Подружница Тетово**

**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.

- **Подружница Струмица**

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

- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.



## А. ОСНОВНА ДЕЈНОСТ

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

- подобрување на условите на станувањето во постојните станбени згради и станови;
- утврдување на висината на закупот, односно склучување на договори за закуп на станбен и за деловен простор од значење за Републиката;
- стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката
- водење единствена евиденција на станбениот и на деловниот простор од значење за Републиката;
- поттикнување на развојот и изградбата на инфраструктурата за домување;
- изградба, реновирање и одржување на станови за непрофитно домување;
- изградба и продажба на станови и деловен простор за пазар;
- инвестиционо и тековно одржување на станбениот и деловниот простор
- организирање, изградба на станбен и деловен простор чиј инвеститор е Република Северна Македонија;
- Реализирање на Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република 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 станбен и 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, санациони 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 Законот 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), 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.

## 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 организирани според територијален принцип и 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
--

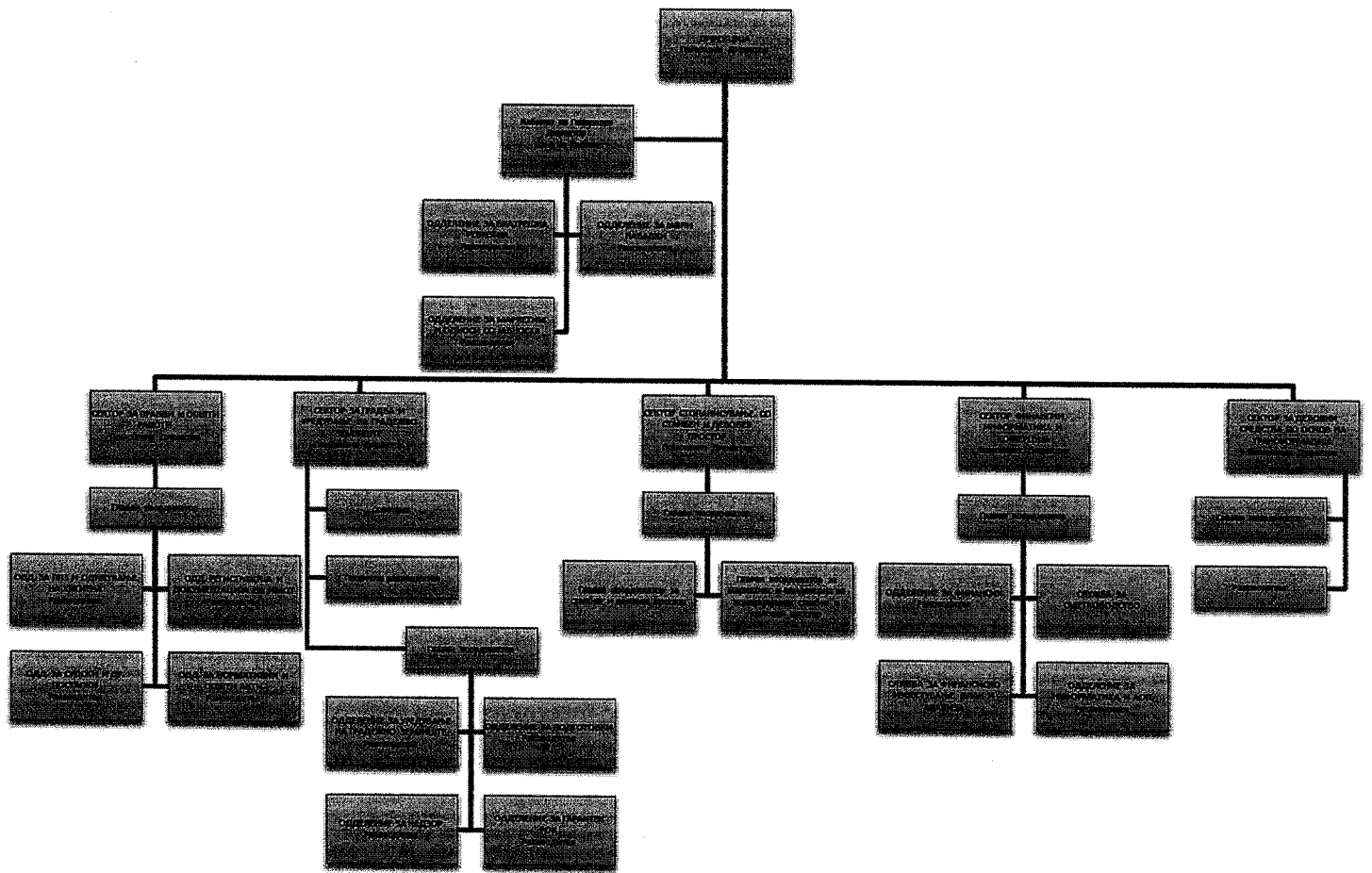
**Прилеп****Велес****Куманово****Тетово****Кичево****Штип**

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

**Кочани****Струмица**

Работна единица Гевгелија
---------------------------

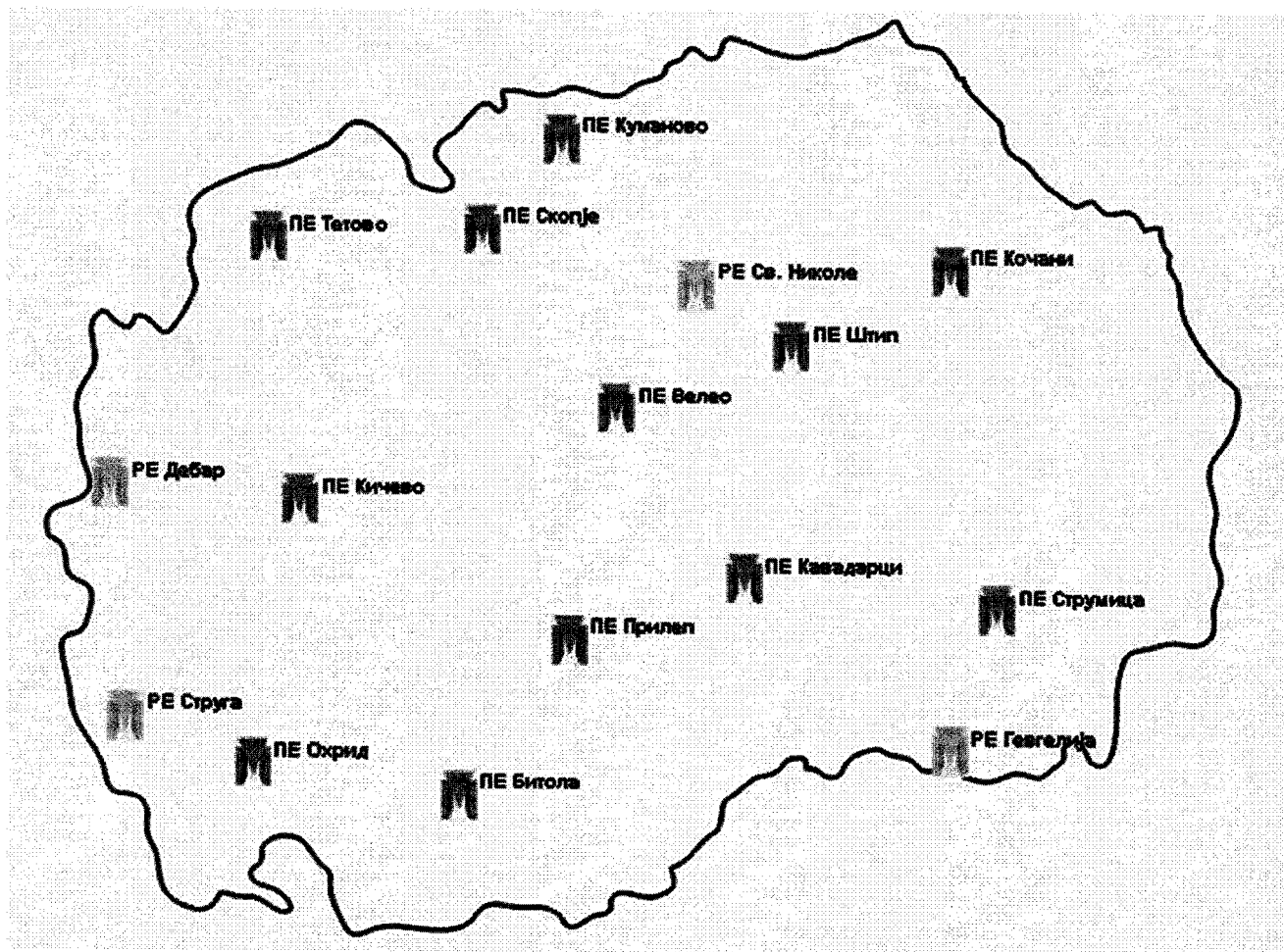
**Кавadarци**



JE  
dc



## МРЕЖА НА ПОДРУЖНИЦИ И РАБОТНИ ЕДИНИЦИ НА АКЦИОНЕРСКОТО ДРУШТВО



100%  
100%  
100%

**1. 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 2021 година се прикажува во следниот преглед:

<b>Реден број</b>	<b>Месец 2021 година</b>	<b>2021 година</b>	
		<b>Број на вработени по вкалкулирани саати</b>	<b>Нето плата</b>
1	Јануари	331	11.636.415
2	Февруари	334	11.723.828
3	Март	334	11.433.689
4	Април	350	12.021.674
5	Мај	363	12.664.633
6	Јуни	360	12.465.431
7	Јули	358	12.397.466
8	Август	358	12.415.590
9	Септември	356	12.272.306
10	Октомври	349	12.078.563
11	Ноември	348	11.945.720
12	Декември	350	12.157.668

## 2. ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2021 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.

		ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКАТА СОСТОЈБА	
		За годината што завршува на 31 Декември 2021 година	
		(во илјади денари)	
		31 Декември	31 Декември
		Белешка	2020
<b>A</b>	<b>СРЕДСТВА</b>		
	<b>НЕТЕКОВНИ СРЕДСТВА</b>		
	Нематеријални средства	-	-
	Недвижности, постројки и опрема	8 9.631.506	9.295.361
	Вложување во недвижности	964.836	1.000.563
	Финансиски средства кои се расположливи за продажба	2.725	2.725
	Побарувања за долгорочни кредити	243.525	270.542
	<b>Вкупно нетековни средства</b>	<b>10.842.592</b>	<b>10.569.191</b>
	<b>ТЕКОВНИ СРЕДСТВА</b>		
	Залихи	426.115	430.049
	Побарувања од купувачите	11 420.036	613.333
	Други тековни средства	1.706.504	1.388.506
	Пари и парични еквиваленти	12 197.684	234.183
	<b>Вкупно тековни средства</b>	<b>2.750.339</b>	<b>2.666.070</b>
	<b>ВКУПНО СРЕДСТВА</b>	<b>13.592.931</b>	<b>13.235.261</b>
<b>B</b>	<b>ГЛАВНИНА И РЕЗЕРВИ</b>		
	Акционерски капитал	13 2.870.949	2.870.949
	Законски резерви	46.050	44.750
	Акумулирана добивка	43.121	43.121
	Добивка за тековната година	5.295	26.012
		<b>2.965.416</b>	<b>2.984.832</b>
<b>B</b>	<b>ОБВРСКИ</b>		
	<b>НЕТЕКОВНИ ОБВРСКИ</b>		
	Долгорочни обврски	14 1.373.643	1.351.736
	Одложено плаќање на трошоци и приходиво идни периоди и долгорочни резервирања за ризици и	7.939.940	7.619.568
	<b>Вкупно нетековни обврски</b>	<b>9.313.583</b>	<b>8.971.304</b>
	<b>ТЕКОВНИ ОБВРСКИ</b>		
	Краткорочни обврски спрема добавувачи	15 122.837	151.155
	Краткорочни финансиски обврски	1.191.095	1.127.970
	<b>Вкупно тековни обврски</b>	<b>1.313.932</b>	<b>1.279.125</b>
	<b>Вкупно обврски</b>	<b>10.627.515</b>	<b>10.250.429</b>
	<b>ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ</b>	<b>13.592.931</b>	<b>13.235.261</b>

