



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

**Годишен извештај за работењето на
АД за изградба и стопанисување
со станбен простор и со деловен
простор од значење за
Републиката
за 2011 година**

Скопје, Јуни 2012

СОДРЖИНА

| | |
|--|----|
| ВОВЕД | 2 |
| ОРГАНИ НА АКЦИОНЕРСКОТО ДРУШТВО | 3 |
| ОСНОВНА ДЕЈНОСТ | 5 |
| ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ | 8 |
| КАДРОВСКА ПОЛИТИКА | 10 |
| ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2011 ГОДИНА | 11 |
| - <i>Извештај за финансиската состојба</i> | 11 |
| - <i>Извештај за сеопфатна добивка</i> | 12 |
| - <i>Извештај за промени во главнината</i> | 13 |
| - <i>Извештај за паричните текови</i> | 14 |
| - <i>Консолидиран биланс на состојба</i> | 17 |
| ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ | |
| ЗА 2011 ГОДИНА И ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ | 18 |
| - <i>Показатели на профитабилност</i> | 18 |
| - <i>Показатели на деловна активност</i> | 19 |
| - <i>Показатели на ликвидност</i> | 20 |
| - <i>Показатели на финансиската стабилност</i> | 21 |
| - <i>Показатели на економичноста</i> | 22 |
| ИЗВЕШТАЈ ЗА МАТЕРИЈАЛНО - ФИНАНСИСКОТО | |
| РАБОТЕЊЕ ЗА 2011 ГОДИНА | |
| - <i>Станови за стопанисување</i> | 23 |
| - <i>Квалитет на станови</i> | 23 |
| - <i>Стопанисување со деловни единици</i> | 26 |
| - <i>Станбена изградба</i> | 29 |
| - <i>Финансиски показатели</i> | 34 |
| - <i>Утврдување на добивката</i> | 39 |
| - <i>Маркетинг и односи со јавноста</i> | 40 |
| - <i>Заклучоци</i> | 41 |

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 и 24/11)
3. Закон за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр.99/2009, 57/2010, 36/2011, 54/2011 и бр.13/2012);
4. Закон за продажба на деловните згради и деловните простории на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија“ бр.2/94);
5. Закон за продажба на станови во општествена сопственост („Службен весник на СРМ“ бр 36/90; „Службен весник на Република Македонија“ бр.62/92, 7/98, 24/2003 и 24/2011)
6. Законот за трансформација на претпријатија со општествен капитал („Службен весник на Република Македонија“ бр.38/1993, 48/1993, 21/1998, 25/1999, 39/1999, 81/1999, 49/2000, 6/2002, 31/2003, 38/2004, 35/2006 и 84/2007)
7. Закон за отстапување на деловни средства од страна на претпријатијата во коишто Република Македонија и Агенцијата на Република Македонија за приватизација имаат акции, односно удели („Службен весник на Република Македонија“ бр.47/1997 и 6/2002).
8. како и други позитивни прописи, програми и одлуки на Владата врз основа на кои се обавува дејноста и предметот на работење.

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

Органи на Акционерското Друштво се Собранието и Одборот на Директори.

Правата и обврските на Собранието на Друштвото ги врши Владата на Република Македонија.

1. Одбор на директори

Управувањето со Друштвото е организирано според едностепен систем 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 од кои 1 (еден) извршен член и 4 (четири) неизвршни членови, при што 1 (еден) од неизвршните членови е независен член.

Од членовите, Одборот на Директори назначува извршен член на Одборот на Директори со мнозинство гласови од вкупниот број членови на Одборот на Директори кој го носи називот Генерален Директор.

Првите членови на Одборот на Директори се назначуваат најдолго за време до одржувањето на првото Собрание на Акционерското Друштво (согласно член 294 од Законот за трговски друштва (Службен весник на РМ бр. 28/04, 84/05, 25/07, 87/08, 42/10, 48/10 и 24/11)

Членовите на Одборот на Директори ги назначува Владата на Република 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: Тони Димитриоски назначен согласно Статутот на Акционерското Друштво бр. 02-16/4 од 03.06.2011 година

Драган Настески-назначен согласно Статутот на Акционерското Друштво бр. 02-16/4 од 03.06.2011 година. Неговата функција како неизвршен член на Одборот на Директори престана согласно Одлука за верификација на мандатот на пратеник во Собранието на Република Македонија бр. 07-4302/1 од 17.10.2011 година.

Мери Јаневска -избрана со Одлука на Владата на Република Македонија бр. 22-8155/1 од 20.12.2011 година-независен член

Решат Менга - назначен согласно Статутот на Акционерското Друштво бр. 02-16/4 од 03.06.2011 година

Шукри Лимани назначен согласно Статутот на Акционерското Друштво бр. 02-16/4 од 03.06.2011 година. Согласно Решение од МВР-Сектор за внатрешни работи-Одделение за внатрешни работи-Куманово УП I бр. 10.1.7-233 од 20.10.2011 година презимето е сменето во Масурица.

Извршен член на Одборот на Директори:

Цветко Грозданов, назначен согласно Статутот на Акционерското Друштво бр. 02-16/6 од 03.06.2011 година, (пречистен текст), а избран за извршен член на Одборот на Директори согласно Одлука бр. 02-16/2 од 03.06.2011 година

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

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

Во извештајниот период за 2011 година функцијата Генерален Директор на Акционерското Друштво ја обавува Цветко Грозданов, а согласно Одлуката за избор на извршен член на Одборот на Директори, бр.02-16/2 од 03.06.2011 година.

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

- **на Сектор за финансии,информатика и комерција:**
Душко Весковски од 13.04.2010 година
- **на Сектор за стопанисување со станбен и деловен простор:**
Наташа Наковска од 04.01.2011 година
- **на Сектор за правни и општи работи:**
Александар Стојчевски од 23.07.2010 година
- **на Сектор за градба и уредување на градежно земјиште:**
Зоран Мисовски од 05.02.2007 година;
- **на Сектор за деловни средства по основ на трансформација:**
Алија Шакиќ од 04.01.2011 година

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

- на Подружница Скопје

Љубе Чаповски: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2012 година

- на Подружница Битола

Иван Јоловски : Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2012 година

- **на Подружница Охрид**
Кирил Луканов: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2012 година
 - **на Подружница Куманово**
Гоце Кузмановски: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2012 година
 - **на Подружница Штип**
Власта Панева: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2012 година
- на Подружница Велес**
Марјан Стефановски: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2012 година
- на Подружница Прилеп**
Владимир Сапунчиески: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2012 година
- на Подружница Кавадарци**
Ристаки Чадамов: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2012 година
- на Подружница Тетово**
Илир Камбери: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2012 година
- на Подружница Струмица**
Зоран Трајков: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2012 година
- на Подружница Кочани**
Анче Трифунов: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2012 година, Даница Јорданова; Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-3225/4-1 од 26.08.2011 година
- на Подружница Кичево**
Добре Цветаноски: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2012 година

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 Македонија;
- Реализирање на Годишната програма за изградба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Македонија, на Владата на Република 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 евидентија на станбен и деловен простор со кој стопанисува и организирање и изградба на станбен и деловен простор каде што инвеститор е Република Македонија;
- Работи околу уредување и подготвување на градежно земјиште за градба и поместување на постојаните објекти, санацијски 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 надлежносните на Агенцијата кои се однесуваат на деловните средства по основ на трансформација преминуваат на Акционерското Друштво.
- Согласно член 99 од Законот за домување ("Службен весник на Република Македонија" бр.99/2009, 57/2010, 36/2011, 54/2011, 13/2012) Акционерското Друштво во рамките на дејностите од стопанисувањето со станбениот и деловниот простор во сопственост на Република Македонија ги врши особено следните работи: подобрување на условите за стопанисување во постојните станбени згради и станови, утврдување

на висината на закупот, склучување договори за закуп на станбен простор, стопанисување и водење единствена евидентија 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 и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Македонија, која на предлог на ресорниот Министер ја донесува Владата на Република Македонија. Воедно Акционерското Друштво ги извршува и работите предвидени во својата Годишна инвестициона програма.

Д
И
Р
Е
К
Ц
И
Ј
А
П
О
Д
Р
У
Ж
Н
И
Ц
И

- Скопје
- Битола
- Велес
- Кавадарци
- Кичево
- Кочани
- Куманово
- Охрид со РЕ Струга
- Прилеп
- Струмица со РЕ Гевгелија
- Тетово
- Штип

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*

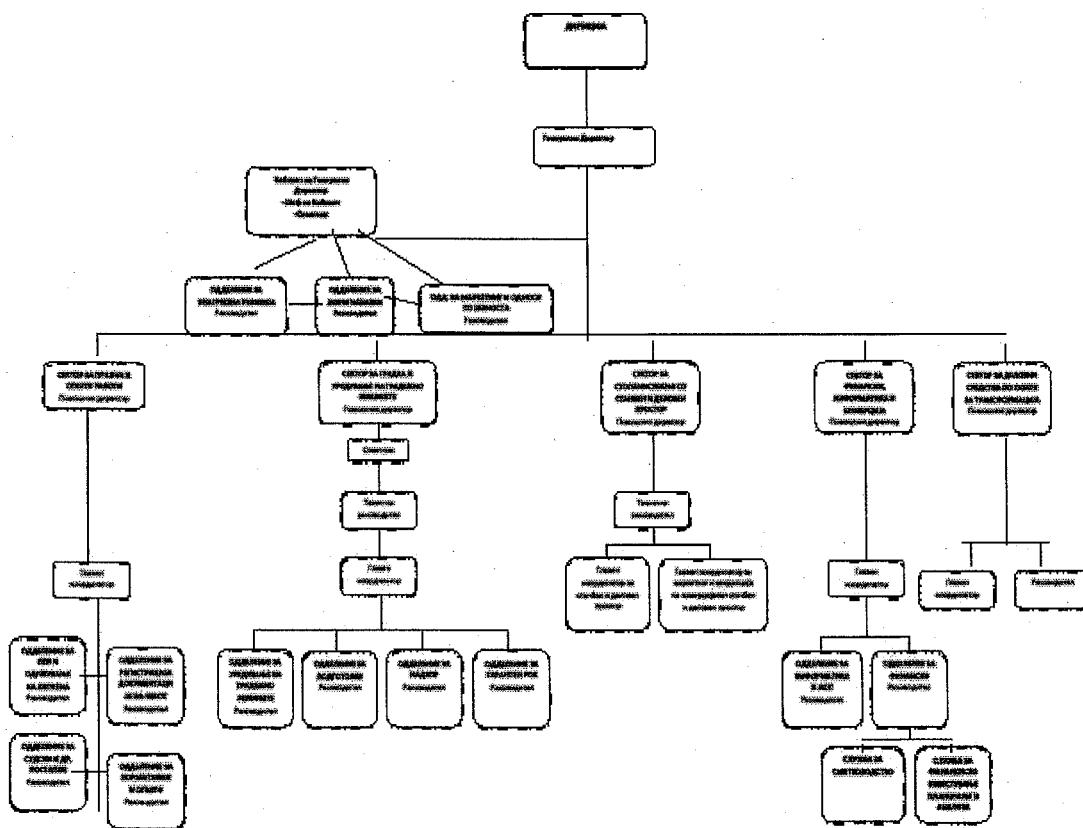
Акционерското Друштво своето работење го врши преку Сектори во Дирекцијата, Сектори и други организациони делови во Подружниците.

