



Акционерско друштво за изградба и
стопанисување со станбен простор и со
деловен простор од значење на Републиката
СКОПЈЕ

Примено: 21.06.2023			
Орг. Един.	Број:	Прилог:	Вредност:
05	3531/1		

**АД за изградба и стопанисување
со станбен простор и со деловен
простор од значење на
Републиката**

Финансиски извештаи за годината што завршува
на 31 декември 2022 година и

Извештај на независните ревизори

A member of

mgeworldwide

АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење
за Републиката, Скопје

Содржина	Страна
ИЗВЕШТАЈ НА НЕЗАВИСНИТЕ РЕВИЗОРИ	1
ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ	
- Извештај за финансиска состојба	6
- Извештај за сеопфатна добивка	7
- Извештај за промените во капиталот	8
- Извештај за паричните текови	9
- Белешки кон финансиските извештаи	10
- Прилози	

До:
Раководството и акционерите на
АД за изградба и стопанисување со станбен простор и
со деловен простор од значење за Републиката, Скопје

Извештај на независните ревизори

Извештај за финансиски извештаи

Ние извршивме ревизија на придружните финансиски извештаи на Друштвото АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје (во понатамошниот текст „Друштвото“), составени од Извештај за финансиска состојба на ден 31 декември 2022 година и Извештај за сеопфатна добивка, Извештај за промените во капиталот и Извештај за паричните текови за годината што тогаш заврши, како и преглед на значајните сметководствени политики и други објаснувачки белешки.

Одговорност на Раководството за финансиските извештаи

Раководството е одговорно за изготвување и објективно презентирање на овие финансиски извештаи во согласност со сметководствените стандарди прифатени во Република Северна Македонија, како и за воспоставување на таква внатрешна контрола која Раководството утврдува дека е неопходна за да овозможи изготвување на финансиски извештаи кои се ослободени од материјално погрешно прикажување како резултат на измама или грешка.

Одговорност на ревизорот

Наша одговорност е да изразиме мислење за овие финансиски извештаи врз основа на извршената ревизија. Ние ја извршивме ревизијата во согласност со ревизорските стандарди прифатени во Република Македонија¹. Забави прашањата опишани во пасусот “Основа за воздржување од давање мислење“, ние не бевме во можност да прибавиме достатни и соодветни ревизорски докази како основа за нашето ревизорско мислење.

¹ Меѓународни стандарди за ревизија („МСР“) издадени од страна на Одборот за меѓународни стандарди за ревизија и уверување („ОМСРУ“), кои стапија на сила на 15 декември 2009 година, преведени и објавени во Службен весник на Република Македонија број 79 од 2010 година

Извештај на независните ревизори (продолжува)

Основа за воздржување од давање мислење

1. Како што е објавено во Белешките 5 и 6 кон придружните финансиски извештаи, со состојба на 31 декември 2022 година, нето евидентираната вредност на недвижности, постројки и опрема и вложувања во недвижности за изнајмување изнесува 9.667.076 илјади денари и 922.037 илјади денари соодветно.

- Како што е објавено во Белешка 5 кон придружните финансиски извештаи со состојба на 01 јануари 2022 година нето евидентираната вредност на недвижностите, постројки и опрема се преценети како и почетната акумулирана депрецијација за износ 5.959 илјади денари и соодветно преценети се разграничените државни поддршки. Имено, Друштвото со одлука на влада од 24 јуни 2016 година добило на трајно користење недвижен имот катна гаража Кресненско Востание без надоместок како државна поддршка. Согласно наведената одлука регистрирана е подружница и истата е заведена во тековната состојба на Друштвото. Истата е евидентирана во сметководствената евиденција во 2017 година од кога почнува да се пресметува и депрецијација, иако истата генерирала приходи во текот на 2016 година.
- Како што е понатаму објавено во Белешка 5 кон придружните финансиски извештаи со состојба на 31 декември 2022 година Друштвото има евидентирано инвестиции во тек на износ од 3.475.966 илјади денари од кои најголем дел на износ од 2.342.285 илјади денари се однесува на деловен објект кој генерира приходи во периодот, без притоа да утврди износ на расходите кои треба да се спротивстават на овие приходи. Износот на непресметана депрецијација за периодот изнесува 58.661 илјади денари. Соодветно, ние не бевме во состојба со разумна сигурност да ги утврдиме износите на разграничени државни поддршки и добивката за тековната година. Дополнително, со состојба на 01 јануари 2022 година непризнаената депрецијација на недвижности, постројки и опрема врз нето евидентираната вредност на истиот деловен објект изнесува 348.322 илјади денари за кој износ се преценети средствата и акумулираната добивка.
- Како што е објавено во Белешка 6 кон придружните финансиски извештаи со состојба на 01 јануари 2022 година нето евидентираната вредност на вложувањата во недвижности за изнајмување и акумулираната добивка е преценета за износ од 11.829 илјади денари како резултат на непризнавање на трошокот за депрецијација во финансиските извештаи за 2016 година. Имено, во текот на 2016 година Друштвото извршило активирање на катната гаража Разловечко Востание на 31 ноември 2016 година иако истата генерирала приходи од почетокот на годината.

Следствено, кумулативниот ефект од непризнаената депрецијација на недвижности, постројки и опрема врз нето евидентираната вредност изнесува 424.771 илјади денари за кој износ се преценети средствата и акумулираната добивка.

Извештај на независните ревизори (продолжува)

Основа за *воздржување од давање мислење*

- Со состојба на 31 Декември 2022 финансиската евиденција на Друштвото е неусогласена со регистарот на основни средства. Ние не бевме во состојба со примена на ревизорски постапки и со разумна сигурност да го утврдиме износот на евентуално потребната корекција на евидентираната вредност на овие средства со состојба на 31 декември 2022 година.
- Врз основа на спроведените процедури констатиравме дека на датумот на известување 31 декември 2022 година, Друштвото нема извршено целосно усогласување на регистарот на основни средства со податоците според имотните листови од Катастарот на недвижности кои се однесуваат на градежните објекти вклучително станбениот и деловниот простор. Како резултат на тоа, не бевме во состојба да стекнеме разумно уверување во однос на комплетноста и точноста како и правата и обврските на евидентираните недвижности на Друштвото со состојба на 31 декември 2022 година.
- На 09 септември 2022 година Владата на Република Северна Македонија донесе Одлука за давање на трајно користење на недвижни ствари на АД за производство на електрична енергија, ЕСМ, во државна сопственост, односно линиски инфраструктурен објект – енергетска инфраструктура топловод која до моментот на оваа одлука беше дадена на користење на Друштвото. Нето сметководствената вредност евидентирана во сметководствената евиденција на Друштвото на топловодната мрежа изнесува 2.216.103 илјади денари. Дополнително Друштвото има евидентирано државна поддршка за горенаведеното средства на износ од 1.462.177 илјади денари. Со состојба на 31 декември 2022 година Друштвото ја нема соодветно спроведено во својата сметководствена евиденција оваа одлука со што ги има преценето своите недвижности постројки и опрема за износ од 2.216.631 илјади денари, преценето одложени приходи за износ од 1.738.915 илјади денари, како и тековната добивка и акумулираните добивки за износ од 477.716 илјади денари.

Извештај на независните ревизори (продолжува)

Основа за воздржување од давање мислење

2. Како што е објавено во Белешка 5.1 кон придружните финансиски извештаи, нето евидентираната вредност на вложувањата во нетековни средства чувани за продажба со состојба на 31 декември 2022 изнесува 51.696 илјади денари. Друштвото нема извршено проценка на објективната вредност на овие вложувања со состојба на датумот на известување согласно прифатената сметководствена политика опишана во Белешката 2.7. Имено, нетековни средства кои се очекува да се надоместат примарно преку продажба, отколку преку континуирана употреба се класификувани како такви кои се чуваат за продажба. Веднаш пред класификација како такви кои се чуваат за продажба, средствата се мерат по пониската од нивната сметководствена вредност и нивната објективна вредност, намалена за трошоците за продажба. Загубата поради оштетување при почетното признавање како такви кои се чуваат за продажба и добивките и загубите од последователното мерење се признаваат во Извештајот за сеопфатната добивка. Не се признаваат добивки над износот на акумулираната загуба поради оштетување. Ние не бевме во состојба да направиме таква сопствена проценка и со разумна сигурност да го утврдиме износот на евентуално потребната корекција на евидентираната вредност на овие средства со состојба на 31 декември 2022 година.
3. Како што е понатаму објавено во Белешка 12 кон придружните финансиски извештаи, салдото на вкупните резервирања од оштетување на побарувањата од купувачи и останатите побарувања на Друштвото со состојба на 31 декември 2022 година изнесува 1.099.531 илјади денари. Испитувањата на кредитниот ризик презентирани во рамките на споменатата белешка покажува дека побарувањата од купувачи, класифицирани во категоријата доспеани, а неоштетени, со состојба на 31 декември 2022 година, вклучува побарувања во износ од 1.773.023 илјади денари, кои се постари од една година и за кои постои значајно сомневање во можноста за нивна наплата. Друштвото нема извршено проценка на износот на оштетувањето на овие побарувања. Поради природата и комплексноста на оваа проблематика, ние не бевме во состојба да направиме таква сопствена проценка и со разумна сигурност да утврдиме дали се потребни корекции на евидентираните износ на резервирањето поради оштетување на побарувањата од купувачи на Друштвото со состојба на 31 декември 2022 година.
4. Како што е понатаму објавено во Белешка 18 кон придружните финансиски извештаи, износот на остварени приходи од продажба на Друштвото со состојба на 31 декември 2022 година изнесува 511.975 илјади денари, во кои се вклучени приходи на име на фактурирана амортизација на топловодна мрежа на корисникот во износ од 32.892 илјади денари без притоа да утврди износ на расходите кои треба да се спротивстават на овие приходи. Ние не бевме во состојба со разумна сигурност да ги утврдиме ефектите од можните неусогласености на приходите и расходите по овој основ, доколку постојат, како и на соодветните вредности на износот на разграничени државни поддршки и добивката за тековната година. Следствено, кумулативниот ефект од непризнаената депрецијација на недвижности, постројки и опрема врз нето евидентираната вредност за период од 2014 до 2022 година изнесува 500.961 илјади денари за кој износ се преценети средствата и разграничените приходи.

Извештај на независните ревизори (продолжува)

Воздржување од давање мислење

Поради значајноста на прашањата презентирани во пасусот „Основа за воздржување од давање на мислење“, ние не бевме во можност да прибавиме достатни и соодветни ревизорски докази како основа за изразување на ревизорско мислење. Следствено, ние не изразуваме мислење за финансиските извештаи на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката со состојба на и за годината што заврши на 31 декември 2022 година подготвени во согласност со сметководствените стандарди прифатени во Република Северна Македонија

Извештај за други правни и регулаторни барања

Раководството на Друштвото е исто така одговорно за изготвување на годишниот извештај за работењето на Друштвото за 2022 година во согласност со член 384 од Законот за трговски друштва. Наша одговорност е да изразиме мислење за конзистентноста на годишниот извештај, со историските финансиски информации објавени во годишната сметка и ревидираните финансиски извештаи на Друштвото со состојба на и за годината која завршува на 31 декември 2022, во согласност со ревизорските стандарди прифатени во Република Македонија², како и во согласност со барањата на член 34, став 1, точка (д) од Законот за Ревизија.

Наше мислење е дека, историските финансиски информации објавени во годишниот извештај за работењето на Друштвото со состојба на и за годината што завршува на 31 декември 2022, се конзистентни, во сите материјални аспекти, со информациите објавени во годишната сметка и ревидираните финансиски извештаи на Друштвото со состојба на и за годината која завршува на 31 декември 2022.

А&БА Групп дооел, Скопје

Овластен ревизор



Бојан Петрески

02 јуни 2023 година

Управител

Бојан Петрески

² Меѓународни стандарди за ревизија („МСР“) издадени од страна на Одборот за меѓународни стандарди за ревизија и уверување („ОМСРУ“), кои стапија на сила на 15 декември 2009 година, преведени и објавени во Службен весник на Република Македонија број 79 од 2010 година.

АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје

ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКА СОСТОЈБА
За годината која завршува на 31 декември 2022
Во илјади денари

	Белешка	2022	2021
Средства			
Нетековни средства			
Недвижности, постројки и опрема	5	9.667.076	9.579.810
Вложување во недвижности за изнајмување	6	922.037	964.836
Нематеријални средства	7	-	-
Нетековни средства чувани за продажба	5.1	51.696	51.696
Финансиски средства расположливи за продажба	9	2.725	2.725
Долгорочни финансиски побарувања	10	250.033	267.063
		10.893.567	10.866.130
Тековни средства			
Залихи	11	323.968	426.115
Финансиски побарувања	10	65.916	72.602
Побарувања од купувачи и останати побарувања	12	1.863.390	2.029.992
Побарувања за данок на добивка		-	408
Парични средства и еквиваленти	13	143.626	197.684
		2.396.900	2.726.801
ВКУПНО СРЕДСТВА		13.290.467	13.592.931
Капитал и обврски			
Капитал			
Акционерски капитал	14	2.870.949	2.870.949
Резерви		46.315	46.050
Акумулирани добивки		556.779	554.242
Вкупно капитал		3.474.043	3.471.241
Обврски			
Нетековни обврски			
Долгорочни позајмици	15	1.239.380	1.322.932
Одложени приходи	16	7.902.992	7.851.731
		9.142.372	9.174.663
Тековни обврски			
Краткорочни позајмици	15	80.820	50.711
Обврски кон добавувачи и останати обврски	17	583.627	887.657
Обврска за данок на добивка		9.605	8.659
		674.052	947.027
Вкупно обврски		9.816.424	10.121.690
ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ		13.290.467	13.592.931

Белешките претставуваат составен дел на финансиските извештаи

Овие финансиски извештаи се одобрени од Раководството АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје на ден 13 март 2023 година и потпишани во негово име од:

Г-дин Зоран Горгиев
Генерален директор



АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје

ИЗВЕШТАЈ ЗА СЕОПФАТНА ДОБИВКА
За годината која завршува на 31 декември 2022
Во илјади денари

	Белешка	2022	2021
Приходи од продажба	18	511.975	446.965
Останати деловни приходи	19	257.620	200.428
Набавна вредност на продадени стоки		(175.713)	(91.791)
Потрошени материјали, резервни делови и енергија	20	(43.784)	(20.247)
Трошоци за вработени	21	(209.882)	(228.553)
Амортизација и депрецијација	5, 6	(198.246)	(195.934)
Останати деловни трошоци	22	(137.780)	(90.042)
Добивка од оперативно работење		4.190	20.826
Финансиски приходи		24.822	16.214
Финансиски расходи		(19.926)	(26.470)
Финансиски (расходи), нето	23	4.896	(10.256)
Добивка пред оданочување		9.086	10.570
Данок на добивка	24	(6.284)	(5.275)
Добивка за годината		2.802	5.295
Останата сеопфатна добивка		-	-
Вкупна сеопфатна добивка за годината		2.802	5.295

Белешките претставуваат составен дел на финансиските извештаи

АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНИТЕ ВО КАПИТАЛОТ
За годината која завршува на 31 декември 2022
Во илјади денари

	Акционерски капитал	Резерви	Акум. добивки	Вкупно
На 01 јануари 2022 година	2.870.949	46.050	554.242	3.471.241
<i>Трансакции со сопствениците</i>				
Распоред на акумулирани добивки (Б. 14)	-	265	(265)	-
<i>Вкупно трансакции со сопственици</i>	-	265	(265)	-
Добивка за годината	-	-	2.802	2.802
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Вкупна сеопфатна добивка	-	-	2.802	2.802
На 31 декември 2022 година	2.870.949	46.315	556.779	3.474.043
На 01 јануари 2021 година	2.870.949	44.749	574.959	3.490.657
<i>Трансакции со сопствениците</i>				
Распоред на акумулирани добивки (Б. 14)	-	1.301	(26.012)	(24.711)
<i>Вкупно трансакции со сопственици</i>	-	1.301	(26.012)	(24.711)
Добивка за годината	-	-	5.295	5.295
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Вкупна сеопфатна добивка	-	-	5.295	5.295
На 31 декември 2021 година	2.870.949	46.050	554.242	3.471.241

Белешките претставуваат составен дел на финансиските извештаи

АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПАРИЧНИ ТЕКОВИ
За годината која завршува на 31 декември 2022
Во илјади денари

	Белешка	2022	2021
Добивка пред оданочување		9.086	10.570
<u>Усогласување за:</u>			
Депрецијација и амортизација	5, 6	198.246	195.934
Приходи од ослободување на државни поддршки	19	(157.921)	(156.735)
Вредносно усогласување на залихи	22	98	-
Вредносно усогласување на финансиски побарувања	22	483	-
Приходи од продажба на недвижности за изнајмување	19	(35.062)	(14.613)
Загуби поради оштетување и отпис на побарувања	22	64.421	-
Загуби поради оштетување и отпис на побарувања	22	-	33.589
Наплатени претходно отпишани побарувања	19	(31.708)	(8.152)
Приходи од камати	23	(21.692)	(13.112)
Расходи по камати	23	19.786	25.940
Добивка пред промени во оперативниот капитал		45.737	73.421
<i>Промени во оперативниот капитал:</i>			
Залихи		102.049	3.934
Побарувања од купувачи и останати побарувања		133.889	(146.113)
Обврски кон добавувачи и останати обврски		(300.061)	48.307
Оперативна (заг.)добивка по промени во обртен капитал		(18.386)	(20.451)
(Платени) камати		(19.786)	(25.940)
(Платен) данок од добивка		(4.930)	(9.381)
Нето парични текови од оперативни активности		(43.102)	(55.772)
Инвестициони активности			
(Набавка) на недвижности, постројки и опрема		(52.875)	(50.672)
Приливи од продажба на вложување во недвижности за изнајмување		50.437	-
(Намалување)/зголемување на дадени заеми		23.233	34.926
Приливи по камати		21.692	13.112
Нето парични текови од инвестициони активности		42.487	(2.634)
Финансиски активности			
Приливи/ (одливи) по позајмици		(53.443)	21.907
Нето парични текови од финансиски активности		(53.443)	21.907
Нето промени кај паричните средства и еквиваленти		(54.058)	(36.499)
Парични средства и еквиваленти на почетокот		197.684	234.183
Парични средства и еквиваленти на крајот	13	143.626	197.684

Белешките претставуваат составен дел на финансиските извештаи

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено.

1. ОПШТИ ИНФОРМАЦИИ

Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје (во понатамошниот текст Друштвото), како еден од правните следбеници на Јавното Претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија, во сегашната поставеност функционира од 03.06.2011 година засновано на Законот за трансформација на јавното претпријатие за стопанисување со станбен и со деловен простор на Република Македонија ("Службен весник на Република Македонија" бр. 105/09).

Седиштето на Друштвото е на ул. Орце Николов бр. 138 Скопје, Центар и матичен број 6701221 и единствен даночен број 4080011521612.

Основна дејност на Друштвото е изнајмување и управување со сопствен недвижен имот или недвижен имот земен под оперативен наем.

Управувањето на Друштвото е доверено на Одборот на Директори, додека функцијата на Собранието на Друштвото ја врши Владата на Република Северна Македонија како единствен сопственик. Одборот на Директори на 31 декември 2022 е во состав:

- Г-дин Мухамед Љамалари – претседател на одбор;
- Г-ѓа Силвана Јовчевска – независен неизвршен член;
- Г-дин Шукри Масурица - неизвршен член;
- Г-дин Зоран Ѓорѓијев – генерален директор/извршен член на Одбор на Директори.

Извршниот член на Одборот на Директори, господинот Зоран Ѓорѓијев, согласно Статутот ја има функцијата на Генерален Директор, раководи со Друштвото и го претставува и застапува Друштвото во односите со трети лица и може да дава овластувања на други лица за застапување на Друштвото.

Друштвото за извршување на дејноста за кое е основано е поделено во Сектори кои се раководени од Помошници на Генералниот Директор како што следува:

- Финансии, информатика и комерција;
- Стопанисување со станбен и деловен простор;
- Правни и општи работи;
- Градба и уредување на градежно земјиште;
- Деловни средства по основ на трансформација.

Друштвото ја покрива целата територија на Република Северна Македонија преку 12 подружници организирани на територијален принцип во градовите Скопје, Битола, Велес, Кавадарци, Кичево, Кочани, Куманово, Охрид со РЕ Струга и РЕ Дебар, Прилеп, Струмица со РЕ Гевгелија, Тетово и Штип.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

1. ОПШТИ ИНФОРМАЦИИ (продолжува)

Друштвото има три подружници организирани на функционален принцип:

- Паркинг Центар Скопје;
- Катна гаража "Разловечко Востание";
- Катна гаража "Солунски конгрес";
- Катна гаража "Кресненско востание".

Просечниот број на вработени во Друштвото за годината која завршува на 31 декември 2022 година изнесува лица 319 лица (2021: 349 лица).

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ

Во продолжение се прикажани основните сметководствени политики употребени при подготовката на овие финансиски извештаи. Овие политики се конзистентно применети на сите прикажани години, освен доколку не е поинаку наведено.

2.1. Основа за подготовка

Овие финансиски извештаи се подготвени во согласност со Законот за трговски друштва ("Службен весник на РМ" бр. 28/2004 ... 06/2017) и Правилникот за водење сметководство ("Службен весник на РМ" бр. 159 од 29 декември 2009 година, бр. 164 од 2010 година и 107 од 2011 година). Според овој Правилник се пропишува водењето сметководство во согласност со Меѓународните стандарди за финансиско известување (МСФИ) вклучувајќи ги и Толкувањата на постојниот комитет за толкување (ПКТ) и Толкувања на Комитетот за толкување на меѓународното финансиско известување утврдени од Одборот за меѓународни сметководствени стандарди (КТМФИ) издадени на 1 јануари 2009 година.

Финансиските извештаи се подготвени според концептот на историска вредност освен за финансиските средства расположливи за продажба и финансиските средства и обврски (вклучувајќи и деривативни инструменти), доколку постојат, кои се мерат по објективната вредност. Основите за мерење на секој поединечен вид на средство, обврска, приход и расход се детално опишани во продолжение на оваа Белешка.