**ИЗВЕШТАЈ ЗА СЕОПФАТНА ДОБИВКА**  
за годината што завршува на 31 Декември 2021 година

(во илјади денари)

	Белешка	31 Декември 2021	31 Декември 2020
Приходи од продажба	17;18	446.964	1.106.714
Останати приходи	18	200.428	189.857
<b>Вкупно оперативни приходи</b>		<b>647.392</b>	<b>1.296.572</b>
<b>Трошоци</b>			
Набавна вредност на продадени производи		(91.791)	(625.737)
Потрошени матер., енергија, ситен инв. и резервни делови		(20.247)	(17.252)
Амортизација		(195.934)	(196.592)
Трошоци за вработените		(218.647)	(216.933)
Трошоци за услуги	19	(25.898)	(35.528)
Останати оперативни трошоци	19	(74.049)	(139.381)
<b>Вкупно оперативни трошоци</b>		<b>(626.566)</b>	<b>(1.231.423)</b>
<b>Добивка/Загуба од оперативно работење</b>		<b>20.826</b>	<b>65.149</b>
Финансиски приходи/расходи		(10.256)	(32.662)
<b>Добивка/Загуба пред оданочување</b>		<b>10.570</b>	<b>32.487</b>
Данок на добивка		(5.275)	(6.476)
<b>Добивка/Загуба за годината</b>		<b>5.295</b>	<b>26.012</b>
Останата сеопфатна добивка		-	-
<b>Вкупна сеопфатна Добивка/Загуба за годината</b>		<b>5.295</b>	<b>26.012</b>

<b>ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНИТЕ ВО ГЛАВНИНАТА</b>				
на 31.12.2021				
<i>(во илјади денари)</i>				
	<b>Основна главнина</b>	<b>Законска резерва</b>	<b>Акумулирана добивка</b>	<b>ВКУПНО</b>
<b>Состојба на 01.01.2021 година</b>	2.870.949	44.750	69.133	2.984.832
Распределена добивка по Одлука на Влада на РМ	-	-	(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	-	-	-	-
<b>Состојба на 31 декември 2021 година</b>	<b>2.870.949</b>	<b>46.050</b>	<b>48.417</b>	<b>2.965.416</b>
<b>Состојба на 01.01.2020 година</b>	2.870.949	44.393	43.478	2.958.820
Распределена добивка по Одлука на Влада на РМ	-	-	-	-
Добивка за годината	-	-	26.012	26.012
Издвојување за законска резерва	-	357	(357)	-
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Останато зголемување	-	-	-	-
Останато намалување	-	-	-	-
<b>Состојба на 31 декември 2020 година</b>	<b>2.870.949</b>	<b>44.750</b>	<b>69.133</b>	<b>2.984.832</b>

Состојбата на главнината на капиталот на ниво на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор на 31.12.2021 година е 2.870.949.232,39 ден. Износот на запишаниот акционерски капитал запишан во Централен регистар на РСМ е во износ од 46.681.990 ЕУР.

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

Во деловната 2021 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 **10.570.552,00** денари, а остварената добивка по оданочувањето изнесува **5.295.375,00** денари.

<b>ИЗВЕШТАЈ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ</b>		
<b>ЗА ГОДИНАТА ШТО ЗАВРШУВА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2021 ГОДИНА</b>		
<b>(индиректна метода)</b>		
		млјади ден.
	31.12.2021	31.12.2020
<b>Готовински текови од оперативни активности</b>		
Нето добивка/загуба по оданочување	5.295	26.012
Усогласување/корегирање на нето добивката		
Амортизација	195.934	196.592
Приходи од ослободување на државни подршки	-156.735	-157.855
Зголемување/намалување на побарувања од купувачи	193.297	-271.273
Зголемување/намалување на останатите краткорочни побарувања	-318.000	-310.089
Зголемување/намалување на залихите	3.934	592.631
Зголемување/намалување на обврските спрема добавувачи	-28.318	47.329
Зголемување/намалување на останати краткорочни обврски	63.126	173.275
Зголем./намал. на одл. плаќ. на пр. и гр. ПБР и резервирање	320.372	144.153
Вкупно усогласување:	273.610	414.763
<b>Нето готовински текови од оперативни активности</b>	<b>278.905</b>	<b>440.775</b>
<b>Готовински тек од инвестициони активности</b>		
Набавка/продажба на материјални средства	-291.329	-289.800
<b>Нето готовински текови од инвестициони активности</b>	<b>-291.329</b>	<b>-289.800</b>
<b>Готовински тек од финансиски активности</b>		
(Отплата)/прилив на обврски од/по кредити	21.906	-337.890
(Одлив)прилив на дадени долгорочни кредити	27.017	26.463
Зголемување/намалување на акумулирана добивка	0	0
<b>Нето готовински тек од финансиски активности</b>	<b>48.923</b>	<b>-311.427</b>
<b>Нето зголемување/намалување на парични средства</b>	<b>-36.499</b>	<b>-160.452</b>
Парични средства на почетокот на годината	234.183	394.635
Парични средства на крајот на годината	197.684	234.183

### **3. АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА 2021 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 2021 година Друштвото покажува намалување на нето готовински текови во износ од (36.499 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 (278.905 илјади денари), што укажува дека во текот на 2021 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 5.295 илјади денари за:

- Амортизација во износ од 195.934 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 156.735 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.
- Намалувањето на побарувањата од купувачите во износ од 193.297 илјади денари, доведува до зголемување на готовинските текови поради зголемен паричен прилив од нивна наплата.
- Зголемувањето на останати краткорочни побарувања (од државата, по основ на даноци, придонеси и останати побарувања) за износ од 318.000 илјади денари доведува до намалување на готовинските текови поради намалена наплата.
- Намалувањето на залихите на станови и деловни простории во износ од 3.934 илјади денари и остварените приливи на парични средства од нивната продажба доведуваат до зголемување на готовинските текови.
- Намалувањето на обврските спрема добавувачите во износ од 28.318 илјади денари доведува до намалување на готовинските текови поради поголемиот износ на парични одливи за плаќање на обврските од износот на создадени обврски во текот на 2021 година.
- Зголемувањето на останати краткорочни обврски за износ од 63.126 илјади денари доведува до зголемување на готовинските текови поради поголемиот износ на создадени обврски во текот на 2021 година од износот на парични одливи за нивно плаќање.
- Зголемувањето на одложено плаќање на приходи и трошоци во идните периоди ПВР за износ од 320.372 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 (291.329) 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 позитивен готовински тек од финансиски активности во износ од 48.923 илјади денари, што произлегува од парични приливи и одливи од наведените активности и тоа :

- Зголемени се долгорочните обврски по основ на кредити за износ од 21.906 илјади денари што доведува до зголемување на готовинските текови поради паричните приливи од кредитити.
- Зголемен е приливот од дадени кредити - долгорочни финансиски средства за износ од 27.017 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 2021 година е негативен и изнесува (36.499) 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 2021 година.

#### **4. ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2021 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 хоризонтално 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 31.12.2021

Ред. Бр.	Позиција	2021 год.	Структурна анализа 2021 во%	2020 год.	Структурна анализа 2020 во%	Споредб. Анализа 2021/2020 во %	Процент зголемување
1	Нетековни средства	10,842,591,994	79,77%	10,569,191,100	79,86%	102,59%	2,59%
2	Залихи	426,114,887	3,13%	430,048,855	3,25%	99,08%	-0,91%
3	Побар. купувачи	420,035,861	3,09%	613,333,160	4,63%	68,48%	-51,32%
4	Други тековни ср.	1,706,504,899	12,55%	1,388,504,380	10,49%	122,90%	22,90%
5	Пари и пар.еквив.	197,683,758	1,45%	234,183,335	1,77%	84,41%	-15,59%
	<b>ВКУПНИ СРЕДСТВА</b>	<b>13,592,931,399</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,235,260,830</b>	<b>100,00%</b>	<b>102,70%</b>	<b>2,70%</b>
6	Акцион. капитал	2,870,949,232	21,12%	2,870,949,232	21,69%	100,00%	/
7	Законски резерви	46,049,991	0,34%	44,749,400	0,34%	102,91%	2,91%
8	Акумул. добивка	43,121,065	0,32%	43,121,065	0,33%	100,00%	/
9	Добивка од т год.	5,295,375	0,39%	26,011,826	0,20%	20,36%	-79,64%
10	Долг.обврски-кредити	1,373,642,923	10,10%	1,351,736,339	10,21%	101,62%	1,62%
11	Државен капитал	7,851,730,946	57,76%	7,518,475,065	56,81%	104,43%	4,43%
12	Други ПБР	88,209,294	0,65%	101,092,675	0,76%	87,26%	-12,74%
13	Кратк. обв. добав.	122,837,084	0,90%	151,155,429	1,14%	81,27%	-18,73%
14	Кратк. фин. обвр	1,191,095,489	8,76%	1,127,969,799	8,52%	105,60%	5,60%
	<b>ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ</b>	<b>13,592,931,399</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,235,260,830</b>	<b>100,00%</b>	<b>102,70%</b>	<b>2,70%</b>

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

## АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА СЕОФАТНА ДОБИВКА 2021

Ред. Бр.	Позиција	2021 год.	Структ. анализа во % 2021	2020 год.	Структ. анализа во % 2020	Спреб. анализа 2021/2020 во %	Проценту ално зголем. / намал.
1	Приходи од продажба	446,964,647	67,35%	1,106,714,363	84,03%	40,39%	-59,61%
2	Ост. Прих.	43,693,118	6,58%	32,001,803	2,43%	136,53%	36,53%
3	Приходи од државни подршки	156,734,704	23,62%	157,855,339	11,99%	99,29%	-0,71%
4	Пр.камати	16,214,213	2,44%	20,387,723	1,55%	79,53%	-20,47%
	<b>ВКУПНИ ПРИХОДИ</b>	<b>663,606,682</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,316,959,228</b>	<b>100,00%</b>	<b>50,39%</b>	<b>-49,61%</b>
5	Набав.вр.на продад.учин.	91,790,872	14,06%	625,737,085	48,71%	14,67%	-85,33%
6	Потрошени матер.енер.	20,246,516	3,10%	17,251,800	1,34%	117,36%	17,36%
7	Амортизац.	195,933,981	30,00%	196,591,703	15,31%	99,67%	-0,33%
8	Трошоци за вработени	218,646,797	33,48%	216,932,726	16,89%	100,79%	0,79%
9	Трош.за усл.	25,898,500	3,97%	35,528,036	2,77%	72,90%	-27,10%
10	Ост.опер.тр.	74,049,444	11,34%	139,381,187	10,85%	53,13%	-46,87%
11	Тр.за камати	26,470,020	4,05%	53,049,334	4,13%	49,90%	-50,10%
12	<b>ВКУПНИ ТРОШОЦИ</b>	<b>653,036,130</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,284,471,871</b>	<b>100,00%</b>	<b>50,84%</b>	<b>-49,16%</b>

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

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

Показателите во анализата се однесуваат за 12 месечно работење во текот на 2021 година и споредбени показатели од 2020 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 и
- 5) економичност.

## В. 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 2021 година друштвото оствари вкупни приходи во износ од 663,606,682 денари и вкупно трошоци износ од 653,036,130 денари, односно позитивен финансиски резултат добивка пред оданочување износ од 10,570,552 денари и добивка за финансиската година по оданочување износ од 5,295,375 денари. Во услови на здравствена криза предизвикана од вирусот COVID 19, друштвото оствари една од стратегиските цели преку остварувањето на позитивен финансиски резултат, со што се зајакнува понатамошниот потенцијал за континуитетот на работењето на друштвото.