На организационен план, Акционерското Друштво е составено од 12 Подружници и Дирекција со седиште во Скопје.

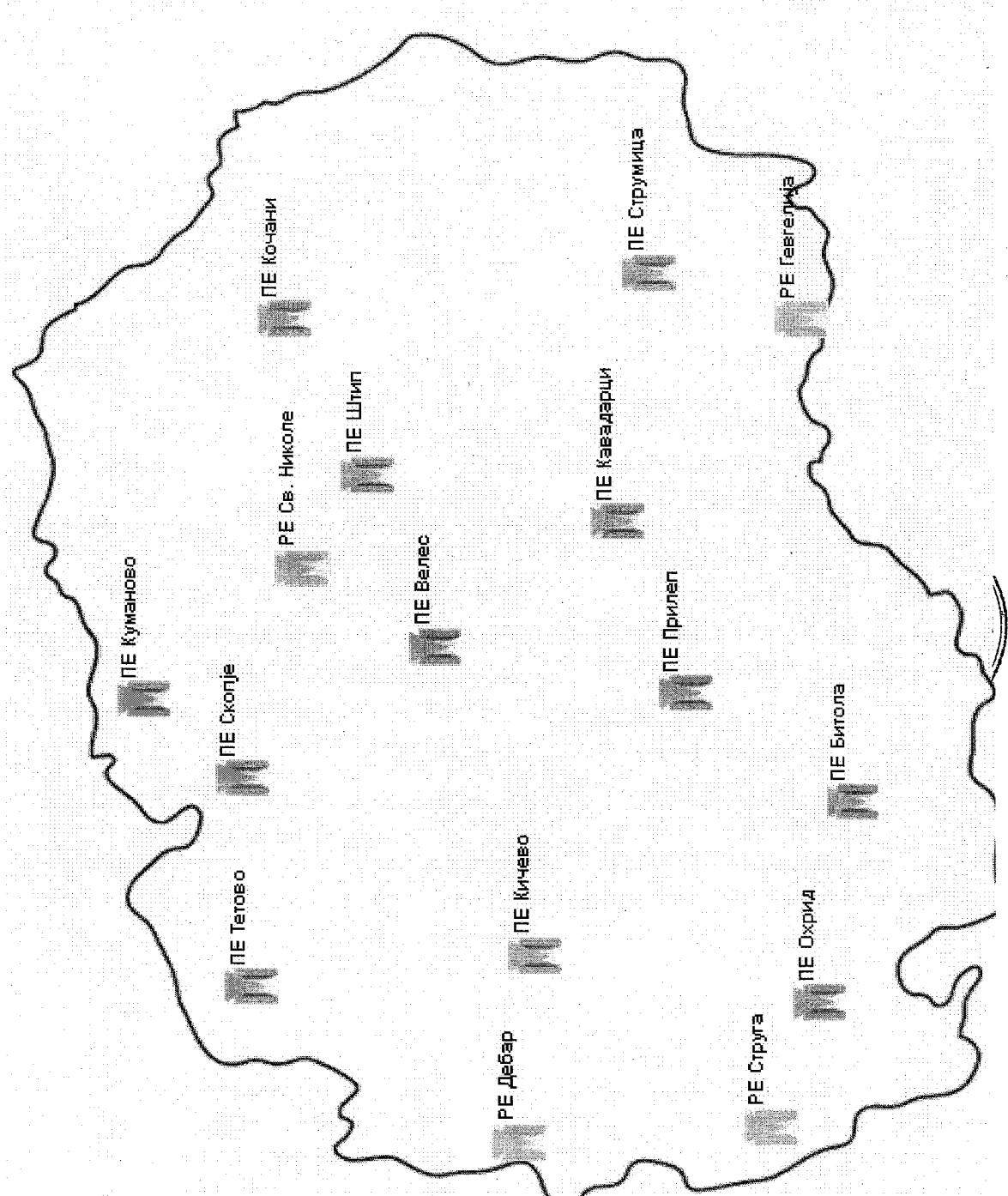
Подружниците немаат својство на правно лице, но нивните дејности, права и обврски во настапувањето во правниот промет се запишуваат во трговскиот регистар.

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 приложените табели.



МРЕЖА НА ПОДРАЧНИ И РАБОТНИ ЕДИНИЦИ НА АКЦИОНЕРСКОТО ДРУШТВО



КАДРОВСКА ПОЛИТИКА

Бројот на вработените на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката во 2011 година се прикажува во следниот преглед:

| Р. бр | Месец | 2011 година | |
|----------|------------|--|------------|
| | | Број на вработени по вкалкулирани саати | Нето плата |
| 6 | Од 03,Јуни | 260 | 8.382.167 |
| 7 | Јули | 301 | 9.723.700 |
| 8 | Август | 300 | 9.686.237 |
| 9 | Септември | 297 | 9.566.658 |
| 10 | Октомври | 297 | 9.549.185 |
| 11 | Ноември | 292 | 9.390.999 |
| 12 | Декември | 292 | 9.427.637 |
| | ВКУПНО: | | 65.726.583 |



**ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2011 ГОДИНА
ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКАТА СОСТОЈБА**

**ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКАТА СОСТОЈБА
За годината што завршува на 31 Декември 2011 година**

МКД 000

31 Декември 2011

A СРЕДСТВА**НЕТЕКОВНИ СРЕДСТВА**

| | |
|---|----------------|
| Недвижности, постројки и опрема | 8.416.643 |
| Финансиски средства кои се расположливи за продажба | 151.851 |
| Побарувања за долгорочни кредити | <u>594.733</u> |

Вкупно нетековни средства 9.163.227**ТЕКОВНИ СРЕДСТВА**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Залихи | 1.324.555 |
| Побарувања од купувачите | 440.778 |
| Други тековни средства | 2.259.012 |
| Пари и парични еквиваленти | <u>227.379</u> |

Вкупно тековни средства 4.251.724**ВКУПНО СРЕДСТВА** 13.414.951**B ГЛАВНИНА И РЕЗЕРВИ**

| | |
|---------------------|------------------|
| Акционерски капитал | 2.850.985 |
| Законски резерви | 11.645 |
| Акумулирана добивка | <u>352.452</u> |
| | <u>3.215.082</u> |

B ОБВРСКИ**НЕТЕКОВНИ ОБВРСКИ**

| | |
|--------------------|---------------|
| Долгорочни обврски | 63.033 |
| Одложен данок | <u>63.033</u> |

Вкупно нетековни обврски 63.033**ТЕКОВНИ ОБВРСКИ**

| | |
|--|------------------|
| Краткорочни обврски спрема добавувачи | 103.105 |
| краткорочни финансиски обврски | <u>2.518.179</u> |
| Одложено плаќање на трошоци и приходиво идни периоди | <u>7.515.552</u> |

Вкупно тековни обврски 10.136.836**Вкупно обврски** 10.199.869**ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ** 13.414.951

ИЗВЕШТАЈ ЗА СЕОПФАТНА ДОБИВКА
За годината што завршува на 31 Декември 2011 година

МКД 000**31 Декември
2011**

| | |
|--|----------------------------------|
| Приходи од продажба | 255.189 |
| Останати приходи | <u>133.719</u> |
| | <i>Вкупно оперативни приходи</i> |
| | <u>388.908</u> |
| Трошоци | |
| Набавна вредност на продадени производи | (79.028) |
| Потрошени материјали, енергија, ситен инвентар и резервни делови | (8.743) |
| Амортизација | (96.423) |
| Трошоци за вработените | (97.707) |
| Трошоци за услуги | (14.341) |
| Останати оперативни трошоци | <u>(52.051)</u> |
| | <i>Вкупно оперативни трошоци</i> |
| | <u>(348.293)</u> |
| Добивка од оперативно работење | 40.615 |
| Финансиски приходи/расходи | <u>38.593</u> |
| Добивка пред оданочување | <u>79.208</u> |
| Даник на добивка | <u>(1.576)</u> |
| Добивка за годината | <u>77.632</u> |
| Останата сеопфатна добивка | <u>0</u> |
| Вкупна сеопфатна добивка за годината | <u>77.632</u> |

**ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНите ВО ГЛАВНИНАТА ЗА ГОДИНАТА ШТО
ЗАВРШУВА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011 ГОДИНА**

во илјади денари

| | Основна главнина | Законска резерва | Акумулирана добивка | ВКУПНО |
|--|---------------------|---------------------|------------------------|-----------|
| Состојба на 3.06.2011 година | 2.850.985 | | 286.465 | 3.137.450 |
| Добивка за годината | | | 77.632 | 77.632 |
| Издвојување за законска резерва | | 11.645 | (11.645) | 0 |
| Останата сеопфатна добивка | | | | |
| Состојба на 31 декември 2011 година | 2.850.985 | 11.645 | 352.452 | 3.215.082 |
| Состојба на 01.01.20____(претходна година) | | | | |
| Добивка за годината | | | | |
| Издвојување за законска резерва | | | | |
| Останата сеопфатна добивка | | | | |
| Состојба на 31.12.20____(претходна година) | | | | |

Состојбата на главнината на капиталот на ниво на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор на 03.06.2011 година е 2.850.985.451 ден Акционерскиот капитал утврден со корективни книжења кој на денот на проценката односно на 30.08.2009 изнесувал 2.835.687.476 е зголемен за ефектот на курсната разлика на денот на запишувањето во Централен регистар на РМ.

Износот на запишаниот акционерски капитал запишан во Централен регистар на РМ е во износ од 46.357.487 ЕУР.

Основната главнина на друштвото е распоредена на 10.000 обични акции кои ги поседува акционер Република Македонија со номинална вредност ос 4.635.,75 ЕУР по акција односно 285.140 денари според среден курс на НБРМ објавен на денот пред усвојување на Статутот. Добивката на 2011 год. е 77.631.870 ден. Друштвото има задолжителна општа резерва како општ резервен фонд кој е формиран по пат на зафаќање на нето добивката.

Оваа резерва се пресметува и издвојува во износ од 15% од нето добивката, се додека резервите на Друштвото не достигнат износ кој е еднаков на една петина од основната главнина.

Задолжителна општа резерва за 2011 год. изнесува 11.644.781 денари.