Подготовката на овие финансиски извештаи во согласност со МСФИ прифатени и објавени во Република Северна Македонија бара употреба на одредени критични сметководствени проценки. Таа исто така бара Раководството на Друштвото да употребува свои проценки во процесот на примена на сметководствените политики. Подрачјата што вклучуваат повисок степен на проценка или комплексност, или подрачјата во кои претпоставките и оценките се значајни за финансиските извештаи, се обелоденети во Белешка 4: Значајни сметководствени проценки.

Друштвото ја води сметководствената евиденција и подготвува финансиски извештаи во локалната валута – Македонски Денар (МКД или Денар) која претставува функционална и презентациска валута.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Основа за подготовка (продолжува)

Финансиски извештаи се подготвени со состојба на и за годините што завршуваат на 31 декември 2022 и 2021 година. Тековните и споредбените податоци прикажани во овие финансиски извештаи се изразени во илјади Денари, освен доколку не е поинаку наведено. Онаму каде што е неопходно направени се прилагодувања во презентацијата на споредбените податоци со цел истата да одговара на презентацијата на тековните податоци.

2.2. Известување по сегменти

Деловен сегмент претставува група на средства и деловни активности за обезбедување на производи и услуги, кои се подложни на ризици различни од оние кај други деловни сегменти. Географскиот сегмент пак обезбедува производи и услуги во рамки на одредено економско опкружување подложно на ризици различни од оние кај другите географски сегменти.

Во идентификувањето на овие деловни сегменти раководството ги следи активностите на Друштвото кои ги претставуваат своите главни групи на производи и услуги. Секој од овие оперативни сегменти е управуван одделно, поради што, тоа бара различни технологии, маркетинг пристап и други ресурси.

2.3. Странски валути

Трансакциите деноминирани во странска валута се искажани во Македонски Денари со примена на официјалниот среден курс на денот на трансакцијата. Средствата и обврските деноминирани во странска валута се искажани во Македонски Денари ("Денари") по средниот курс на Народна Банка на Република Северна Македонија на последниот ден од пресметковниот период. Сите добивки и загуби кои произлегуваат од курсните разлики прикажани се во Извештајот за сеопфатната добивка како приходи или расходи од финансирање во периодот на нивното настанување. Средните девизни курсеви кои беа применети за прикажување на позициите на Извештајот за финансиската состојба деноминирани во странска валута, се следните:

	31 декември 2022	31 декември 2021
1 ЕУР	61,4932 денари	61,6270 денари

2.4. Недвижности, постројки и опрема

Недвижностите, постројките и опремата се евидентираат по набавна намалена за акумулираната депрецијација и загуби од оштетување, доколку постои. Набавната вредност вклучува трошоци кои директно се однесуваат на набавката на средствата.

Цената на чинење на средствата, изградени во сопствена режија, се состои од трошокот за материјал, директна работна сила и соодветни општи производни трошоци.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Недвижности, постројки и опрема (продолжува)

Трошоците по камати за позајмици кои се користат за финансирање на изградба на недвижностите, постројките и опремата се капитализираат, за време на периодот кој е потребен да се завршат и подготват средствата за нивно ставање во употреба. Останатите трошоци по основ на позајмици се евидентирани како трошок. Последователните набавки се вклучени во евидентираната вредност на средството или се признаваат како посебно средство, соодветно, само кога постои веројатност од прилив на идни економски користи за Друштвото поврзани со ставката и кога набавната вредност на ставката може разумно да се измери.

Последователните набавки се вклучени во евидентираната вредност на средството или се признаваат како посебно средство, соодветно, само кога постои веројатност од прилив на идни економски користи за Друштвото поврзани со ставката и кога трошокот на ставката може разумно да се измери. Сите други редовни одржувања и поправки се евидентираат како расходи во Извештајот за сеопфатната добивка во текот на периодот во кој се јавуваат.

Не се пресметува депрецијација на земјиштето и инвестициите во тек. Депрецијацијата на останатите ставки на недвижностите и опремата се пресметува пропорционално, со цел, да се распредели набавната или претпоставената набавна вредност до нивните резидуални вредности низ проценетиот век на употреба, како што следи:

Недвижности	20-40 години
Опрема и моторни возила	4-10 години

Резидуалните вредности на средствата и проценетиот век на употреба се прегледуваат и доколку е потребно се корегираат, на секој датум на известување. Кога евидентираниот износ на средството е повисок од неговиот проценет надоместлив износ, тој веднаш се отпишува до неговиот надоместлив износ.

Приходите или расходите поврзани со отуѓувања се одредуваат по пат на споредба на приливите со евидентираниот износ. Разликите се вклучени во Извештајот за сеопфатната добивка во периодот кога настануваат.

2.5. Нематеријални средства

Нематеријални средства стекнати од страна на Друштвото, со дефиниран век на употреба, се мерат според набавна вредност намалена за акумулирана амортизација и загуби од оштетување. Последователните набавки се капитализираат само кога постои веројатност од прилив на идни економски користи за Друштвото поврзани со ставката и кога набавната вредност на ставката може разумно да се измери.

Компјутерски софтвер

Трошоците поврзани со развојот или одржувањето на компјутерски софтверски програми се признаваат како трошоци во моментот на нивното настанување. Трошоците директно поврзани со препознатливи и уникатни софтверски производи, контролирани од страна на Друштвото и кои најверојатно ќе создадат економски користи што ќе ги надминат трошоците после една година, се признаваат како нематеријални средства. Трошоците за развој на компјутерски софтвер кои се признаваат како средства се амортизирани користејќи пропорционална метода во текот на период од четири години.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

2.6. Нетековни средства кои се чуваат за продажба и група за отуѓување

Нетековни средства кои се очекува да се надоместат примарно преку продажба, отколку преку континуирана употреба се класификувани како такви кои се чуваат за продажба. Веднаш пред класификација како такви кои се чуваат за продажба, средствата се мерат по пониската од нивната сметководствена вредност и нивната објективна вредност, намалена за трошоците за продажба. Загубата поради оштетување при почетното признавање како такви кои се чуваат за продажба и добивките и загубите од последователното мерење се признаваат во Извештајот за сеопфатната добивка. Не се признаваат добивки над износот на акумулираната загуба поради оштетување.

2.7. Оштетување на нефинансиските средства

Недвижностите, постројките и опремата, како и нематеријалните средства со дефиниран век на употреба се проверуваат за постоење на можни оштетувања секогаш кога одредени настани или промени на услови укажуваат дека евидентирираниот износ на средствата не може да се надомести. Секогаш кога евидентирираниот износ на средствата го надминува нивниот надоместлив износ, се признава загуба од оштетување. Надоместливиот износ претставува повисокиот износ помеѓу нето продажната цена и употребната вредност на средствата. Нето продажната цена е износ кој се добива од продажба на средство во трансакција помеѓу добро известени субјекти, додека употребната вредност е сегашната вредност на проценетите идни готовински приливи што се очекува да произлезат од континуираната употреба на средствата и од нивното отуѓување на крајот од употребниот век. Надоместливите износи се проценуваат за поединечни средства или, ако е тоа неможно, за целата група на средства која генерира готовина.

2.8. Финансиски средства

Друштвото ги класифицира своите финансиски средства во следните категории: финансиски средства по објективна вредност преку добивки и загуби, кредити и побарувања, финансиски средства кои се чуваат до доспевање и финансиски средства расположиви за продажба. Класификацијата зависи од целите за набавка на финансиските средства. Раководството ги класифицира финансиските средства во моментот на нивното првично признавање.

Финансиски средства по објективна вредност преку добивки и загуби

Финансиските средства по објективна вредност преку добивки и загуби се финансиски средства наменети за тргување. Едно финансиско средство се класифицира како средство наменето за тргување доколку се стекнува со цел да се продаде во краток рок. Средствата во оваа категорија се класифицираат како тековни средства. Со состојба на 31 декември 2022 и 2021 година Друштвото нема класифицирано средства во оваа категорија.

Финансиски средства кои се чуваат до доспевање

Вложувања чувани до доспевање се не-деривативни финансиски инструменти со фиксни периоди на отплата и со фиксен период на доспевање кои Друштвото има намера и можност да ги чува до периодот на доспевање. Со состојба на 31 декември 2022 и 2021 година Друштвото нема класифицирано средства во оваа категорија.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Финансиски средства (продолжува)

Кредити и побарувања

Кредитите и побарувањата се не-деривативни финансиски средства со фиксни или детерминирани плаќања кои не котираат на активен пазар. Тие се вклучени во тековните средства, освен за оние кои доспеваат во период подолг од 12 месеци од датумот на Извештајот за финансиската состојба. Кредитите и побарувањата на Друштвото на датумот на Извештајот за финансиската состојба се состојат од побарувања од купувачи, дадени позајмици и останати побарувања како и парични средства и еквиваленти.

Финансиски средства расположливи за продажба

Финансиски средства расположливи за продажба се не-деривативи, кои се креирани во оваа категорија или пак не се класифицирани во било која од останатите категории. Тие се вклучени во нетековни средства освен ако раководството нема намера да го отуѓи вложувањето во рок од 12 месеци од датумот на известување.

Признавање и мерење на финансиските средства

Набавките и продажбите на финансиските средства се евидентираат на датумот на трансакцијата - датумот на кој што Друштвото има обврска да го купи или продаде средството. Финансиските средства кои се признаваат според објективна вредност преку добивки или загуби почетно се признаваат според нивната објективна вредност, при што трошоците на трансакциите се признаваат во Извештајот за сеопфатната добивка. Финансиските средства престануваат да се признаваат по истекот на правата за примање на паричните текови од финансиските средства или по нивното пренесување, а Друштвото ги пренело значително сите ризици и користи од сопственоста. Финансиските средства расположливи за продажба и финансиските средства по објективна вредност преку добивки и загуби последователно се евидентирани по нивната објективна вредност. Кредитите и побарувањата се последователно евидентирани по амортизирана набавна вредност со употреба на методот на ефективна камата. Сите финансиски средства кои не се признаваат според објективна вредност преку добивки и загуби почетно се признаваат по нивната објективна вредност зголемена за трошоците на трансакциите.

Добивките или загубите од промената на објективната вредност на средствата по објективна вредност преку добивки и загуби се вклучуваат во добивки / загуби во периодот кога настануваат. Приходите од дивиденди се признаваат во добивки / загуби како дел од останатите приходи во моментот кога Друштвото има воспоставено право на прилив од дивиденда.

Промените на објективната вредност на монетарните и не-монетарните вложувања класифицирани како расположливи за продажба се признаени во останатата сеопфатна добивка.

Кога хартиите од вредност класифицирани како расположливи за продажба се продаваат или се оштетени, акумулираната корекција на објективната вредност признаена во капиталот се вклучува во извештајот за сеопфатна добивка како добивка или загуба од вложувања во хартии од вредност во периодот на кој се однесуваат. Каматите од средствата расположливи за продажба, пресметани врз основа на ефективната каматна стапка се признаваат во добивки/загуби како финансиски приходи. Приходи од дивиденди од финансиските средства расположливи за продажба се признаваат во добивки / загуби како дел од останатите приходи во моментот кога Друштвото има воспоставено право на прилив од дивиденда.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Финансиски средства (продолжува)

Депризнавање на финансиските средства

Финансиските средства престануваат да се признаваат по истекот на правата за примање на паричните текови од финансиските средства или по нивното пренесување, а Друштвото ги пренело значително сите ризици и користи од сопственоста.

Оштетувањето на финансиските средства

а. Средства евидентирани по амортизирана набавна вредност

На секој датум на Извештајот за финансиска состојба, Друштвото проценува дали постои објективен доказ за оштетување на едно финансиско средство или група на финансиски средства. Финансиското средство или групата на финансиски средства, се оштетени, и загуба поради оштетување се евидентира само ако постои објективен доказ за оштетување како резултат на еден или повеќе настани кои се случиле по првичното признавање на средствата и дека настанот има влијание на очекуваните идни парични текови на финансиското средство или групата на финансиски средства кои можат веродостојно да се проценат.

Како докази за оштетување може да се земат индикациите дека должникот или групата должници имаат значајни финансиски тешкотии, доцнење при исплата на главница и камата, веројатност дека ќе влезат во стечај или друга реорганизација, и каде што постојат видливи индикации за намалување на идните парични текови како што се промените во економските услови кои кореспондираат со загубата.

За категоријата кредити и побарувања износот на загубата поради оштетување претставува разлика помеѓу евидентирираниот износ на средството и сегашната вредност на проценетите идни парични текови дисконтирани со примена на изворната ефективна каматна стапка на финансиското средство. Евидентирираниот износ на средството се намалува преку употребата на сметка за резервирање поради оштетување, со истовремено признавање на соодветниот расход поради оштетување во тековните добивки и загуби. Доколку кредитот или средството кое се чува до доспевање е со променлива каматна стапка, тековната ефективна каматна стапка утврдена според договорот претставува стапката на мерење на било која загуба од оштетување. На пример, Друштвото може да го измери оштетувањето на средството врз основа на објективната вредност на инструментот, користејќи пазарна цена.

Доколку во некој последователен период износот на оштетувањето се намали и тоа намалување може објективно да се поврзе со настан кој настанал после признавањето на оштетувањето (како на пример подобрување на кредитниот рејтинг на должникот), претходно признаената загуба се намалува преку тековните добивки или загуби.

б. Финансиски средства расположливи за продажба

На секој датум на Извештајот за финансиската состојба, Друштвото проценува дали постои објективен доказ за оштетување на едно финансиско средство или група на финансиски средства. За должнички хартии од вредност, Друштвото ги користи критериумите наведени во подточка (а). Кај сопственички хартии од вредност расположливи за продажба, значителното или пролонгирано опаѓање на објективната вредност на хартиите од вредност под нивната набавна вредност претставува индикатор дека средството е оштетено.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Финансиски средства (продолжува)

Доколку постои таков доказ за финансиските средства расположливи за продажба, кумулативната загуба - измерена како разлика меѓу набавната вредност и тековната објективна вредност, намалена за загубата поради оштетување претходно признаена во Извештајот за финансиската состојба, се отстранува од сеопфатната добивка и се признава како добивка или загуба за периодот.

Доколку во некој последователен период објективната вредност на должничките инструменти евидентирани како финансиски средства расположливи за продажба се зголеми и зголемувањето може објективно да се поврзе со некој настан по датумот на евидентирањето на оштетувањето во добивките или загубите, загубата поради оштетување се намалува преку тековните добивки или загуби.

2.9. Пребивање на финансиските инструменти

Финансиските средства и обврски се пребиваат и нето вредноста се презентира во Извештајот за финансиска состојба, кога постои законско извршно право за пребивање на признаените вредности и постои можност да се порамнат на нето основа или пак истовремено да се реализираат средствата и подмират обврските.

2.10. Залихи

Залихите се вреднувани по пониската помеѓу набавната и нето реализационата вредност. Нето реализационата вредност претставува продажна вредност во секојдневниот тек на работата, намалена за трошоците за завршување, маркетинг и дистрибуција. Трошокот на материјалите и резервните делови се утврдува користејќи ја методата на пондериран просек и вклучува трошоци направени за нивна набавка, достава до постоечката локација и состојба на употреба. Трошокот на производите и производството во тек вклучува и соодветен дел на општи трошоци врз основа на нормалниот оперативен капацитет.

2.11. Побарувања од купувачи, дадени позајмици и останати побарувања

Побарувања од купувачите претставуваат износи од купувачи за продадени стоки или извршени стоки во нормалниот тек на работењето. Доколку наплатата на побарувањата се очекува за една или помалку од една година (или во временска рамка на еден оперативен циклус доколку е подолг), побарувањата се класифицирани како тековни средства. Доколку не го исполнуваат наведениот услов, истите се класифицираат како не-тековни побарувања.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Побарувања од купувачите, дадени позајмици и останати побарувања (продолжува)
Овие побарувања и позајмици иницијално се признаваат по нивната објективна вредност и последователно се измерени според нивната амортизирана набавна вредност со употреба на методот на ефективна каматна стапка, нето од резервирањето поради оштетување. Резервирање поради оштетување се пресметува кога постои објективен доказ дека Друштвото нема да може да ги наплати сите побарувања и позајмици според нивните оригинални услови на плаќања. Значителни финансиски потешкотии на должникот, веројатноста за стечај или финансиско реорганизирање како и пролонгирање или неможност за плаќање претставуваат индикатори дека побарувањата од купувачи се оштетени. Значајните должници се тестираат за оштетување на индивидуална основа. Останатите побарувања со слични карактеристики на кредитен ризик се проценуваат групно.

Износот на резервирањето претставува разлика помеѓу евидентируваниот износ на средството и сегашната вредност на проценетите идни парични текови дисконтирани со примена на изворната ефективна каматна стапка на финансиското средство. Средствата со краткорочно доспевање не се дисконтираат. Евидентируваниот износ на средството со признавање на поврзаните загуби со признавање на резервирање поради оштетување, со истовремено признавање на соодветниот расход поради оштетување во тековните добивки/загуби. Во случај на ненаплатливост на побарувањето истото се отпишува наспроти неговото резервирање. Последователната наплата на претходно отпишаните износи се признава како тековна добивка.

2.12. Парични средства и еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти вклучуваат готовина во благајна, депозити по видување во банки и други краткорочни високоликвидни вложувања кои доспеваат во периоди не подолги од 3 месеци од датумот на стекнување.

2.13. Капитал, резерви и акумулирани добивки/загуби

(а) Акционерски капитал

Акционерскиот капитал ја претставува номиналната вредност на емитираните акции.

(б) Трошоци поврзани со емисија на акции

Трошоците поврзани со емисија на нови акции, опции или стекнувањето на деловна активност се презентирани како намалување (нето од данокот), на приливите од емисијата.

(в) Сопствени акции

Кога Друштвото откупува свој акционерски капитал, платените надомести се одземаат од вкупниот акционерски капитал како сопствени акции се додека истите не се отуѓат. Кога таквите акции последователно се продаваат, примените надомести се вклучуваат во акционерскиот капитал.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Капитал, резерви и акумулирани добивки/агуби (продолжува)

(г) Резерви

Резервите, кои се состојат од ревалоризациони резерви, задолжителни резерви и резерви од реинвестирана добивка се создадени во текот на периодите врз основа на добивки/загуби од ревалоризација на материјалните средства и финансиските средства расположливи за продажба, во случајот со ревалоризациони резерви како и по пат на распределба на акумулираните добивки врз основа на законска регулатива и одлуките на раководството и акционерите на Друштвото. Согласно со законската регулатива резервите може да се користат за покривање на загубите, за купување на сопствени акции и исплата на дивиденди.

(д) Акумулирани добивки

Акумулираните добивки ги вклучуваат задржаните добивки од тековниот и претходните периоди.

2.14. Финансиски обврски

Финансиските обврски се класифицираат во согласност со суштината на договорниот аранжман. Сите финансиски обврски на Друштвото на датумите на известување се класифицирани во категоријата останати финансиски обврски по амортизирана набавна вредност. Овие финансиски обврски се состојат од обврски спрема добавувачи и останати обврски и позајмици.

Обврски кон добавувачи и останати обврски

Обврските кон добавувачи се обврски за плаќање за стоки или услуги кои се стекнати во нормалниот тек на работењето. Обврските се евидентираат како тековни доколку плаќањето на истите се изврши во рок една година или помалку од една година (или во временска рамка на еден оперативен циклус доколку е подолг). Доколку не го исполнуваат наведениот услов, истите се класифицираат како не-тековни обврски. Обврските кон добавувачи се евидентирани по нивната објективна вредност и последователно се измерени според нивната амортизирана набавна вредност со употреба на методот на ефективна каматна стапка.

Позајмици

Позајмиците иницијално се евидентирани според нивната објективна вредност, намалена за трошоците на трансакција. Последователно, позајмиците се евидентираат според нивната амортизирана набавна вредност; разликите помеѓу примањата (намалени за трошоците на трансакцијата) и надоместливиот износ се признаваат во Извештајот за сеопфатната добивка за времетраењето на позајмиците, користејќи го методот на ефективна каматна стапка.

Надоместоците кои се плаќаат за воспоставување на кредитни линии се признаваат како трошок за трансакцијата на позајмицата доколку постои веројатност дека дел или целата линија ќе се повлече.

Во овој случај, надоместокот се одложува до моментот на повлекувањето. Доколку не постои доказ дека ќе се повлече одреден дел или сите кредитни линии, надоместокот се капитализира како однапред извршени плаќања за ликвидност и се амортизира за периодот на аранжманот. Позајмиците се класифицирани како тековни обврски освен доколку Друштвото има безусловно право за подмирување на обврската за најмалку 12 месеци по датумот на Извештајот за финансиската состојба.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

2.15. Трошоци за позајмување

Општите и посебните трошоци за позајмици директно поврзани со стекнување, изградба или производство на квалификувани средства, кои претставуваат средства за кои е потребен значителен период на време да се подготват за нивната наменска употреба или продажба, се додаваат на набавната вредност на тие средства, до моментот кога средствата се значително подготвени за нивната наменска употреба или продажба.

Приходите од вложувања стекнати од привремена инвестиција на специфични обврски по кредити каде се очекуваат трошоците за квалификувани средства се одземаат од трошоците за позајмување кои можат да се квалификуваат за капитализација.

Сите останати трошоци за позајмици се признаени во добивки или загубите во периодот во кој настанале.

2.16. Наем

Друштвото признава постоење на договор за наем врз основа на суштината на договорот во зависност од тоа дали исполнувањето на договорот зависи од употребата на специфичното средство или средства или договорот пренесува право за употреба на средството.

Друштвото како закупец

Финансиски наем е тековен закуп на средство кој на Друштвото суштински му ги пренесува ризиците и бенефитите поврзани за сопственоста на предметот на наем. Закупените средства се капитализираат во моментот на отпочнувањето на наемот по нивната објективна вредност или ако е пониска, тогаш по сегашната вредност на минималните наем плаќања. Плаќањата по основ на наем се распределени помеѓу финансиските давачки и намалувањето на наем обврските со цел да се постигне константна каматна стапка за останатиот износ на обврската. Финансиските давачки се наплаќаат директно од приходот. Капитализираните средства за наем се амортизираат според пократкиот од проценетиот работен век на средството или според наем периодот, ако не постои реална сигурност дека Друштвото ќе стекне сопственост над средството до крајот на наем периодот.