Показателите на профитабилноста се пресметуваат како однос на нето добивката и вкупната главнина; однос на добивката пред камата и даноци и ангажиран капитал; однос на нето добивката и вкупните приходи и однос на нето добивката и бројот на вработени, истите бидејќи друштвото во тековната 2021 година, оствари добивка пред оданочување во износ од 10,570,552 денари во однос на остварената во 2020 година во износ од 32,487,357 денари бележат значителен пораст .

Показатели на профитабилноста		2021	2020
1	Поврат на акционерска главнина (ROE) - Однос на добивката за финансиската година и вкупна главнина	0,18%	0.87%
2	Поврат на ангажираниот капитал (ROCE) - Однос на добивката пред камата и даноци и ангажиран капитал (акционерска главнина плус нетековни обврски )	0.38%	0,72%
3	Нето Профитна маржа - Однос на добивката за финансиската година и вкупните приходи	1,18%	1.97%
4	Добивка за финансиската година по работник (во денари)	16,34%	74.96%

**a. 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 2021 година изнесува 0,18% , а во 2020 година изнесува 0,87% 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 камата и даноци, тоа е износот на добивка кое Друштвото ја остварува пред да плати камата на обезбедувачите на кредити (банките) и данок на добивка, која во 2021 година изнесува 37,040,572 денари, во однос на податокот за ангажиран капитал кој го опфаќа акционерскиот капитал и резерви, 2,965,416 зголемен за нетековните обврски (кредити, државен капитал и ПВР од 9,313,583) односно за 2021 година изнесува 12,278,999 денари .

Показателот во 2021 година изнесува 0,38%, а во 2020 година изнесува 0.72% перманенто се движи под контролната мерка, со оглед на специфичната дејност на друштвото изградба на социјални станови за ранливи

www.adsdp.mk

групи чија вредност ги зголемува нетековните обврски во вид на државен капитал, а од друга страна остварува минимални приходи по основа 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 2021 година нето профитната маржа изнесува 1,18% , а за 2020 година тоа учество изнесува 1.97%, 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 2021 година показателот бележи намалување поради остварената помала добивка за финансиската година и изнесува 16,343.00 денари, во споредба со остварениот во 2020 година кога изнесува 74,962.00 денари по вработен, како и поради намалувањето на бројот на вработени во 2021 година

<b>Показатели на деловната активност</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Коефициент на обрт на вкупните средства	0,05	0,10
Динамика на приходи	49,93%	158,39%
Приход по вработени	1,998,125	3,795,271
Период на плаќање на обврски спрема добавувачите	72	45
Период на обрт на залихите	248	127
Просечен период на наплата на побарувањата од купувачите	236	172

## **C. ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА АКТИВНОСТ ЕФИКАСНОСТ**

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

Овој показател пресметан како однос на вкупните приходи и вкупно користените средства (актива) за 2021 година изнесува 0.05 и покажува дека приходот изнесува 5% во однос на користените средства. Во 2020 година показателот изнесува 0,10 и покажува дека приходот изнесува 10% 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 2021 и претходната 2020 година, и изнесува 50,39% тоа покажува дека приходите се намалиле за 49,61%.

**c. Приход по вработени**

Овој показател го прикажува приходот по вработен и за 2021 година изнесува 1,901,412 денари додека во 2020 година изнесува 3.795.271 денари, и бележи намалување од намален број на вработени. Приходите во 2021 година се намалени за 49,61%, како и просечниот број на вработени врз основа на часови на работа во пресметковниот период е намален на 349 вработени во споредба со 2020 година кога изнесувал 347 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 2021 година изнесува 72 дена, и во споредба со истиот од 2020 година кога изнесува 45 дена, укажува дека времето на плаќање на краткорочните обврски спрема добавувачите е зголемено. 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 2021 година изнесува 248 дена додека во 2020 година изнесува 127 дена, истиот бележи зголемување. Овој показател дава информација како се управува со залихите и за колкав период залихите можат да се конвертираат во парични средства и дава дополнителна индикација за ликвидноста на Друштвото. За поефикасно управување со залихите периодот на обрт треба да се намали, за што Друштвото треба да ги преиспита залихите во поглед на нивната оштетеност или застареност, нивна алтернативна употреба доколку не се продаваат да се издаваат под закуп, одобрување на попусти, обезбедување на имотни листови 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 2021 година изнесува 236 дена додека во 2020 година изнесува 172 ден, истиот бележи зголемување, позитивно би било намалување на периодот на наплата на побарувањата, кое може позитивно да делува на ликвидноста на друштвото. Периодот на наплата на побарувањата од купувачите е мерка за просечната должина на времето кое е потребно за купувачите да го платат тоа што го должат. Раководството и вработените превземаат активности

за подобрување на наплатата на побарувањата согласно утврдените работни процедури со цел подобрување на ликвидноста на Друштвото, односно што побрзо побарувањата да се конвертираат во парични средства.

#### **D. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ**

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

<b>Показатели за ликвидноста</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Брз показател	1.77	1.97
Тековен показател	2.09	2.08
Работен Капитал	1.436.406.832	1.386.944.502

##### **a. Брз показател**

Се утврдува како однос меѓу тековните средства без залихите, односно готовите пари на жиро сметка и благајна, КХВ и краткорочните побарувања спрема тековните (краткорочни) обврски без обврските за примени аванси. Коефициентот од 1.77 во 2021 година покажува дека сите тековни обврски ќе бидат намирени навреме и во однос на показателот од 1,97 во претходната 2020 година бележи намалување на ликвидноста, се движи над контролната мерка од 1.00 и укажува дека тековните обврски ќе бидат намирени навреме. На показателот делува високото ниво на побарувања од купувачи поради кои доцнат паричните приливи потребни за намиравање на обврските спрема добавувачите, вработените и кредиторите .

##### **b. Тековен показател**

Се утврдува како однос меѓу тековните средства спрема тековните обврски врз основа на податоците од извештајот за финансиска состојба. Вредноста на овој показател за 2021 година изнесува 2,09 и во споредба со 2020 година кога изнесува 2,08 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 , обртот на залихите е спор, односно паричниот оперативен циклус е долг, на кој значајно делуваат и високата вредност на побарувања од купувачите кои тешко се наплаќаат, што бара дополнително ангажирање за подобрување на наплатата.

### с. Работен капитал

Вредноста на овој показател за 2021 година изнесува 1.436.406.832 денари и ја покажува висината на капиталот кој стои на располагање за задоволување на тековните обврски. Во споредба со 2020 година кога изнесува 1.386.944.502 денари бележи зголемување. Истиот се движи над контролната мерка, половина од тековната актива во износ од 1.375.169.702 денари, што дополнително ја потврдува добрата позиција на ликвидноста на Друштвото.

Сите показатели на ликвидноста за 2021 година, се движат во рамките на контролните мерки и укажуваат дека Друштвото има способност да ги намирава навремено своите обврски, да ги исплатува платите, да набавува сировини и материјали и да ги плаќа обврските спрема добавувачите и стасаните рати по кредити од деловните банки, меѓутоа Друштвото тешко и на подолг рок ги конвертира тековните средства во парични средства, обртот на залихите е спор, односно паричниот оперативен циклус е долг, на кој значајно делуваат и високата вредност на побарувања од купувачите кои тешко се наплаќаат. Реално како што потенциравме залихите и побарувањата треба да бидат предмет на дополнителни анализи и превземање на дополнителни мерки од раководството на друштвото за подобрување, односно за зголемување на паричните приливи од продажба на залихите и намалување на побарувањата преку подобрена наплата. Анализата покажува дека паричните приливи може да се одложат со создавање на побарувања на кои им се одобрува одложен рок на плаќање (спогодби за плаќање на долгот на рати), паричните одливи пак може да се одложат со користење на одложен рок на плаќање (кредитирање) од страна на добавувачите. Исто така времето меѓу набавката, изградбата на станови за продажба и продажбата на истите влијае на паричните текови, односно доколку градбата и продажбата трае подолго време и паричните приливи од нивна продажба ќе биде долго. Секако потребно е брзо да се конвертираат во парични средства побарувањата од станарина и закупнина за користење на станбен и деловен простор и ануитети од кредити на купувачите на станови на одложено плаќање како и побарувањата по склучени спогодби за плаќање на долгот на рати

### Е. 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	2021	2020
Показател на долг (Debt ratio-DR)	12,42%	19,88%
Показател на задолженост (Gearing)	31,65%	31,17%
Показател на левериџ (Leverage)	68,34%	68,83%
Покриеност на каматите	1,39	1,61

#### а. 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 2021 година изнесува 12.42% додека во 2020 година изнесува 19,8% 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 намалувањет 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 2021 година изнесува 31,65% , во споредба со 2020 година кога изнесува 31,17%, бележи мало зголемување и е под контролната мерка од 50%. Укажува на умерена задолженост, во случај показателот да се зголемува 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 2021 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 2021 година изнесува 68,34% додека за 2020 година изнесува 68,83%, бележи намалување поради намалена добивка од една страна и мало зголемување на износот на долгорочни кредити во текот на 2021 година од друга страна. Споредено со оптималниот показател од 50.00% претставува задоволителен показател и упатува на фактот дека раководството 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 2021 година изнесува 1,39 пати, и е добиен како однос на добивка пред камата и даноци во износ од 37.040.572 денари и трошоците за камати износ од 26.470.020 денари и укажува на можни негативни ефекти по работењето. Поради тоа е пристапено кон предвремена исплата на кредити и репрограмирање на кредитите со грејс период и пониски каматни стапки со цел управување со паричните текови, односно финансиско стабилизирање. Во 2020 година изнесува 1,61 пати и е добиен како однос на добивката пред камати и даноци во износ од 85.536.691 денари и трошоците за камати 53.049.334 денари. Прифатливо би било покриеноста на каматата да изнесува 3 пати за да трошоците за камата

на друштвото се сметаат дека се во рамките на прифатливите граници, колку показателот е поголем толку е поголема сигурноста на кредиторите.

## **F. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЕКОНОМИЧНОСТ**

<b>Показатели на економичност</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Однос меѓу приходите и расходите	101,62%	102,53%
Однос на добивката пред оданочување и приходите	1,63%	2,47%
Однос на добивката за финансиската година и приходите	0,82%	1,98%

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

Во 2021 година, показателот добиен како однос на приходите и расходите од целокупното работење изнесува 101,62%, истиот во 2020 година изнесува 102,53%.

Економичноста претпоставува приходите да ги покријат сите расходи и да остварат добивка. Минималното барање на економичноста е : подеднакви приходи и расходи. Показателот за 2021 година од 101,62% во споредба со истиот од 2020 година кога изнесува 102,53%. Потребно е да се направат дополнителни напори за подобрување на работењето и остварување на поголеми приходи, истовремени што е можно помали расходи, односно поголема позитивна разлика меѓу приходите и расходите.

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

Овој показател за 2021 година изнесува 1,63% додека за 2020 година изнесува 2,47% 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 2021 година изнесува 0,82%, показателот за 2020 година изнесува 1,98% 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..