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПАРИЧНИТЕ ТЕКОВИ
за годината што завршува на 31 декември 2011 година

во илјади денари
Белешки 31.12.2011

Парични текови од деловни активности

| | |
|--|-----------|
| Добивка по оданочување | 77.632 |
| <i>Усогласување за:</i> | |
| Амортизација | 96.423 |
| Намалување/зголемување на побарувања од купувачи и други побарувања | (34.742) |
| Намалување/зголемување на залихите | (111.526) |
| Зголемување/намалување на обврски кон добавувачи и други тековни и нетековни обврски | (60.917) |
| <i>Вкупно усогласувања</i> | (110.762) |
| <i>Нето парични средства од деловни активности</i> | (33.130) |

Парични текови од инвестициони активности

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Набавка на основни средства | (133.049) |
|-----------------------------|-----------|

Продажба на основни средства

Аванси за основни и материјални средства

| | |
|---|-----------|
| <i>Нето парични средства користени за инвестициони активности</i> | (133.049) |
|---|-----------|

Парични текови од финансиски активности

| | |
|---|-------|
| (Отплата) / прилив на обврски од/по кредити | 8.858 |
|---|-------|

| | |
|--|--------|
| (Одлив) / прилив на дадени долготочни кредити -нето | 52.294 |
|--|--------|

| | |
|---|--------|
| <i>Нето парични средства користени за финансиски активности</i> | 61.152 |
|---|--------|

| | |
|---|-----------|
| Нето зголемување/намалување на парични средства и еквиваленти на парични средства | (105.027) |
|---|-----------|

| | |
|--|---------|
| <i>Парични средства и еквиваленти на парични средства на почеток на годината</i> | 332.406 |
|--|---------|

| | |
|---|---------|
| <i>Парични средства и еквиваленти на парични средства на крајот на годината</i> | 227.379 |
|---|---------|

Извештајот за готовински текови ги прикажува изворите кои на претпријатието му обезбедуваат готовина (парични приливи) и употреба на таа готовина од негова страна (парични одливи). Информациите за паричните (готовинските) текови на претпријатието им користат на корисниците на финансиските извештаи како основа за вршење на проценки на можностите на претпријатието 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 парични текови дава важни информации за квалитетот на добивката и финансиската способност на претпријатието, 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 2011 година (од 03.06 -31.12.2011) претпријатието покажува намалување на нето готовински текови во износ од (105.027.000) денари, што значи дека вкупните парични текови се негативни, бидејќи во текот на годината се исплатени повеќе пари отколку што се наплатени.

Остварен е негативен готовински тек од оперативни активности во износ од (33,130,000) денари, што укажува дека во текот на 2011 година остварени се повеќе одливи, односно исплати на парични средства отколку приливи, односно наплати на парични средства од редовно работење , односно од главните активности што носат приходи .

Готовинските текови од оперативни активности се добиени со усогласување на нето добивката во износ од 77,632,000 денари за:

- Амортизација во износ од 96.423.000 денари, 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 претпријатието го задржува за себе без обврска да го исплати сé до моментот на замена на постојаните средства.
- Зголемувањето на побарувањата од купувачите во износ од 4.246.000 денари доведува до намалување на готовинските текови поради намален паричен прилив од нивна наплата.
- Зголемувањето на останати краткорочни побарувања за износ од 30,496,000 денари доведува до намалување на готовинските текови поради намалена наплата.
- Зголемувањето на залихите во износ од 111.526.000 денари и остварените одливи на парични средства за нивната набавка доведуваат до намалување на готовинските текови.
- Зголемувањето на обврските спрема добавувачите во износ од 41.792.000 денари доведува до зголемување на готовинските текови поради поголемиот износ на создадени обврски од износот на паричниот одлив за нивно плаќање.
- Зголемувањето на останати краткорочни обврски за износ од 2.970.000 денари доведува до зголемување на готовинските текови поради поголемиот износ на создадени обврски од износот на паричниот одлив за нивно плаќање.
- Намалувањето на одложено плаќање на приходи и трошоци во идните периоди ПВР за износ од 105.679.000 денари доведува до намалување на готовинските текови.

Остварен е негативен готовински тек од инвестициони активности во износ од (133.049.000) денари, што покажува дека готовината е намалена поради набавката на материјални средства, но зголемени се средствата од кои се очекуваат идни приходи.

Остварен е позитивен готовински тек од финансиски активности во износ од 61.152.000 денари, што произлегува од парични приливи од наведените активности.

- Зголемени се долгорочните обврски по основ на кредити за износ од 8.858.000 денари што доведува до зголемување на готовинските текови поради паричните приливи по тој основ.
- Намалени се побарувањата за дадени кредити за износ од 52.294.000 денари што доведува до зголемување на готовинските текови од приливот на готовина при наплатата на дадените кредити.

Од Анализата на готовинските текови на претпријатието заклучуваме дека **нето готовинскиот тек на претпријатието во 2011 година е негативен и изнесува (105.027.000) 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 2011 година.

КОНСОЛИДИРАН БИЛАНС НА СОСТОЈБА

(изземени се ставките на кои се евидентирани односите помеѓу Подрачните единици и Дирекцијата на претпријатието)

(во денари)

Тековна година

31.12.2011

СРЕДСТВА

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Нетековни средства | |
| Нематеријални средства - нето | |
| Материјални средства - нето | 8,416,643,068 |
| Долгорочни финансиски вложувања | 746,584,084 |
| Вкупно долгорочни средства | 9,163,227,152 |

Тековни средства

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Залихи | 1,324,555,461 |
| Побарувања од купувачи | 440,777,570 |
| Други краткорочни побарувања | 441,536,279 |
| Краткорочни финансиски вложувања | 134,583,896 |
| АВР | 9,874,263 |
| Парични средства | 227,378,688 |
| Вкупно обртни средства | 2,578,706,157 |
| ВКУПНО СРЕДСТВА | 11,741,933,309 |

КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| Запишан капитал | 2,850,985,449 |
| Законски резерви | 11,644,781 |
| Акумулирана добивка | 352,452,457 |
| ВКУПНО КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ | 3,215,082,687 |

ОБВРСКИ

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Долгорочни обврски | 51,526,948 |
| Крат. обвр. спрема добавувачи | 103,104,503 |
| Други краткорочни обврски | 845,160,879 |
| Резерв. за обврски и трошоци | 11,506,459 |
| ПВР | 7,515,551,833 |
| Вкупно обврски | 8,526,850,622 |
| ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ | 11,741,933,309 |

ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2011 ГОДИНА И ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Со анализата на финансиските извештаи се утврдува финансиската и економската состојба на претпријатието. За анализата се користени индикатори добиени од финансиските извештаи: биланс на состојба, биланс на успех, извештај на готовински текови, извештај за промени на капиталот и консолидираниот биланс на состојба.

При подготовката на консолидираните финансиски извештаи, финансиските извештаи на претпријатието и подрачните единици се составуваат ставка по ставка, се собираат ставките на средства, обврски, главнина, приходи и расходи согласно меѓународниот сметководствен стандард 27. Салдата во рамките на претпријатието и трансакциите во рамките на подрачните единици во финансиските извештаи се целосно елиминирани, односно заради веродостојно финансиско известување изземени се ставките на кои се евидентирани односите помеѓу подрачните единици и Дирекцијата на претпријатието.

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

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

1. ПОКАЗАТЕЛИ НА ПРОФИТАБИЛНОСТ

Рентабилноста на вкупните или на сопствените вложувања се изразува преку показателите на профитабилноста.

| | Показатели на профитабилноста | 2011 |
|---|---|---------|
| 1 | Враќање на сопствен капитал (РОЕ) - Однос на добивката за финансиската година и капитал и резерви | 2.41% |
| 2 | Враќање на средства (РОА) - Однос на нето добивката и вкупната актива | 0.66% |
| 3 | Профитна маржа - Однос на добивката за финансиската година и вкупните приходи | 17.66% |
| 4 | Добивка за финансиската година по работник (во денари) | 264.955 |

1.1. Враќање на сопствен капитал - Однос на добивката за финансиската година и капитал и резерви (РОЕ)

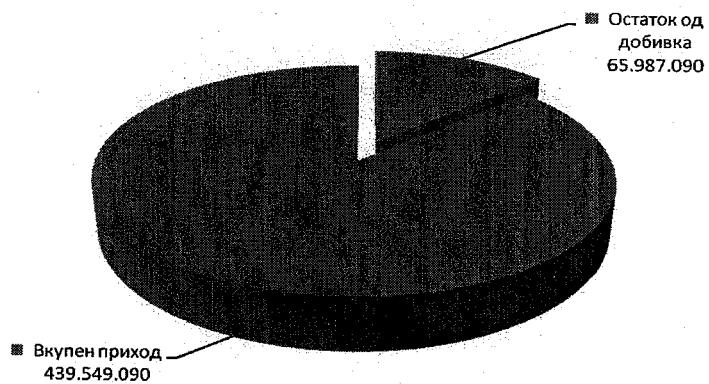
Показателот ја претставува способноста на друштвото со расположливиот сопствен капитал да остварува добивка односно тој е мерило за силата на претпријатието. Во 2011 година изнесува 2.41% и не е на задоволително ниво во однос на идеалниот од 9.0%. Ваков показател имаат компании со голем капитал каков што е случајот со АДИССДП кое стопанисува со станбен и деловен простор на РМ.

1.2. Враќање на средства (РОА) - Однос на нето добивката и вкупната актива

Показателот на односот на нето добивката и вкупната актива на претпријатието во 2011 година изнесува 0.66%. Показателот е значително под контролната мерка која изнесува 6.8% и укажува на стагнација на продажбата и мала заработка по секој денар на вложени средства.

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

Показателот на односот на нето добивката и вкупните приходи ја претставува профитабилноста во однос на вкупните приходи, односно стапката на учество на нето добивката во вкупните приходи, при што за 2011 година тоа учество изнесува 17.66%. Имајќи во предвид дека контролната мерка според идеални односи изнесува 11.2% може да се каже дека показателот за 2011 година е задоволителен.



Годишно извештај

1.4. Добивка за финансиската година по работник

За 2011 година нето добивката на АД за изградба и стопанисување со станбен и деловен простор од значење за Републиката по работник изнесува 264.955 денари.

2. ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА АКТИВНОСТ

| Показатели на деловната активност | 2011 |
|--|-----------|
| Коефициент на обрт на вкупните средства | 0.04 |
| Динамика на приходи | |
| Приход по вработени | 1,500,167 |
| Денови на плаќање на обврски спрема добавувачи | 60 |
| Врзување на залихите во денови | 718 |

a. Коефициент на обрт на вкупните средства

Коефициентот на обрт на вкупните средства е показател на активноста на другото, и покажува колку секоја парична единица на средства генерира приход. Овој показател за 2011 година изнесува 0.04 и покажува дека приходот изнесува 4% во однос на користените средства. При анализа на овој показател

треба да се има во предвид дејноста на друштвото, изградба на станови и деловни простории која трае повеќе од еден пресметковен период.

2.2. Динамика на приходи

2.3. Приход по вработени

Овој показател го прикажува приходот по вработен и за 2011 година изнесува 1,500,167 денари.

2.4. Денови на плаќање на обврските

Овој показател се добива како однос на обврските спрема добавувачите и трошоците од редовно работење, при што го претставува периодот во кој друштвото ги плаќа своите обврски.

Показателот во 2011 година изнесува 60 дена и укажува дека времето на плаќање на обврските спрема добавувачите е сведено во рамките на договорените и законските рокови.

2.5. Врзување на залихите во денови

Овој показател добиен како однос меѓу производот на вредноста на залихите и бројот на деновите во годината (за 2011 година 211 дена) спрема приходите од продажба за 2011 година изнесува 718 дена при што треба дасе има во предвид фактот што друштвото остварува приходи од продажба на станови и деловни простории и залихи од изградба на станови и деловни простории чија градба трае повеќе од 15 месеци.

3. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ

| Показатели за ликвидноста | 2011 |
|----------------------------------|---------------|
| Моментна ликвидност | 23,98% |
| Тековна ликвидност | 1.32 |
| Општа ликвидност | 2.72 |
| Работен Капитал | 1,630,440,775 |

3.1. Моментна ликвидност

Се утврдува како однос на готовите пари на жиро сметка и Благајна и краткорочните хартии од вредност спрема краткорочните обврски. Стапката од 23.98% покажува дека адекватно се управува со готовината, ако се има во предвид дека овој показател во пракса најчесто се движи околу 10%-20%.