Исплатите на оперативен наем се признаваат како трошок на правопропорционална основа во текот на наем периодот. Поврзаните трошоци како што се трошоци за одржување и осигурување се признаваат во периодот на нивното настанување.

Друштвото како закуподавач

Наемот каде Друштвото како закуподавач суштински ги задржува сите ризици и бенефити од сопственоста на средството се класифицира како оперативен наем. Иницијалните директни трошоци кои се јавуваат при договорите за оперативен наем во Извештајот за финансиската состојба се презентираат како одложени трошоци и се признаваат како добивки / загуби во текот на наем периодот на иста основа како приход од наемнини. Непредвидените наемнини се признаваат како приход во периодот во кои се јавиле. Однапред платените наемнини се признаваат како одложен приход.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

2.17. Тековен и одложен данок на добивка

Трошокот за данок на добивка за известувачкиот период претставува збир на тековниот и одложениот данок на добивка.

Тековен данок на добивка

Основа за пресметка и плаќање на тековниот данок на добивка по стапка од 10% претставува добивката пред оданочување утврдена во Извештајот за сеопфатна добивка, коригирана за одредени помалку искажани приходи и непризнаени трошоци за даночни цели, даночниот кредит како и други даночни ослободувања. Правните субјекти можат да ги употребат даночните загуби утврдени во тековниот период било за надомест на платениот данок во рамки на одреден период за надомест или пак за намалување или елиминирање на даночната обврска за наредните периоди.

Одложен данок на добивка

Одложен данок на добивка се евидентира во целост, користејќи ја методата на обврска, за времените разлики кои се јавуваат помеѓу даночната основа на средствата и обврските и износите по кои истите се евидентирани за целите на финансиското известување. При утврдување на одложениот даночен трошок се користат тековните важечки даночни стапки. Одложениот даночен трошок се задолжува или одобрува во Извештајот за сеопфатната добивка, освен доколку се однесува на ставки кои директно го задолжуваат или одобруваат капиталот, во кој случај одложениот данок се евидентира исто така во капиталот.

Одложените даночни средства се признаваат во обем во кој постои веројатност за искористување на времените разлики наспроти идната расположлива оданочива добивка. Со состојба на 31 декември 2022 и 2021 година Друштвото нема евидентирано одложени даночни обврски односно средства.

2.18. Надомести за вработените

Придонеси за пензиско осигурување

Друштвото има пензиски планови согласно домашната регулатива за социјално осигурување според која плаќа придонеси за пензиско осигурување на своите вработени. Придонесите, врз основа на платите, се плаќаат во првиот и вториот пензиски столб кои се одговорни за исплата на пензиите. Не постојат дополнителни обврски во врска со овие пензиски планови.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Надомест за вработени (продолжува)
Краткорочни користи за вработените

Краткорочните користи за вработените се мерат на недисконтирана основа и се признаваат кога соодветната услуга ќе се добие. Друштвото признава обврска и расход за износот кој што се очекува да биде исплатен како краткорочен бонус во пари или како удел во добивката и доколку Друштвото има сегашна правна или изведена обврска да врши такви исплати како резултат на услуги дадени во минатиот период и доколку обврската може да се процени веродостојно.

Обврски при пензионирање на вработените

Друштвото, согласно соодветните домашни законски одредби, исплаќа на вработените посебна минимална сума при пензионирањето во износ утврден согласно законската регулатива. Друштвото не пресмета и не евидентира резервирање за пресметан посебен минимален износ за пензионирање на вработените на датумот на Извештајот за финансиската состојба.

2.19. Данок на додадена вредност

Приходите, трошоците и средствата се признаваат намалени за износот на данокот на додадена вредност, освен:

- Кога данокот на додадена вредност од набавка на средства или услуги не е надоместив од даночната власт, во кој случај данокот на додадена вредност се признава како дел од трошоците за стекнување на средството или како дел од трошокот каде што е соодветно; и
- Побарувања и обврски кои се искажани со вклучен износ на данокот на додадена вредност.

Нето износот на данокот на додадена вредност кој се надоместува од, или се плаќа на даночните органи се вклучува како дел од побарувањата или обврските во Извештајот за финансиската состојба.

2.20. Резервирања

Резервирање се признава кога Друштвото има тековна обврска како резултат на настан од минатото и постои веројатност дека ќе биде потребен одлив на средства кои вклучуваат економски користи за подмирување на обврската, а воедно ќе биде направена веродостојна процена на износот на обврската. Резервирањата се проверуваат на секој датум на известување и се корегираат со цел да се рефлектира најдобрата тековна процена. Кога ефектот на времената вредност на парите е материјален, износот на резервирањето претставува сегашна вредност на трошоците кои се очекува да се појават за подмирување на обврската.

2.21. Признавање на приходите и расходите

Приходите се мерат според објективната вредност на примениот надомест, односно надоместот што треба да се прими за продадените производи и стоки односно обезбедените услуги, нето од данокот на додадена вредност и евентуално одобрените продажни попусти. Приходите се признаваат кога сумата од приходите може прецизно да се измерат и се очекува дека економските користи од извршената трансакција ќе има прилив во Друштвото, кога направените трошоци или идни трошоци може прецизно да се измерат и се исполнети критериумите за различните активности на Друштвото.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Признавање на приходи и расходи (продолжува)

Приходи од продажба на производи

Приходот од продажба на производи се признава во моментот на испорака до корисникот, кога приходот може да се пресмета, кога е сигурно дека ќе има финансиски прилив и кога се исполнети специфични критериуми во однос на активностите на Друштвото. Приходите не се сметаат разумно мерливи се додека сите услови поврзани со продажбата не се исполнети.

Приходи од обезбедување на услуги

Приходот од обезбедување на услуги се евидентира според степенот на завршување кога истиот може со сигурност да биде измерен. Степенот на завршување се одредува врз основа на проверка на извршената работа.

Приходи од наемнини

Приходи од наемнини на средства под оперативен наем се признаваат во добивките и загубите на правопропорционална основа во текот на наем периодот. Непредвидените наемнини, доколку ги има, се признаваат како интегрален дел од вкупните приходи од наемнини во текот на наем периодот.

Финансиски приходи и трошоци

Финансиските приходи се признаваат на временска основа која го одразува ефективниот принос на средствата.

Финансиските трошоци се состојат од трошоци за камата на обврските по позајмици и трошоци за камата на задоцнети плаќања. Трошоците за позајмици се признаваат во добивки или загуби со користење на методот на ефективна камата.

Приходи од дивиденди

Приходот од дивиденди се признава кога ќе се обезбеди правото за примање на исплата.

Расходи од деловното работење

Расходите од деловното работење се признаваат во моментот на искористувањето на услугите односно во периодот на нивното настанување.

Пребивање на приходите и расходите

Во текот на своето редовно работење, Друштвото учествува во други трансакции кои не генерираат приходи, туку се инцидентни во однос на главните активности кои генерираат приходи. Друштвото ги презентира резултатите од таквите трансакции преку пребивање на секој приход со соодветните расходи кои произлегуваат од истата трансакција, кога ова презентирање ја одразува суштината на трансакциите или настаните.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

2.22. Државни поддршки

Друштвото добива државни поддршки во вид на основни средства и субвенции. Државните поддршки не се признаваат додека нема разумна сигурност дека Друштвото ќе ги исполни условите кои се наведени во договорите за поддршка како и сигурност дека поддршките ќе бидат примени.

Државните поддршки се признаваат во добивката или загубата на системска основа во периодите во кои Друштвото ги признава како расход поврзаните трошоци кои поддршките треба да ги надоместат. Иницијално, со признавање на средството кое претставува државна поддршка Друштвото признава одложени приходи под услов да постои разумна сигурност дека тие ќе бидат примени и дека Друштвото ќе ги исполни условите поврзани со давањето на поддршката. Износите на државна поддршка потоа се признаваат во добивките или загубите на систематска основа пропорционално распоредени низ животниот век на средството.

2.23. Распределба на дивиденди

Распределбата на дивиденди на акционерите на Друштвото е евидентирана како обврска во финансиските извештаи во периодот кога тие се одобрени од акционерите на Друштвото.

2.24. Превземени и неизвесни обврски

Не се евидентирани неизвесни обврски во финансиските извештаи. Тие се објавуваат доколку постои веројатност за одлив на средства кои вклучуваат економски користи. Исто така, неизвесни средства не се евидентирани во финансиските извештаи, но се објавуваат кога постои веројатност за прилив на економски користи. Износот на неизвесна загуба се евидентира како резервирање доколку е веројатно дека идните настани ќе потврдат постоење на обврска на денот на известување и кога може да се направи разумна процена на износот на загубата.

2.25. Трансакции со поврзани субјекти

Поврзани субјекти се оние каде едниот субјект го контролира другиот субјект или има значајно влијание во донесувањето на финансиските и деловните одлуки на другиот субјект. Трансакциите на Друштвото со поврзани субјекти се однесуваат на трансакциите во редовниот тек на работењето.

2.26. Настани по датумот на известување

Настаните по датумот на известување кои обезбедуваат дополнителни информации во врска со состојбата на Друштвото на денот на Извештајот за финансиската состојба (настани за кои може да се врши корегирање) се рефлектирани во финансиските извештаи. Оние настани по датумот на известување кои немаат карактер на корективни настани се објавуваат во соодветна белешка доколку истите се материјално значајни.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

3. УПРАВУВАЊЕ СО ФИНАНСИСКИ РИЗИЦИ

3.1. Фактори на финансиски ризици

Деловните активности на Друштвото се изложени на различни ризици од финансиски карактер, вклучувајќи кредитен ризик и ризици поврзани со ефектите од промените во девизните курсеви и каматните стапки. Управувањето со ризици на Друштвото се фокусира на непредвидливоста на пазарите и се стреми кон минимализирање на потенцијалните негативни ефекти врз успешноста на деловното работење на Друштвото.

Управувањето со ризици на Друштвото го врши Раководството врз основа на претходно одобрени писмени политики и процедури кои го опфаќаат целокупното управување со ризици, како и специфичните подрачја, како што се ризикот од курсни разлики, ризикот од каматни стапки, кредитниот ризик, употребата на вложувањата и пласманите на вишокот ликвидни средства.

3.2. Кредитен ризик

Кредитен ризик е ризик од финансиска загуба на Друштвото доколку корисникот или договорната страна на финансискиот инструмент не успее да ги исполни своите договорни обврски. Кредитниот ризик настанува од побарувања од купувачи, депозити во банки и парични средства и парични еквиваленти.

Изложеноста на Друштвото на кредитен ризик е под влијание од страна на индивидуални карактеристики на секој клиент. Друштвото има воспоставени политики, за да се осигура дека продажбата на стоки и услуги е извршена на корисници со соодветна кредитна историја, односно Друштвото има воспоставени политики според кои кредибилитетот на секој дилер и клиент со поголеми нарачки е анализиран пред потпишување на договорот, додека малопродажбата целосно е однапред планирана.

Кај Друштвото не постои материјално значајна концентрација на кредитен ризик поради големиот број на клиенти и нивните различни профили кои се во различни индустрии и географски региони.

Максималната изложеност на Друштвото на кредитен ризик е ограничена на евидентираната вредност на финансиските средства признаени на датумот на Извештајот за финансиската состојба, кои се прикажани во следната табела:

<i>Класи на фин. средства - евидентирана вредност</i>	2022	2021
Финансиски средства расположливи за продажба	2.725	2.725
Финансиски побарувања	315.949	339.665
Побарувања од купувачи, нето	1.809.714	1.975.944
Побарувања од вработени	2.534	2.571
Парични средства	143.626	197.684
	2.274.548	2.518.589

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

3. УПРАВУВАЊЕ СО ФИНАНСИСКИ РИЗИЦИ (продолжува)

3.3. Ризик од ликвидност

Претпазливо управување со ризик од ликвидност имплицира одржување на доволно готовина и ликвидни хартии од вредност, потоа расположливост на извори на средства преку соодветно обезбедување на кредити и можност за навремена наплата на износите на побарувања од купувачи во рамките на договорените услови. Како резултат на динамичниот карактер на дејноста на Друштвото, Раководството настојува да обезбеди флексибилни извори на средства преку расположливи кредитни линии.

Табелите во продолжение ја прикажуваат преостанатата договорена доспеаност на финансиските обврски на Друштвото. Табелите се подготвени врз основа на недисконтираните готовински текови на финансиските обврски.

	Тековни		31 декември 2022	
			Нетековни	
	До 1 година	1 до 2 години	2 до 5 години	Подоцна од 5 години
Обврски кон добавувачи	380.210	-	-	-
Обврски за примени депозити	35.932	-	-	-
Обврски кон вработени	11.442	-	-	-
Обврски по камата од добавувачи	3.788	-	-	-
Обврски кон осигурителни друштва	213	-	-	-
Обврски за надоместоци на членови на Одбор на директори	64	-	-	-
Обврски за комунална такса	1.310	-	-	-
Позајмици со камата	80.820	82.021	531.604	625.755
	513.779	82.021	531.604	625.755

	Тековни		31 декември 2021	
			Нетековни	
	До 1 година	1 до 2 години	2 до 5 години	Подоцна од 5 години
Обврски кон добавувачи	507.334	-	-	-
Обврски за примени депозити	33.496	-	-	-
Обврски кон вработени	12.443	-	-	-
Обврски по камата од добавувачи	4.219	-	-	-
Обврски кон осигурителни друштва	248	-	-	-
Обврски за надоместоци на членови на Одбор на директори	84	-	-	-
Обврски за комунална такса	1.099	-	-	-
Позајмици со камата	50.711	80.854	474.044	768.034
	609.634	80.854	474.044	768.034

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

3. УПРАВУВАЊЕ СО ФИНАНСИСКИ РИЗИЦИ (продолжува)

3.4. Пазарни ризици

Пазарен ризик е ризик од промени во пазарни цени, курсевите на странските валути и каматните стапки кои имаат влијае на приходите на Друштвото или на вредноста на финансиските инструменти. Целта на управување со пазарен ризик е управување и контрола на изложеноста на пазарен ризик во прифатливи рамки и оптимизирање на поврат на средствата.

Ризик од курсни разлики

Друштвото има деловни активности на меѓународните пазари, и е изложено на ризик од курсни разлики кој се јавува од изложеноста кон различни валути, посебно во однос на Еврото. Друштвото не користи инструменти за обезбедување од ризик од курсни разлики. Раководството на Друштвото е одговорно за одржување на соодветна нето позиција за секоја валута поединечно, како и вкупно за сите валути.

Сметководствената вредност на монетарните средства и обврски на Друштвото деноминирани во странски валути е како што следи:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Средства		
ЕУР	328.789	352.938
	328.789	352.938
Обврски		
ЕУР	1.320.927	1.374.377
	1.320.927	1.374.377
Нето средства	(992.138)	(1.021.439)

Анализа на сензитивноста на странски валути

	% на промена на курсот	Ефект врз финансискиот резултат	
		<u>2022</u>	<u>2021</u>
ЕУР	1%	(9.921)	(10.214)
ЕУР	(1%)	9.921	10.214

Анализата на сензитивноста ги вклучува единствено монетарните ставки деноминирани во странска валута на крајот на годината, при што се врши корекција на нивната вредност при промена на курсот за 1% во однос на ЕУР. Негативен износ погоре означува намалување на добивката или останатиот капитал, кој што се јавува во случај ако Денарот ја зголеми својата вредност во однос на странските валути за 1% во однос на ЕУР. При намалување на вредноста на Денарот во однос на странските валути за 1% во однос на ЕУР, ефектот врз добивката или останатиот капитал е еднаков, но со обратен предзнак, како што е прикажано во табелата погоре (во илјади Денари).

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

3. УПРАВУВАЊЕ СО ФИНАНСИСКИ РИЗИЦИ (продолжува)

Пазарни ризици (продолжува)

Ризик од каматни стапки врз паричните текови и објективната вредност

Друштвото е изложено на ефектите на флукуациите на пазарните каматни стапки врз неговата финансиска состојба и паричните текови. Раководството на Друштвото е во најголема мерка одговорно за дневно следење на состојбата на ризикот од нето каматни стапки и одредува лимити за намалување на потенцијалот од каматна неусогласеност. Постои значителна концентрација на позајмици со камата од локални финансиски институции на денот на известување. Флукуациите во пазарните каматни стапки, според кои средствата се позајмени, може да имаат неповолен ефект врз успешноста во финансирањето на Друштвото. Во исто време, Друштвото нема значителни пласирања на своите средства во орочени депозити и високо ликвидни хартии од вредност, кои носат дополнителен приход од камата.

	2022	2021
Финансиски средства		
<i>Некаматносни</i>		
Финансиски средства расположливи за продажба	2.725	2.725
Финансиски побарувања	20.333	20.704
Побарувања од купувачи, нето	1.809.714	1.975.944
Побарувања од вработени	2.534	2.571
Парични средства и еквиваленти	640	1.278
	1.835.946	2.003.222
<i>Со фиксна каматна стапка</i>		
Парични средства и еквиваленти	142.986	196.406
Финансиски побарувања	295.616	318.961
	438.602	515.367
<i>Со променлива каматна стапка</i>		
	2.274.548	2.518.589
Финансиски обврски		
<i>Некаматносни</i>		
Обврски кон добавувачи	380.210	507.334
Обврски за примени депозити	35.932	33.496
Обврски кон вработени	11.442	12.443
Обврски по камата од добавувачи	3.788	4.219
Обврски спрема осигурителни друштва	213	248
Обврски за надоместоци на членови на Одбор на директори	64	84
Обврски за комунална такса	1.310	1.099
Позајмици со камата	142	140
	433.101	559.063
<i>Со фиксна каматна стапка</i>		
Позајмици со камата	1.057.868	1.076.193
<i>Со променлива каматна стапка</i>		
Позајмици со камата	262.190	297.310
	1.753.159	1.932.566

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

3. УПРАВУВАЊЕ СО ФИНАНСИСКИ РИЗИЦИ (продолжува)

3.4 Пазарни ризици

Ризик од каматни стапки врз паричните текови и објективната вредност(продолжува)

Анализа на сензитивноста на каматни стапки

	Нето износ	2%	2022
Со променлива каматна стапка	(262.190)	(5.244)	-2% 5.244
	Нето износ	2%	2021
Со променлива каматна стапка	(297.310)	(5.946)	-2% 5.946

Позитивниот односно негативниот износ означува зголемување/намалување на добивката или останатиот капитал, кој што се јавува во случај доколку каматните стапки би биле повисоки/пониски за 2%.

3.5. Ризик при управување со капитал

Целите на Друштвото при управување со капиталот се овозможување на Друштвото да продолжи со своите деловни активности според принципот на континуитет со цел да обезбеди приход за акционерите и бенефиции за други заинтересирани лица, како и да одржи оптимална структура на капиталот со цел намалување на трошокот на капиталот.

Со цел да се одржи или прилагоди структурата на капиталот, Друштвото може да изврши корекција на износот на дивиденди исплатени на акционерите, да врати капитал на акционерите, да издаде нови акции или да продаде средства за да го намали долгот.

Показател на задолженост

Структурата на изворите на финансирање на Друштвото се состои од обврски, кои ги вклучуваат позајмиците обелоденети во Белешка 15, парични средства и еквиваленти и главнина, која се состои од акционерски капитал, законски резерви и акумулирана добивка.

Раководството ја анализира структурата на изворите на финансирање на годишна основа како однос на нето обврските по позајмици во однос со вкупниот капитал. Нето обврските по кредити се пресметани како вкупни обврски по позајмици намалени за износот на паричните средства и паричните еквиваленти.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

3. УПРАВУВАЊЕ СО ФИНАНСИСКИ РИЗИЦИ (продолжува)

Ризик при управување со капитал (продолжува)

Показателот на задолженоста на крајот на годината е прикажан како што следи:

	2022	2021
Позајмици со камата	1.320.200	1.373.643
Парични средства и еквиваленти	(143.626)	(197.684)
Нето обврски	1.176.574	1.175.959
Капитал	3.474.043	3.471.241
	34%	34%

3.6. Процена на објективна вредност

Објективна вредност претставува вредност за која едно средство може да биде заменето или некоја обврска подмирена под нормални комерцијални услови. Објективната вредност се одредува врз основа на претпоставка на раководството, зависно од видот на средството или обврската.

3.6.1. Финансиски инструменти евидентирани по објективна вредност

Во следната табела се прикажани финансиските средства измерени според објективната вредност во Извештајот за финансиската состојба во согласност со хиерархијата на објективната вредност. Оваа хиерархија ги групира финансиски средства и обврски во три нивоа кои се базираат на значајноста на влезните податоци користени при мерењето на објективната вредност на финансиските средства. Хиерархијата според објективната вредност е одредена како што следи:

- Ниво 1: котираны цени (некорегирани) на активните пазари за идентични средства или обврски;
- Ниво 2: останати влезни податоци, покрај котираните цени, вклучени во Ниво 1 кои се достапни за набљудување за средството или обврската, или директно (т.е. како цени) или индиректно (т.е. изведени од цени); и
- Ниво 3: влезни податоци за средството или обврската кои не се базираат на податоци достапни за набљудување од пазарот.