## 5. ИЗВЕШТАЈ ЗА МАТЕРИЈАЛНО – ФИНАНСИСКО РАБОТЕЊЕ ЗА 2021 ГОДИНА

### I. СТАНОВИ ЗА СТОПАНИСУВАЊЕ

#### 1. Број на станови и гаражи

Согласно дадените податоци од Подружниците, бројот на станбените единици, гаражи и површина со кои стопанисува Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје, за **2021 година** искажан е во следнава табела:

Реден број	Подружница	Вкупно		Собност								Опожарени и делумно рушени 2021	Гаражи со попис 2021	Површина во м <sup>2</sup>	
		2020	2021	1. и гаражи		2.		3.		4.				2020	2021
				2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Скопје	2124	2104	1010	998	501	500	236	232	55	52	49	322	89,207.92	88,138.52
2	Битола	437	433	149	147	232	231	40	39	16	16	11	0	24,093.18	23,869.18
3	Охрид	159	157	43	43	109	107	7	7	0	0	5	0	8,177.41	8,243.41
4	Прилеп	293	291	191	190	90	89	9	9	3	3	3	0	14,527.12	14,445.52
5	Кичево	140	139	47	52	56	56	36	30	2	2	0	0	7,263.22	7,197.20
6	Кочани	296	325	184	219	75	70	34	33	3	3	0	0	16,433.00	18,140.00
7	Куманово	229	225	87	86	99	97	41	40	2	2	0	0	12,349.26	12,088.36
8	Штип	418	418	245	245	132	132	32	31	8	8	9	0	21,310.00	21,147.00
9	Кавадарци	98	96	18	18	76	74	3	3	1	1	0	0	4,949.00	4,780.00
10	Струмица	316	311	115	114	177	175	24	22	0	0	9	0	16,608.14	16,272.64
11	Тетово	216	216	66	67	104	103	33	33	13	13	6	0	10,834.71	10,806.21
12	Велес	248	245	68	67	135	133	38	38	7	7	4	0	15,444.56	15,452.00
<b>Вкупно:</b>		<b>4974</b>	<b>4957</b>	<b>2223</b>	<b>2245</b>	<b>1786</b>	<b>1767</b>	<b>533</b>	<b>517</b>	<b>110</b>	<b>137</b>	<b>96</b>	<b>322</b>	<b>241,197.52</b>	<b>240,580.04</b>

Бројот на станбените единици во 2021 година во Подружница Скопје изнесува 1.782 станбени единици, а 322 единици се гаражи со вкупна површина од 4.607,46 м<sup>2</sup>, кои се воведени во евиденција со Одлука на Управен одбор, а по претходно извршен попис.

На ниво на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје бројот на станови изнесува 4.635 станбени единици и 322 гаражи, кои го даваат вкупниот број од 4.957 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 2021	Вкупно	
		Тврда		Монтажна		Супстандард			2020	2021
		2020	2021	2020	2021	2020	2021			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Скопје	1327	1317	486	480	311	307	49	2124	2104
2	Битола	406	402	7	7	24	24	11	437	433
3	Охрид	144	147	10	10	5	0	5	159	157
4	Прилеп	293	291	0	0	0	0	3	293	291
5	Кичево	104	116	18	0	18	22	0	140	138
6	Кочани	296	325	0	0	0	0	0	296	325
7	Куманово	128	127	4	3	97	95	0	229	225
8	Штип	415	413	0	0	3	3	9	418	416
9	Кавадарци	50	48	1	1	47	47	0	98	96
10	Струмица	243	241	8	5	65	65	9	316	311
11	Тетово	168	184	2	8	46	24	6	216	216
12	Велес	208	205	18	18	22	22	4	248	245
<b>Вкупно:</b>		<b>3782</b>	<b>3816</b>	<b>554</b>	<b>532</b>	<b>638</b>	<b>609</b>	<b>96</b>	<b>4974</b>	<b>4957</b>

Во структурата на вкупниот број на станови и гаражите, становите и гаражите изградени од тврд материјал се застапени со **76,98 %**, становите и гаражите изградени од монтажни елементи учествуваат со **10,73 %** субстандардните станови и гаражи учествуваат со **12,28%**.

## 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		Вкупно			
		2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Скопје	348	329	507	506	716	722	563	557	2134	2114
2	Битола	95	88	229	229	70	70	43	46	437	433
3	Охрид	19	19	108	96	4	7	28	35	159	157
4	Прилеп	73	71	153	152	36	29	31	39	293	291
5	Кичево	12	16	60	64	26	19	42	39	140	138
6	Кочани	0	0	216	251	9	9	71	65	296	325
7	Куманово	45	41	92	92	17	17	75	75	229	225
8	Штип	25	25	148	146	84	84	161	161	418	416
9	Кавадарци	9	9	44	44	36	37	9	6	98	96
10	Струмица	54	81	134	134	53	24	75	72	316	311
11	Тетово	30	28	26	29	49	50	111	109	216	216
12	Велес	42	42	171	172	11	11	24	20	248	245
Вкупно:		752	749	1888	1915	1111	1079	1233	1224	4984	4967

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 4.957) заради разлика во статус на користење која се јавува поради состанарски однос во Подружница Скопје за **10 (десет)** стана.

Бројот на станови со станарско право во 2021 година изнесува 722 стана. За разлика од останатиот број на станови за кои не е решен статусот на корисниците, овој број на корисници во пракса не предизвикува посебни проблеми, затоа што е решен нивниот статус во однос на користењето. Меѓутоа, за останатите видови на корисници, статусот на користењето на становите е проблематичен се до неговото конечно решавање.

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

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

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

Во категорија **друг вид на корисници** спаѓаат становите во сопственост на поранешните ЈУ Републики, како и станови издадени по основ на закуп согласно на Законот за домување, станови на хаусмајстори, нераспределени станови согласно Проектот ФП 1340 и Проект ФП 1674, лица со Решенија за закуп и право на откуп по услови на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

**4. Книговодствена вредност на станови и гаражи**

Книговодствената вредност на станбениот простор (во вкупниот број од 4.957 стана се опфатени и гаражите) со кој стопанисува Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје, заклучно со 31.12.2021 година по Подружници е прикажана во следнава табела:

Ред.бр.	Подружница	Вкупен број на станбени единици	Површина во м <sup>2</sup>	Набавна вредност во денари 31.12.2021	Исправка на вредност во денари 31.12.2021	Сегашна вредност во денари 31.12.2021
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	2104	88,132.50	1,374,774,913.81	666,999,997.45	707,774,916.36
2	Битола	433	23,869.18	470,830,145.81	183,515,494.09	287,314,651.72
3	Охрид	157	8,243.41	205,042,232.00	65,157,273.00	139,884,959.00
4	Прилеп	291	14,445.52	296,567,976.99	95,122,886.86	201,445,090.13
5	Кичево	138	7,197.20	151,823,020.00	58,895,094.00	92,927,926.00
6	Кочани	325	18,140.00	478,969,542.00	99,143,892.00	379,825,650.00
7	Куманово	225	12,088.36	218,424,886.00	85,312,517.69	133,112,368.31
8	Штип	416	21,147.00	374,704,650.00	134,260,767.00	240,443,883.00
9	Кавадарци	96	4,780.00	73,136,358.00	27,964,354.00	45,172,004.00
10	Струмица	311	16,272.64	311,201,824.00	112,868,291.00	198,333,533.00
11	Тетово	216	10,806.21	278,330,721.50	110,849,446.00	167,481,275.50
12	Велес	245	15,452.00	319,089,430.00	132,315,878.14	186,773,551.86
<b>Вкупно:</b>		<b>4957</b>	<b>240,574.02</b>	<b>4,552,895,700.11</b>	<b>1,772,405,891.23</b>	<b>2,780,489,808.88</b>

Набавната вредност на станбен простор и гаражи изнесува **4.552.895.700,11** денари, исправката на вредност **1.772.405.891,23** денари и сегашната вредност изнесува **2.780.489.808,88** 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 2020		Остварено 2021		Индекс (5/3)	2021 структура %
	Број на деловни единици	Површина во м <sup>2</sup>	Број на деловни единици	Површина во м <sup>2</sup>		
1	2	3	4	5	6	7
<b>А) Деловен простор што не е предмет на продажба и тоа:</b>						
Стектат по основ на присилни прописи	37	2,172.50	20	777.16	0.36	1.58%
Што се користи за своја дејност, јавни служби, органи на ед. на локална самоуправа, политички партии и здруженија	87	51,407.57	83	41,348.32	0.80	6.56%
Објекти од културно – историско значење	553	28,234.00	360	20,619.64	0.73	28.46%
Од времен карактер	165	5,557.37	123	2,560.09	0.46	9.72%
За отпис	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00%
Недефинирана сопственост	6	3,206.29	6	2,445.29	0.76	0.47%
На располагање на совет на денационализација	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00%
Јавен интерес	4	11,874.00	0	0.00	0.00	0.00%
Останат деловен простор	419	35,957.05	601	68,718.37	1.91	47.51%
Деловен простор од агенција за приватизација	29	22,396.95	31	23,473.84	1.05	2.45%
<b>Вкупно А:</b>	<b>1300</b>	<b>160,805.73</b>	<b>1224</b>	<b>159,942.71</b>	<b>0.99</b>	<b>96.76%</b>
<b>Б) Катни гаражи:</b>						
<b>Вкупно Б:</b>	<b>32.00</b>	<b>34,314.00</b>	<b>33.00</b>	<b>34,314.00</b>	<b>1.00</b>	<b>2.61%</b>
<b>В) Деловен простор што може да се продаде:</b>						
<b>Вкупно В:</b>	<b>2.00</b>	<b>34.00</b>	<b>8.00</b>	<b>3,646.00</b>	<b>107.24</b>	<b>0.63%</b>
<b>Вкупно А+Б+В:</b>	<b>1334</b>	<b>195,153.73</b>	<b>1265</b>	<b>167,902.71</b>	<b>1.00</b>	<b>100.00%</b>



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

Ред. Бр.	Подружница	Вкупно објекти	Површина во м <sup>2</sup>	Набавна вредност во денари 31.12.2021	Исправка на вредност во денари 31.12.2021	Сегашна вредност во денари 31.12.2021
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	498	123,294.00	2,173,288,853.62	574,026,707.30	1,599,262,146.32
2	Битола	404	24,954.77	230,844,792.16	186,121,574.26	44,723,217.90
3	Охрид	16	1,644.73	32,479,658.50	11,491,971.23	20,987,687.27
4	Прилеп	16	4,165.00	69,813,952.09	29,242,049.18	40,571,902.91
5	Кичево	18	734.00	31,916,950.00	12,543,378.60	19,373,571.40
6	Кочани	10	379.00	11,178,315.00	991,184.82	10,187,130.18
7	Куманово	147	5,800.08	61,748,521.00	39,998,801.03	21,749,719.97
8	Штип	34	3,581.00	40,917,977.00	20,716,733.00	20,201,244.00
9	Кавадарци	18	1,034.00	26,461,663.00	10,790,290.00	15,671,373.00
10	Струмица	31	5,427.80	75,864,615.50	10,742,157.91	65,122,457.59
11	Тетово	14	922.82	8,056,325.50	6,610,398.00	1,445,927.50
12	Велес	27	645.50	16,557,148.00	6,867,417.92	9,689,730.08
13	Дирекција	1	220.00	889,838.50	889,838.50	0.00
14	Трансформациј	31	23,473.84	2,472,699,191.10	72,420,758.08	2,400,278,433.02
<b>Вкупно:</b>		<b>1265</b>	<b>196,276.54</b>	<b>5,252,717,800.97</b>	<b>983,453,259.83</b>	<b>4,269,264,541.14</b>

За вкупниот број на деловни простории **1265** набавната вредност изнесува **5.252.717.800,97** денари, исправката на вредност изнесува **983.453.259,83** денари и сегашната вредност е **4.269.264.541,14** денари. Површината на деловните простории изнесува **196.276,54 м<sup>2</sup>**.