3.2. Показател на тековна ликвидност

Се утврдува како однос меѓу обртните средства без залихите, односно готовите пари на жиро сметка и благајна, КХВ и побарувањата спрема краткорочните обврски. Коефициентот од 1.32 во 2011 година покажува дека сите тековни обврски ќе бидат намирени навреме и се движи над контролната мерка од 1.00 .

3.3. Општа ликвидност

Вредноста на овој показател за 2011 година изнесува 2.72 и во споредба со контролната мерка од 2.00, укажува на добра ликвидност на друштвото.

3.4. Работен капитал

Вредноста на овој показател за 2011 година изнесува 1,630,440,775 денари и ја покажува висината на капиталот кој стои на располагање за задоволување на тековните обврски. Бидејќи истиот ја пречекорува контролната мерка, половина од тековната актива во износ од 1,289,343,078 денари, тоа дополнително ја потврдува добрата позиција на ликвидноста на друштвото.

Сите показатели на ликвидноста за 2011 се движат над 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.

4. ПОКАЗАТЕЛИ НА ФИНАНСИСКАТА СТАБИЛНОСТ

Анализата на финансиската стабилност е направена со цел да се дополнi сликата за ликвидноста на друштвото. 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.

| Показатели за финансиска стабилност | 2011 |
|--|--------|
| Коефициент на финансиска стабилност | 1.02 |
| Степен на самофинансирање (%) | 90.27% |
| Фактор на задолженост (број на години) | 5.74 |
| Однос на покривање на каматите | 6.57 |

4.1. Коефициент на финансиска стабилност

Овој показател за 2011 година изнесува 1.02, и покажува во која мерка постојаните средства зголемени за залихите се покриени од долгорочните извори на финансирање(капитал и резерви, долгорочни резервирања , долгорочни обврски и обврски за имот на РМ согласно МСС) . Споредено со контролната мерка за овој показател од 1.00 покажува дека финансиската стабилност на друштвото е добра.

4.2. Степен на самофинансирање

Овој показател за 2011 година изнесува 90.27% (пресметан како однос на сопствениот капитал и обврски за имот на РМ спрема вкупните средства), споредено со оптималниот показател од 50.00% претставува задоволителен показател и упатува на фактот дека друштвото е финансиски стабилно. Степенот на самофинансирање пресметан како однос на сопствен капитал и вкупни средства за 2011 година изнесува 27,38%.

4.3. Фактор на задолженост

Овој показател за 2011 година изнесува 5.74 години и покажува колку години би биле потребни со остварување на тековната добивка и амортизацијата да се подмират вкупните обврски. Бидејќи контролната мерка за овој показател е 5 години факторот на задолженост од 5,74 години се смета за поволен .

4.4. Однос на покривање на каматите

Овој показател говори за тоа колку пати трошоците за камата се покриени со износот на оперативната добивка. Тој покажува способност на друштвото да им ги плати на кредиторите со камата позајмените пари, односно способност за задолжување. Показателот за 2011 година изнесува 6.57, што споредено со вредноста 3.0 која се смета за задоволителна покажува дека друштвото има одличен однос на покривање на каматите. Колку показателот е поголем толку е поголема сигурноста на кредиторите.

5. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЕКОНОМИЧНОСТ

| Показатели на економичност | 2011 |
|---|--------|
| Однос меѓу приходите и расходите | 122% |
| Однос на добивката пред оданочување и приходите | 18.02% |
| Однос на добивката за финансиската година и приходите | 17.66% |

Однос меѓу вкупни приходи и вкупни расходи

Во 2011 година, работењето на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и деловен простор од значење за Републиката е успешно, при што овој показател, добиен како однос на приходите и расходите од целокупното работење, изнесува 122%. Економичноста претпоставува приходите да ги покријат сите расходи и да остварат добивка. Минималното барање на економичноста е: подеднакви приходи и расходи. Показателот покажува дека друштвото има услови да продолжи во континуитет и понатаму да работи со остварување на поголеми приходи и поголема позитивна разлика меѓу приходите и расходите.

Однос на добивката пред оданочување и приходите

Овој показател за 2011 година изнесува 18.02% и го покажува учеството на добивката во приходите , истиот упатува на успешно работење на друштвото.

Однос на добивката за финансиската година и приходите

Показателот за 2011 година изнесува 17.66% и го покажува учеството на добивката за финансиската година во приходите , истиот е на задоволително ниво и упатува на успешно работење на друштвото.

I. СТАНОВИ ЗА СТОПАНИСУВАЊЕ

1. Број на станови и гаражи

Бројот на становите и гаражи и нивната површина со кои стопанисува Акционерското друштво утврдено согласно Подружниците на ниво на Акционерското друштво за 2010 година и 2011 година искажан е во следнива табела:

| Реден број | Подружни-ца | Вкупно | | Собност | | | | | | | | Опожарени и делумно рушени 2010 | Гаражи со попис 2011 | Површина | |
|------------|-------------|--------|-------|---------------|-------|-------|-------|------|------|------|------|---------------------------------|----------------------|------------|------------|
| | | | | 1 и гарсоњера | | 2 | | 3 | | 4 | | | | | |
| | | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | | | 2010 | 2011 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| 1. | Скопје | 2.373 | 2.424 | 1.101 | 1.117 | 619 | 629 | 272 | 296 | 58 | 58 | 0 | 324 | 102.828,85 | 106.257,24 |
| 2. | Битола | 366 | 364 | 139 | 139 | 161 | 159 | 52 | 52 | 14 | 14 | 10 | 0 | 19.941,21 | 19.811,15 |
| 3. | Охрид | 115 | 188 | 37 | 51 | 66 | 125 | 12 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5841,35 | 9.688,27 |
| 4. | Прилеп | 384 | 357 | 169 | 164 | 166 | 151 | 45 | 38 | 4 | 4 | 0 | 0 | 20.665,00 | 19.055,00 |
| 5. | Кичево | 150 | 179 | 26 | 46 | 90 | 91 | 32 | 40 | 2 | 2 | 0 | 0 | 7.216,95 | 8.388,00 |
| 6. | Кочани | 172 | 246 | 28 | 54 | 111 | 146 | 32 | 45 | 1 | 1 | 0 | 0 | 10.455,60 | 14.746,00 |
| 7. | Куманово | 216 | 215 | 112 | 84 | 59 | 85 | 28 | 36 | 17 | 10 | 0 | 0 | 11.493,00 | 11.610,66 |
| 8. | Штип | 483 | 472 | 222 | 216 | 217 | 212 | 36 | 36 | 7 | 7 | 2 | 1 | 24.158,00 | 24.275,00 |
| 9. | Кавадарци | 108 | 135 | 11 | 21 | 88 | 106 | 8 | 7 | 1 | 1 | 0 | 0 | 5.759,00 | 7.007,00 |
| 10. | Струмица | 374 | 365 | 148 | 146 | 208 | 192 | 18 | 27 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20.179,00 | 19.661,00 |
| 11. | Тетово | 271 | 269 | 79 | 81 | 131 | 129 | 48 | 46 | 13 | 13 | 0 | 0 | 13.679,00 | 13.461,31 |
| 12. | Велес | 292 | 288 | 101 | 98 | 145 | 142 | 42 | 44 | 4 | 4 | 7 | 0 | 16.073,00 | 15.867,00 |
| Вкупно: | | 5.304 | 5.502 | 2.173 | 2.217 | 2.061 | 2.167 | 625 | 679 | 121 | 114 | 19 | 325 | 258.289,96 | 269.827,63 |

Бројот на становите во 2011 година во Подружница Скопје изнесува 2.100, а 324 единици се гаражи со вкупна површина од 4.756,75 м², кои се воведени во евиденција со Одлука на Управен одбор, а по претходно извршен попис. Бројот на становите во 2011 година во Подружница Штип изнесува 471, а 1 единица е гаража со вкупна површина од 18 м², која закупец ја користел како гаража место подрум која по продажба на станот останата е во евиденција на Акционерското друштво. На ниво на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и ос деловен простор од значење за Републиката-Скопје бројот на станови изнесува 5.177 стана и 325 гаражи, кои го даваат вкупниот број од 5.502 стана.

2. Квалитет на станови и гаражи

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

| Реден број | Подружница | Квалитет на градба | | | | | | Опожарени и делумно рушенни 2010 | Вкупно | | |
|------------|------------|--------------------|-------|----------|------|-------------|------|----------------------------------|--------|-------|--|
| | | Тврда | | Монтажна | | Супстандарт | | | 2010 | 2011 | |
| | | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | | 2010 | 2011 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| 1 | Скопје | 1.239 | 1.606 | 252 | 260 | 559 | 558 | 0 | 2.050 | 2.424 | |
| 2 | Битола | 335 | 333 | 7 | 7 | 24 | 24 | 10 | 366 | 364 | |
| 3 | Охрид | 102 | 175 | 10 | 10 | 3 | 3 | 0 | 115 | 188 | |
| 4 | Прилеп | 384 | 357 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 384 | 357 | |
| 5 | Кичево | 103 | 132 | 18 | 18 | 29 | 29 | 0 | 150 | 179 | |
| 6 | Кочани | 172 | 246 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 172 | 246 | |
| 7 | Куманово | 104 | 103 | 6 | 6 | 106 | 106 | 0 | 216 | 215 | |
| 8 | Штип | 453 | 443 | 0 | 0 | 29 | 29 | 2 | 482 | 472 | |
| 9 | Кавадарци | 47 | 74 | 1 | 1 | 60 | 60 | 0 | 108 | 135 | |
| 10 | Струмица | 310 | 285 | 9 | 9 | 55 | 71 | 0 | 374 | 365 | |
| 11 | Тетово | 240 | 238 | 2 | 2 | 29 | 29 | 0 | 271 | 269 | |
| 12 | Велес | 246 | 243 | 18 | 18 | 28 | 27 | 7 | 292 | 288 | |
| Вкупно: | | 3.735 | 4.235 | 323 | 331 | 922 | 936 | 19 | 4.980 | 5.502 | |

Во структурата на вкупниот број на станови и гаражи, становите и гаражите изградени од тврд материјал се застапени со 77,00%, становите и гаражите изградени од монтажни елементи учествуваат со 6%, субстандардните станови и гаражи учествуваат со 17%.