31 декември 2022	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Вкупно
Средства				
Финансиски средства расположливи за продажба	2.725	-	-	2.725

31 декември 2021	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Вкупно
Средства				
Финансиски средства расположливи за продажба	2.725	-	-	2.725

Финансиските средства расположливи за продажба се состојат од учества во капиталот на домашни правни субјекти и обврзници издадени од државата.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

3. УПРАВУВАЊЕ СО ФИНАНСИСКИ РИЗИЦИ (продолжува)

3.6.2. Финансиски инструменти кои не се евидентирани по објективна вредност

Разликата помеѓу сметководствената вредност и објективната вредност на оние финансиски средства и обврски кои во Извештајот за финансиска состојба не се евидентирани според објективна вредност се прикажани во табелата подолу:

	Евидентирана вр.		Објективна вр.	
	2022	2021	2022	2021
Средства				
Финансиски побарувања	315.949	339.665	315.949	339.665
Побарувања од купувачи, нето	1.809.714	1.975.944	1.809.714	1.975.944
Побарувања од вработени	2.534	2.571	2.534	2.571
Парични средства и еквиваленти	143.626	197.684	143.626	197.684
Вкупни средства	2.271.823	2.515.864	2.271.823	2.515.864
Обврски				
Обврски кон добавувачи	380.210	507.334	380.210	507.334
Обврски за примени депозити	35.932	33.496	35.932	33.496
Обврски кон вработени	11.442	12.443	11.442	12.443
Обврски по камата од добавувачи	3.788	4.219	3.788	4.219
Обврски спрема осигурителни друштва	213	248	213	248
Обврски за надом.на чл. на Одбор на директори	64	84	64	84
Обврски за комунална такса	1.310	1.099	1.310	1.099
Позајмици со камата	1.320.200	1.373.643	1.320.200	1.373.643
Вкупни обврски	1.753.159	1.932.566	1.753.159	1.932.566

Кредити и побарувања

Кредитите и побарувањата се евидентираат по амортизирана набавна вредност намалена за резервирање поради оштетување. Нивната објективна вредност соодветствува на евидентираната вредност, поради нивната краткорочна доспеаност.

3.6.2. Финансиски инструменти кои не се евидентирани по објективна вредност

Останати финансиски средства

Објективната вредност на монетарните средства што вклучуваат парични средства и еквиваленти се смета дека е приближна на нивната сметководствена вредност поради тоа што се со доспеаност помала од 3 месеци.

Обврски кон доверителите и обврски по кредити

Објективната вредност на обврските кон добавувачите и останатите обврски е приближна на евидентираната вредност. Објективната вредност на позајмените со варијабилна каматна стапка е приближна на евидентираната вредност поради прилагодувањата на каматните стапки и специфични финансиски обврски кон пазарните каматни стапки за слични инструменти.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

4. ЗНАЧАЈНИ СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПРОЦЕНКИ

При примената на сметководствените политики на Друштвото, опишани во Белешка 2 кон овие финансиски извештаи, од Раководството на Друштвото се бара да врши проценки и прави претпоставки за евидентираниите износи на средствата и обврските кои не се јасно воочливи од нивните извори на евидентирање. Проценките и придружните претпоставки се засновуваат на минати искуства и други фактори, за кои се смета дека се релевантни. При тоа, фактичките резултати може да отстапуваат од таквите проценки. Проценките и главните претпоставки се проверуваат тековно. Ревидираните сметководствени проценки се признаваат во периодот во кој истите се ревидирани доколку таквото ревидирање влијае само за или во тој период, како и за идни периоди, доколку ревидирањата влијаат за тековниот и идните периоди.

Несигурност во проценките

Оштетување кај нефинансиски средства

Загуби од оштетување се признаваат во износ за кој евидентираната вредност на средството или единицата што генерира готовина го надминува надоместливиот износ. При утврдување на надоместливиот износ, Раководството ги проценува очекуваните цени, готовинските текови од секоја единица што генерира готовина и утврдува соодветна каматна стапка при пресметка на сегашната вредност на тие готовински текови.

Оштетување кај финансиски средства

Оштетување на побарувања од купувачи, дадени позајмици и останати побарувања

Друштвото пресметува оштетување за побарувања од купувачи, дадени позајмици и останати побарувања врз основа на процена на загуби кои резултираат од неможноста купувачите да ги подмират своите обврски. При процена на соодветноста на загубата поради оштетување за побарувањата од купувачи, дадените позајмици и останатите побарувања, процената се темели врз доспевањето на салдото на сметката за побарувања и минатото искуство на отписи, кредитоспособноста на клиентите и промените во условите за плаќање за клиентите. Ова подразбира правење претпоставки за идните однесувања на клиентите, како и за идните приливи на парични средства. Доколку финансиските услови на клиентите се влошат, реалните отписи на тековно постоечките побарувања може да бидат повисоки од очекуваното, и може да го надминат нивото на загубите поради оштетување кои се досега признати.

Употребен век на средствата што се амортизираат

Раководството врши редовна проверка на употребниот век на средствата што се амортизираат на 31 декември 2022 година. Раководството проценува дека утврдениот употребен век на средствата ја претставува очекуваната употребливост (корисност) на средствата. Евидентираните вредности на овие средства се анализирани во Белешка 5, 6 и 5.1.

Залихи

Залихи се евидентираат по пониската помеѓу набавната вредност (цена на чинење) и нето реализационата вредност. При процената на нето реализационата вредност ги зема предвид најобјективните докази / податоци кои се на располагање во периодот кога се правени проценките.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

4. ЗНАЧАЈНИ СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПРОЦЕНКИ (продолжува)

Објективна вредност на финансиски средства

Доколку пазарот на финансиски инструмент не е активен, Раководството ја утврдува објективната вредност со користење техники за процена. Во примената на техниките за процена, Раководството прави максимално искористување на пазарните инпути, и користи проценки и претпоставки кои се, колку што е можно, во согласност со податоците кои учесниците на пазарот ќе ги користат при определување на цената на инструментот. Во случај каде овие податоците не се видливи, Раководството ги проценува претпоставките на учесниците на пазарот при определување на цената на финансискиот инструмент. Овие проценки можат да се разликуваат од реалните цени кои можат да се постигнат во трансакција извршена под комерцијални услови на датумот на известување.

АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

5. НЕДВИЖНОСТИ, ПОСТРОЈКИ И ОПРЕМА

	Земјиште	Градежни објекти	Постројки и опрема	Аванси и инвестиции во тек	Вкупно
Набавна вредност					
На 01 јануари 2021	65.299	8.491.778	185.067	3.116.170	11.858.314
Набавки во текот на годината	-	47.465	3.207	-	50.672
Добиени с-ва од држ. поддршки	-	139.952	-	343.172	483.124
Пренос од инвестиции во тек	-	75.333	-	(75.333)	-
Примени средства без надомест	-	31.495	-	-	31.495
Расходувања и отуѓувања	-	(78.465)	(798)	-	(79.263)
На 31 декември 2021	65.299	8.707.558	187.476	3.384.009	12.344.342
На 01 јануари 2022					
Набавки во текот на годината	65.299	8.707.558	187.476	3.384.009	12.344.342
Добиени с-ва од држ. поддршки	-	8.178	4.241	40.456	52.875
Пренос од инвестиции во тек	-	136.388	-	205.044	341.432
Примени средства без надомест	-	153.543	-	(153.543)	-
Расходувања и отуѓувања	-	(179.890)	(2.199)	-	(182.089)
На 31 декември 2022	65.299	8.825.777	189.518	3.475.966	12.556.560
Акумулирана депрецијација					
На 01 јануари 2021	-	2.484.055	130.595	-	2.614.650
Депрецијација за годината	-	142.610	25.669	-	168.279
Примени средства без надомест	-	14.021	-	-	14.021
Расходувања и отуѓувања	-	(31.620)	(798)	-	(32.418)
На 31 декември 2021	-	2.609.066	155.466	-	2.764.532
На 01 јануари 2022					
Депрецијација за годината	-	2.609.066	155.466	-	2.764.532
Расходувања и отуѓувања	-	158.135	12.687	-	170.822
Расходувања и отуѓувања	-	(43.671)	(2.199)	-	(45.870)
На 31 декември 2022	-	2.723.530	165.954	-	2.889.484
Нето евидентирана вредност					
На 31 декември 2021	65.299	6.098.492	32.010	3.384.009	9.579.810
На 31 декември 2022	65.299	6.102.247	23.564	3.475.966	9.667.076

Расходување и продажби на недвижности, постројки и опрема

Во текот на 2022 година Друштвото расходуваше и продаде дел од своите недвижности, постројки и опрема со набавна вредност на износ од 182.089 илјади денари (2021: 79.263 илјади денари) и акумулирана депрецијација на износ од 45.870 илјади денари (2021: 32.418 илјади денари). Нивната неотпишана вредност признаена во одложените приходи за 2022 година изнесува 136.219 илјади денари (2021: 46.845 илјади денари) (Белешка 16).

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

5. НЕДВИЖНОСТИ, ПОСТРОЈКИ И ОПРЕМА (продолжува)

На 31 декември 2022 и 2021 година, аванси и инвестиции во тек се состојат од:

	2022	2021
Аванси за набавка на материјални средства	6.934	31.800
	6.934	31.800
Градски стадион – Северна трибина	787.728	787.728
Градски стадион – Западна трибина	560.581	560.581
Градски стадион – Источна трибина	559.827	559.827
Градски стадион – Јужна трибина	430.993	430.993
Градски стадион – останати вложувања	3.156	3.156
Социјални станови	1.125.712	1.003.285
Катни гаражи	646	646
Останати вложувања во деловни објекти	389	5.993
	3.469.032	3.352.209
	3.475.966	3.384.009

Залог врз недвижности, постројки и опрема

Со состојба на 31 декември 2022 и 2021 година дел од недвижностите, постројките и опремата кој се состојат од земјиште и градежни објекти, со нето сметководствена вредност од 28.088 илјади денари и проценета вредност од 110.830 илјади денари, е ставен под залог во корист на Управа за Јавни Приходи (види Белешка 25).

5.1. НЕТЕКОВНИ СРЕДСТВА ЧУВАНИ ЗА ПРОДАЖБА

	Вкупно
Набавна вредност	
На 01 јануари 2021	69.703
На 31 декември 2021	69.703
На 01 јануари 2022	-
На 31 декември 2022	69.703
Акумулирана депрецијација	
На 01 јануари 2021	18.007
Депрецијација за годината	-
На 31 декември 2021	18.007
На 01 јануари 2022	18.007
Депрецијација за годината	-
На 31 декември 2022	18.007
Нето евидентирана вредност	
На 31 декември 2021	51.696
На 31 декември 2022	51.696

Вложувањата во нетековните средства чувани за продажба на износ од 51.696 илјади денари (2021: 51.696 илјади денари) се однесува на преземени деловни средства - опрема на Охис-Гес дооел Гостивар преку агенција за приватизација чиј еден дел во суштина претставува 187 благородни метали.

АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

6. ВЛОЖУВАЊА ВО НЕДВИЖНОСТИ ЗА ИЗНАЈМУВАЊЕ

	Вкупно
Набавна вредност	
На 01 јануари 2021	1.107.304
Расходувања и отуѓувања	(9.248)
На 31 декември 2021	1.098.056
На 01 јануари 2022	1.098.056
Расходувања и отуѓувања	(18.779)
На 31 декември 2022	1.079.277
Акумулирана депрецијација	
На 01 јануари 2021	106.741
Депрецијација за годината	27.655
Расходувања и отуѓувања	(1.176)
На 31 декември 2021	133.220
На 01 јануари 2022	133.220
Депрецијација за годината	27.424
Расходувања и отуѓувања	(3.404)
На 31 декември 2022	157.240
Нето евидентирана вредност	
На 31 декември 2021	964.836
На 31 декември 2022	922.037

Продажби на недвижности, постројки и опрема

Во текот на 2022 година Друштвото продаде дел од своите вложувања во недвижности за изнајмување со набавна вредност на износ од 18.779 илјади денари (2021: 9.248 илјади денари) и акумулирана депрецијација на износ од 3.404 илјади денари (2021: 1.176 илјади денари). Реализираните приходи од продажба на вложувањата во недвижности се прикажани во останати деловни приходи (Белешка 19).

Структурата на недвижностите за изнајмување на датумите на известување според нивната набавна вредност е како што следи (во илјади денари):

	2022	2021
Катна гаража Разловечко Востание	516.173	516.173
Катна гаража Солунски Конгрес	250.478	250.478
Катна гаража Смилевски Конгрес	255.239	255.239
Деловен простор	57.387	76.166
	1.079.277	1.098.056

Залог врз вложувања во недвижности за изнајмување

Со состојба на 31 декември 2022 и 2021 година недвижностите за изнајмување Катна гаража Разловечко Востание и Катна гаража Солунски Конгрес со нето сметководствена вредност од 766.651 илјади денари и проценета вредност од од 11.180 илјади ЕУР, се ставени под залог за одобрените кредити од финансиските институции (види белешка 15 и 25).

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

7. НЕМАТЕРИЈАЛНИ СРЕДСТВА

	Софтвер и останати права
Набавна вредност	
На 01 јануари 2021	12.353
На 31 декември 2021	12.353
На 01 јануари 2022	12.353
На 31 декември 2022	12.353
Акумулирана амортизација	
На 01 јануари 2021	12.353
На 31 декември 2021	12.353
На 01 јануари 2022	12.353
На 31 декември 2022	12.353
Нето евидентирана вредност	
На 31 декември 2021	-
На 31 декември 2022	-

8. ФИНАНСИСКИ ИНСТРУМЕНТИ ПО КАТЕГОРИИ

Евидентираните вредности на финансиските средства и обврски на Друштвото признаени на датумот на известувањето за објавените периоди можат исто така да бидат категоризирани на следниов начин:

	Кредити и побарувања	Расположливи за продажба	Вкупно
31 декември 2022			
Средства според Извештајот за финансиската состојба			
Финансиски вложувања расположливи за продажба	-	2.725	2.725
Финансиски побарувања	315.949	-	315.949
Побарувања од купувачи, нето	1.809.714	-	1.809.714
Побарувања од вработени	2.534	-	2.534
Парични средства и еквиваленти	143.626	-	143.626
Вкупни средства	2.271.823	2.725	2.274.548

АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

8. ФИНАНСИСКИ ИНСТРУМЕНТИ ПО КАТЕГОРИИ (продолжува)

	Ост. Фин. Обв.по аморт.наб.вр.	Вкупно
31 декември 2022		
Обврски според Извештајот за финансиската состојба		
Обврски кон добавувачи	380.210	380.210
Обврски за примени депозити	35.932	35.932
Обврски кон вработени	11.442	11.442
Обврски по камата од добавувачи	3.788	3.788
Обврски кон осигурителни друштва	213	213
Обврски за надоместоци на членови на Одбор на директори	64	64
Обврски за комунална такса	1.310	1.310
Позајмици со камата	1.320.200	1.320.200
Вкупни обврски	1.753.159	1.753.159

	Кредити и побарувања	Расположливи за продажба	Вкупно
31 декември 2021			
Средства според Извештајот за финансиската состојба			
Финансиски вложувања расположливи за продажба	-	2.725	2.725
Финансиски побарувања	339.665	-	339.665
Побарувања од купувачи, нето	1.975.944	-	1.975.944
Побарувања од вработени	2.571	-	2.571
Парични средства и еквиваленти	197.684	-	197.684
Вкупни средства	2.515.864	2.725	2.518.589

	Ост. Фин. Обв.по аморт.наб.вр.	Вкупно
31 декември 2021		
Обврски според Извештајот за финансиската состојба		
Обврски кон добавувачи	507.334	507.334
Обврски за примени депозити	33.496	33.496
Обврски кон вработени	12.443	12.443
Обврски по камата од добавувачи	4.219	4.219
Обврски кон осигурителни друштва	248	248
Обврски за надоместоци на членови на Одбор на директори	84	84
Обврски за комунална такса	1.099	1.099
Позајмици со камата	1.373.643	1.373.643
Вкупни обврски	1.932.566	1.932.566

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

9. ФИНАНСИСКИ СРЕДСТВА РАСПОЛОЖЛИВИ ЗА ПРОДАЖБА

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Вложувања во хартии од вредност во домашни правни субјекти		
- Котирани	1.617	1.617
- Некотирани	1.483	1.483
	<u>3.100</u>	<u>3.100</u>
Вредносно усогласување на вложувања во хартии од вредност во домашни правни субјекти	(1.483)	(1.483)
	<u>1.617</u>	<u>1.617</u>
Обврзници од денационализација	1.108	1.108
Вкупно вложувања во хартии од вредност	<u>2.725</u>	<u>2.725</u>
Средства расположливи за продажба добиени преку поранешна Агенција за приватизација	129.970	129.970
Вредносно усогласување на средства расположливи за продажба добиени преку поранешна Агенција за приватизација	(129.970)	(129.970)
	-	-
Останати вложувања во хартии од вредност	22.000	22.000
Вредносно усогласување на ост. влож. во хартии од вредност	(22.000)	(22.000)
	-	-
Вкупно	<u>2.725</u>	<u>2.725</u>

Движењето на сметката на овие вложувања во текот на 2022 и 2021 година е како што следи:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
На 01 јануари	2.725	2.725
Промени во објективната вредност		
- Признаени во тековна добивка	-	-
На 31 декември	<u>2.725</u>	<u>2.725</u>

АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

10. ФИНАНСИСКИ ПОБАРУВАЊА

	2022	2021
Долгорочни финансиски побарувања		
- Домашни правни и физички лица	272.957	290.114
Намалено за: резервирање поради оштетување на долгорочни финансиски побарувања	(22.924)	(23.051)
	250.033	267.063
Долгорочни денарски депозити во домашни банки	-	-
Вкупно долгорочни финансиски побарувања	250.033	267.063
Краткорочни позајмици за станбена изградба		
- Домашни правни и физички лица	202.016	208.224
Побарувања на камата за дадени позајмици	20.333	20.704
Краткорочни денарски депозити во дом. банки и правни лица	109.927	109.927
	332.276	338.855
Намалено за: резервирање поради оштетување	(266.360)	(266.253)
Вкупно краткорочни финансиски побарувања	65.916	72.602
Од кои:		
Краткорочни финансиски побарувања	65.916	72.602
Долгорочни финансиски побарувања	250.033	267.063
Вкупно финансиски побарувања	315.949	339.665

Во текот на 2022 година, Друштвото одобри позајмици во износ од 17.448 илјади денари (2021: 76.072 илјади денари) и оствари прилив од наплата во износ од 38.329 илјади денари (2021: 110.998 илјади денари).

Старосна структура и квалитет на кредитно портфолио

Салдото на финансиските побарувања со состојба на 31 декември 2022 и 2021 може да се анализира според следните категории на кредитен ризик:

	2022		
	Доспеани и недоспеани неоштетени	Оштетени	Вкупно
Набавна вредност	315.949	289.284	605.233
Исправка на вредност	-	(289.284)	(289.284)
Нето евидентирана вредност	315.949	-	315.949

АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

10. ФИНАНСИСКИ ПОБАРУВАЊА (продолжува)

	2021		
	Доспеани и недоспеани неоштетени	Оштетени	Вкупно
Набавна вредност	339.665	289.304	628.969
Исправка на вредност	-	(289.304)	(289.304)
Нето евидентирана вредност	339.665	-	339.665

Анализата на старосната структура на доспеаните неоштетени финансиските побарувања на ден 31 декември 2022 и 2021 година е како што следи:

	2022	2021
До 1 година	65.916	72.602
Над 1 година	250.033	267.063
	315.949	339.665

Промените во сметката на резервирање на финансиски побарувања поради оштетување е како што следи:

	2022	2021
На 1 јануари	289.304	287.113
Расход поради оштетување за годината (Белешка 22)	2.298	2.803
Пренос во исправка на вредност на побарувања од куп. (Б.12)	-	336
Наплатени претходно резервирани побарувања (Белешка 19)	(2.191)	(874)
Отпис на оштетени побарувања	(127)	(74)
На 31 декември	289.284	289.304

АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

	2022	2021
11. ЗАЛИХА		
Изградба во тек	156.572	258.867
Изграден станбен и деловен простор	167.396	167.150
Канцелариски материјали	-	94
Материјали за одружување	-	4
	323.968	426.115

	2022	2021
12. ПОБАРУВАЊА ОД КУПУВАЧИ И ОСТАНАТИ ПОБАРУВАЊА		
Побарувања од купувачи		
Побарувања од купувачи во земјата	2.880.179	3.021.046
Побарувања од купувачи во странство	12.764	12.764
	2.892.943	3.033.810
Намалено за: резервирања за оштетувања	(1.083.229)	(1.057.866)
	1.809.714	1.975.944
Побарувања од поврзани субјекти		
Интеркомпаниски трансакции со подружници	525.898	369.858
Намалено за: усогласување на салда и резервирање	(525.898)	(369.858)
	-	-
Останати тековни побарувања		
Однапред платен ДДВ	48.429	48.429
Побарувања од државата	16.720	16.681
Побарувања од вработени	2.534	2.571
Аванси од добавувачи	2.046	2.046
Останати тековни побарувања	249	623
	69.978	70.350
Намалено за: резервирања за оштетувања на останати поб.	(16.302)	(16.302)
	53.676	54.048
Вкупно побарувања од купувачи и останати побарувања	1.863.390	2.029.992

Старосна структура и квалитет на портфолиото на побарувањата

Салдото на побарувањата од купувачите на датумот на известување може да се анализира според следниве категории на кредитен ризик:

	Недоспеани и доспеани неоштетени	Оштетени	Вкупно
31 декември 2022			
Набавна вредност	1.809.714	1.083.229	2.892.943
Исправка на вредност	-	(1.083.229)	(1.083.229)
Нето евидентирана вредност	1.809.714	-	1.809.714

	Недоспеани и доспеани неоштетени	Оштетени	Вкупно
31 декември 2021			
Набавна вредност	1.975.944	1.057.866	3.033.810
Исправка на вредност	-	(1.057.866)	(1.057.866)
Нето евидентирана вредност	1.975.944	-	1.975.944

АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

12. ПОБАРУВАЊА ОД КУПУВАЧИ И ОСТАНАТИ ПОБАРУВАЊА (продолжува)

Старосната структура на доспеаните, неоштетени побарувања на датумите на известување е како што следи:

	2022	2021
До 6 месеци	20.448	77.109
Од 6 - 12 месеци	16.243	354.258
Над 1 година	1.773.023	1.544.577
Поединечно оштетени	1.083.229	1.057.866
	2.892.943	3.033.810
Намалено: резерв. поради обезвреднување	(1.083.229)	(1.057.866)
	1.809.714	1.975.944

Промените во сметката на резервирање на побарувањата и останати побарувања поради оштетување е како што следи:

Побарувања од купувачи	2022	2021
На 1 јануари	1.057.866	1.040.240
Расход поради оштетување за годината (Белешка 22)	62.123	30.786
Пренос во исправка на вредност на побарувања од куп. (Бел. 10)	-	(336)
Наплатени претходно резервирани побарувања (Белешка 19)	(29.517)	(7.278)
Отпис на оштетени побарувања	(104.797)	(5.546)
На 31 декември	985.675	1.057.866

Останати побарувања	2022	2021
На 1 јануари	16.302	16.302
Расход поради оштетување за годината (Белешка 22)	-	-
На 31 декември	16.302	16.302

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	2022	2021
Денарски сметки кај домашни банки	142.986	195.973
Девизни сметки кај домашни банки	-	433
Банкарски гаранции	441	1.065
Денарска благајна	89	114
Кредитни картички во домашни банки	34	23
Девизна благајна	76	76
	143.626	197.684

14. КАПИТАЛ

Акционерски капитал

На 31 декември 2022 и 2021 година акционерскиот капитал на Друштвото изнесува 2.870.949 илјади денари (денарска противвредност на 46.681.990 Евра). Истиот е поделен на 10.070 запишани и во целост платени обични акции со номинална вредност од 4.635,7529 Евра по акција. Имателите на обични акции имаат право на дел од остварената добивка (дивиденда) и добиваат право на еден глас на собрание на акционери за еквивалент од 1 акција. Сите акции носат право на сразмерно учество во поделбата на остатокот на стечајната, односно ликвидационата маса.