**Залиха на станови, деловен простор, подруми и гаражи-паркинз 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 31.12.2021 година, становите на залиха, деловниот простор, гаражи-паркинз простори и подрумите се прикажани во следната табела:

Ред. бр.	Подружница	Станови		Деловен простор		Гаражи-паркинз простори		Подруми	
		Број	Површина во м <sup>2</sup>	Број	Површина во м <sup>2</sup>	Број	Површина во м <sup>2</sup>	Број	Површина во м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Скопје	27.00	2,018.40	6.00	165.00	29.00	368.00	0.00	0.00
2	Битола	8.00	406.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Охрид	8.00	501.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Прилеп	4.00	346.00	7.00	330.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Кичево	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Кочани	16.00	1,164.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Куманово	1.00	84.00	1.00	68.00	10.00	142.00	0.00	0.00
8	Штип	2.00	84.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Кавадарци	0.00	0.00	12.00	222.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	Струмица	16.00	1,083.00	0.00	0.00	15.00	150.00	4.00	30.00
11	Тетово	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	Велес	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	Дирекција	4.00	183.00	7.00	343.00	8.00	120.00	3.00	9.00
<b>Вкупно:</b>		<b>86.00</b>	<b>5,869.40</b>	<b>33.00</b>	<b>1,128.00</b>	<b>62.00</b>	<b>780.00</b>	<b>7.00</b>	<b>39.00</b>

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје на залиха има **86** (осумдесет и шест) станбени единици со површина од **5.869,40 м<sup>2</sup>**, **33** (триесет и три) деловни единици со површина од **1.128,00 м<sup>2</sup>**, **62** (шеесет и две) гаражен-паркинз простор со површина од **780,00 м<sup>2</sup>** и **7** (седум) подруми со површина од **39 м<sup>2</sup>**.

## 2. Вредносни показатели

Вредносните показатели на вкупната залиха на станови, деловниот простор, гаражи-паркинг простори и подрумите заклучно со 31.12.2021 година се прикажани во следниов преглед:

Ред.бр.	Подружница	Вкупна вредност (Денари без ДДВ)				Севкупна вредност
		Станови	Деловен простор	Гаражи-паркинг простори	Подруми Гаражи	
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	27,226,341.50	5,844,941.50	3,034,013.10	0.00	36,105,296.10
2	Битола	10,324,706.13	0.00	0.00	0.00	10,324,706.13
3	Охрид	12,191,928.60	0.00	0.00	0.00	12,191,928.60
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	2,016,342.00	1,236,593.50	0.00	6,126,707.00
8	Штип	1,561,875.00	0.00	0.00	0.00	1,561,875.00
9	Кавадарци	0.00	6,250,089.00	0.00	0.00	6,250,089.00
10	Струмица	32,870,330.00	0.00	2,256,554.50	300,651.00	35,427,535.50
11	Тетово	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	Велес	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	Дирекција	6,964,398.64	12,622,959.56	0.00	1,362,546.36	20,949,904.56
<b>Вкупно:</b>		<b>112,649,626.37</b>	<b>46,309,928.06</b>	<b>6,527,161.10</b>	<b>1,663,197.36</b>	<b>167,149,912.89</b>

Севкупната вредност на залиха на станбени единици, деловени единици, гаражи-паркинг простори и подруми изнесува **167.149.912,89 денари**, од кои вредноста на станбените единици е **112.649.626,37 денари**, на деловните единици изнесува **46.309.928,06 денари**, на гаражи -паркинг простори вредноста изнесува **6.527.161,10 денари** и подруми со вредност од **1.663.197,36 денари**.

## 6. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА

Инвестициите во станбена изградба за 2021 година се реализирани преку следниве активности:

- I.1. Изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба;
  - I.1.1. Повеќегодишни проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба;
  - I.1.2. Изградба на локации на кои постоечките објекти не се задржуваат согласно важечкиот урбанистички план, а на локациите е планирана станбена изградба;
- I.2. Изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи;
- I.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

#### 1.1-1. Физички показатели

Со Програмата предвидени се 7 (седум) објекти со 548 стана со вкупна станбена површина од 34.107,40 м<sup>2</sup>, деловен простор со вкупна површина од 3.855,67 м<sup>2</sup>, гаражи со вкупна површина од 11.510,80 м<sup>2</sup> и вкупно 77 подруми со вкупна површина од 429,73 м<sup>2</sup>,

Од вкупниот број 7 (седум) објекти согласно Програмата, со 31.12.2021 година 5 (пет) објекти се во подготовка, а 2 (два) објекти се во изградба.

Бројот на објектите: становите, деловните простории, гаражите и подрумите, како и вредносните показатели на истите по Подружници за објекти во изградба со станови и деловен простор наменети за продажба заклучно со 31.12.2021 година се прикажува во следниот преглед:

#### -Објекти во подготовка-

Реден број	град	објекти	Број на објекти	станови		деловен простор	гаражи	подруми	
				број	површина (м <sup>2</sup> )	површина (м <sup>2</sup> )	површина (м <sup>2</sup> )	број (м <sup>2</sup> )	површина (м <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Скопје	ГП 4.17 ДУП Градска четврт И 04 Даре Џамбаз Општина Центар Скопје	1	126	8.206,79	1.130,00	3.444,80	42	254,60
2	Битола	АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.1	1	75	4.400,00	920,00	1.865,00		
3	Битола	АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.2	1	72	4.340,00	1.000,00	2.050,00		
4	Охрид	Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2, Г.П. 7.10	1	85	5.200,00		1.620,00		
5	Охрид	Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2, Г.П. 7.11	1	100	5.904,00		1.825,00		
		Вкупно 1	5	458	28.050,79	3.050,00	10.804,80	42	254,60

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

-Објекти во изградба-

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

**1.1-2. Вредносни показатели**

Вредносните показатели на претходно дадените физички показатели кои се однесуваат за петте објекти во подготовка и два објекти во изградба со 31.12.2021 година се прикажани во следниот преглед:

-објекти во подготовка-

Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Вредност на договор + Анекс договор	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2021 год	Кумулативно исплатено по ситуации на 31.12.2021 год (денари)
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	ГП 4.17 ДУП Градска четврт И 04 Даре Џамбаз Општина Центар Скопје	1			
2	Битола	АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.1	1			
3	Битола	АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.2	1			
4	Охрид	Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2, Г.П. 7.10	1			
5	Охрид	Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2, Г.П. 7.11	1			
Вкупно:			5			

-објекти во изградба-

Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Вредност на договор + Анекс договор	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2021 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2021 год (денари)
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	Објект 3.9 РЦ Аеродром	1	67.481.946,41		62.634.758,00
2	Скопје	Објект 1.12 РЦ Аеродром	1	152.134.960,00		82.679.937,00
	<b>Вкупно:</b>		2	219.616.906,41		145.314.695,00

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

Со Програмата на акционерското друштво за 2021 година предвидена е изградба на вкупно 61 нови објекти на цела територија на Република Северна Македонија со вкупно 3.766 стана за продажба со вкупна станбена површина од 229.149,64 м<sup>2</sup>, деловен простор со вкупна површина од 579.641,42 м<sup>2</sup>, гаражи со вкупна површина од 271.932,71 м<sup>2</sup> и 541 подруми со вкупна површина од 3.586,81 м<sup>2</sup>.

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

**1.1.1-1. Физички показатели**

Бројот на објектите: становите, деловните простории, гаражите и подрумите, како и вредносните показатели на истите по Подружници за повеќегодишните проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба заклучно со 31.12.2021 година се прикажува во следниот преглед:

р.бр.	Град	Локација (објект)	Број на објекти	станови		деловен простор	гаражи	подруми		
				број	површина во м <sup>2</sup>	површина во м <sup>2</sup>	површина во м <sup>2</sup>	број	површина во м <sup>2</sup>	
1	2	3	5	9	11	13	15	17	19	
1	Скопје	ГП 16.11 ДУП Дебар маало 2	1	10	600,00		150,00			
		Регулациски блок 304.03 (објект 1)	1	64	3.512,00		1.571,20			
		Регулациски блок 304.03 (објект 2)	1	74	4.084,50		1.780,80			
		ГП 2.1 ДУП Дебар маало 1	1	84	4.872,00	812,00	1.624,00			
		ГП 3.1 ДУП Дебар маало 1	1	120	7.146,00	1.191,00	2.382,00			
		ГП 4.66 Милан Мијалковиќ бб	1	49	2.842,00		945,00			
		ГП 4.40 Букурешка бб (нова ознака ГП 5.45)	1	25	1.315,31		493,33			
		ГП 3.10. ДУП Локалитет Црква - УЕ Б	1	70	4.500,00	420,00	2.450,00			
		ГП 1.30 ДУП Клинички Блок	1	12	720,00	1.320,00	940,00			
		ГП 4.67 Милан Мијалковиќ бб	1	49	2.842,00		945,00			
		ГП 1.4 УЗ Тафалице 30 УБ Здравко Цветковски	1	98	6.158,00	938,00	2.176,00			
		ГП 1.5 УЗ Тафалице 30 УБ Здравко Цветковски	1	70	4.920,00	750,00	1.253,00			
		ГП 1.26 ДУП Градска четврт Капиштец локалитет „Клинички Блок“	1	8	538,00	50,00	177,60			
		ГП 1.1 Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1				138.250,00	42.000,00		
		ГП 1.2 Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1				38.250,00	11.550,00		
		ГП 1.3 Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1				85.100,00	25.900,00		
		ГП 1.4 Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1				51.550,00	15.750,00		
		ГП 1.5 Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1				125.150,00	38.500,00		
		ГП 1.6 Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1				91.400,00	28.000,00		
		ГП 1.7 Урбан Блок Б1 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1				22.500,00	10.430,00		
		ГП 2.1 Урбан Блок Б2 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1				11.436,00	5.718,00		
		ГП 2.2 Урбан Блок Б2 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1				4.938,00	1.646,00		
		ГП 2.3 Урбан Блок Б2 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1	1058	65.596,00			37.030,00		
		ГП 2.4 Урбан Блок Б2 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1	551	34.162,00			19.285,00		
		ГП 2.5 Урбан Блок Б2 од ДУП за северен дел од Касарна Илинден	1	263	16.306,00			9.205,00		
		нас. Горче Петров Г.П. 2.45	1	3	180,00					
		нас. Горче Петров Г.П. III-24	1	3	180,00					
		нас. Горче Петров Г.П. 2.46	1	3	180,00					
		нас. Горче Петров Г.П. 14.16	1	3	180,00					
		нас. Горче Петров Г.П. 2.3.2	1	3	244,40					
		Општина Гази Баба нас. Маџари Г.П. 8.52	1	3	180,00					
		ГП 14.1 ДУП градска четврт С319, помеѓу бул. Партизански Одреди, ул.Ацо Шопов, ул. Војвода Васил Чакаларов и река Вардар, Општина Карпош	1	60	3.830,00	670,00	1.424,00			

		Булевар 1 Мај бб П1	1	48	2.513,29	386,08		48	386,08
2	Битола	Довлецик 3	1	134	8.380,81	377,92		134	318,74
		Ламела 1, 2, 3, 4 и 5							
		Довлецик 4	1	134	8.380,81	377,92	1.262,50	134	318,74
		Ламела 1, 2, 3, 4 и 5							
		Цар Самоил 59	1	10	600,00	120,00		10	100,00
		Булевар 1 Мај бб П2	1	42	2.251,46	309,70		42	309,70
3	Охрид	ГП 2.18 ул. Железничка бб	1	20	1.200,00	320,00		20	320,00
		Станбено деловен комплекс Маларична	3	150	7.500,00				
4	Македонска Каменица	ГП 2.17 ДУП Детален урбанистички план М. Каменица за локалитет блок 1 и блок 2, измена и дополна	1	17	1.036,00	100,00	484,00		
5	Куманово	ГП 4.1 Урбан Блок 45 Моша Пијаде бб	1	70	4.425,00	944,00	1.062,00		
6	Штип	ГП 19 Енџелсова бр.2 и 4	1	116	7.200,00		1.400,00		
		Центар ГП 2.7	1	9	473,63	157,00		9	157,00
		Михајло Апостолски бр. 5 и 6							
		ДУП за дел од Пребег дел од УЕ 57	1	75	4.107,75		1.979,20		
		УП 36.32 ДУП измена и дополнување за дел од УЕ-36	1	111	7.035,00			111	1.072,00
7	Кавадарци	ГП Б.42	1	10	731,25			10	146,25
		Б-3 Блажо Алексов бб	1	19	1.280,00	214,60		19	206,00
8	Неготино	ГП 265 УЗ 1	1	20	1.274,00	255,00	328,00		
9	Струмица	ГП 20-15	1	41	2.460,00		1.025,00		
10	Гостивар	Урбан Блок 1 Гр. Парцела А1.486	1			908,80			227,20
11	Кичево	ДУП за населба Девеана УЕ 2 Блок Д7 ГП 34	1	16	874,13		328,16		
		ДУП за населба Девеана УЕ 2 Блок Д7 ГП 40	1	14	756,60		376,32		
12	Струга	Плитишта	4	8	549,00	277,00			
13	Велес	ГП 2А ул.Срашо Пинџур	1	5	270,00		100,00		
		ГП 1.43 ул. Родна Ивева	1	10	519,50	78,00	164,80		
14	Прилеп	Борка Талески 76	1	4	243,20	90,40	96,80	4	25,10
<b>Вкупно</b>			<b>61</b>	<b>3766</b>	<b>229.149,64</b>	<b>579.641,42</b>	<b>271.932,71</b>	<b>541</b>	<b>3.586,81</b>