3. Број на станови и гаражи според статусот на користење

| Ред.бр. | Подружница | Со станарско право | | Времено решение | | Без документација | | Бесправно вселени | | Друг вид на корисник | | Вкупно | |
|---------|------------|--------------------|-------|-----------------|-------|-------------------|------|-------------------|------|----------------------|------|--------|-------|
| | | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 1 | Скопје | 459 | 780 | 398 | 445 | 344 | 296 | 385 | 473 | 486 | 451 | 2.072 | 2.445 |
| 2 | Битола | 140 | 140 | 97 | 95 | 37 | 37 | 71 | 71 | 21 | 21 | 366 | 364 |
| 3 | Охрид | 38 | 36 | 47 | 117 | 8 | 9 | 6 | 6 | 16 | 20 | 115 | 188 |
| 4 | Прилеп | 276 | 242 | 59 | 66 | 0 | 0 | 40 | 40 | 9 | 9 | 384 | 357 |
| 5 | Кичево | 66 | 63 | 29 | 61 | 27 | 27 | 3 | 3 | 25 | 25 | 150 | 179 |
| 6 | Кочани | 87 | 23 | 65 | 133 | 5 | 9 | 12 | 29 | 3 | 52 | 172 | 246 |
| 7 | Куманово | 105 | 104 | 52 | 53 | 8 | 8 | 21 | 20 | 30 | 30 | 216 | 215 |
| 8 | Штип | 247 | 132 | 60 | 60 | 51 | 149 | 8 | 15 | 116 | 116 | 482 | 472 |
| 9 | Кавадарци | 36 | 40 | 7 | 33 | 29 | 19 | 25 | 30 | 11 | 13 | 108 | 135 |
| 10 | Струмица | 145 | 109 | 112 | 111 | 32 | 17 | 34 | 58 | 85 | 70 | 374 | 365 |
| 11 | Тетово | 74 | 72 | 30 | 30 | 41 | 41 | 20 | 20 | 106 | 106 | 271 | 269 |
| 12 | Велес | 57 | 53 | 175 | 175 | 4 | 5 | 13 | 11 | 43 | 44 | 292 | 288 |
| Вкупно: | | 1.730 | 1.794 | 1.131 | 1.379 | 586 | 617 | 638 | 776 | 917 | 957 | 5.002 | 5.523 |

Горенаведената табела во однос на вкупниот број на станови и гаражи се разликува од претходната табела (каде што вкупниот број на станови е 5.502), заради разлика во статус на користење која се јавува поради состанарски однос во Подружница Скопје.

Бројот на станови со станарско право во 2011 година изнесува 1.794 станови. За разлика од останатиот број на станови за кои не е решен статусот на корисниците, овој број на корисници во пракса не предизвикува посебни проблеми, затоа што е решен нивниот статус во однос на користењето. Меѓутоа, за останатите видови на корисници, статусот на користењето на становите е проблематичен се до неговото конечно решавање.

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

Во втората категорија Времени решенија се категоризирани станови времено доделени согласно Закон за домување, каде времето за користење е врзано со „завршување на функцијата“ или „работното ангажирање“ или до решавање на нивно станбено прашање и слично.

За категоријата Без соодветна документација – евидентирани се станови во кои живеат блиски сродници на починат носител на станарско право, а кои имаат можност да го регулираат користењето на станарското право во постапката пред Министерството за транспорт и врски, сите корисници на временни решенија на кои им е истечен рокот (основот) за користење или поништени решенија, за кои постапките за исселување се уште не се правосилно завршени.

Категоријата на Бесправно вселени станови е зголемена од причина што при продажбата на општествените станови навремено Акционерското друштво не ги добива оригиналните купопродажни договори од Министерството за транспорт и врски (што е услов за бришење); се водат судски постапки со кои се докажува дека лицата не се бесправно вселени, односно поседуваат документи кои Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје ги нема на увид; нерегулиран статус на носители на станарско право поради претходен долг во Акционерското друштво.

Во категоријата Друг вид на корисник спаѓаат празни, делумно срушени и опожарени станови.

4. Книговодствена вредност на станови и гаражи

Книговодствената вредност на станбениот простор (во вкупниот број од 5.502 стана се опфатени и гаражите) со кој стопанисува Акционерското друштво, заклучно со 31.12.2011 по Подружници е прикажана во следнава табела:

| Р.бр. | Подружница | Вкупен број на станбени единици | Површина во м ² | Набавна вредност 31.12.2011 | Исправка на вредност 31.12.2011 | Сегашна вредност 31.12.2011 |
|-------|------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Скопје | 2.424 | 106.257,24 | 1.437.532.284,00 | 434.462.732,00 | 1.003.069.552,00 |
| 2 | Битола | 364 | 19.811,15 | 294.611.417,00 | 103.792.527,00 | 190.818.890,00 |
| 3 | Охрид | 188 | 9.688,27 | 224.965.280,00 | 21.796.055,00 | 203.169.225,00 |
| 4 | Прилеп | 357 | 19.055,00 | 234.231.605,00 | 79.465.713,00 | 154.765.892,00 |
| 5 | Кичево | 179 | 8.388,00 | 158.873.989,00 | 29.407.347,00 | 129.466.642,00 |
| 6 | Кочани | 246 | 14.746,00 | 344.233.581,00 | 26.044.568,00 | 318.189.013,00 |
| 7 | Куманово | 215 | 11.610,66 | 140.929.062,00 | 48.549.959,00 | 92.379.103,00 |
| 8 | Штип | 472 | 24.275,00 | 285.113.393,00 | 82.463.449,00 | 202.649.944,00 |
| 9 | Кавадарци | 135 | 7.007,00 | 102.083.153,00 | 22.411.430,00 | 79.671.723,00 |
| 10 | Струмица | 365 | 19.661,00 | 294.626.514,00 | 78.321.322,00 | 216.305.192,00 |
| 11 | Тетово | 269 | 13.461,13 | 328.026.793,00 | 74.321.964,00 | 253.704.829,00 |
| 12 | Велес | 288 | 15.867,00 | 336.179.058,00 | 61.658.023,00 | 274.521.035,00 |
| | Вкупно: | 5.502 | 269.827,45 | 4.181.406.129,00 | 1.062.695.089,00 | 3.118.711.040,00 |

Набавната вредност на станбен простор и гаражи изнесува 4.181.406.129,00 денари, исправката на вредност 1.062.695.089,00 денари и сегашната вредност изнесува 3.118.711.040,00 денари.

II. СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВНИ ЕДИНИЦИ

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

| Вид на деловен простор според извор на стекнување | Остварено 2010 | | Остварено 2011 | | Индекс (5:3) | 2011 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: | | | | | | |
| Стекнат по основ на присилни прописи | 93 | 7.247,59 | 87 | 6.973,68 | 0,96 | 6,82 |
| Што се користи за своја дејност, јавни служби, органи на ед.на локална самоуправа, политички партии и здруженија | 176 | 19.536,96 | 138 | 17.354,42 | 0,89 | 10,82 |
| Објекти од културно – историско значење | 601 | 31.118,47 | 595 | 31.026,61 | 1,00 | 46,67 |
| Од временен карактер | 423 | 29.443,03 | 420 | 29.717,68 | 1,01 | 32,94 |
| За отпис | 2 | 216,00 | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Недефинирана сопственост | 608 | 120.799,92 | 33 | 45.937,00 | 0,38 | 2,59 |
| На располагање на совет на денационализација | 117 | 4.663,72 | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Вкупно А: | 2.018 | 212.809,69 | 1.273 | 131.009,39 | 0,62 | 99,84 |
| Вкупно Б: | 452 | 27.441,82 | 2 | 825,45 | 0,03 | 0,16 |
| Вкупно А+Б: | 2.470 | 240.251,51 | 1.275 | 131.834,84 | 0,55 | 100 |

Вкупниот број на деловни единици и нивната површина со кои стопанисува Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје со 31.12.2011 година во однос на бројот на деловни единици со кои располагало Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија во 31.12.2010 година , е намалена од причина што согласно Законот за трансформација на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија (Службен Весник на Република Македонија бр.105/2009 година) и верификуваниот План за поделба на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје и Акционерско друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост, деловен простор е преминат во Акционерското друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост.

2. Книговодствена вредност на деловните простории

| Ред. бр. | Подружница | Вкупно објекти | Површина во м ² | Набавна Вредност 31.12.2011 | Исправка на вредност 31.12.2011 | Сегашна вредност 31.12.2011 |
|-------------|------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Скопје | 569 | 90.547,11 | 610.307.354,32 | 306.688.885,33 | 303.618.468,99 |
| 2 | Битола | 371 | 22.592,81 | 228.103.751,93 | 141.385.685,50 | 86.718.066,35 |
| 3 | Охрид | 13 | 1.399,97 | 25.119.641,50 | 7.334.317,00 | 17.785.324,50 |
| 4 | Прилеп | 16 | 3.889,00 | 69.813.952,00 | 12.004.887,00 | 57.809.065,00 |
| 5 | Кичево | 13 | 467,00 | 22.639.404,00 | 6.127.346,00 | 16.512.058,00 |
| 6 | Кочани | 7 | 111,21 | 683.590,00 | 290.225,00 | 393.365,00 |
| 7 | Куманово | 158 | 7.605,92 | 58.871.919,00 | 32.850.859,00 | 26.021.060,00 |
| 8 | Штип | 20 | 1.124,00 | 8.174.496,00 | 5.236.940,00 | 2.937.556,00 |
| 9 | Кавадарци | 16 | 824,00 | 20.170.827,00 | 4.556.460,00 | 15.614.367,00 |
| 10 | Струмица- | 18 | 1.277,00 | 11.456.210,00 | 5.591.453,00 | 5.864.757,00 |
| 11 | Тетово | 47 | 1.286,85 | 30.239.731,00 | 18.151.694,00 | 12.088.037,00 |
| 12 | Велес | 27 | 710,00 | 22.043.644,00 | 3.586.595,00 | 18.457.049,00 |
| 13 | Дирекција | 46 | 44.051,00 | 2.245.883.665,00 | 12.130.742,00 | 2.233.752.923,00 |
| | Вкупно: | 1.321 | 175.885,87 | 3.353.508.185,75 | 555.936.088,83 | 2.797.572.096,84 |

За вкупниот број на деловни простории 1.321 набавната вредност изнесува 3.353.508.185,75 денари, исправката на вредност изнесува 555.936.088,83 денари и сегашната вредност е 2.797.572.096,84 денари. Површината на деловните простории изнесува 175.885,87 м².

3. Залиха на станови, деловен простор, подруми и гаражи-паркинг простори

3.1. Физички показатели

Согласно податоците од Подружниците, заклучно со 31.12.2011 година, становите на залиха, деловниот простор, подрумите и гаражите се прикажани во следната табела.

| Р.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 | 32 | 2.152,42 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 2 | Битола | 2 | 79,95 | 71 | 3.614,55 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 3 | Охрид | 63 | 3.587,01 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 2 | 11,23 |
| 4 | Прилеп | 39 | 2.811,00 | 12 | 413,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 5 | Кичево | 4 | 291,46 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 6 | Кочани | 19 | 1.342,10 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 7 | Куманово | 5 | 390,00 | 0 | 0,00 | 11 | 155,90 | 0 | 0,00 |
| 8 | Штип | 16 | 1.129,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 9 | Кавадарци | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |

| | | | | | | | | | |
|----|-----------|-----|-----------|----|----------|----|--------|----|--------|
| 10 | Струмица | 17 | 1.102,50 | 0 | 0,00 | 15 | 147,00 | 15 | 68,00 |
| 11 | Тетово | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 12 | Велес | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| | Дирекција | 3 | 181,00 | 4 | 130,00 | 29 | 368,00 | 3 | 23,00 |
| | Вкупно: | 200 | 13.066,44 | 87 | 4.157,55 | 55 | 670,90 | 20 | 102,23 |

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје на залиха има 200 станови со површина од $13.066,44\text{m}^2$, 87 деловни простории со површина од $4.157,55 \text{ m}^2$, 55 гаражи-паркинг простори со површина од $670,90 \text{ m}^2$ и 20 подруми со површина од $102,23 \text{ m}^2$.