Структурата на акционерскиот капитал на датумите на известување е како што следи:

	Број на акции 2022	Број на акции 2021	% на учество 2022	% на учество 2021
Влада на Република Северна Македонија	10.070	10.070	100%	100%
	10.070	10.070	100%	100%

Резерви

Резервите, кои со состојба на ден 31 декември 2022 година изнесуваат 46.315 илјади денари (31 декември 2021: 46.050 илјади денари), се создадени иницијално врз основа на домашната законска регулатива и последователно зголемувани во текот на годините по пат на распределба на нето добивката по оданочување на Друштвото. Законските резерви се создадени во текот на годините преку распределба на добивката по оданочување. Во согласност со законската регулатива, Друштвото има обврска секоја година да издвојува 5% од својата нето добивка по оданочување, се додека нивото на тие резерви не достигне 10% од регистрираниот капитал. Согласно со законската регулатива резервите може да се користат за покривање на загубите, за купување на сопствени акции и исплата на дивиденди.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

15. ПОЗАЈМИЦИ	2022	2021
Долгорочни позајмици со камата		
Министерство за финансии на Р. Северна Македонија		
Кредит на одобрен износ 1.400.000 ЕУР со рок на доспевање до 30.09.2030 година, со грејс период од 60 месеци и каматна стапка 0.65% - фиксна	68.872	77.650
Кредит на одобрен износ 1.200.000 ЕУР со рок на доспевање до 24.02.2031 година, со грејс период од 60 месеци и каматна стапка 0.41% - фиксна	66.413	73.952
Кредит на одобрен износ 4.700.000 ЕУР со рок на доспевање до 16.08.2032 година, со грејс период од 60 месеци и каматна стапка 0.65% - фиксна	289.018	289.647
Кредит на одобрен износ 5.040.650 ЕУР со рок на доспевање до 20.06.2034 година, со грејс период од 60 месеци и каматна стапка 0.1% - фиксна	309.966	310.640
Кредит на одобрен износ 5.262.350 ЕУР со рок на доспевање до 19.06.2040 година, со грејс период од 60 месеци и каматна стапка 0.0% - фиксна	323.599	324.304
	1.057.868	1.076.193
Стопанска Банка АД Скопје		
Кредит на одобрен износ 2.318.000 ЕУР со рок на доспевање до 31 октомври 2026, со грејс период од 24 месеци и каматна стапка од ЕУРИБОР + 5,75% - променлива	-	-
Халк Банка АД Скопје		
Кредит на одобрен износ 2.032.899 ЕУР со рок на доспевање до 31 јули 2029, со грејс период од 24 месеци и каматна стапка од 6 месечен ЕУРИБОР + 3,7% - променлива	105.519	119.653
Кредит на одобрен износ 3.018.392 ЕУР со рок на доспевање до 31 јули 2029, со грејс период од 24 месеци и каматна стапка од 6 месечен ЕУРИБОР + 3,7% - променлива	156.671	177.657
	262.190	297.310
Вкупно долгорочни позајмици	1.320.058	1.373.503
Намалено за: тековна доспеаност	(80.678)	(50.571)
Долгорочен дел од долгорочни позајмици	1.239.380	1.322.932
	2022	2021
Краткорочни позајмици		
Тековна доспеаност на долгорочни позајмици со камата	80.678	50.571
Обврски по камати	142	140
Вкупно краткорочни позајмици и тековно доспевање на долгорочни позајмици	80.820	50.711
Вкупно позајмици	1.320.200	1.373.643

АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

15. ПОЗАЈМИЦИ (продолжува)

Прегледот на доспевањето на обврските по позајмици е презентираан во Белешката 3.3. Одобрените позајмици со камата се обезбедени со дел од недвижностите на Друштвото (види исто Белешки 5, 6, 12 и 25).

Доспевањето на долгорочните обврски по позајмици е како што следува:

	2022	2021
Во рок од една година	82.021	80.854
Во рок од 1 - 2 години	531.604	474.044
Од 2 до 5 години	625.755	768.034
	1.239.380	1.322.932

16. ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ

На 31 декември 2022 година, салдото на одложените приходи во износ од 7.902.992 илјади денари (2021: 7.851.731 илјади денари) се состои од следново:

	2022	2021
Одложено признавање на приходи врз основа на државни поддршки	7.902.992	7.851.731
	7.902.992	7.851.731

Промените во сметката одложени приходи од донации е како што следи:

	2022	2021
На 1 јануари	7.851.731	7.518.475
Примени државни поддршки	341.432	519.362
Отпис на недвижности, постројки и опрема во тек (Бел. 5)	(136.219)	(46.845)
Нето сег. вредност на примени средства без надомест (Бел. 5)	-	17.474
Останати усогласувања	3.969	-
Амортизација на материјални с-ва примени преку донации (Б.19)	(157.921)	(156.735)
На 31 декември	7.902.992	7.851.731

Разграничените приходи кои со состојба на 31 декември 2022 година изнесуваат 7.902.992 илјади денари (2021: 7.851.731 илјади денари) се однесуваат на приходи стекнати по основ на добиени донации како државна поддршка во недвижности, постројки и опрема. Одложен приход се признава врз основа на амортизација на материјалните средства примени од донациите. Реализирањето на разграничените приходи ќе се признава на систематска основа која соодветствува на преостанатиот период на искористување на материјалните средства.

Во текот на 2022 година, ослободен е дел од разграничените приходи, признат во останатите тековни приходи во износ од 157.921 илјади денари (2021: 156.735 илјади денари) (Белешка 19).

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

17. ОБВРСКИ КОН ДОБАВУВАЧИ И ОСТАНАТИ ОБВРСКИ

	2022	2021
Добавувачи		
Домашни добавувачи	379.341	506.600
Странски добавувачи	869	734
	380.210	507.334
Останати тековни обврски		
Аванси на купувачи	13.275	168.060
Однапред наплатени и пресметани приходи	71.496	82.120
Обврски за данок на додадена вредност	55.291	70.571
Обврски за примени депозити	35.932	33.496
Обврски за плати, даноци и придонеси за вработени	9.576	10.506
Однапред пресметани приходи од ФФМ Скопје	3.830	6.089
Обврски по камати	3.788	4.219
Останати обврски кон вработени	1.866	1.937
Обврски за комунална такса	1.310	1.099
Обврски кон осигурителни друштва	213	248
Обврски за надоместоци на членови на Одбор на директори	64	84
Обврски за персонален данок	57	68
Останати обврски	6.719	1.826
	203.417	380.323
	583.627	887.657

18. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЖБА

	2022	2021
Приходи од наемнини	272.562	149.772
Продажба на станбен и деловен простор	233.135	234.978
Приходи од продажба на стоки и услуги	6.278	62.215
	511.975	446.965

19. ОСТАНАТИ ДЕЛОВНИ ПРИХОДИ

	2022	2021
Приход од ослоб. на разграничени државни поддршки (Бел. 16)	157.921	156.735
Приходи од продажба на недвижности за изнајмување (Бел 6)	35.062	14.613
Приход од наплатени претходно отпишани побарувања (Б.10,12)	31.708	8.152
Приходи од наплатени пенали, казни и штети	19.983	7.797
Приходи од спогодби по финансиски наем	10.788	10.843
Приходи од судски, нотарски и трошоци за извршување	1.049	1.082
Приходи од минати години	627	966
Приходи од субвенции и дотации	370	-
Останати приходи	112	240
	257.620	200.428

АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

20. ПОТРОШЕНИ МАТЕРИЈАЛИ, РЕЗЕРВНИ ДЕЛОВИ И ЕНЕРГИЈА		
	2022	2021
Потрошена енергија, нафта, гориво и мазиво	42.394	17.665
Потрошок на канцелариски материјали	727	942
Потрошок на резервни делови	520	317
Потрошок на материјали за одржување	129	1.269
Отпис на ситен инвентар	14	54
	43.784	20.247

21. ТРОШОЦИ ЗА ВРАБОТЕНИ		
	2022	2021
Бруто плати	196.628	218.647
Останати со закон утврдени трошоци за вработени	6.966	3.152
Регрес за годишен одмор	6.288	6.754
	209.882	228.553

22. ОСТАНАТИ ДЕЛОВНИ ТРОШОЦИ		
	2022	2021
Загуби поради оштетување и отпис на кратк. побарувања (Бел.10 и 12)	64.421	33.589
Услуги за одржување	17.760	9.865
Судски, административни и трошоци за извршување	15.538	3.479
Интелектуални услуги	8.893	9.026
Трошоци за вода, комуналли и зеленило	5.911	8.351
Услуги по договор за вработување	4.627	4.188
ПТТ и транспортни трошоци	4.375	3.408
Даноци, придонеси и чланарина кои не зависат од резултатот	4.208	3.169
Останати услуги	2.594	2.515
Премии за осигурување	2.232	3.844
Банкарски услуги	1.796	1.780
Трошоци за пропаганда, реклама и репрезентација	967	1.227
Надомест на членовите на Одбор на директори	843	1.120
Наемнини	562	834
Трошоци за спонзорство и донации	510	1.010
Вредносно усогласување на финансиски побарувања	483	-
Трошоци за службени патувања	482	635
Регистрација на возила	122	131
Вредносно усогласување на залихи	98	-
Обуки на вработени	64	189
Трошоци за фотокопирање	5	53
Трошоци за здравствени прегледи	2	81
Останати оперативни расходи	1.287	1.548
	137.780	90.042

АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

Останати деловни трошоци (продолжува)

Во текот на 2022 година Друштвото евидентираше расход поради оштетување на финансиски побарувања и побарувања од купувачи и останати побарувања во износ од 2.298 илјади денари и 62.123 илјади денари соодветно, при што вкупниот износ на загуби поради оштетување признаен во останати деловни трошоци изнесува 64.421 илјади денари.

23. ФИНАНСИСКИ ПРИХОДИ И РАСХОДИ

	2022	2021
Приходи		
Приходи од камати	21.692	13.112
Позитивни курсни разлики	3.130	3.102
	24.822	16.214
Расходи		
Расходи по камати	(19.786)	(25.940)
Негативни курсни разлики	(140)	(530)
	(19.926)	(26.470)
Финансиски (расходи) / приходи, нето	4.896	(10.256)

24. ДАНОК НА ДОБИВКА

Усогласувањето на вкупниот данок на добивка според Извештајот за сеопфатната добивка за 2022 и 2021 е како што следи:

	2022	2021
Добивка пред оданочување за годината	9.086	10.570
Усогласување за:		
Неодбитни трошоци за даночни цели	79.668	47.384
Даночна основа	88.754	57.954
Намалување на даночна основа	(25.916)	(5.203)
Даночна основа по намалување	62.838	52.751
Даночна стапка	10%	10%
Тековен данок на добивка по стапка од 10%	6.284	5.275
Намалување на пресметан данок на добивка	-	-
Тековен данок на добивка по намалување	6.284	5.275
Ефективна даночна стапка	69,16%	49,91%

Друштвото нема направено резервирање на одложени даночни средства во овие финансиски извештаи, бидејќи Друштвото не може со разумна сигурност да го одреди нивото на даночното средство кое би се искористило во иднина.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

25. ПОТЕНЦИЈАЛНИ И ПРЕЗЕМЕНИ ОБВРСКИ

Судски спорови

Со состојба на 31 декември 2022, судските постапки покренати против Друштвото изнесуваат 154.911 илјади денари (2021: 142.841 илјади денари).

На датумот на овие финансиски извештаи, не се евидентирани било какви резервирања од потенцијални загуби по основ на судски спорови. Раководството на Друштвото редовно ги анализира можните ризици од загуби по основ на тековните судски спорови.

Дополнително со состојба на 31 декември 2022 година Друштвото има покренато судски постапки против правни и физички лица за наплата на побарувања на износ од 1.063.620 илјади денари (2021: 1.246.398 илјади денари).

Заложени средства

Со состојба на 31 декември 2022 година Друштвото ги има заложено недвижностите за изнајмување Катна гаража-Разловечко Востание и Катна гаража-Солунски Конгрес со нето сметководствена вредност од 766.651 илјади денари и проценета вредност од од 11.180 илјади ЕУР, се ставени под залог за одобрените кредити од финансиските институции, како и дел од недвижностите, постројките и опремата кој се состојат од земјиште и градежни објекти, со нето сметководствена вредност од 28.088 илјади денари и проценета вредност од 110.830 илјади денари, е ставен под залог во корист на Управа за Јавни Приходи (види исто Белешки 5, 6 и 15).

Гаранции

Со состојба на 31 декември 2022, Друштвото има примени банкарски гаранции издадени од страна на повеќе финансиски институции во вкупен износ од 219.395 илјади денари (2021: од 740.305 илјади денари) во корист на повеќе коминтенти за исполнување на своите активности.

Даночен ризик

Со состојба на 31 декември 2022 година, деловните книги и евиденцијата на Друштвото за данок на добивка беа предмет на даночна контрола од страна на надлежните даночни власти. Според Записникот на Управа за јавни приходи, Дирекција за големи даночни обврзници, за извршена надворешна контрола на данокот на добивка за период од 01.01.2018 до 31.12.2021 година кај Друштвото не е констатиран наод т.е. не е утврден дополнителен основ за оданочување со данок на добивка.

Капитални обврски

Не се евидентирани капитални обврски на денот на известување кои не се веќе признати во финансиски извештаи.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

26. ИЗВЕСТУВАЊЕ ПО СЕГМЕНТИ

Деловните активности на Друштвото ја покриваат територијата со 12 подружници и Дирекција и се однесуваат на еден оперативен сегмент – приходи од управување на сопствен недвижен имот или недвижен имот земен под оперативен наем. Деловните активности на Друштвото се вршат на територијата на Република Северна Македонија. Остварените приходи, трошоци, резултатот пред оданочување како и средствата и обврските за 2022 и 2021 година се како што следат:

2022	Приходи	Расходи	Добивка/ (загуба) пред оданочување	Средства	Обврски
ПО Скопје	242.306	245.487	(3.181)	1.013.221	(1.376.844)
ПО Битола	58.470	49.405	9.065	278.071	(323.594)
ПО Куманово	20.530	19.076	1.454	77.162	(144.290)
ПО Кичево	9.905	11.720	(1.815)	124.491	(124.225)
ПО Штип	26.140	16.718	9.422	283.707	(377.958)
ПО Велес	15.809	12.071	3.738	220.317	(207.388)
ПО Кочани	29.558	19.410	10.148	329.485	(365.259)
ПО Тетово	15.501	13.667	1.834	324.057	(299.955)
ПО Кавадарци	3.613	5.800	(2.187)	112.577	(157.632)
ПО Прилеп	15.778	22.525	(6.747)	260.135	(230.767)
ПО Охрид	16.341	21.660	(5.319)	53.215	(228.709)
ПО Струмица	42.122	42.812	(690)	308.304	(290.214)
Дирекција	298.344	304.980	(6.636)	9.581.756	(6.195.413)
Вкупно	794.417	785.331	9.086	12.966.498	(10.322.248)

2021	Приходи	Расходи	Добивка/ (загуба) пред оданочување	Средства	Обврски
ПО Скопје	209.756	216.380	(6.624)	1.090.498	1.415.539
ПО Битола	61.053	50.746	10.307	318.891	340.029
ПО Куманово	16.921	15.356	1.565	106.689	150.863
ПО Кичево	9.138	10.759	(1.621)	130.587	130.321
ПО Штип	23.852	15.722	8.130	305.544	398.233
ПО Велес	13.712	12.553	1.159	217.408	204.479
ПО Кочани	16.527	16.773	(246)	369.469	393.994
ПО Тетово	10.407	12.796	(2.389)	338.106	314.005
ПО Кавадарци	8.180	6.458	1.722	106.761	145.563
ПО Прилеп	16.371	21.842	(5.471)	301.841	243.268
ПО Охрид	11.141	17.317	(6.176)	15.759	169.439
ПО Струмица	19.942	24.067	(4.125)	382.776	348.957
Дирекција	246.607	232.268	14.339	9.908.602	6.372.825
Вкупно	663.607	653.037	10.570	13.592.931	10.627.515

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2022

Сите износи се искажани во илјади денари, освен таму каде што е поинаку назначено

27. ТРАНСАКЦИИ СО ПОВРЗАНИ СУБЈЕКТИ

Трансакциите со поврзаните субјекти се извршени во согласност со тековните пазарни услови, цени и каматни стапки. Следната табела ги прикажува обемот и салдата од трансакциите со поврзаните субјекти со состојба на и за годините кои завршуваат на 31 декември 2022 и 2021 година.

	<u>Побарувања</u>	<u>Обврски</u>	<u>Приходи</u>	<u>Расходи</u>
2022				
Клучен раководен кадар	-	-	-	2.348
Вкупно	-	-	-	2.348

	<u>Побарувања</u>	<u>Обврски</u>	<u>Приходи</u>	<u>Расходи</u>
2021				
Клучен раководен кадар	-	-	-	2.480
Вкупно	-	-	-	2.480

28. НАСТАНИ ПО ДАТУМОТ НА ИЗВЕСТУВАЊЕ

По 31 декември 2022 година – датумот на известувањето, до денот на одобрувањето на овие финансиски извештаи, нема настани кои би предизвикале корекција на финансиските извештаи, ниту пак настани кои се материјално значајни за објавување во овие финансиски извештаи.