Уставна Република Македонија

## 1.1.1-2. Вредносни показатели

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

Ред. бр.	Подружница	Број на објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2021 год	Кумулативно исплатено по ситуации на 31.12.2021 год (денари)
1	2	3	4	5	6
1	Скопје	32			
2	Битола	5			
3	Охрид	4			
4	Македонска Каменица	1			
5	Куманово	1			
6	Штип	4			
7	Кавадарци	2			
8	Неготино	1			
9	Струмица	1			
10	Гостивар	1			
11	Кичево	2			
12	Струга	4			
13	Велес	2			
14	Прилеп	1			
	<b>Вкупно:</b>	<b>61</b>			

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

Предвидена е изградба на вкупно 16 (шестнаесет) објекти за домување, од кои 15 (петнаесет) објекти во Скопје и 1 (еден) во Битола, 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.



## 1.1.2-1. Физички показатели

Бројот на објектите: становите, деловните простории, гаражите и подрумите, како и вредносните показатели на истите по Подружници за Изградба на објекти на локации кои не се задржуваат согласно важечки урбанистички план, а на локациите е планирана станбена изградба со 31.12.2021 година се прикажува во следниот преглед:

ред. бр	Град	Локација (објект)	Број на објекти	станови сопственост на РСМ			станови што ќе ги објект во надомест РСМ		подруми		гаража/паркинџ			
				број	површина (m <sup>2</sup> )	помошни простории, подрум (m <sup>2</sup> )	број	површина (m <sup>2</sup> )	број	површина (m <sup>2</sup> )	број	површина (m <sup>2</sup> )		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
1	Скопје	ул. Никола Тримпаре бр.29												
		ул. Шитска бр.32												
		ул. Иво Рибар Лола бр.125А												
		Бул. 3-та Македонска бригада бр.3/49												
		ул. Симеон Кавракиров бр.22												
		ГП2.58 Локалитет Клинички блок Димитар Мирчев бб												
		ул. Симеон Кавракиров бр.5 и бр.7 ДУП локалитет Црква УЕБ Аеродром	1	3	84,00	18,00	5	193,50						
		ул. Вангел Тодоровски бр.15 и бр.17 ДУП локалитет Црква УЕБ Аеродром	1	1	39,00	2,00	4	155,00	2	7,07	3	41,83		
		ул. Гандил Шишков бр.1, бр.3, бр.5 и бр.7 ДУП локалитет Црква УЕБ Аеродром	1	1	55,00	3,00	2	128,00			2	27,70		
		ул. Фрањо Клуз бр.10 бр.12 и бр.14 ДУП локалитет Црква УЕБ Аеродром	1	1	28,00	3,00	1	61,77				1		
		ул. Фрањо Клуз бр.4 бр.6 и бр.8 ДУП локалитет Црква УЕБ Аеродром	1	1	28,00	2,00	1	61,52				1	13,79	
		ГП 4.1 ул. Атанас Митрев бр.3 Аеродром	1	1	17,00		1	36,49			остава 6.09	1	18,05	
ул. Вангел Тодоровски бр.1 и 3														
ул. Христо Ботев бр.3 Аеродром														
ул. Страшо Пинџур 6 и 6А														
2	Битола	ул. Јане Сандански бр.30												

## 1.1.2-2. Вредносни показатели

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

Ред. бр.	Подружница	Број на објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2021 год	Кумулативно исплатено по ситуации на 31.12.2021 год (денари)
1	2	3	4	5	6
1	Скопје				
2	Битола				
	<b>Вкупно:</b>				

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

Со Проектот за изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи Ф/П 1674 (2009), како и со Годишната Програма планира продолжување на активностите за изградба на 32 објекти со 1.724 стана со вкупна површина од 70.885,80м<sup>2</sup>, деловен простор со вкупна површина од 2.439,07м<sup>2</sup>, гаражи со вкупна површина од 353,97м<sup>2</sup> и 1.622 подруми со вкупна површина од 9.683,54м<sup>2</sup>. 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)

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

##### Објекти во подготовка

- Во 2021 година завршена е изработка на проектна документација за следните објекти:

1. ГП 2.3.03 ДУП за четврт 2 во Прилеп со катност П+5+Пк со 70 стана
2. У.П. Н9 Сењак 4 во Штип со катност П+3 со 40 стана

- Во 2021 година склучен е договор за градење

1. УБ 41 ГП 8 Сарај во Скопје со катност П+5 со 59 стана
2. Драчевик Б 2.3 XIII Бригада во Кочани, со катност П+4+Пк со 35 стана
3. Борис Кидрич Ламела 2 во Пехчево со катност П+4+Пк со 36 стана  
Венец 2 Ламела1 и 2 во Дебар со катност П+4+Пк со 46 стана

##### Објекти во градба

реден број	Локалитет	Локалитет (објект)	број на објекти	станови		деловен простор	гаражи	подруми		Вредност на Договор за градење + Договор за изменување (анекс)	Договорно вложување до 31.12.2021 во денари (без 00€)	Кумулативно исплатено по ситуација до 31.12.2021 во денари (без 00€)
				број	површина (m <sup>2</sup> )			површина (m <sup>2</sup> )	површина (m <sup>2</sup> )			
1	Скопје	ГП 2 02 од ДУП Градска четврт С 16-Општина Бутел (стара ознака Босна и Херцеговина Б-9.3 О-4) УБ 41 ГП 8 Сарај	1	312	12.842,00	707,62		268	757,04	449.609.976,98		328.570.571,00
			1	59	2.298,51					64.183.806,73		0,00
2	Гевгелија	ГП 5.6.1	1	52	2.237,83	277,83		52	401,64	80.522.862,88		60.633.580,00
3	Кочани	Драчевик Б 2.3. XIII Бригада	1	35	1.667,52			35	125,36	56.216.868,10		11.967.298,00
4	Пехчево	Борис Кидрич Ламела 2	1	36	1.389,76			36	206,08	46.990.000,00		0,00
5	Неготино	Блок 1 Урбана заедница 3 ГП 1.15	1	62	2.465,89			62	488,64	71.124.200,09		61.172.261,00
6	Демир Капија	ГП 1 Блок 5	1	16	706,62			16	358,00	27.418.544,73		23.969.335,00
7	Дебар	Венец 2 Ламела 1 и 2	1	46	2.024,00			47	290,80	66.377.031,00		854.507,00
8	Велес	Блок 40, дел индустриска зона - Локалитет 1 ГП 2.1	1	29	1.234,40			29	160,79	41.579.010,00		0,00
			9	547	26.866,53	985,45		453	2.788,35	904.022.000,51		487.167.562,00

Во тек е изградба на 9 објекти со станови за лица во социјален ризик, и тоа во Скопје со вкупно 371 стан, Гевгелија со вкупно 52 стана, Кочани со вкупно 35 стана, Пехчево со вкупно 36 стана, Неготино со вкупно 62 стана, Демир Капија со вкупно 16 стана, Дебар со вкупно 46 стана и Велес со вкупно 29 стана.

## 1.3.2. Вредносни показатели

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

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

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

<b>Објекти завршени до крај на 2017 година</b>						
Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Вредност на договор + Анекс договори без дде	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2020 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2020 год (денари) без дде
1	2	3	4	5	6	7
1	По Кичево Македонски Брод	Објект 6.15 УЕ бр.2	1	18,022,500.00		17,893,826.00
	<b>Вкупно:</b>		<b>1</b>	<b>18,022,500.00</b>		<b>17,893,826.00</b>

<b>Објекти завршени до крај на 2018 година</b>						
Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Вредност на договор + Анекс договори без дде	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2020 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2020 год (денари) без дде
1	2	3	4	5	6	7
1	По Струмица	Горѓи Василев бр.44	1	54,543,790.05		54,543,790.00
	<b>Вкупно:</b>		<b>1</b>	<b>54,543,790.05</b>		<b>54,543,790.00</b>

<b>Објекти завршени до крај на 2019 година</b>						
Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Вредност на договор + Анекс договори без дде	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2020 год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2020 год (денари) без дде
1	2	3	4	5	6	7
1	ПО Тетово Гостивар	Тоскалар А2 Ламела 1 и Ламела 2	1	79,699,876.38		78,033,851.00
	<b>Вкупно:</b>		<b>1</b>	<b>79,699,876.38</b>		<b>78,033,851.00</b>

Ред. бр.	Подружница	Објект	Број на објект и	Вредност на Договор + Анекс договори без дде	Досегашни вложувања до 31.12.2021 во денари (без дде)	Кумулативно исплатено по ситуацији до 31.12.2021 во денари (без дде)
1	2	3	4	5	6	7
1	Виница	Плачковички одреди Л-1	1	60.095.809,34		40.350.437,00
2	Свети Николе	Б-4 нас. Лозов расадник ул. Питу Гули	1	67.084.123,77		45.036.863,00
3	Пробиштип	Блок 7.5 ГП 1.45 ( стара ознака Блок К1, УЕ 27) ул. Христијан Тодоровски Карпош	1	57.431.435,61		40.047.562,00
	<b>Вкупно</b>		<b>3</b>	<b>184.611.368,72</b>		<b>125.434.862,00</b>

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

##### 4.4.1 Одлуки за изградба, реконструкција, адаптирање и санирање

Согласно донесените Одлуки на Владата на Република Северна Македонија, Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје во текот на 2021 година ќе го доврши со градба објектот Национална Арена Тодор Проевски во Скопје и ќе изработи

архитектонско урбанистички проект за објект - ГП 1.7 од ДУП Градска Четврт И 14 Општина Аеродром (Дом на спортови).

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

## 7. 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 2020	Остварено 2021	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
<b>1. Фактурирани приходи</b>				
1,1	Станарина	56.873.013	59.180.898	1,04
1,2	Закупнина	178.191.263	153.362.768	0,86
1,3	Стадион и Катни гаражи	21.485.922	24.737.200	1,15
<b>Вкупно 1:</b>		<b>256.550.198</b>	<b>237.280.866</b>	0,92
<b>2. Други приходи</b>				
2,1	Станарина	6.877.054	7.847.489	1,14
2,2	Закупнина	9.782.985	5.653.378	0,58
<b>Вкупно 2:</b>		<b>16.660.039</b>	<b>13.500.867</b>	0,81
<b>Вкупно 1+2:</b>		<b>273.210.237</b>	<b>250.781.733</b>	0,92
<b>3. Приходи од сопствено работење</b>				
3,1	Изградба	847.684.789	149.772.438	0,18
3,2	Камати и курсни разлики	17.156.634	13.529.366	0,79
3,3	Други сопствени приходи	178.907.568	249.523.145	1,39
<b>Вкупно 3:</b>		<b>1.043.748.991</b>	<b>412.824.949</b>	0,40
<b>Вкупно (1+2+3):</b>		<b>1.316.959.228</b>	<b>663.606.682</b>	0,50

Вкупните приходи на акционерското друштво по сите основи во 2021 година изнесуваат 663.606.682 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 8,92% во вкупниот приход, додека закупнината од деловен простор учествува со 23,11% во вкупниот приход.