3.2. Вредносни показатели

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

| Ред.бр. | Подружница | Вкупна вредност (денари без ДДВ) | | | | Секвупна вредност |
|---------|------------|----------------------------------|-----------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| | | Станови | Деловен простор | Гаражи-паркинг простори | Подруми | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Скопје | 28.427.242,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 28.427.242,00 |
| 2 | Битола | 1.700.134,00 | 23.480.960,60 | 0,00 | 0,00 | 25.181.094,60 |
| 3 | Охрид | 97.142.451,00 | 0,00 | 0,00 | 459.918,00 | 97.602.369,00 |
| 4 | Прилеп | 62.238.006,00 | 19.575.596,00 | 0,00 | 0,00 | 81.813.602,00 |
| 5 | Кичево | 7.322.208,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.322.208,00 |
| 6 | Кочани | 15.281.060,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.281.060,00 |
| 7 | Куманово | 12.041.362,00 | 0,00 | 1.357.640,00 | 0,00 | 13.399.002,00 |
| 8 | Штип | 24.044.068,00 | 0,00 | 0,00 | | 24.044.068,00 |
| 9 | Кавадарци | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | Струмица | 33.972.767,00 | 0,00 | 2.256.555,00 | 955.898,00 | 37.185.220,00 |
| 11 | Тетово | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 12 | Велес | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Дирекција | 5.858.487,00 | 4.809.478,00 | 3.034.014,00 | 184.701,00 | 13.886.680,00 |
| | Вкупно: | 288.027.785,00 | 47.866.034,60 | 6.648.209,00 | 1.600.517,00 | 344.142.545,60 |

Вкупната вредност на залиха на станови, деловен простор, гаражи-паркинг простори и подруми изнесува 344.142.545,60 денари, од кои вредноста на становите е 288.027.785,00 денари, деловни простории 47.866.034,60 денари, гаражи-паркинг простори со вредност од 6.648.209,00 денари и подруми со вредност од 1.600.517,00 денари.

IV. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА

Инвестициите во станбена изградба за 2011 година се реализирани преку следниве активности:

- 4.1. Довршување на станови во градба од претходни програми, наменети за продажба;
- 4.2. Станови за станбено необезбедени лица (млади брачни двојки, самохрани родители, самци и други станбено необезбедени лица);
- 4.3. Изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи;
- 4.4. Довршување и изградба на објекти по Одлуки на Влада на Република Македонија;

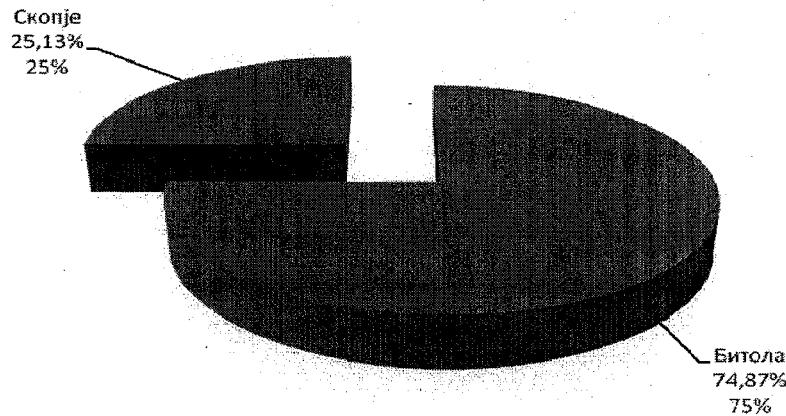
- 4.1. Довршување на станови во градба од претходни програми, наменети за продажба

4.1.1. Физички показатели

Бројот на објектите: становите, деловните простории, гаражите и подрумите, како и вредносните показатели на истите по Подрачни единици за објекти во градба од претходните години и заклучно со 31.12.2011 година се прикажува во следниот преглед:

| Р. бр. | Подрачна единица | Број на објекти | станови | | деловен простор | гаражи | подруми | |
|--------|------------------|-----------------|---------|----------------------------|-----------------|--------|---------|----------------------------|
| | | | број | површина (м ²) | | | број | површина (м ²) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Битола | 1 | 149 | 8.218,06 | 0 | 0 | 149 | 888,52 |
| 2 | Скопје | 1 | 50 | 3.076,84 | 411,60 | 999,56 | 0 | 0 |
| | Вкупно | 2 | 199 | 11.294,90 | 411,60 | 999,56 | 149 | 888,52 |

Процентуално учество на Подружниците во вкупниот број на станови во градба



4.1.2. Вредносни показатели

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

| ред. број | Подрачна единица | бр на објек. | Вредност на договор + Анекс договор | Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2011 год | Вложувања во 2011 год (ден) |
|--------------|---------------------|-----------------|---|---|-----------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Битола | 1 | 205.687.513,52 | 185.684.641,00 | 0 |
| 2 | Скопје | 1 | 106.396.695,70 | 3.779.114,00 | 0 |
| | Вкупно | | 312.084.209,22 | 189.463.755,00 | 0 |

Според прегледот 1 за искажаниот број на станови, деловен простор, гаражи и подруми, пресметковната вредност изнесува 312.084.209,22 денари од кои заклучно со 2011 година се инвестирани 189.463.755,00 денари.

4.2. Изградба на објекти наменети за продажба

4.2.1. Физички показатели

Бројот на објектите: становите, деловните простории, гаражите и подрумите, како и вредносните показатели на истите по Подрачни единици за објекти во градба од претходните години и заклучно со 31.12.2011 година се прикажува во следниот преглед:

| р. бр. | Подрачна единица | Број на објекти | станови | | деловен простор | гаражи | подруми | |
|-----------|---------------------|--------------------|---------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------|-------------------------------|
| | | | брой | површина (м ²) | површина (м ²) | површина (м ²) | брой | површина (м ²) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Скопје | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Битола | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Охрид | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Вкупно | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

4.2.2. Вредносни показатели

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

| ред. број | Подрачна единица | бр на објек. | Вредност на договор + Анекс договор | Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2011 год | Вложувања во 2011 год (ден) |
|--------------|---------------------|-----------------|---|---|-----------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Скопје | 3 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Битола | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Охрид | 2 | 0 | 0 | 0 |
| | Вкупно | 7 | 0 | 0 | 0 |

4.3. Станови за станбено необезбедени лица (млади брачни двојки, самохрани родители, самци и други станбено необезбедени лица)

4.3.1. Физички показатели

| бр. р. | Подрачна единица | Број на објекти | станови | | деловен простор | гаражи | подруми | |
|-----------|---------------------|-----------------------|---------|-------------------------------|--------------------|--------|---------|-------------------------------|
| | | | број | површина (м ²) | | | број | површина (м ²) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Скопје | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Битола | 1 | 70 | 2.963,04 | 0 | 0 | 70 | 661,60 |
| 3 | Велес | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Вкупно | 3 | 70 | 2.963,04 | 0 | 0 | 70 | 661,60 |

4.3.2. Вредносни показатели

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

| ред. број | Подрачна единица | бр на објек. | Вредност на договор + Анекс договор | Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2011 год | Вложувања во 2011 год (ден) |
|--------------|---------------------|-----------------|---|---|-----------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Скопје | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Битола | 1 | 89.325.344,00 | 84.868.720,62 | 6.832.057,50 |
| 3 | Велес | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | Вкупно | 3 | 89.325.344,00 | 84.868.720,62 | 6.832.057,50 |

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

4.4.1. Физички показатели

| Р. Бр | Подрачна единица | Број на објекти | станови | | деловен простор | гаражи | подруми | |
|----------|---------------------|--------------------|---------|-------------------------------|--------------------|--------|---------|-------------------------------|
| | | | број | површина (м ²) | | | број | површина (м ²) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Скопје | 6 | 102 | 4.013,36 | 132,76 | 626,86 | 102 | 268,12 |
| 2 | Битола | 3 | 78 | 3.197,71 | 0 | 0 | 78 | 750,12 |
| 3 | Охрид | 1 | 71 | 2.912,50 | 0 | 0 | 71 | 471,17 |
| 4 | Прилеп | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Кичево | 2 | 32 | 1.216,16 | 269,00 | 0 | 32 | 113,45 |
| 6 | Кочани | 6 | 109 | 6.675,23 | 0 | 0 | 109 | 711,00 |
| 7 | Куманово | 3 | 46 | 1.897,80 | 358,00 | 0 | 46 | 188,09 |
| 8 | Кавадарци | 2 | 30 | 1.234,50 | 203,10 | 0 | 30 | 194,40 |
| 9 | Штип | 3 | 91 | 3.434,50 | 0 | 0 | 91 | 649,92 |
| 10 | Струмица | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11 | Тетово | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|----|--------|-------|-----|-----------|--------|--------|-----|----------|---|
| 12 | Велес | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Вкупно | 34,00 | 559 | 22.581,78 | 962,86 | 626,86 | 559 | 3.346,27 | |

4.3.2. Вредносни показатели

| ред. број | Подрачна единица | бр на објек. | Вредност на договор + Анекс договор | Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2011 год | Вложувања во 2011 год (ден) |
|--------------|---------------------|-----------------|---|---|-----------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Скопје | 6 | 114.292.090,00 | 111.541.499,15 | 186.134,50 |
| 2 | Битола | 3 | 110.000.000,00 | 104.499.998,73 | 27.478.507,50 |
| 3 | Кочани | 6 | 124.631.408,96 | 80.803.890,98 | 12.902.098,50 |
| 4 | Прилеп | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | Кавадарци | 2 | 45.579.660,04 | 44.726.577,12 | 0 |
| 5 | Куманово | 3 | 84.625.136,00 | 82.076.279,66 | 2.256.530,00 |
| 6 | Кичево | 2 | 48.006.646,81 | 48.006.646,81 | 313.021,50 |
| 7 | Охрид | 1 | 96.200.000,00 | 94.406.866,10 | 2.387.475,00 |
| 8 | Штип | 3 | 114.217.674,00 | 103.764.069,92 | 33.266.890,00 |
| 9 | Струмица | 3 | 0 | 0 | 0 |
| | Тетово | 3 | 0 | 0 | 0 |
| | Велес | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | Вкупно | 34 | 737.552.615,81 | 669.825.828,47 | 78.790.657,00 |

4.4. Довршување и изградба на објекти по Одлуки на Влада на Република Македонија

4.4.1 Одлуки за изградба, реконструкција, адаптирање и санирање

Владата на РМ со низа Одлуки го задолжи АД за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката да ги гради, реконструира, адаптира и санира следните објекти во тек на 2011 година:

| | ОБЈЕКТ / Локација | Предмет на договор | Вредност на договор и анекс договор без ДДВ | Исплата на ситуации без ДДВ заклучно со 31.12.2011 |
|---|---|--|---|--|
| 1 | Станбена населба во село Стеније | изградба на станови за лица привремено сместени во туристичко одморалиште Царина | 47.155.084,75 | |
| | | изведба на инфраструктура | | |
| 2 | Отешеви и Царина | рушење на постоечки објекти | 4.613.327,97 | |
| 3 | Брана Турија | Вградување и замена на опрема во градба | 27.679.993,30 | 23.300.212,00 |
| 4 | Национална Арена ФИЛИП II Македонски Скопје | Рушењена западна и источна трибина; изградба на источна и западна трибина реконструкција на спортски терен | 3.016.202.961,34 | 1.046.308.330,50 |