Прилози

Прилог 1 - Годишна сметка со состојба на и за годината што
завршува на 31 декември 2022

ЕМБС: 06701221

Целосно име: Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје

Вид на работа: 450

Тип на годишна сметка: Годишна сметка

Тип на документ: Годишна сметка

Година : 2022

Листа на прикачени документи:

Објаснувачки белешки и други прилози

Финансиски извештаи

Биланс на состојба

Ознака за АОП	Опис	Нето за тековна година	Бруто за тековна година	Исправка на вредноста за тековна година	Претходна година
1	-- АКТИВА: А.НЕТЕКОВНИ СРЕДСТВА (002+009+020+021+031)	10.870.156.292,00			10.842.591.994,00
9	-- II. МАТЕРИЈАЛНИ СРЕДСТВА (010+013+014+015+016+017+018+019)	9.718.772.083,00			9.631.505.890,00
10	-- Недвижности (011+012)	6.153.631.286,00			6.149.886.765,00
11	-- Земјиште	65.298.597,00			65.298.597,00
12	-- Градежни објекти	6.088.332.689,00			6.084.588.168,00
13	-- Постројки и опрема	86.890.154,00			96.105.659,00
14	-- Транспортни средства				153.125,00
15	-- Алат, погонски и канцелариски инвентар и мебел	1.214.009,00			280.103,00
17	-- Аванси за набавка на материјални средства	6.933.982,00			31.800.152,00
18	-- Материјални средства во подготовка	3.469.032.051,00			3.352.209.485,00
19	-- Останати материјални средства	1.070.601,00			1.070.601,00
20	-- III. ВЛОЖУВАЊА ВО НЕДВИЖНОСТИ	922.036.615,00			964.835.805,00
21	-- IV. ДОЛГОРОЧНИ ФИНАНСИСКИ СРЕДСТВА (022+023+024+025+026+030)	229.347.594,00			246.250.299,00
25	-- Побарувања по дадени долгорочни заеми	226.622.241,00			243.524.946,00
26	-- Вложувања во долгорочни хартии од вредност (027+028+029)	2.725.353,00			2.725.353,00
27	-- Вложувања во хартии од вредност кои се чуваат до доспевање	1.108.353,00			1.108.353,00
28	-- Вложувања во хартии од вредност расположливи за продажба	1.617.000,00			1.617.000,00
36	-- Б. ТЕКОВНИ СРЕДСТВА (037+045+052+059)	2.420.310.821,00			2.750.339.405,00
37	-- I. ЗАЛИХИ	323.968.279,00			426.114.887,00

	(038+039+040+041+042+043)			
38	-- Залихи на суровини и материјали			97.594,00
40	-- Залихи на недовршени производи и полупроизводи	156.571.870,00		258.867.379,00
41	-- Залихи на готови производи	167.396.409,00		167.149.914,00
45	-- III. КРАТКОРОЧНИ ПОБАРУВАЊА (046+047+048+049+050+051)	1.863.389.881,00		2.030.401.328,00
46	-- Побарувања од поврзани друштва	1.517.147.918,00		1.555.907.994,00
47	-- Побарувања од купувачи	292.566.328,00		420.035.861,00
48	-- Побарувања за дадени аванси на добавувачи	2.045.769,00		2.045.769,00
49	-- Побарувања од државата по основ на даноци, придонеси, царина, акцизи и за останати давачки кон државата (претплати)	49.335.779,00		49.705.149,00
50	-- Побарувања од вработените	2.294.087,00		2.331.902,00
51	-- Останати краткорочни побарувања			374.653,00
52	-- IV. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИСКИ СРЕДСТВА (053+056+057+058)	89.326.881,00		96.139.432,00
57	-- Побарувања по дадени заеми	89.296.919,00		96.109.470,00
58	-- Останати краткорочни финансиски средства	29.962,00		29.962,00
59	-- V. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ (060+061)	143.625.780,00		197.683.758,00
60	-- Парични средства	143.185.180,00		196.618.358,00
61	-- Парични еквиваленти	440.600,00		1.065.400,00
63	-- ВКУПНА АКТИВА: СРЕДСТВА (001+035+036+044+062)	13.290.467.113,00		13.592.931.399,00
65	-- ПАСИВА : А. ГЛАВНИНА И РЕЗЕРВИ (066+067-068-069+070+071+075-076+077-078)	2.968.217.425,00		2.965.415.663,00
66	-- I. ОСНОВНА ГЛАВНИНА	2.870.949.232,00		2.870.949.232,00
71	-- VI. РЕЗЕРВИ (072+073+074)	46.314.760,00		46.049.991,00
72	-- Законски резерви	46.314.760,00		46.049.991,00
75	-- VII. АКУМУЛИРАНА ДОБИВКА	48.151.671,00		43.121.065,00
77	-- IX. ДОБИВКА ЗА ДЕЛОВНАТА ГОДИНА	2.801.762,00		5.295.375,00
81	-- Б. ОБВРСКИ (082+085+095)	2.343.932.211,00		2.687.575.496,00
85	-- II. ДОЛГОРОЧНИ ОБВРСКИ (од 086 до 093)	1.320.199.894,00		1.373.642.923,00
90	-- Обврски по заеми и кредити	1.320.199.894,00		1.373.642.923,00
95	-- IV. КРАТКОРОЧНИ ОБВРСКИ (од 096 до 108)	1.023.732.317,00		1.313.932.573,00
96	-- Обврски спрема поврзани друштва	316.281.454,00		388.715.757,00
97	-- Обврски спрема добавувачи	67.716.253,00		122.837.084,00
98	-- Обврски за аванси, депозити и кауции	49.206.319,00		201.555.587,00
100	-- Обврски кон вработените	11.441.828,00		12.442.781,00

101	-- Тековни даночни обврски	64.951.813,00			79.297.977,00
106	-- Обврски по основ на учество во резултатот	505.825.457,00			505.825.457,00
108	-- Останати краткорочни обврски	8.309.193,00			3.257.930,00
109	-- V. ОДЛОЖЕНО ПЛАЌАЊЕ НА ТРОШОЦИ И ПРИХОДИ ВО ИДНИТЕ ПЕРИОДИ (ПВР)	7.978.317.477,00			7.939.940.240,00
111	-- ВКУПНО ПАСИВА : ГЛАВНИНА, РЕЗЕРВИ И ОБВРСКИ (065+081+094+109+110)	13.290.467.113,00			13.592.931.399,00

Биланс на успех

Ознака за АОП	Опис	Нето за тековна година	Бруто за тековна година	Исправка на вредноста за тековна година	Претходна година
201	-- I. ПРИХОДИ ОД РАБОТЕЊЕТО (202+203+206)	769.594.022,00			647.392.469,00
202	-- Приходи од продажба	511.974.115,00			446.964.647,00
203	-- Останати приходи	257.619.907,00			200.427.822,00
207	-- II. РАСХОДИ ОД РАБОТЕЊЕТО (208+209+210+211+212+213+218+219+220+221+222)	765.404.895,00			626.566.110,00
208	-- Трошоци за сировини и други материјали	43.783.651,00			20.246.516,00
209	-- Набавна вредност на продадените стоки	175.712.916,00			91.790.872,00
211	-- Услуги со карактер на материјални трошоци	32.020.666,00			25.898.500,00
212	-- Останати трошоци од работењето	24.796.166,00			25.238.773,00
213	-- Трошоци за вработени (214+215+216+217)	210.507.290,00			229.574.901,00
214	-- Плати и надоместоци на плата (нето)	130.653.965,00			145.212.983,00
215	-- Трошоци за даноци на плати и надоместоци на плата	10.921.748,00			12.212.492,00
216	-- Придонеси од задолжително социјално осигурување	55.052.120,00			61.221.322,00
217	-- Останати трошоци за вработените	13.879.457,00			10.928.104,00
218	-- Амортизација на материјалните и нематеријалните средства	198.246.305,00			195.933.981,00
220	-- Вредносно усогласување (обезвреднување) на тековните средства	60.347.627,00			33.589.243,00
222	-- Останати расходи од работењето	19.990.274,00			4.293.324,00
223	-- III. ФИНАНСИСКИ ПРИХОДИ (224+229+230+231+232+233)	24.822.256,00			16.214.213,00
230	-- Приходи по основ на камати од работење со неповрзани друштва	21.691.775,00			13.112.249,00
231	-- Приходи по основ на курсни разлики од работење со неповрзани друштва	3.130.481,00			3.101.964,00
234	-- IV. ФИНАНСИСКИ РАСХОДИ (235+239+240+241+242+243)	19.925.927,00			26.470.020,00

239	-- Расходи по основ на камати од работење со неповрзани друштва	19.786.303,00			25.940.449,00
240	-- Расходи по основ на курсни разлики од работење со неповрзани друштва	139.624,00			529.571,00
246	-- Добивка од редовното работење (201+223+244)-(204-205+207+234+245)	9.085.456,00			10.570.552,00
250	-- Добивка пред оданочување (246+248) или (246-249)	9.085.456,00			10.570.552,00
252	-- Данок на добивка	6.283.694,00			5.275.177,00
255	-- НЕТО ДОБИВКА ЗА ДЕЛОВНАТА ГОДИНА (250-252+253-254)	2.801.762,00			5.295.375,00
257	-- Просечен број на вработени врз основа на часови на работа во пресметковниот период (во апсолутен износ)	307,00			349,00
258	-- Број на месеци на работење (во апсолутен износ)	12,00			12,00
269	-- Добивка за годината	2.801.762,00			5.295.375,00
288	-- Вкупна сеопфатна добивка за годината (269+286) или (286-270)	2.801.762,00			5.295.375,00

Државна евиденција

Ознака за АОП	Опис	Нето за тековна година	Бруто за тековна година	Исправка на вредноста за тековна година	Претходна година
609	-- Земјишта	65.298.597,00			65.298.597,00
611	-- Сегашна вредност на станови и станбени згради (< или = АОП 012 од БС)	2.756.551.081,00			2.780.159.430,00
612	-- Сегашна вредност на градежни објекти од високоградба кои се користат за вршење дејност (< или = АОП 012 од БС)	3.331.781.608,00			3.304.428.738,00
615	-- Сегашна вредност на компјутерска опрема (< или = АОП 013 од БС)	4.458.663,00			2.916.619,00
619	-- Книги, слики, вајарски дела, музејски експонати, предмети од архивска граѓа и слично (< или = АОП 019 од БС)	1.070.601,00			1.070.601,00
625	-- Заеми и кредити дадени на нефинансиски трговски друштва во приватна и државна сопственост и јавни препријатија во земјата (< или = АОП 024+АОП 025+АОП 032+АОП 033+АОП 034+АОП 046+АОП 047+АОП 056+АОП 057+АОП 058 од БС)	318.674.475,00			342.389.731,00
626	-- Побарувања по основ на продажба на стоки и услуги и аванси дадени на нефинансиски трговски друштва во приватна и државна сопственост и јавни препријатија во земјата (< или = АОП 006+АОП 017+АОП 030+ АОП 046+ АОП 047+АОП 048 од БС)	6.933.982,00			31.800.152,00
629	-- Останати побарувања од органи на законодавна, извршна и судска власт, ФПИОСМ, ФЗОРСМ, АВРСМ, единици на локална самоуправа и други правни лица финансирани од буџет (< или = АОП 034+АОП 035+АОП 047+АОП 049+АОП 051+АОП 062 од БС)	49.335.779,00			49.705.149,00

630	-- Побарувања по основ на продажба на стоки и услуги и аванси и останати побарувања од сите субјекти во земјата и странство (< или=АОП 006+АОП 017+АОП 030+АОП 034+АОП 035+ АОП 046+ АОП 047+АОП 049+ АОП 050+АОП 051+АОП 057+АОП 062 ОД БС)	1.863.389.881,00			2.030.401.328,00
633	-- Основна главнина (сопственички капитал) во удели поседувани од Влада на РСМ, ФПИОСМ,ФЗОРСМ,АВРСМ, единици на локална самоуправа и други правни лица финансирани од буџет (< или =АОП 065 од БС)	2.870.949.232,00			2.870.949.232,00
634	-- Обврски по заеми и кредити земено од нефинансиски трговски друштва во приватна и државна сопственост и јавни препријатија во земјата(< или =АОП 086+АОП 087+АОП 088+АОП 089+АОП 090+АОП 096+АОП 104+АОП 107 ОД БС)	1.320.199.894,00			1.373.642.923,00
635	-- Обврски по основ на набавка на стоки и услуги и аванси (краткорочни трговски кредити) примени од нефинансиски трговски друштва во приватна и државна сопственост и јавни препријатија во земјата(< или =АОП 096+АОП 097+ АОП 098+АОП 108 ОД БС)	49.206.319,00			201.555.587,00
637	-- Останати обврски кон нефинансиски трговски друштва во приватна и државна сопственост и јавни препријатија во земјата (< или=АОП 092+АОП 093+АОП 096+ АОП 106+ АОП 107+АОП 108+ АОП 109 ОД БС)	505.825.457,00			505.825.457,00
638	-- Останати обврски кон органи на законодавна, извршна и судска власт, ФПИОСМ,ФЗОРСМ,АВРСМ, единици на локална самоуправа и други правни лица финансирани од буџет (< или=АОП 092+АОП 093+АОП 094+ АОП 099+ АОП 101+ АОП 107+АОП 108+ АОП 109 ОД БС)	66.262.101,00			80.397.316,00
639	-- Обврски по основ на трговски кредити, аванси и останати обврски кон сите субјекти во земјата и странство (вкупно) (< или=АОП 092+АОП 093+АОП 094+ АОП 096+ АОП 097+ АОП 098+ АОП 099+ АОП 100+ АОП 101+ АОП 107+АОП 108+ АОП 109 ОД БС)	1.023.732.317,00			1.313.932.573,00
640	-- Приходи од продажба на стоки и услуги (АОП 641+ АОП 642) (< или = АОП 202 од БУ)	278.838.680,00			211.986.246,00
641	-- Приходи од продажба на стоки (< или = АОП 202 од БУ)	272.561.851,00			149.772.438,00
642	-- Приходи од продажба на услуги (< или = АОП 202 од БУ)	6.276.829,00			62.213.808,00
647	-- Приходи од наемнина (< или = АОП 202 од БУ)	233.135.436,00			234.978.401,00
650	-- Добивки од продажба на нематеријални и материјални средства (< или = АОП 203 од БУ)	35.061.996,00			14.612.753,00
655	-- Наплатени отпишани побарувања и приходи од отпис на обврски (< или = АОП 203 од БУ)	31.707.859,00			8.151.509,00
657	-- Приходи од премии, субвенции, дотации и донации (< или = АОП 203 од БУ)	158.290.861,00			156.734.704,00

660	-- Приходи од укинување на долгорочни резервирања (< или = АОП 203 од БУ)	32.559.191,00			20.928.856,00
662	-- Приходи од наплатени пенали, неподигнати капари, отстапнини, награди и слично (< или = АОП 203 од БУ)	19.962.208,00			7.684.982,00
667	-- Расходи на продадени производи и услуги	175.712.916,00			91.790.872,00
669	-- Огрев, гориво и мазива (< или = АОП 208 од БУ)	1.507.941,00			1.250.495,00
671	-- Канцелариски материјали (< или = АОП 208 од БУ)	726.663,00			941.718,00
673	-- Униформи-заштитна облека и обувки (< или = АОП 208 од БУ)				1.099.720,00
674	-- Материјал за чистење и одржување (< или = АОП 208 од БУ)	83.134,00			107.516,00
675	-- Вода (< или = АОП 208 од БУ)	1.900.442,00			3.568.930,00
676	-- Потрошена електрична енергија (< или = АОП 208 од БУ)	37.533.146,00			13.391.952,00
677	-- Потрошени енергетски горива (< или = АОП 208 од БУ)	3.353.122,00			3.022.671,00
678	-- Потрошени резервни делови и материјали за одржување (< или = АОП 208 од БУ)	520.300,00			316.917,00
679	-- Отпис на ситен инвентар, амбалажа и автогуми (во производство) (< или = АОП 208 од БУ)	13.088,00			54.242,00
680	-- Транспортни услуги во земјата (< или = АОП 211 од БУ)	4.800,00			3.470,00
682	-- ПТТ услуги во земјата (< или = АОП 211 од БУ)	4.365.699,00			3.404.430,00
686	-- Наемнини за деловни простории во земјата (< или = АОП 211 од БУ)	561.653,00			834.497,00
692	-- Надоместоци за отпремнина при заминување во пензија (< или = АОП 217 од БУ)	1.057.024,00			796.890,00
694	-- Јубилејни награди (< или = АОП 217 од БУ)	4.523.281,00			806.436,00
695	-- Регрес за годишен одмор (< или = АОП 217 од БУ)	6.287.705,00			6.754.031,00
696	-- Помошти (< или = АОП 217 од БУ)	1.328.830,00			1.247.687,00
698	-- Дневници за службени патувања, ноќевања и патни трошоци (< или = АОП 217 од БУ)	190.414,00			203.628,00
699	-- Дневници за службени патувања (< или = АОП 217 од БУ)				31.618,00
700	-- Надомести на трошоците на вработените и подароци (< или = АОП 217 од БУ)	1.899,00			141.940,00
707	-- Трошоци за надомест и други примања на надворешни членови на управен и надзорен одбор, одбор на директори и управители	867.906,00			1.145.237,00
708	-- Трошоци за спонзорства (< или = АОП 212 од БУ)	510.000,00			210.000,00

709	-- Репрезентација (< или = АОП 212 од БУ)	354.598,00			576.779,00
710	-- Премии за осигурување на имот (< или = АОП 212 од БУ)	1.791.866,00			3.109.215,00
711	-- Надомест за банкарски услуги (< или = АОП 212 од БУ)	1.795.638,00			1.780.404,00
712	-- Даноци кои не зависат од резултатот (< или = АОП 212 од БУ)	4.120.015,00			3.149.488,00
717	-- Останати трошоци на работењето (< или = АОП 212 од БУ)	15.349.144,00			14.466.299,00
718	-- Казни, пенали надоместоци за штети и друго (< или = АОП 222 од БУ)				381.877,00
722	-- Просечен број на вработени врз основа на состојбата на крајот на месецот	313,00			324,00
723	-- Просечен број на вработени во седиштето на субјектот врз основа на состојбата на крајот на месецот	177,00			178,00
724	-- Број на подружници во кои се врши дејност, без седиштето на субјектот	17,00			16,00

Структура на приходи по дејности

Ознака за АОП	Опис	Нето за тековна година	Бруто за тековна година	Исправка на вредноста за тековна година	Претходна година
2477	- 64.92 - Друго кредитно посредување	24.822.256,00			
2490	- 68.10 - Купување и продажба на сопствен недвижен имот	272.561.851,00			
2491	- 68.20 - Издавање и управување со сопствен недвижен имот или недвижен имот земен под закуп (лизинг)	497.032.171,00			

Потпишано од:

Zoran Gjorgijev

CN=KIBSTrust Issuing Qsig CA G2,
 OID.2.5.4.97=NTRMK-5529581, OU=KIBSTrust
 Services, O=KIBS AD Skopje, C=MK
 KIBSTrust Issuing Qsig CA G2

Изјавувам, под морална, материјална и кривична одговорност, дека податоците во годишната сметка се точни и вистинити.

Податоците од годишната сметка се во постапка на доставување, која ќе заврши со одлука (одобрување/одбивање) од страна на Централниот Регистар.

Прилог 2 - Годишен извештај за работењето со состојба на и за
годината што завршува на 31 декември 2022



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



**Годишен извештај за работењето на
Акционерското Друштво за изградба и
стопанисување со станбен простор и со
деловен простор од значење за
Републиката
за 2022 година**

Скопје, 2023

Содржина

ВОВЕД.....	1
1. ОРГАНИ НА АКЦИОНЕРСКОТО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА – СКОПЈЕ.....	2
2. ОСНОВНА ДЕЈНОСТ.....	8
3. ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ.....	8
4. КАДРОВСКА ПОЛИТИКА.....	13
5. ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2020 ГОДИНА.....	14
6. АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА 2020 ГОДИНА.....	18
7. ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2020 ГОДИНА И ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ .	19
ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ	19
A. ПОКАЗАТЕЛИ НА ПРОФИТАБИЛНОСТ.....	22
B. ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА АКТИВНОСТ ЕФИКАСНОСТ	23
C. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ	25
D. ПОКАЗАТЕЛИ НА ФИНАНСИСКАТА СТАБИЛНОСТ - ДОЛГОРОЧНА СОЛВЕНТНОСТ.....	26
E. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЕКОНОМИЧНОСТ.....	28
8. ИЗВЕШТАЈ ЗА МАТЕРИЈАЛНО – ФИНАНСИСКО РАБОТЕЊЕ ЗА 2020 ГОДИНА.....	29
9. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА.....	37
10. ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ	46
Приходи од продажба на учиноци	46
Трошоци на работењето.....	47
Приходи и расходи по Подружници – Преглед на вкупни приходи и расходи.....	48
Споредбен преглед на планирани и остварени приходи и расходи.....	49
11. УТВРДУВАЊЕ НА ДОБИВКАТА	51
12. ДЕЛОВНИ СРЕДСТВА ПО ОСНОВ НА ТРАНСФОРМАЦИЈА.....	52
13. МАРКЕТИНГ И ОДНОСИ СО ЈАВНОСТА.....	53
14. ЈАВНИ НАБАВКИ	54

ВОВЕД

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

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

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

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

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

1. Закон за трансформација на Јавното Претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија” бр.105/09)
2. Законот за трговски друштва („Службен весник на Република Македонија” бр. 28/04, 84/05, 25/07, 87/08, 42/10, 48/10, 24/11, 166/12, 70/13, 119/13, 187/13, 38/14, 41/14, 138/14, 88/15, 192/15, 6/16, 30/16, 64/18, 120/18, 195/18 и 239/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 79/20, 123/20, 290/20, 215/21 и 99/22)
3. Закон за домување („Службен весник на Република Македонија” бр. 99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15, 31/16 и 64/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 302/20 и 150/22),
4. Закон за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија” бр.13/13, 69/14, 27/14, 42/14, 178/14, 180/14, 51/15, 61/15, 129/15, 6/16, 106/16, 21/18 и Сл.весник на РСМ бр. 98/19),
5. Закон за продажба на становите во општествена сопственост (“Службен весник на СРМ” бр 36/90; “Службен весник на Република Македонија” бр.62/92, 7/98, 24/03, 24/11 и 144/14);
6. Законот за трансформација на претпријатија со општествен капитал („Службен весник на Република Македонија“ бр.38/93, 48/93, 21/98, 25/99, 39/99, 81/99, 49/00, 6/02, 31/03, 38/04, 35/06, 84/07, 123/12 и 25/15)
7. Закон за отстапување на деловни средства од страна на претпријатијата во кои што Република Македонија и Агенцијата на Република Македонија за приватизација имаат акции, односно удели („Службен весник на Република Македонија“ бр.47/97 и 6/02).
8. Закон за градежно земјиште („Службен весник на Република Македонија” бр.15/15, 44/2015,98/15,193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16 и „Службен весник на Република Северна Македонија бр.275/19, 90/20 и 101/21)
9. Закон за градење („Службен весник на РМ“ бр. 130/09,124/10, 18/11, 36/11, 54/11, 13/12, 39/12, 144/12, 25/13, 79/13, 137/13, 163/13, 27/14, 28/14, 42/14, 115/14, 149/14, 187/14, 44/15, 129/15, 129/15, 217/15, 226/15,

30/16, 31/16, 39/16, 71/16, 132/16, 35/18, 64/18, 168/18 и Службен весник на Република Северна Македонија бр.244/19, 18/20, 89/20, 279/20 и 227/22)

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

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

Органи на Акционерското друштво се:

Одборот на директори и Собранието на Друштвото

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

1. Одбор на директори

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

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

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

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

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

Неизвршни членови на Одборот на директори:

Претседател на Одбор на директори:

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

стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-1565/1 од 26 јануари 2021 година донесена од Владата на Република Северна Македонија.

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

Шукри Масурица е избран за неизвршен член на Одборот на директори со Одлука за избор на член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.24-4029/1 од 03.04.2018 година донесена од Владата на Република Македонија. Со Одлука за отповикување и избор на член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-4473/1 од 10.05.2022 година донесена од Владата на Република Северна Македонија Шукри Масурица е отповикан од должност неизвршен член на Одборот на директори на Акционерското друштво поради истек на мандатот и со истата одлука е избран за неизвршен член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

Извршен член на Одборот на директори:

Кристијан Трајковски со Одлука за избор на членови на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.24-4403/1 од 03.08.2017 донесена од Владата на Република Македонија е избран за извршен член на Одборот на директори. Со Одлука за отповикување и избор на членови на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-8406/1 од 30 јули 2021 година донесена од Владата на Република Македонија Кристијан Трајковски е избран за извршен член на Одборот на директори на Акционерското друштво. Со Одлука за отповикување и избор на член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-5636/1 од 28.06.2022 година Кристијан Трајковски е отповикан од должноста неизвршен член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

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

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

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

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

➤ **Сектор за финансии, информатика и комерција:**

- **Катерина Бекири** од 21.05.2019 година. Со Спогодба за раскинување на договорот за вработување бр.04-4697/2 од 12.08.2022 година работниот однос и престанува на 14.08.2022 година.
- **Марија Срезовска – Матевска** од 02.09.2022 година со Одлука за назначување на Помошник директор на Сектор за финансии, информатика и комерција бр.02-6589/1 од 02.09.2022 година од Генералниот Директор на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје.