Во групата други приходи од станарина и закупнина во вкупен износ од 13.500.867 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. По основ на Проектот за домување на социјално ранливи групи ФП 1674 спрема Министерството за транспорт и врски фактуриран е надомест 4% од вредноста на чинење на Проектот, согласно член 4 од Договорот бр.18-12937/1 од 21.07.2010 година.

**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 2020	Остварено 2021	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
<b>I Материјални трошоци</b>				
1. Тековно одржување				
	Станбени згради	2.897.328	686.104	0,24
	Деловни простории	12.502.313	6.608.760	0,53
	Сопствено работење	949.000	121.006	0,13
	<b>Вкупно 1:</b>	<b>16.348.641</b>	<b>7.415.870</b>	<b>0,45</b>
2. Инвестиционо одржување				
	Станбени згради	0	0	
	Деловни простории	740.069	0	0
	Сопствено работење		0	
	<b>Вкупно:2</b>	<b>740.069</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3. Законска Амортизација на :				
	Станбени згради и деловни простории(државни подршки)	157.855.338	156.734.704	0,99
	Сопствени средства	38.736.365	39.199.277	1,01
	<b>Вкупно 3:</b>	<b>196.591.703</b>	<b>195.933.981</b>	<b>1,00</b>
4. Исправка на вредноста на побарувања по извршни решенија				
	Станарина	17.118.113	22.370.852	1,31
	Закупнина	8.966.420	8.598.847	0,96
	Сопствено работење	2.874.978	2.619.544	0,91
	<b>Вкупно 4:</b>	<b>28.959.511</b>	<b>33.589.243</b>	<b>1,16</b>
	<b>Вкупно I (1+2+3+4):</b>	<b>242.639.924</b>	<b>236.939.094</b>	<b>0,98</b>
<b>II Нематеријални трошоци</b>				
	Нето маса на платите	144.003.971	145.212.983	1,01
	Надоместоци на плата	72.928.755	73.433.814	1,01
	<b>Вкупно II (5 + 6):</b>	<b>216.932.726</b>	<b>218.646.797</b>	<b>1,01</b>
<b>III Останати трошоци од редовно работење</b>				
	Набавна вредност на објектите	625.737.085	91.790.872	0,15
	Материјали и енергија	34.010.083	37.335.198	1,10
	Услуги и други трошоци	165.152.053	68.324.169	0,41
	<b>Вкупно III (7+8+9):</b>	<b>824.899.221</b>	<b>197.450.239</b>	<b>0,24</b>
	<b>Се вкупно (I+II+III):</b>	<b>1.284.471.871</b>	<b>653.036.130</b>	<b>0,51</b>
	<b>IV Добивка-загуба пред оданочување</b>	<b>32.487.357</b>	<b>10.570.552</b>	<b>0,33</b>

Вкупните расходи на работењето во 2021 година изнесуваат **653.036.130** денари.

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

Р бр	Подрачни Единици	Приходи	Трошоци	Расходи	Вкупно расходи	Добивка / Загуба
1	Скопје	209.756.311	212.421.483	3.958.514	216.379.997	-6.623.686
2	Битола	61.052.803	47.702.239	3.043.261	50.745.500	10.307.303
3	Струмица	19.941.982	24.066.895	0	24.066.895	-4.124.913
4	Куманово	16.920.835	15.355.744		15.355.744	1.565.091
5	Тетово	10.407.496	12.795.557		12.795.557	-2.388.061
6	Прилеп	16.371.052	21.842.302	0	21.842.302	-5.471.250
7	Кичево	9.137.656	10.758.646		10.758.646	-1.620.990
8	Кочани	16.527.094	16.773.143		16.773.143	-246.049
9	Кавадарци	8.179.522	6.458.195	0	6.458.195	1.721.327
10	Охрид	11.141.418	17.316.645	0	17.316.645	-6.175.227
11	Велес	13.712.369	12.553.335		12.553.335	1.159.034
12	Штип	23.852.091	15.721.974		15.721.974	8.130.117
13	Дирекција	246.606.053	147.479.100	84.789.097	232.268.197	14.337.856
	<b>ВКУПНО</b>	<b>663.606.682</b>	<b>561.245.259</b>	<b>91.790.872</b>	<b>653.036.130</b>	<b>10.570.552</b>

Од прегледот на вкупните приходи и расходи по Подружници може да се констатира дека Подружниците: Скопје, Струмица, Тетово, Прилеп, Кичево, Кочани 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:

<b>Р.бр.</b>	<b>Вид на приход</b>	<b>План за 2021</b>	<b>Остварено 2021</b>	<b>Индекс (4:3)</b>
1	2	3	4	5
1	<b>Фактурирани приходи</b>			
1,1	Закупнина за станбен простор	60.230.320	59.180.898	0,98
1,2	Закупнина за деловен простор	200.366.067	153.362.768	0,77
1,3	Паркинг и катни гаражи	33.000.000	24.737.200	0,75
	<b>ВКУПНО 1:</b>	<b>293.596.387</b>	<b>237.280.866</b>	0,81
2	<b>Други приходи од камати, од отписи и друго</b>			
2,1	Закупнина за станбен простор	11.860.000	7.847.489	0,66
2,2	Закупнина за деловен простор	13.065.000	5.653.378	0,43
	<b>ВКУПНО 2:</b>	<b>24.925.000</b>	<b>13.500.867</b>	0,54
	<b>ВКУПНО 1+2:</b>	<b>318.521.387</b>	<b>250.781.733</b>	0,79
3	<b>Сопствено работење</b>			
3,1	Изградба	420.947.008	149.772.438	0,36
3,2	Државни подршки	163.260.507	156.734.704	0,96
3,3	Други сопствени приходи	42.555.558	106.317.807	2,50
	<b>ВКУПНО 3:</b>	<b>626.763.073</b>	<b>412.824.949</b>	0,66
	<b>ВКУПНО (1,2,3):</b>	<b>945.284.460</b>	<b>663.606.682</b>	0,70

Според податоците искажани во прегледот, за 2021 година се планирани вкупни приходи по сите основи во износ од **945.284.460** денари, а остварени се вкупни приходи во износ од **663.606.682** денари со што планот е реализиран за 70%. Значително отстапување помеѓу планирани и остварени приходи во 2021 година има во делот на изградбата и тоа во Подружница Скопје, Подружница Битола, Подружница Прилеп, Подружница Охрид, Подружница Кочани и Подружница Тетово.

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 2021 година и планот за 2021 година се прикажуваат во следниот преглед:

Р.бр.	Вид на расходи	План за 2021	Остварено 2021	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
<b>I</b>	<b>Материјални трошоци</b>			
	Тековно одржување на:			
1	Станбени згради	4.082.500	686.104	0,17
	Деловни простории	15.234.960	6.608.760	0,43
	Сопствено	1.480.000	121.006	0,08
	<b>ВКУПНО 1:</b>	<b>20.797.460</b>	<b>7.415.871</b>	<b>0,36</b>
	Инвестиционо одржување на:			
2	Станбени згради	3.055.000	0	0,00
	Деловни простории	4.940.200	0	0,00
	Сопствени средства	1.250.000	0	0,00
	<b>ВКУПНО 2:</b>	<b>9.245.200</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
	Законска амортизација на:			
3	Станбени згради (државни подршки)	116.159.585	110.563.543	0,95
	Деловни простории (државни подршки)	47.160.922	46.171.161	0,98
	Сопствени средства	41.732.188	39.199.277	0,94
	<b>ВКУПНО 3:</b>	<b>205.052.695</b>	<b>195.933.981</b>	<b>0,96</b>
	Исправка на вредност на побарувања по извршни решенија:			
4	Станарина	18.890.000	22.370.852	1,18
	Закупнина	7.900.000	8.598.847	1,09
	Останато	1.950.000	2.619.544	1,34
	<b>ВКУПНО 4:</b>	<b>28.740.000</b>	<b>33.589.243</b>	<b>1,17</b>
5	Други материјални трошоци:			
	Станарина, закупнина и сопствено	43.516.840	38.965.310	0,90
	<b>ВКУПНО 5:</b>	<b>43.516.840</b>	<b>38.965.310</b>	<b>0,90</b>
	<b>I Вкупно материјални трошоци (1,2,3,4, 5):</b>	<b>307.352.195</b>	<b>275.904.404</b>	<b>0,90</b>
<b>II</b>	<b>Нематеријални трошоци</b>			
	Станбен, деловен и сопствено работење:			
6	Бруто плати надоместоци	247.129.648	218.646.797	0,88
	<b>ВКУПНО 6:</b>	<b>247.129.648</b>	<b>218.646.797</b>	<b>0,88</b>
	Други нематеријални трошоци			
7	Станарина, закупнина и сопствено	85.458.497	66.694.056	0,78
	<b>ВКУПНО 7:</b>	<b>85.458.497</b>	<b>66.694.056</b>	<b>0,78</b>
	<b>II - Вкупно нематеријални трошоци (6 и 7):</b>	<b>332.588.145</b>	<b>285.340.853</b>	<b>0,86</b>
	<b>Вкупно I и II (трошоци)</b>	<b>639.940.340</b>	<b>561.245.257</b>	<b>0,88</b>
<b>III</b>	<b>Набавна вредност на продадени учинош</b>			
1	Набавна вредност на продадени учиноци	258.449.927	91.790.872	0,36
	<b>СЕ ВКУПНО (I, II и III):</b>	<b>898.390.267</b>	<b>653.036.130</b>	<b>0,73</b>
<b>IV</b>	<b>Добивка - зауба пред оданочување</b>	<b>46.894.193</b>	<b>10.570.552</b>	<b>0,23</b>

Вкупниот износ на остварените трошоци класифицирани како тековно инвестиционо одржување и амортизација, отписите на побарувањата по извршните решенија и други материјални трошоци во целина, за 2021 година изнесуваат **275.904.405** денари и во структурата на вкупните трошоци учествуваат со околу **42,25%**. Додека пак со Планот за 2021 година се планирало овој вид на трошок да изнесува **307.352.195** денари.

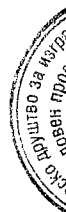
Нематеријалните остварени трошоци класифицирани како бруто плати и надоместоци на плата во тековната 2021 година изнесуваат **218.646.797** денари, а планираните трошоци за оваа намена биле на износ од **247.129.648** денари.

## **8. 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 2021 година ги остварило следните финансиски показатели и резултати:

<i>Р. бр.</i>	<i>Елементи</i>	<i>Остварена добивка/загуба 2021 година</i>
1	2	3
1	<i>Вкупно приходи</i>	663.606.682
2	<i>Вкупно расходи</i>	653.036.130
3	<i>Добивка пред оданочување</i>	10.570.552
2	<i>Данок од добивка</i>	5.275.177
3	<i>Добивка по оданочување</i>	5.295.375

Остварената добивка во 2021 година пред оданочување е **10.570.552** денари. Данокот од добивка е во износ од **5.275.177** денари, додека остварената добивка по оданочување е **5.295.375** денари.



## **9. ДЕЛОВНИ СРЕДСТВА ПО ОСНОВ НА ТРАНСФОРМАЦИЈА**

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 дел овните 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.).