АДИССДП - РМ – Годишен извештај за 2011 година

| | | | | |
|---|---|---|------------------|------------------|
| 5 | Објекти и фасади (уличен фронт) на ул. Самоилова до Студена река | Адаптација и санација | | |
| 6 | Дел од траса за водоснабдување на град Тетово од река Пена и река Лешница до Студена река | Изградба на дел од траса за водоснабдување на град Тетово од река Пена и река Лешница до Студена река | | |
| 7 | Село Боговиње | Изградба на 1 куќа | | |
| 8 | Катни гаражи во Скопје | Изградба на катни гаражи во Скопје на градежни парцели 5,13 и 6,7 од планот Мал ринг и 9,13 Голем Рнг | 804.902.173,77 | |
| | | Вкупно | 3.900.553.541,13 | 1.069.608.543,50 |

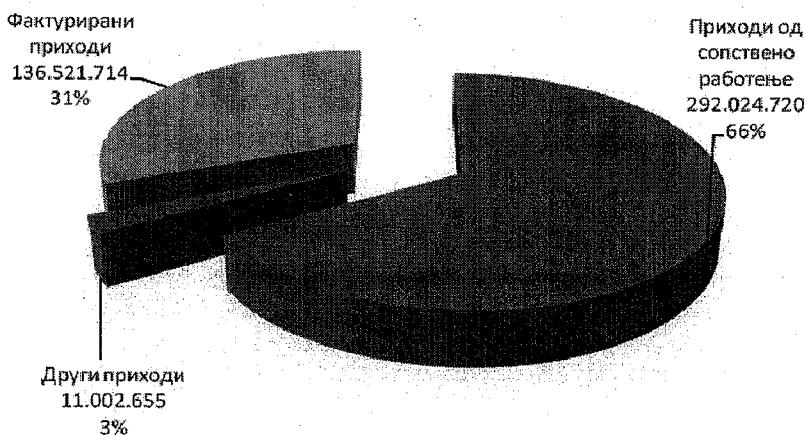
V. ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

1. 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:

(денари)

| Р. бр. | Вид на приход | Остварено 2011 | % на учество |
|-----------|-------------------------------------|----------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | 1. Фактурирани приходи | | |
| 1.1 | од станарина | 37.449.516 | 9% |
| 1.2 | од закупнина | 81.224.676 | 18% |
| | од паркинг и стадион | 17.847.521 | 4% |
| | Вкупно 1: | 136.521.714 | 31% |
| | 2. Други приходи | | |
| 2.1 | од станарина | 3.106.564 | 1% |
| 2.2 | од закупнина | 7.896.090 | 2% |
| | Вкупно 2: | 11.002.655 | 3% |
| | Вкупно 1+2: | 147.524.369 | 34% |
| | 3. Приходи од сопствено работење | | |
| 3.1 | од изградба | 115.239.793 | 26% |
| 3.2 | од уредување на град земјиште | | 0% |
| 3.3 | од вложувања | | 0% |
| 3.4 | од камати и курсни разлики | 45.324.899 | 10% |
| 3.5 | од дотации | | |
| 3.6 | други сопствени приходи | 131.460.028 | 30% |
| | Вкупно 3: | 292.024.720 | 66% |
| | Вкупно (1+2+3): | 439.549.090 | 100% |



Вкупни приходи во 2011 година по сите основи изнесува 439.549.090 . Имаме остварено приход од закупнина по основ на станбен простор и закупнина по основ на издавање на деловен простор учеството на станарината е 8,52% во вкупниот приход, додека закупнината учествува со 18,47% во вкупниот приход.

Во групата други приходи од станарина и закупнина влегуваат приходи по основ на камати од истите сегменти , наплатени отписи на побарувања и др приходи поврзани со станарина и закупнина.

Другите сопствени приходи се приходи остварени од пенали, награди и казни согласно Договор за градење , наплатени судски такси, штети по осигурување, по основ на добиен судски спор, приход од поранешни години и државни подршки согласно ММС 20.

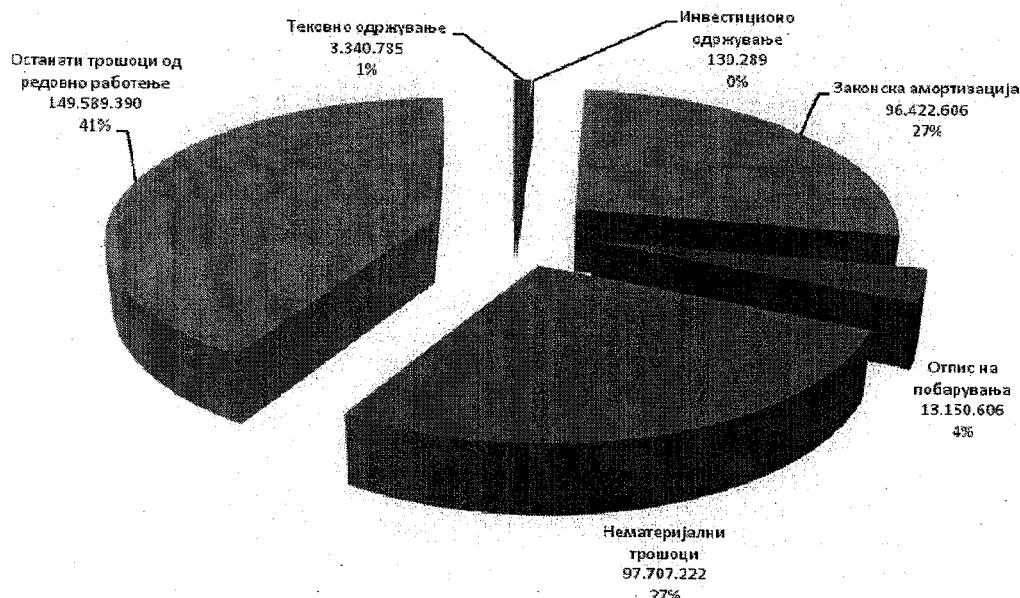
2. Трошоци на работењето

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:

| P. бр. | Вид на расходи | Остварено 2011 | % на учество |
|-----------|---|----------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | I Материјални трошоци | | |
| | 1. Тековно одржување | | |
| | - на станбени згради | 131.405 | 0% |
| | - на деловни простории | 3.142.407 | 1% |
| | - на сопствено работење | 66.973 | 0% |
| | Вкупно 1: | 3.340.785 | 1% |
| | 2. Инвестиционо одржување | | |
| | - на станбени згради | 12.970 | 0% |
| | - на деловни простории | 117.319 | 0% |
| | - на сопствено | 0 | |
| | Вкупно 2: | 130.289 | 0% |
| | 3. Законска амортизација | | |
| | - на станбени згради | 60.015.149 | 17% |
| | - на деловни простории | 27.268.285 | 8% |
| | - на сопствени средства | 9.139.171 | 3% |
| | Вкупно 3: | 96.422.606 | 27% |
| | 4. Отпис на побарувања по извршни решенија | | |
| | - станарина | 7.090.450 | 2% |
| | - закупнина | 6.060.155 | 2% |
| | - сопствено работење | 0 | |
| | Вкупно 4: | 13.150.606 | 4% |
| | Вкупно I (1+2+3+4): | 113.044.286 | 31% |
| | II Нематеријални трошоци | | |
| | 5. Нето маса на платите | 65.591.205 | 18% |
| | 6. Надоместоци на плата | 32.116.017 | 9% |
| | Вкупно II (5 + 6): | 97.707.222 | 27% |
| | III Останати трошоци од редовно работење | | |
| | 7. Набавна вредност на објектите | 79.027.905 | 22% |
| | 8. Материјали и енергија | 17.795.036 | 5% |
| | 9. Услуги и други трошоци | 52.766.449 | 15% |

| | | |
|-------------------------------------|-------------|-----|
| Вкупно (7+8+9) | 149.589.390 | 42% |
| Се Вкупно (I+II+III): | 360.340.898 | 22% |
| IV Добивка-загуба пред одданочување | 79.208.193 | |

Вкупните расходи на работењето во 2011 година изнесуваат 360.340.898 денари



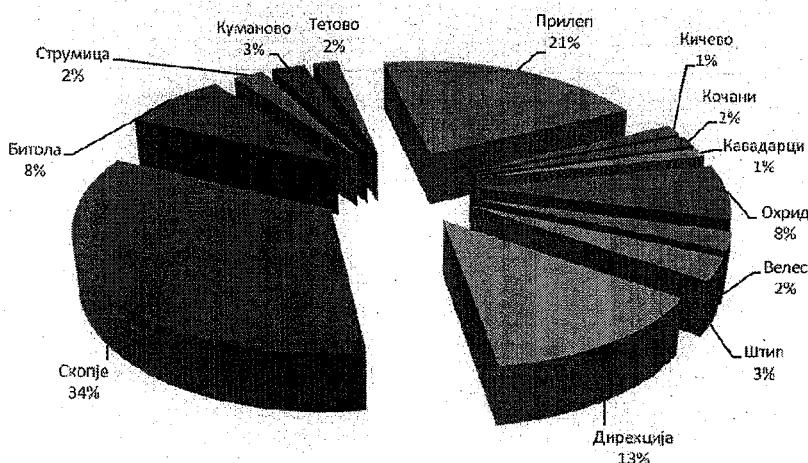
3. Приходи и расходи по Подружници

Преглед на вкупните приходи и расходи по Подружници

| р. | П. Единици | Приходи | Расходи | Добивка/Загуба |
|----|------------|-------------|-------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Скопје | 151.037.043 | 75.938.636 | 75.098.407 |
| 2 | Битола | 35.029.310 | 29.537.357 | 5.491.951 |
| 3 | Струмица | 10.461.802 | 12.019.568 | -1.557.766 |
| 4 | Куманово | 11.179.461 | 6.085.411 | 5.094.050 |
| 5 | Тетово | 8.377.926 | 9.618.470 | -1.240.544 |
| 6 | Прилеп | 90.908.010 | 67.513.704 | 23.394.306 |
| 7 | Кичево | 6.207.122 | 6.002.059 | 205.064 |
| 8 | Кочани | 6.542.186 | 6.820.118 | -277.932 |
| 9 | Кавадарци | 5.445.811 | 6.353.233 | -907.422 |
| 10 | Охрид | 32719352 | 21.984.547 | 10.734.805 |
| 11 | Велес | 10.517.617 | 18.775.903 | -8258.286 |
| 12 | Штип | 13.722.900 | 11.609.163 | 2.113.737 |
| 13 | Дирекција | 57.400.550 | 88.082.727 | -30.682.177 |
| | ВКУПНО | 439.549.090 | 360.340.898 | 79.208.193 |

Од прегледот на вкупните приходи и расходи по Подружници може да се констатира дека Подружниците: Струмица, Тетово, Кочани, Кавадарци, Велес и Дирекција со остварените приходи не се во состојба да ги покријат расходите на работењето.