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

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

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

- **Јон Фрчкоски** од 24.04.2018 година

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

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

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

- **Владимир Станивуковиќ** со Одлука за давање отказ на договорот за вработување со понуда за склучување на нов променет договор за вработување 02-5471/1 од 23.06.2021 година и Договор за вработување бр. 04-5472/1 од 23.06.2021 година.

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

- **на Подружница Скопје**
Марјан Жакула: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружници бр.02-12333/1 од 29.12.2017 година донесена од Генералниот директор на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.
- **на Подружница Битола**
Никола Поповски: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружница Битола бр.02-12782/2-2 од 19.12.2019 година година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.
- **на Подружница Охрид**
Благоја Грозданоски: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружница Охрид бр.02-10369/6-2 од 15.10.2019 година година донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје. Со Одлука за разрешување на Раководител на Подружница Охрид бр.02-1783/14-1 од 07.03.2022 година донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје е разрешен од Раководител на Подружница Охрид.
- **на Подружница Куманово**
Владимир Арсовски: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Куманово бр.02-7467/3-2 од 13.06.2018 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.
Борче Петкоски: Раководител согласно Одлука за именување на ВД Раководител на Подружница Охрид бр.02-1783/14-2 од 07.03.2022 година донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје. Со Одлука за разрешување на ВД Раководител на Подружница Охрид бр.02-6706/10-1 од 07.09.2022 година донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје е разрешен од ВД Раководител на Подружница Охрид.
Ристо Булоски: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Охрид бр.02-6706/10-2 од 07.09.2022 година донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за

Републиката-Скопје донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **Подружница Куманово**

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

- **на Подружница Штип**

Боро Димков: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Штип бр.02-851/4-2 од 24.01.2019 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје. Со Одлука за разрешување на Раководител на Подружница Штип бр.02-8920/4-1 од 30.11.2022 година донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје е разрешен од Раководител на Подружница Штип.

Бобан Спиров: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Штип бр.02-8920/4-2 од 30.11.2022 година донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Велес**

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

- **на Подружница Прилеп**

Јулијана Цековска: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Прилеп бр.02-7467/5-2 од 13.06.2018 година донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје. Со Одлука за разрешување на Раководител на Подружница Прилеп бр.02-6706/11-1 од 07.09.2022 година донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје е разрешена од Раководител на Подружница Прилеп.

Филип Стојчески: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Прилеп бр.02-6706/11-2 од 07.09.2022 година донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Кавадарци**

Владимир Клинчаров: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Кавадарци бр.02-563/10-2 од 16.01.2020 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Тетово**

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

- **на Подружница Струмица**

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

- **на Подружница Кочани**

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

- **на Подружница Кичево**

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

- **на Подружница Паркинг Центар-Скопје**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Подружница Паркинг Национална Арена Скопје**

Марјан Жакула: Раководител согласно Одлука за организирање Подружница Паркинг „Национална Арена“ Скопје бр.02-9959/2-1 од 20.11.2020 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

2. ОСНОВНА ДЕЈНОСТ

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

- подобрување на условите на станувањето во постојните станбени згради и станови;
- утврдување на висината на закупот, односно склучување на договори за закуп на станбен и за деловен простор од значење за Републиката;
- стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката
- водење единствена евиденција на станбениот и на деловниот простор од значење за Републиката;
- поттикнување на развојот и изградбата на инфраструктурата за домување;
- изградба, реновирање и одржување на станови за непрофитно домување;
- изградба и продажба на станови и деловен простор за пазар;
- инвестиционо и тековно одржување на станбениот и деловениот простор
- организирање, изградба на станбен и деловен простор чиј инвеститор е Република Северна Македонија;
- Реализирање на Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија, на Владата на Република Северна Македонија со која се утврдува особено: изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи, изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба, стопанисување со станбени деловен простор, инвестиционо и тековно одржување на станбен и деловен простор, подобрување на условите за домување во постојаните станбени згради и станови, утврдување на висината на закупот и политиката на склучување на договори за закуп на станбен и деловен простор, водење на единствена евиденција на станбен и деловен простор со кој стопанисува и организирање и изградба на станбен и деловен простор каде што инвеститор е Република Северна Македонија;
- Работи околу уредување и подготвување на градежно земјиште за градба и поместување на постојаните објекти, санациски работи, организација на изградба на станбени објекти, инсталации, надзор при изградба и слично, уредување и одржување на улици и сообраќајници, уредување и одржување на паркови, зелени и рекреациони површини, комерцијални работи во остварување на функцијата во прометот на стоки и услуги.

Друштвото врши стручни технички работи согласно Програмите за уредување на градежното земјиште, врз основа на договор склучен со единицата на локалната самоуправа.

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

- Согласно член 99 од Закон за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр. 99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15, 31/16 и 64/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 302/20 и 150/22), Акционерското друштво во рамките на дејностите од стопанисувањето со станбениот и деловниот простор во сопственост на Република Северна Македонија ги врши особено следните работи: подобрување на условите за стопанисување во постојните станбени згради и станови, утврдување на висината на закупот, склучување договори за закуп на станбен простор, стопанисување и водење единствена евиденција на станбениот простор, изградба и продажба на станови за пазар и деловен простор, изградба, реновирање и одржување на станови за непрофитно домување. Во остварувањето на работите од дејноста Акционерското друштво ги врши работите утврдени во Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија, која на предлог на ресорниот Министер ја донесува Владата на Република Северна Македонија.

3. ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ

За внатрешната организација на Акционерското друштво одлучува Одборот на директори.

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

- Дирекција
- Подружници

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

На организационен план, Акционерското друштво е составено од 18 Подружници и Дирекција со седиште во Скопје.

Подружниците во Акционерското друштво се делат на:

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

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

Акционерското друштво работите од својот делокруг ги врши како единствена организационо - правна целина, а заради обезбедување на потребната координација во остварувањето на работите во дејностите на ниво на Акционерското друштво како целина, се организираат стручни служби во секторите. Организационите делови на Акционерското Друштво се прикажуваат во табели кои следат:

ДИРЕКЦИЈА**ПОДРУЖНИЦИ****Скопје**

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

Битола**Охрид**

Работна единица Струга и Работна единица Дебар
--

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

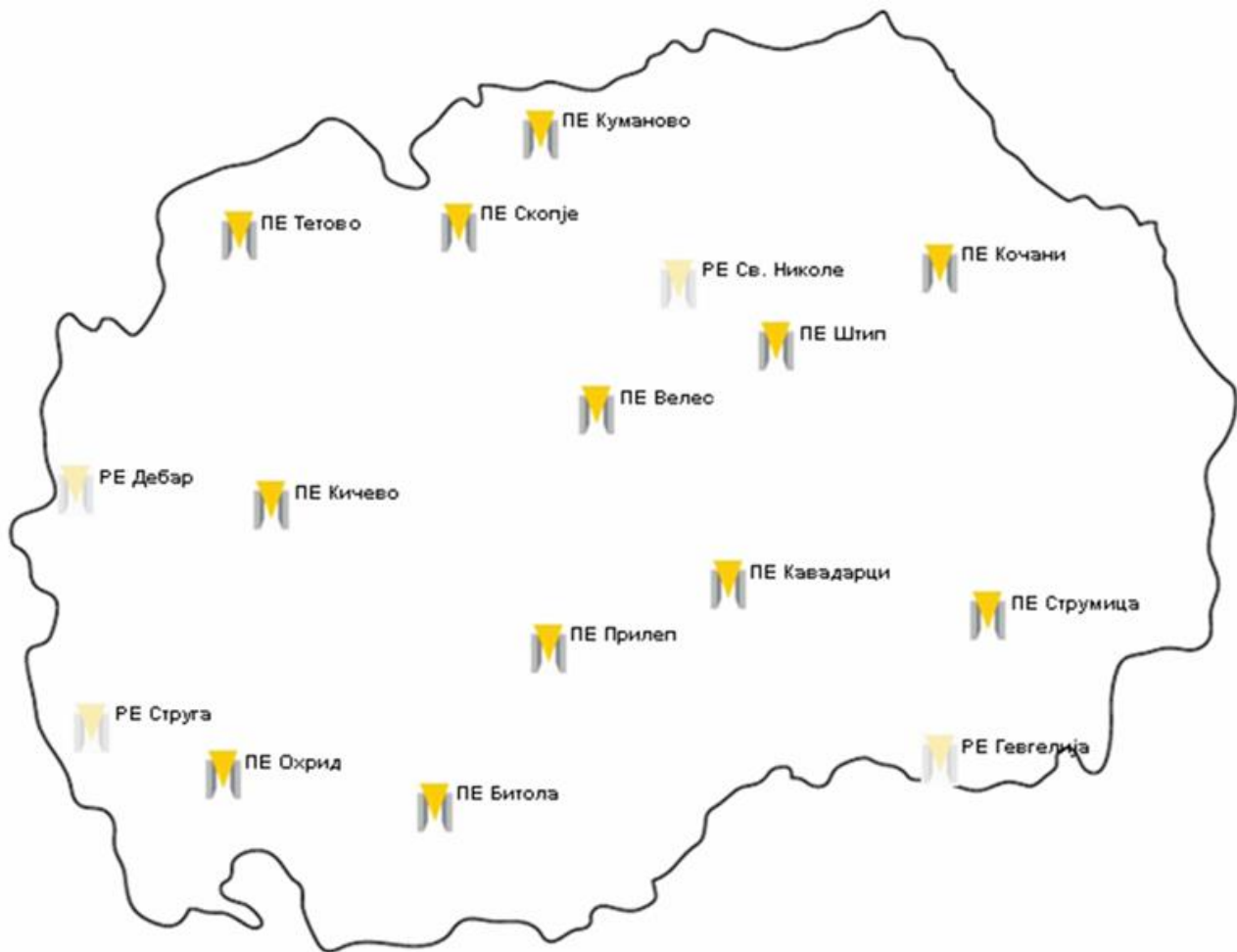
Работна единица Свети Николе

Кочани**Струмица**

Работна единица Гевгелија

Кавадарци

МРЕЖА НА ПОДРУЖНИЦИ И РАБОТНИ ЕДИНИЦИ НА АКЦИОНЕРСКОТО ДРУШТВО



4. КАДРОВСКА ПОЛИТИКА

Бројот на вработените и вкупниот нето износот на плата на ниво на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката во 2022 година се прикажува во следниот преглед:

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

5. ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2022 ГОДИНА

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

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

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

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

Состојбата на главнината на капиталот на ниво на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор на 31.12.2022 година е 2.870.949.232 денари. Износот на запишаниот акционерски капитал запишан во Централен регистар на РСМ е во износ од 46.681.990 ЕУР.

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

Во деловната 2022 година Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, по годишната сметка оствари позитивен финансиски резултат т.е остварена добивка пред оданочување во износ од **9.085.456** денари, а остварената добивка по оданочувањето изнесува **2.801.762** денари.

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

6. АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА 2022 ГОДИНА

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

Во 2022 година Друштвото покажува намалување на нето готовински текови во износ од (54.058 илјади денари), што значи дека вкупните готовински текови се негативни, бидејќи во текот на годината се исплатени повеќе парични средства отколку што се наплатени.

Остварен е позитивен готовински тек од оперативни активности во износ од (66.905 илјади денари), што укажува дека во текот на 2022 година остварени се повеќе приливи на парични средства отколку одливи од главните активности што носат приходи на Друштвото.

Готовинските текови од оперативни активности се добиени со усогласување на нето добивка на износ од 2,802 илјади денари за:

- Амортизација во износ од 198.246 илјади денари доведува до зголемување на готовинските текови бидејќи истата евидентирана како трошок се одзема од приходите и делува на намалување на нето добивката без да се јави вистински одлив на пари. Со нејзиното враќање кон износот на нето добивката, всушност, се додава износот што е наплатен како приход при продажбата, а Друштвото го задржува за себе без обврска да го исплати сè до моментот на замена на постојаните средства.
- Приходите од ослободување на државни подршки кои се по основ на пресметана амортизација на станови и деловни простории во државна сопственост, во износ од 158.291 илјади денари, доведуваат до намалување на готовинските текови бидејќи евидентирани како приход делуваат на зголемување на нето добивката без да се јави вистински прилив на пари.
- Намалување на побарувањата од купувачите во износ од 127.470 илјади денари, доведува до зголемување на готовинските текови поради зголемен паричен прилив од нивна наплата.
- Намалувањето на останати краткорочни побарувања (од државата, по основ на даноци, придонеси и останати побарувања) за износ од 46.354 илјади денари доведува до зголемување на готовинските текови поради наплата.
- Намалувањето на залихите на станови и деловни простории во износ од 102.147 илјада денари и остварените приливи на парични средства од нивната продажба доведуваат до зголемување на готовинските текови.
- Намалувањето на обврските спрема добавувачите во износ од 55.121 илјади денари доведува до намалување на готовинските текови поради поголемиот износ на парични одливи за плаќање на обврските.
- Намалувањето на останати краткорочни обврски за износ од 235.079 илјади денари доведува до намалување на готовинските текови поради поголемиот одлив за плаќање на обврските.
- Зголемувањето на одложено плаќање на приходи и трошоци во идните периоди ПБР за износ од 38.377 илјади денари доведува до зголемување на готовинските текови како резултат на евидентирани станови и деловни простории во државна сопственост - имот на Влада на Република Северна Македонија.

Остварен е негативен готовински тек од инвестициони активности во износ од (84.423) илјади денари, што покажува дека готовината е намалена поради набавката на материјални средства, изградба на станови за ранливи групи, но зголемени се средствата од кои се очекуваат идни приходи.

Остварен е негативен готовински тек од финансиски активности во износ од (36.540) илјади денари, што произлегува од парични приливи и одливи од наведените активности и тоа :

- Намалени се долгорочните обврски по основ на кредити за износ од (53.443) илјади денари што доведува до намалување на готовинските текови поради паричните одливи за плаќање на кредитите кон Банките.
- Намалени се побарувањата за дадени кредити - долгорочни финансиски средства за износ од (16.903) илјади денари што доведува до зголемување на готовинските текови од приливот на готовина при нивната наплата.

Од Анализата на готовинските текови на Друштвото заклучуваме дека **нето готовинскиот тек на Друштвото во 2022 година е негативен и изнесува (54.058) илјади денари, нето намалување на паричните средства**, колку што изнесува и разликата меѓу завршната и почетната состојба на ставката парични средства во Билансот на состојбата за 2022 година.

7. ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2022 ГОДИНА И ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Анализата на финансиските извештаи (извештај за финансиска состојба и извештај за сеопфатна добивка) треба да даде квалитативна оценка дали друштвото работи добро или лошо, односно дали е финансиски силно или финансиски ранливо. Една од алатките што се користи во анализата на финансиските извештаи е анализа на односите која го прикажува односот на една ставка во споредба со некоја друга ставка . Таквата анализа е всушност претставување на финансиските податоци и цели финансиски извештаи во однос на една ставка од финансискиот извештај кој се нарекува основа.

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

АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ФИНАНСИСКА СОСТОЈБА 31.12.2022 година

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

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

АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА СЕОПФАТНА ДОБИВКА ЗА 2022 година

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

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

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

Показателите во анализата се однесуваат за 12 месечно работење во текот на 2022 година и споредбени показатели од 2021 година.

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

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

А. ПОКАЗАТЕЛИ НА ПРОФИТАБИЛНОСТ

Показателите на профитабилноста го покажуваат ефектот од управувањето со средствата и долговите врз остварувањето на профитот. Показателите на профитабилноста ја одразуваат моќта на Друштвото за заработка, способноста на Друштвото да остварува добивки, односно вишок на приходи споредено со расходите на работењето и другите трошоци кои настануваат во определен период на време.

Профитабилноста ја одразува конкурентската позиција на Друштвото, а воедно и квалитетот на менаџментот на Друштвото, додека пак способноста да се генерира профит од инвестираниот капитал е важен индикатор за вредноста на друштвото.

Во 2022 година друштвото оствари вкупни приходи во износ од 794.416.278 денари и вкупно трошоци износ од 785.330.822 денари, односно позитивен финансиски резултат добивка пред оданочување износ од 9.085.456 денари и добивка за финансиската година по оданочување износ од 2.801.762 денари. Во услови на зголемена економска криза, Друштвото оствари една од стратегиските цели преку остварувањето на позитивен финансиски резултат, со што се зајакнува понатамошниот потенцијал за континуитетот на работењето на друштвото.

Показателите на профитабилноста се пресметуваат како однос на нето добивката и вкупната главнина; однос на добивката пред камата и даноци и ангажиран капитал; однос на нето добивката и вкупните приходи; и однос на нето добивката и бројот на вработени. Истите, бидејќи друштвото во тековната 2022 година, оствари добивка пред оданочување во износ од 9.085.456 денари во однос на остварената во 2021 година во износ од 10.570.522 денари, бележат значителен пораст .

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

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

Показателот ја претставува способноста на Друштвото со расположливиот сопствен капитал да остварува добивка, односно тој е мерило за силата на Друштвото. Показателот покажува колкава расположива нето добивка генерира исклучиво сопственичкиот капитал на Друштвото (акционерскиот вклучувајќи ги резервите и акумулираната добивка). Во 2022 година изнесува 0,09% , а во 2021 година изнесува 0,18% и не е на задоволително ниво во однос на идеалниот од 9.0%. На показателот делува специфичната дејност на друштвото изграба на комерцијални станови за продажба каде градбата трае повеќе од 18 месеци, па друштвото остварува приходи и добивки од продажбата во разни пресметковни периоди како и изградба на социјални станови за

ранливи групи чија вредност ги зголемува нетековните обврски во вид на државни подршки (државен капитал), а од друга страна остварува минимални приходи по основа на закупнина.

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

Повратот на ангажираниот капитал е показател на профитабилноста кој дава важни информации на сопствениците (акционерите) во оценката на успешноста на работењето на менаџментот на Друштвото. При пресметката се користи податокот за добивката пред каматата и даноците, тоа е износот на добивка кое Друштвото ја остварува пред да плати камата на обезбедувачите на кредити (банките) и данок на добивка.

Показателот во 2022 година изнесува 0,21%, а во 2021 година изнесува 0.24% перманентно се движи под контролната мерка, со оглед на специфичната дејност на Друштвото изградба на социјални станови за ранливи групи чија вредност ги зголемува нетековните обврски во вид на државни подршки, а од друга страна остварува минимални приходи по основ на закупнина.

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

Показателот на односот на нето добивката (добивка по оданочување) и вкупните приходи ја претставува профитабилноста во однос на вкупните приходи, односно стапката на учество на нето добивката во вкупните приходи. Во 2022 година нето профитната маржа изнесува 0,55% , а за 2021 година тоа учество изнесува 1,18%, не е на задоволително ниво како резултат на остварени мали нето добивки. На показателот делува специфичната дејност на друштвото како што е наведено и за претходните два показатели на профитабилноста.

d. Добивка за финансиската година по работник

За 2022 година показателот бележи значително подобрување поради остварената поголема добивка за финансиската година и изнесува 9.126 денари, во споредба со остварениот во 2021 година кога изнесува 15.173 денари по вработен, како и поради намалувањето на бројот на вработени во 2022 година

V. ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА АКТИВНОСТ ЕФИКАСНОСТ

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

a. Коефициент на обрт на вкупните средства

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

показателот изнесува 0,05 и покажува дека приходот изнесува 5% во однос на користените средства. Коефициентот на обрт на вкупните средства е показател на активноста на Друштвото и покажува колку секоја парична единица на средства генерира приход. При анализа на овој показател треба да се има во предвид високата вредност на вкупно користените средства во која најголем дел учествуваат нетековните средства како и дејноста на Друштвото, изградба на станови која трае повеќе од еден пресметковен период, а следствено на тоа и остварувањето на приходите. На показателот делува и неостварениот приход од неиздадени станови и деловни простории и минималните приходи од закупнина за користење на станови за ранливи групи. По правило производната дејност има помал коефициент на обрт на вкупните средства од трговијата и услугите.

b. Динамика на приходи

Овој показател го прикажува односот на приходите од тековната 2022 и претходната 2021 година, изнесува 119,71% и покажува дека приходите се зголемиле за 19,71%.

c. Приход по вработени

Овој показател го прикажува приходот по вработен и за 2022 година изнесува 2 587.674 денари додека во 2021 година изнесува 1 901,452 денари и бележи зголемување како и намален број на вработени. Просечниот број на вработени врз основа на часови на работа во пресметковниот период е намален на 307 вработени во споредба со 2021 година кога изнесувал 349 вработени.

d. Период на плаќање на обврските спрема добавувачи

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

Показателот во 2022 година изнесува 34 дена, и во споредба со истиот од 2021 година кога изнесува 72 дена, укажува дека времето на плаќање на краткорочните обврски спрема добавувачите е намалено. Овој показател помага да се оцени ликвидноста на Друштвото, при што намалувањето на периодот на плаќање на обврските спрема добавувачите е знак на добро финансирање, односно добро управување со тековните средства, кое резултира со навремено плаќање на обврските.

e. Период на обрт на залихите

Овој показател добиен како однос меѓу производот на вредноста на залихите и бројот на деновите во годината спрема трошоците на продажба за 2022 година изнесува 154 дена додека во 2021 година изнесува 248 дена, истиот бележи намалување. Овој показател дава информација како се управува со залихите и за колкав период залихите можат да се конвертираат во парични средства и дава дополнителна индикација за ликвидноста на Друштвото. За поефикасно управување со залихите периодот на обрт треба да биде понизок, за што Друштвото треба да ги преиспита залихите во поглед на нивната оштетеност или застареност, нивна алтернативна употреба доколку не се продаваат да се издаваат под закуп, одобрување на попусти, обезбедување на имотни листови и.т.н. За успешно управување со залихите потребно е да се има во предвид вредноста на капиталот кој е врзан во нив и можноста периодот на конвертирање во парични средства да се намали.

f. Просечен период на наплата на побарувања од купувачи

Овој показател добиен како однос меѓу производот од вредноста на побарувањата од купувачите (од Извештајот за финансиската состојба) и бројот на денови во годината спрема приходите од продажба за 2022

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

С. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ

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

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

а. Брз показател

Се утврдува како однос меѓу тековните средства без залихите, односно готовите пари на жиро сметка и благајна, КХВ и краткорочните побарувања спрема тековните (краткорочни) обврски без обврските за примени аванси. Коефициентот од 2.05 во 2022 година покажува дека сите тековни обврски ќе бидат намирани навреме и во однос на показателот од 1.77 во претходната 2021 година бележи подобрување на ликвидноста, се движи над контролната мерка од 1.00 и укажува дека тековните обврски ќе бидат намирани навреме. На показателот делува високото ниво на побарувања од купувачи поради кои доцнат паричните приливи потребни за намирување на обврските спрема добавувачите, вработените и кредиторите.