## 10. МАРКЕТИНГ И ОДНОСИ СО ЈАВНОСТА

Во работната 2021 година, Одделението за маркетинг и односи со јавноста успеа да ги реализира следните приоритетни цели:

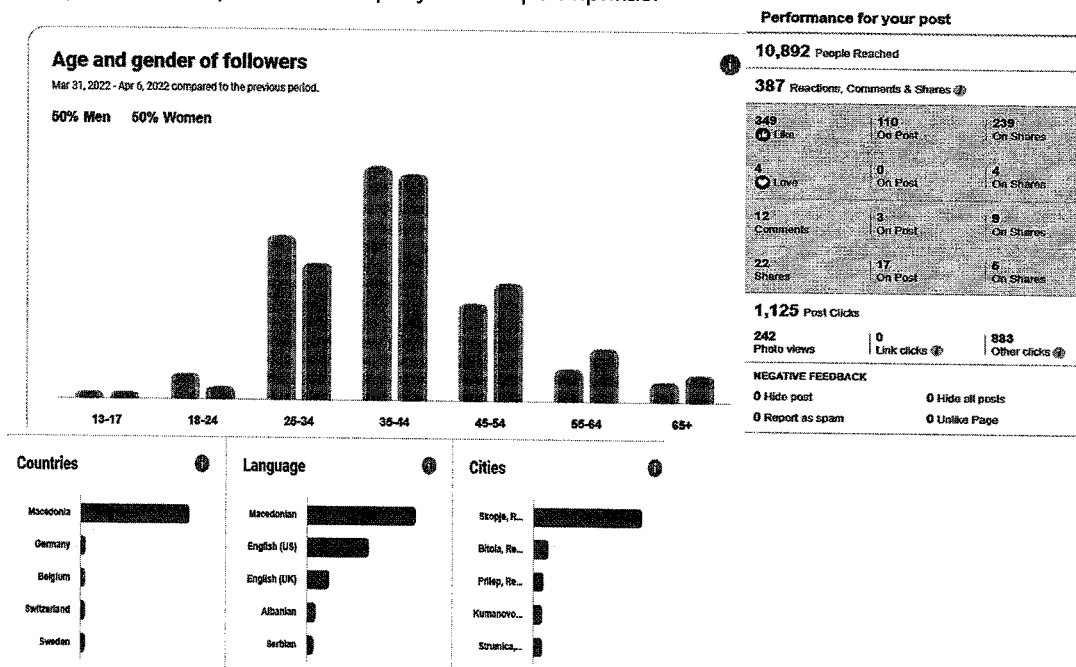
Одделението во текот на изминатата година по барање на Секторите во Акционерското друштво, објавуваше **Огласи** и **Известувања** во печатените дневни весници „Слободен печат“, „Вечер“ и „Коха“. Од предвидените 1.000.000 денари согласно Финансовиот план за работната 2021 година, по основ на закуп на простор за објава на огласи и известувања во новинско издавачки куќи беа искористени вкупно **425.735,00 денари** (со вклучен ДДВ) или поодделно:

Слободен печат – 103.840,00 денари;  
Вечер – 164.544,00 денари;  
Коха – 182.556,00 денари.

Презентирање на понудата на Друштвото. Покрај редовното информирање на сегашните, особено идни клиенти за постоечкиот фонд на комерцијални станови, во работната 2021 година посебен акцент беше ставен на деловниот простор (продажба и издавање). Фотографии и видеа со детален опис на карактеристиките на објектот којшто се продава/издава редовно се објавуваа на нашата web страница, на **Facebook** страницата, како и на **YouTube** каналот на Друштвото. Овој начин на реализирана комуникација со клиентите во изминатиот период покажа значителен резултат, односно зголемен број прегледи (статистичките показатели се содржани во табелата подолу). Брзината на одговор на сите прашања на заинтересираните клиенти кои пристигнуваат во inbox преку Facebook страницата е мерлив и тој покажува висок степен на навременост и редовност (response time: typically within a day).

Тргувајќи од потребата за посеофатни сознанија за профилот на клиентите на Друштвото, (**Facebook**, **YouTube** и **web**), Одделението за маркетинг и односи со јавност спроведе интерно истражувањето за таргет групи за посетеноста на нашите страни (**Facebook**, **YouTube** и **web**) како и за возраста и полот на посетителите. Овие податоци, од друга страна се исклучително полезни во насока на профилирање на целните групи кои се најзаинтересирани за нашата понуда.

Заклучоците се претставени преку табеларен приказ:



**Facebook** страницата е доградена со нови содржини, кои континуирано се обновуваат. Оваа година, исто како и измината се регистрирани зголемен број прегледи. Во прилог ви доставуваме компаративна табела со податоци:

Податоци од Facebook страната	2018	2019	2020	2021/18д
Број на посетители на страна	0 - 53,743	120,645	197,416	159,416
Број на следбеници	0 - 512	1,428	2,201	2,822
Број на лајкови на страната	0 - 491	1,400	2,146	2,735
Број на постови	72	76	51	51
YouTube kanal (нов од 2020) број на прегледи	0	0	798	1,491
Број на ангажирани (Engagement) посетители на објавени постови	8525	14,623	21,589	19,696

Одделението организираше настани поврзани со поставувањето камен темелници на социјалните згради, како и нивна промоција од страна на медиумите и тоа во Гевгелија, Пробиштип, Кочани, Свети Николе, скопската општина Бутел, Велес и Демир Капија. Во таа насока, редовно беа ажурирани информациите во однос на динамиката на изградба на социјалните згради. Известувањата, заедно со изјавите на Генералниот директор Кристијан Трајковски, како и професионалните фотографии од објектот беа објавени на традиционалните медиуми и интернет порталите, како и на нашата Facebook и интернет страница.

Редовно и детално известување на јавноста за актуелните и понатамошните, планирани активности на АДИССДП. Покрај најавите за градежни активности во насока на изградба на комерцијални објекти, Одделението за маркетинг и односи со јавноста преку медиумите ја акцентираше општествената одговорност на Друштвото која е најмногу изразена преку изградбата на социјалните згради.

Медиумите редовно добиваа одговор и на сите прашања поврзани со начинот на работењето и функционирањето на Друштвото што е од особено значење во насока за зачувување на нашата политика на транспарентност и отчетност.

## 11. ЈАВНИ НАБАВКИ

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

За 2021 година, Акционерското друштво како Договорен орган, согласно Годишниот план за јавни набавки за 2021 година, Финансискиот план за 2021 година, Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија за 2021 година и други Програми ги спроведе следните јавни набавки:

### Вид на постапка: Набавки од мала вредност

Ред. број	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Лиценци за антивирусно решение за персонални компјутери и сервери	Стоки
2.	Серверска опрема за системот за интероперабилност	Стоки
3.	Одржување на информатичка опрема	Услуги
4.	Набавка на услуга за прв технички преглед и периодични технички прегледи на лифтови и лифтовски постројки	Услуги
5.	Набавка на услуга за вршење на контролни прегледи потребни за добивање на Сертификат за стадион и безбедност на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Услуги
6.	Сервисирање одржување и надградба на систем за електронска евиденција на работно време	Услуги
7.	Градежни работи за изведба на топловоден приклучок кон градска топлификациска мрежа за објект 1.12 Р.Ц. Аеродром	Работи

### Вид на постапка: Поедноставена отворена постапка

Р.бр	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Набавка на тонери и потрошен материјал за печатари и мултифункционални уреди	Стоки
2.	Набавка на стоки и услуги за тековно и инвестиционо одржување и сервисирање на аудио систем за озвучување на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Стоки
3.	Набавка на стоки и услуги за тековно и инвестиционо одржување и сервисирање на рефлекторски систем и осветлување на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Стоки
4.	Набавка на стоки и услуги за тековно и инвестиционо одржување и сервисирање на видео бимови и системот за командување на видео бимови на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Стоки
5.	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
6.	Набавка на лична заштитна опрема (ЛЗО) и работна облека (за обезбедувачи на имот и лица)	Стоки
7.	Набавка на течни горива	Стоки
8.	Набавка и монтажа на паркинг менаџмент систем со автоматски наплатни паркинг терминали, обележување на паркинг простор и поставување на столбчиња на паркингот „Национална Арена“ Скопје	Стоки



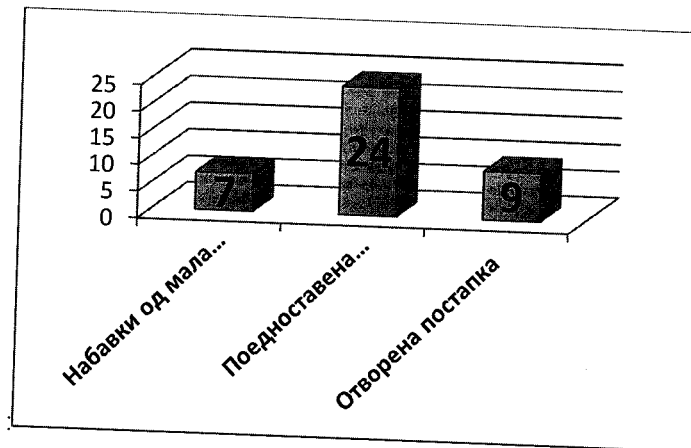
Р.бр.	Предмет на договорот	Вид на договорот
9.	Ревизија на проектна документација за сите фази за комерцијалниот објект Г.П. 4.17 ДУП Градска Четврт И О4, Даре Џамбаз, Општина Центар	Услуги
10.	Ревизија на проектна документација за сите фази за комерцијалните објекти АРМ четврт 1 Блок 2 објект 2.2 во Битола и објект Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2 Г.П. 7.11 во Охрид	Услуги
11.	Ревизија на проектна документација за сите фази за комерцијалниот објект Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2 Г.П. 7.10 во Охрид	Услуги
12.	Изложување на станбен простор и деловен простор со кој стопанисува АД за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката–Скопје за Реон 1	Услуги
13.	Изложување на станбен простор и деловен простор со кој стопанисува АД за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката–Скопје за Реон 2 и Реон 3	Услуги
14.	Резервација и набавка на авионски билети за службени патувања	Услуги
15.	Набавка за спроведување процедура интерна проверка во согласност со стандардот ISO 9001:2015	Услуги
16.	Набавка за спроведување процедура за сертификација и екстерна проверка во согласност со стандардот ISO 9001:2015	Услуги
17.	Ревизија на годишна сметка и финансиски извештаи	Услуги
18.	Телекомуникациски услуги во мобилна телефонија	Услуги
19.	Изнајмување на мултифункционални уреди, печатачи и скенери	Услуги
20.	Набавка на услуга за технички прегледи и периодично испитување на системи за громобранска заштита и заземјување на катни гаражи и „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Услуги
21.	Набавка на опрема за видео надзор и одржување и сервис на видео надзорот во АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката–Скопје	Услуги
22.	Ревизија на проектна документација за сите фази за објект ГП 2.3.03 ДУП за ЧЕТВРТ 2 во Прилеп и објект У.П. N9 Сењак 4 во Штип	Услуги
23.	Сервисирање и поправка на службени патнички возила и моторцикли	Услуги
24.	Хотелски и угостителски услуги	Услуги

**Вид на постапка: Отворена постапка**

Р.бр.	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Набавка на материјали потребни за одржување на тревната површина на „Национална арена Тодор Проески“–Скопје: тревен бусен, семе, тресет и речен песок, артикли за прихрана и заштита	Стоки
2.	Изработка на проектна документација за објект Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2 Г.П. 7.10 во Охрид	Услуги

Р.бр.	Предмет на договорот	Вид на договорот
3.	Изработка на проектна документација за објект Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2 Г.П. 7.11 во Охрид	Услуги
4.	Осигурување на имот и опрема и осигурување на работници од несреќен случај (незгода) на ниво на Друштво	Услуги
5.	Набавка на услуга за тековно одржување и сервисирање на лифтови и лифтовски постројки	Услуги
6.	Тековно и инвестиционо одржување на објектите со кои стопанисува АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката– Скопје и обврски во гарантен рок	Услуги
7.	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
8.	Градежни работи за изградба на објект Венец 2 Ламела 1 и 2 во Дебар	Работи
9.	Градежни работи за изградба на објект Г.П. 4.17 ДУП Градска Четврт И О4, Даре Џамбаз, Општина Центар	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 2021 година, спроведени се вкупно 40 јавни набавки од кои:



Генерален директор  
 М-р Кристијан Трајковски