Процентуално учество на Подружниците во вкупниот приход



4. Споредбен преглед на планирани и остварени приходи и расходи

4.1. Преглед на планирани и остварени приходи

Вкупните приходи од продажбата на учионите 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 2011 година, како и Планот за 2011 година се прикажуваат во следниот преглед:

| Р. бр. | Вид на приход | Планирано 2011 | | Остварено 2011 | Индекс (4:3) |
|---|-----------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. Фактурирани приходи | | | | | |
| 1 | од станарина | | 40.600.000 | 37.449.516 | 0,92 |
| 2 | од закупнина | | 99.800.000 | 81.224.676 | 0,81 |
| 3 | приход од паркинг и стадион | | | 17.847.521 | |
| | <i>Вкупно 1:</i> | | 140.400.000 | 136.521.714 | 0,97 |
| 2. Други приходи | | | | | |
| 1 | од станарина | | 16.450.000 | 3.106.564 | 0,19 |
| 2 | од закупнина | | 13.580.000 | 7.896.090 | 0,58 |
| | <i>Вкупно 2:</i> | | 30.030.000 | 11.002.655 | 0,37 |
| | <i>Вкупно 1+2:</i> | | 170.430.000 | 147.524.369 | 2,46 |
| 3. Приходи од сопствено работење | | | | | |
| 1 | од изградба | | 1.275.321.042 | 115.239.793 | 0,09 |
| 2 | камати | | | 45.324.899 | |
| 3 | други сопствени приходи | | 105.900.000 | 131.460.028 | 1,24 |
| | <i>Вкупно 3:</i> | | 1.381.221.042 | 292.024.720 | 0,21 |
| | <i>Вкупно (1+2+3):</i> | | 1.551.651.042 | 439.549.090 | 0,28 |

Според податоците исказани во прегледот, за 2011 година се планирани вкупни приходи по сите основи во износ од 1.551.651.042 денари, а остварени се вкупни приходи во износ од 439.549.090 ден со што планот не е реализиран во целост или за 72%

Реализираниот износ на приходи од изградба бележи потфрлување на планот за 91% поради тоа што во подрачните единици: Кичево, Битола, Кочани Дирекција и

Кавадарци било планирано да се изврши продажба станбено-деловни објекти но истото не е реализирано во 2011 година во целост.

Намалување во реализираниот износ на приходи од станарина во однос на планираниот приход произлегува од продажбата на општествените станови согласно законот за продажба на становите во општествена сопственост. Во планираното за 2011 год. Во планот за 2011 год во приходот закупнина е содржан и планираниот приход од паркинг и стадион.

4.2 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 2011 година и планот за 2011 година се прикажуваат во следниот преглед:

| Р. бр. | Вид на расходи | План за 2011 | Остварено 2011 | Индекс (4:3) |
|--|--------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I | Материјални трошоци | | | |
| 1 | Тековно одржување на: | | | |
| | - станбени згради | 2.600.000 | 1.776.963 | 0,68 |
| | - деловни простории | 6.630.000 | 1496.849 | 0,23 |
| | - сопствено | 2.150.000 | 66.973 | 0,03 |
| | ВКУПНО 1: | 11.380.000 | 3.340.785 | 0,29 |
| 2 | Инвест. одржување на: | | | |
| | - станбени згради | 28.362.795 | 12.970 | 0,00 |
| | - деловни простории | 9.000.000 | 117.319 | 0,01 |
| | - сопствено | 6.654.000 | | 0,00 |
| | ВКУПНО 2: | 44.016.795 | 130.289 | 0,00 |
| 3 | Закон. амортизација на: | | | |
| | - станбени згради | 56.740.000 | 60.015.149 | 1,06 |
| | - деловни простории | 20.820.000 | 27.268.285 | 1,31 |
| | - сопствени средства | 7.785.000 | 9.139.171 | 1,17 |
| | ВКУПНО 3: | 85.345.000 | 96.422.606 | 1,13 |
| 4 | Отп.на побар.по извршни реш: | | | |
| | - станарина | 22.000.000 | 7.090.450 | 0,32 |
| | - закупнина | 11.270.000 | 6.060.155 | 0,54 |
| | - останато | 14.600.000 | | 0,00 |
| | ВКУПНО 4: | 47.870.000 | 13.150.606 | 0,27 |
| 5 | Други материјални трошоци | | | |
| | - станарина,закупнина и сопствено | 45.210.000 | 17.795.036 | 0,39 |
| | ВКУПНО 5: | 45.210.000 | 17.795.036 | 0,39 |
| Вкупно материјални трошоци (1,2,3,4 и 5): | | 233.821.795 | 130.839.322 | |
| II | Нематеријални трошоци | | | |
| 6 | Станбен,деловен и сопствено работење | | | |
| | - бруто плати | 105.900.000 | 97.707.222 | 0,92 |
| | - надоместоци (превоз,храна,K-15) | 2.150.000 | 1.880.653 | 0,87 |
| | ВКУПНО 6: | 108.050.000 | 99.587.875 | 0,92 |
| 7 | Други нематеријални трошоци | | | |
| | - станарина,закупнина и сопствено | 55.520.000 | 50.885.796 | 0,92 |
| | ВКУПНО 7: | 55.520.000 | 50.885.796 | 0,92 |
| Вкупно нематеријални трошоци (6,7): | | 163.570.000 | 150.473.671 | |
| | Вкупно I и II (трошоци) | 397.391.795 | 281.312.993 | 0,71 |

| | | | | |
|-----|---------------------------------------|---------------|-------------|------|
| III | Набавна вредност на продадени учиноци | | | |
| 1 | Набавна вредност на продадени учиноци | 1.047.484.857 | 79.027.905 | 0,08 |
| | СЕ ВКУПНО (I, II и III): | 1.444.876.652 | 360.340.898 | 0,25 |
| IV | Добивка - загуба пред оданочување | 106.774.390 | 79.208.193 | 0,74 |

Вкупниот износ на трошоците класифицирани како материјални трошоци и амортизацијата, отписите на побарувањата по извршните решенија и други материјални трошоци во целина за 2011 година изнесуваат 130.839.322,00 денари и во структурата на вкупните трошоци учествуваат со околу 36,31%. Со Планот за 2011 година се планирало овој вид на трошок да изнесува 233.821.795,00 денари.

Нематеријалните трошоци класифицирани како бруто плати и надоместоци на плата во тековната 2011 год. изнесуваат 97.707.222,00 ден. а планирани биле 108.050.000,00 ден со што планот не е реализиран за 10 % на овој трошок.

Реализираниот износ на набавна вредност на продадени учиноци бележи потфрлување на планот поради тоа што во подрачните единици: Кичево, Штип, Битола, Охрид, Прилеп и Кавадарци било планирано да се пуштат во употреба станбено и станбено-деловни објекти но истото не е реализирано.

УТВРДУВАЊЕ НА ДОБИВКАТА

Врз основа на утврдениот вкупен приход и расход, АД за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката по годишната сметка за 2011 година ги остварило следните финансиски показатели и резултати

| Р. бр. | Елементи | (денари) |
|-----------|--|--------------------------------------|
| | | Остварена добивка/загуба 2011 година |
| 1 | 2 | 4 |
| | I Финансиски показатели | |
| 1 | Вкупно приходи | 439.549.090 |
| 2 | Вкупно расходи | 360.340.898 |
| 3 | Добивка | 79.208.193 |
| | II Распоред на добивката | |
| 1 | Остварена добивка | 77.631.870 |
| 2 | Данок од добивка | 1.576.323 |
| 3 | Добивка по оданочување | 77.631.870 |
| 4 | Покривање на загуба од минатата година | |
| 5 | Законски резерви (15%) | 11.644.781 |
| 6 | Остаток од добивка | 65.987.090 |

Остварената добивка во 2011 година пред оданочување е 79.208.193 Данок на непризнати расходи е во износ од 1.576.323 ден. Додека остварената добивка по оданочување е 77.631.870 ден. Задолжителана отпшта резерва е 11.644.781 ден и оставува нераспределена добивка во износ од 65.987.090 ден

VI. МАРКЕТИНГ И ОДНОСИ СО ЈАВНОСТА

Во врска со изготвување на Годишниот извештај за 2011 година на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, Ви доставуваме податоци од делокругот на работење на Одделението за маркетинг и односи со јавноста со состојба 31.12.2011 година.

Еден од најважните сегменти од работењето на Одделението за маркетинг и односи со јавноста се PR-активностите кои се насочени кон запознавање на постоечките клиенти и потенцијалните клиенти со моменталната понуда. Во оваа категорија активности се вбројуваат и активностите насочени кон привлекувањето на нови клиенти преку информирање на јавноста за новитетите кои АДИССДП од значење за Републиката ги воведува во своето работење.

Приоритет на Одделението се односите со јавноста како планиран и издржан напор да се создаде и одржи добрата волја и разбирање помеѓу Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје и јавноста, како и одржувањето на цврсти релации со медиумите, кое резултира со позитивна медиумска покриеност што од своја страна ја докажува транспарентноста на работењето на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

Во своето работење Одделението за маркетинг и односи со јавноста е фокусирано кон исполнување на неколку основни цели, дел од кои:

- имиџ

во однос на имиџот Одделението е фокусирано кон создавање на имиџ кој ќе придонесе за зголемување на вредноста на АДИССДП од значење за Републиката и обезбедување на поддршка од јавноста за проектите кои ги спроведува АДИССДП од значење за Републиката, креирање имиџ на општествено одговорно АД и јакнење на истиот имајќи го во предвид фактот дека корпоративен имиџ е динамична категорија, која може да се менува и развива, на која може да и се додаваат одредени карактеристики, но мора да се чува и менува бидејќи е лесно расиплива категорија.

-позиционирање

како добар и транспарентен стопанственик со станбен и деловен простор со кои Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје располага

-комуникација

за сите активности кои АДИССДП од значење за Републиката ги превзема за подобрување на квалитетот на домување на сите графани на Република Македонија. За таа цел, Одделението ги применува сите канали на комуникација кои што е потребно да се усогласени со вредностите на целната група за испраќање на основните комуникациски пораки пренесувани од страна на Одделението за маркетинг и односи со јавноста. Имено, транспарентност, достапност, исполнителност и сигурност.

VII. ЗАКЛУЧОЦИ

Мерки за подобрување на работењето:

- Заострување на личната и колективната одговорност кај секој работник без исклучок;
- Зацврстување на авторитетот на водечките луѓе во претпријатието;
- Задолжително одржување состанок на колегиум на Акционерското Друштвото еднаш неделно на кои ќе се разгледаат резултатите од остварените задачи за измината недела и ќе се издадат задолженија за идната недела. Колегиумот разгледува и расправа по прашањата од негова надлежност определени во Статутот;
- За незадоволително извршување на работните задачи кон секој поединец без исклучок треба да се постапи според одредбите од Законот и општите акти на претпријатието;
- Дополнување на сите служби со стручни и способни луѓе, за што се извршени измени во наградувањето на работата;
- Развивање на самоиницијатива кај вработените ;
- Изработка на месечни оперативни планови;
- Плодово и поефикасно организирање на техничко - технолошката подготовка на оперативните работи;
- Воспоставување на поголема и посигурна контрола на време на работа.

Контрола на трошоците, штедење и економска анализа:

- Посебно внимание да се посвети на оние трошоци кои значајно учествуваат во вкупните трошоци;
- Контрола на материјалните трошоци, гориво, ситен инвентар, дневници и плати;
- Контрола на нематеријални трошоци

Планирање и контрола на извршените работи:

- Долгорочко планирање на сите фактори;
- Следење на годишните и тримесечните планови;
- Месечните и оперативните планови се изготвуваат врз основа на објективни податоци утврдени со сметководствени и други анализи.

Генерален директор
Петко Проданов