б. Тековен показател

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

обротот на залихите е спор, односно паричниот оперативен циклус е долг, на кој значајно делуваат и високата вредност на побарувања од купувачите кои тешко се наплаќаат, што бара дополнително ангажирање за подобрување на наплатата.

с. Работен капитал

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

Сите показатели на ликвидноста за 2022 година, се движат во рамките на контролните мерки и укажуваат дека Друштвото има способност да ги намирува навремено своите обврски, да ги исплатува платите, да набавува сировини и материјали и да ги плаќа обврските спрема добавувачите и стасаните рати по кредити од деловните банки, меѓутоа Друштвото тешко и на подолг рок ги конвертира тековните средства во парични средства, обротот на залихите е спор, односно паричниот оперативен циклус е долг, на кој значајно делуваат и високата вредност на побарувања од купувачите кои тешко се наплаќаат. Реално како што потенциравме залихите и побарувањата треба да бидат предмет на дополнителни анализи и превземање на дополнителни мерки од раководството на друштвото за подобрување, односно за зголемување на паричните приливи од продажба на залихите и намалување на побарувањата преку подобрена наплата. Анализата покажува дека паричните приливи може да се одложат со создавање на побарувања на кои им се одобрува одложен рок на плаќање (спогодби за плаќање на долгот на рати), паричните одливи пак може да се одложат со користење на одложен рок на плаќање (кредитирање) од страна на добавувачите. Исто така времето меѓу набавката, изградбата на станови за продажба и продажбата на истите влијае на паричните текови, односно доколку градбата и продажбата трае подолго време и паричните приливи од нивна продажба ќе биде долго. Секако потребно е брзо да се конвертираат во парични средства побарувањата од станарина и закупнина за користење на станбен и деловен простор и ануитети од кредити на купувачите на станови на одложено плаќање како и побарувањата по склучени спогодби за плаќање на долгот на рати.

D. ПОКАЗАТЕЛИ НА ФИНАНСИСКАТА СТАБИЛНОСТ - ДОЛГОРОЧНА СОЛВЕНТНОСТ

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

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

a. Показател на долг (Debit ratio-DR)

Показателот на долг (Debit ratio-DR) е показател на вкупните долгови на Друштвото (тековни обврски и долгорочни обврски) во однос на неговите вкупни средства (нетековни и тековни средства односно активата). Овој показател за 2022 година изнесува 17.63% додека во 2021 година изнесува 19,77% и покажува тенденција на намалување. Показателот покажува во кој процент се покриени средствата од туѓи извори на финансирање (обврски спрема добавувачи, други останати обврски и кредити од Банки). Споредено со контролната мерка за овој показател од 50% покажува дека друштвото има безбедно ниво на долг и во споредба со претходната година бележи намалување и дека финансиската стабилност на Друштвото е добра.

b. Показател на задолженост (Gearing)

Показателот на задолженост (Gearing) го покажува учеството на долгот во капиталот на Друштвото и се пресметува како однос на долговниот капитал кој носи камата ((долгорочни кредити) спрема акционерска главнина(акционерски капитал, резерви и акумулирана добивка) и долговен капитал кој носи камата (долгорочни кредити). Овој показател за 2022 година изнесува 30,78% , во споредба со 2021 година кога изнесува 31,65%, бележи намалување но сепак е под контролната мерка од 50%. Укажува на умерена задолженост, во случај показателот да се зголеми можни се проблеми во иднина кога Друштвото ќе сака да зема кредит, освен ако не ги зголеми главнината и резервите преку повисоки добивки од редовно работење кои нема да ги распределува или преку нова емисија на акции. Со оглед на тоа што Друштвото 2022 година ја заврши со добивка, потребно е да го задржи тој тренд на зголемување на добивката преку зголемување на приходите и намалување на трошоците од работењето како не би дошло до финансирање со кредити од Банки. Останува потребата од претпазливост околу задолжувањето со кредити од Банки обезбедени со хипотеки во недвижен имот , при што постои ризик бидејќи Банките се во позиција да имаат право да го присилат Друштвото да продава средства за да им ја плати каматата , доколку не постојат расположиви средства од други извори.

c. Показател на левериџ (Leverage)

Овој показател добиен како однос на акционерската главнина спрема акционерската главнина зголемена за долговниот капитал кој носи камата (долгорочни кредити од Банки), покажува во кој процент Друштвото се финансира од сопствени извори на финансирање односно од акционерскиот капитал (обични акции, резерви, и акумулирана добивка). За 2022 година изнесува 69,21% додека за 2021 година изнесува 68,34%, бележи зголемување поради намалување на износот на долгорочни кредити во текот на 2022 година. Споредено со оптималниот показател од 50.00% претставува задоволителен показател и упатува на фактот дека на Друштвото настојува да го држи долгот под контрола, да го консолидира работењето со цел остварување на поголеми добивки од работењето.

d. Однос на покривање на каматите

Показателот за покриеност на каматата покажува дали Друштвото заработува доволно добивка пред камата и данок за да може да ги плати трошоците за камата, или дали неговите трошоци за камата се големи во однос на неговите добивки. Овој показател говори за тоа колку пати трошоците за камата се покриени со износот на добивката пред камата и даноци. Тој покажува способност на Друштвото да им ги плати на кредиторите со камата позајмените пари, односно способност за задолжување. Показателот за 2022 година изнесува 1,45 пати, и е добиен како однос на добивка пред камата и даноци во износ од 29.011.383 денари и трошоците за камати износ од 19.925.927 денари и укажува на можни негативни ефекти по работењето.

Е. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЕКОНОМИЧНОСТ

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

a. Однос меѓу вкупни приходи и вкупни расходи

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

Економичноста претпоставува приходите да ги покријат сите расходи и да остварат добивка. Минималното барање на економичноста е: подеднакви приходи и расходи. Показателот за 2022 година од 101,16% во споредба со истиот од 2021 година кога изнесува 101,62% бележи намалување, потребно е да се направат дополнителни напори за подобрување на работењето и остварување на поголеми приходи, истовремено што е можно помали расходи, односно поголема позитивна разлика меѓу приходите и расходите

b. Однос на добивката пред оданочување и приходите

Овој показател за 2022 година изнесува 1,16% додека за 2021 година изнесува 1,62% и го покажува учеството на добивката во приходите. За негово подобрување потребно е дополнително ангажирање на раководството и вработените за зголемување на приходите и намалување на трошоците од работењето посебно на непродуктивните трошоци, и остварување на поголема позитивна разлика односно добивка.

c. Однос на добивката за финансиската година и приходите

Овој показател за 2022 година изнесува 0,36%, показателот за 2021 година изнесува 0.81% и го покажува учеството на добивката за финансиската година во приходите. Како резултат на малите добивки од работењето показателот е минимален не е на задоволително ниво, потребно е да се направат дополнителни напори за подобрување на работењето и остварување на поголеми приходи, истовремени што е можно помали расходи, односно поголема позитивна разлика меѓу приходите и расходите.

8. ИЗВЕШТАЈ ЗА МАТЕРИЈАЛНО – ФИНАНСИСКО РАБОТЕЊЕ ЗА 2020 ГОДИНА**I. СТАНОВИ ЗА СТОПАНИСУВАЊЕ**

1. Број на станови и гаражи

Бројот на становите и гаражи и нивната површина со кои стопанисува Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје, утврдено согласно Подружниците, на ниво на Акционерското друштво за 2022 година искажан е во следнава табела:

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

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

На ниво на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје бројот на станови изнесува 4.648 станбени единици и 326 гаражи, кои го даваат вкупниот број од 4.974 стана.

2. Квалитет на станови и гаражите

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

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

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

3. Број на станови и гаражи според статусот на користење

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

Носители на станарско право

Во оваа категорија опфатени се станови со Договори за користење, како и закупци од категорија со трансформирани Решенија за закуп на станови, доделувања по основ на денационализација или доделувања согласно Законот за бранителите, кои можат да се откупат согласно Законот за продажба на општествени станови. За разлика од останатиот број на станови за кои не е решен статусот на корисниците, овој број на корисници во пракса не предизвикува посебни проблеми, затоа што е решен нивниот статус во однос на користењето. Меѓутоа, за останатите видови на корисници, статусот на користењето на становите е проблематичен се до неговото конечно решавање. Бројот на станови со станарско право во 2022 година изнесува **741 станбени единици**.

Корисници на станови со времени решенија

Во оваа категорија на корисници на станови, најголем број случаи се станови ангажирани за реализација „Програмите за уредување на градежно земјиште на Општините“, како и станови ангажирани за ранливи категории на граѓани, распределени станови по Проект ФП 1340 и Проект ФП 1674. Бројот на станбени единици со времени решенија во 2022 година изнесува **1980**.

Корисници на станови без соодветен акт за доделување и користење на станот

Во оваа категорија согласно Законот за домување под користење на стан сопственост на Република Северна Македонија без соодветен акт за доделување и користење, се подразбира користење на стан од страна на лице кое е вселено и користи стан во сопственост на Република Северна Македонија без акт за доделување и користење на станот издаден од надлежен орган и без Договор за користење односно закуп на станот. Бројот на корисници на станбени единици без соодветен акт во 2022 година, изнесува **1055**.

Друг вид на корисници

Во оваа категорија на корисници на станови спаѓаат становите во сопственост на поранешните ЈУ Републики, како и станови издадени по основ на закуп согласно на Законот за домување, станови на хаусмајстори, нераспределени станови согласно Проектот ФП 1340 и Проект ФП, лица со Решенија за закуп и право на откуп по услови на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје. Бројот на корисници од оваа категорија на станбени единици во 2022 година, изнесува **1208**.

Забелешка: Горенаведената табела во однос на вкупниот број на станови и гаражи се разликува за **10 (десет)** од претходната табела (каде што вкупниот број на станови и гаражи е **4.974**) заради разлика во статус на користење која се јавува поради состанарски однос во Подружница Скопје за **10 (десет)** стана.

4. Книговодствена вредност на станови и гаражи

Книговодствената вредност на станбениот простор (во вкупниот број од 4.974 станбени единици се опфатени и гаражите) со кој стопанисува Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје, заклучно со 31.12.2022 година по Подружници е прикажана во следнава табела:

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

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

II. СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВНИ ЕДИНИЦИ

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

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

1. Книговодствена вредност на деловните простории и катни гаражи

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

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

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

Согласно податоците од Подружниците на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје, заклучно со 31.12.2022 година, становите на залиха, деловниот простор, гаражи – паркинг простор и подрумите се прикажани во следната табела:

Ред. бр.	Подружница	Станови		Деловен простор		Гаражи-паркинг простори		Подруми	
		Број	Површина во м ²	Број	Површина во м ²	Број	Површина во м ²	Број	Површина во м ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Скопје	29	2042	3	78	32	411	2	8
2	Битола	8	406	0	0	0	0	0	0
3	Охрид	6	383	0	0	0	0	0	0
4	Прилеп	4	349	7	330	0	0	0	0
5	Кичево	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Кочани	16	1164	0	0	0	0	0	0
7	Куманово	1	84	3	126	10	142	0	0
8	Штип	2	84	0	0	0	0	0	0
9	Кавадарци	0	0	12	222	0	0	0	0
10	Струмица	9	470	0	0	15	150	4	30
11	Тетово	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Велес	0	0	0	0	0	0	0	0
13	Дирекција	8	328	14	1044	4	75	2	6
Вкупно:		83	5,310	39	1,800	61	778	8	44

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

2. Вредносни показатели

Вредносните показатели на вкупната залиха на станови, деловниот простор, гаражи – паркинг простор и подрумите, заклучно со 31.12.2022 година се прикажуваат во следниов преглед:

Ред.бр.	Подружница	Вкупна вредност (денари без ДДВ)				Севкупна вредност
		Станови	Деловен простор	Гаражи-паркинг простори	Подруми	
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	33,467,958.00	2,551,128.00	3,829,879.00	222,102.00	40,071,067.00
2	Битола	10,324,706.00	0.00	0.00	0.00	10,324,706.00
3	Охрид	8,833,969.00	0.00	0.00	0.00	8,833,969.00
4	Прилеп	7,388,080.00	19,575,596.00	0.00	0.00	26,963,676.00
5	Кичево	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Кочани	11,248,195.00	0.00	0.00	0.00	11,248,195.00
7	Куманово	2,873,771.50	5,074,992.00	1,236,593.50	0.00	9,185,357.00
8	Штип	1,561,875.00	0.00	0.00	0.00	1,561,875.00
9	Кавадарци	0.00	6,250,089.00	0.00	0.00	6,250,089.00
10	Струмица	11,968,049.00	0.00	2,256,555.00	300,651.00	14,525,255.00
11	Тетово	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	Велес	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	Дирекција	12,642,614.00	34,593,052.00	0.00	765,446.00	48,001,112.00
Вкупно:		100,309,217.50	68,044,857.00	7,323,027.50	1,288,199.00	176,965,301.00

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

9. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА

Инвестициите во станбена изградба за 2022 година се реализирани преку следниве активности:

1.1. Изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба;

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

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

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

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

1.1. Изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба

Физички показатели

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

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

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

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

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

-Објекти во изградба-

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

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

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

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

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

1.1.1-1. Физички показатели

Бројот на објектите: становите, деловните простории, гаражите и подрумите, по Подружници за повеќегодишните проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба заклучно со 31.12.2022 година се прикажува во следниот преглед:

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

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

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

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

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

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

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

Физички показатели

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

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

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

Со Проектот за изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи Ф/П 1674 (2009), како и со Годишната Програма планира продолжување на активности за изградба на 32 објекти со 1.723 стана со вкупна површина од 71.029.55м², деловен простор со вкупна површина од 2.439,07м², гаражи со вкупна површина од 353,97м² и 1.559 подруми со вкупна површина од 9.463.4м². Планирани се објекти на целата територија на Република Северна Македонија, што претставува настојување на државата за поравномерен просторен развој и во извесна мерка изедначување на станбениот стандард. Сопственик на земјиштето на кое се градат објектите за социјално домување е Република Северна Македонија. Вредноста на ова земјиште се пресметува како финансиски придонес на Република Северна Македонија во Проектот за изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи Ф/П 1674 (2009)

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

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

-Објекти во градба-

Ред. бр.	Подружница	објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми		Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2022год	Кумулативно исплатено по ситуацији на 31.12.2022 (без ддв)
			Број	Повершина (м ²)	Повершина (м ²)	Повершина (м ²)	Број	Повершина (м ²)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Скопје	ГП 2 02 од ДУП Градска четврт С 16-Општина Бутел (стара	312	12,842.00	707.62	0.00	268	757.04	458,186,431.44		399,970,203.00
2	Кочани	Драчевик Б 2.3. XIII Бригада во Кочани	35	1,667.52	0.00	0.00	35	125.36	56,912,960.10		26,290,647.00
3	Кавадарци	Блок 1 Урбана заедница 3 ГП 1.15во Неготино	62	2,465.89	0.00	0.00	62	488.64	72,462,573.83		67,426,775.00
4	Охрид	Венец 2 Ламела 1 и 2 во Дебар	46	2,024.00	0.00	0.00	47	290.80	67,799,447.50		29,416,418.00
5	Велес	Блок 40, дел индустриска зона - Локалитет 1 ГП 2.1	29	1,234.40	0.00	0.00	29	160.79	41,579,010.00		20,900,604.00
Вкупно:			484	20,233.81	707.62	0.00	441	1,822.63	696,940,422.87		544,004,647.00

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

Објекти завршени до крај на 2012 година

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.1 Одлуки за изградба, реконструкција, адаптирање и санирање

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

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

10. ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Приходи од продажба на учиноци

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

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

Вкупните приходи на акционерското друштво по сите основи во 2022 година изнесуваат 794.416.278 денари. Остварен е приход од закупнина по основ на станбен простор и закупнина по основ на издавање на деловен простор каде учеството на станарината е 7,75% во вкупниот приход, додека закупнината од деловен простор учествува со 17,83% во вкупниот приход.

Во групата други приходи од станарина и закупнина во вкупен износ од 249.965.323 денари влегуваат приходи по основ на камати од истите сегменти, наплатени износи од вредносно усогласување, од исправка на вредноста на побарувања по извршни решенија и други приходи поврзани со станарина и закупнина.

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

Трошоци на работењето

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

Преглед на остварени расходи

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

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

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

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

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

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

Вкупните приходи од продажбата на учиноците по видови согласно податоците од Подружниците на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор (вклучувајќи го и приходот од Дирекцијата на Друштвото), во деловната 2021 година, како и Планот за 2021 година се прикажуваат во следниот преглед:

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

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

Преглед на планирани расходи и остварени расходи

Трошоците на стопанисувањето со становите и деловните простории како и трошоците за извршувањето на функцијата градба разврстени во неколку видови на елементи за 2022 година и планот за 2022 година се прикажуваат во следниот преглед:

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

Вкупниот износ на остварените трошоци класифицирани како тековно инвестиционо одржување и амортизација, отписите на побарувањата по извршните решенија и други материјални трошоци во целина, за 2022 година изнесуваат **334.398.243** денари и во структурата на вкупните трошоци учествуваат со околу **21,66%**. Додека пак со Планот за 2022 година се планирало овој вид на трошок да изнесува **299.632.954** денари.

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

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

11. УТВРДУВАЊЕ НА ДОБИВКАТА

Врз основа на утврдениот вкупен приход и вкупен расход, АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје по годишната сметка за 2022 година ги остварило следните финансиски показатели и резултати:

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

Остварената добивка во 2022 година пред оданочување е **9.085.456** денари. Данокот од добивка е во износ од **6.283.694** денари, додека остварената добивка по оданочување е **2.801.762** денари.

12. ДЕЛОВНИ СРЕДСТВА ПО ОСНОВ НА ТРАНСФОРМАЦИЈА

Секторот за деловни средства по основ на трансформација ги реализира приоритетните цели од својот делокруг на работа со состојба 31.12.2022 година.

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

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

Во периодот јануари - декември 2022 година, од страна на Секторот за деловни средства по основ на трансформација се продолжува со реализирање на активностите:

1. Се преземаат активности за изнаоѓање на нови неопфатени деловни објекти во постапката за трансформација на претпријатијата и за истите се подготвува соодветна документација за докажување која се доставува до Комисија на Владата на РМ за приватизација, како надлежна институција за работењето на Секторот.

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

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

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

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

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

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

13. МАРКЕТИНГ И ОДНОСИ СО ЈАВНОСТА

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

Имиџ

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

Позиционирање:

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

Понудата на АДИССДП, Одделението ја презентираше на следните начини:

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

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

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

Комуникација:

Ивестувања до сите медиуми за активностите кои АДИССДП ги превзема во насока на подобрување на квалитетот на домување, потенцијалите на нашата понуда, како и редовно и детално информирање на јавноста за актуелните и понатамошните, планирани активности. Токму овој начин на работа ги потврдува нашите заложби за целосна транспарентност. Покрај најавите за градежни активности во насока на изградба на комерцијални објекти, во нашата комуникација со медиумите редовно беше посочувана општествената одговорност на Друштвото преку континуираната изградба на социјалните станови, што е и е еден од основните елементи во зачувувањето на позитивната претстава за Друштвото во јавноста. Известувањата, заедно со изјавите на Генералниот директор Зоран Ѓорѓијев како и професионалните фотографии од објектите беа објавени на традиционалните медиуми и интернет порталите, како и на нашата facebook и интернет страница.

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

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

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

Наведените социјални мрежи се доградени со комплетно нови содржини кои во изминатиот период резултираа со зголемен број прегледи. Професионалните фотографии комплетирани со детален опис на карактеристиките на објектот кој што се продава/издава, како и на овој начин реализираната комуникација со клиентите покажа значително зголемен интензитет на посетеност.

Во прилог Ви доставуваме компаративна табела со податоци во однос на посетеноста:

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

14. ЈАВНИ НАБАВКИ

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

За 2022 година, Акционерското друштво како Договорен орган, согласно Годишниот план за јавни набавки за 2022 година, Финансискиот план за 2022 година, Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбен простор во сопственост на Република северна Македонија за 2022 година и други Програми ги спроведе следните јавни набавки:

Вид на постапка: Набавки од мала вредност

Р.бр.	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Сервисирање, одржување и надградба на систем за електронска евиденција на работно време	Услуги
2.	Проценка на ризик на работни места и обука на вработени	Услуги
3.	Набавка на услуга за вршење на контролни прегледи потребни за добивање на Сертификат за стадион и безбедност на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Услуги

Вид на постапка: Поедноставена отворена постапка

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

Вид на постапка: Отворена постапка

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

7.	Набавка на материјали потребни за одржување на тревната површина на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје: тревен бусен, семе, тресет и речен песок, артикли за храна и заштита	Стоки
8.	Набавка на услуга за одржување на хигиена со одвоз на смет и снег на катни гаражи, на „Национална Арена Тодор Проески“–Скопје и на сопствен административен простор во Дирекција и Подружница Скопје	Услуги
9.	Тековно и инвестиционо одржување на објектите со кои стопанисува АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката–Скопје и обврски во гарантен рок–Парногреачки работи	Работи

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



Генерален директор

Зоран Ѓорѓиев

