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 2013 година

Скопје, 2014

С О Д Р Ж И Н А

ВОВЕД	2
ОРГАНИ НА АКЦИОНЕРСКОТО ДРУШТВО	3
ОСНОВНА ДЕЈНОСТ	5
ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ	8
КАДРОВСКА ПОЛИТИКА	10
ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2013 ГОДИНА	11
- Извештај за финансиската состојба	11
- Извештај за сеопфатна добивка	12
- Извештај за промени во главнината	13
- Извештај за паричните текови	14
- Консолидиран биланс на состојба	*17*
ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2012 ГОДИНА И ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ	18
- Показатели на профитабилност	18
- Показатели на деловна активност	19
- Показатели на ликвидност	20
- Показатели на финансиската стабилност	21
- Показатели на економичноста	22
ИЗВЕШТАЈ ЗА МАТЕРИЈАЛНО - ФИНАНСИСКОТО РАБОТЕЊЕ ЗА 2013 ГОДИНА	
- Станови за стопанисување	23
- Квалитет на станови	23
- Стопанисување со деловни единици	26
- Станбена изградба	29
- Финансиски показатели	34
- Утврдување на добивката	39
- Маркетинг и односи со јавноста	40
- Заклучоци	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. 28/2004, 84/2005, 25/2007, 87/2008, 42/2010, 48/2010, 24/2011, 166/2012, 70/2013, 119/2013, 187/2013, 38/2014 и 41/2014)

3. Закон за домување ("Службен весник на Република Македонија" бр. 99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13 и 42/14), Закон за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија ("Службен весник на Република Македонија" бр.13/2013, 69/2014, 27/2014 и 42/2014);

4. 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)

5. 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, 84/2007 и 123/2012)

6. 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).

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:

Одборот на Директори и Собранието на Друштвото

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

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
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 2013 година **функцијата Генерален Директор** на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје 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:**
Кристинка Радевски од 23.04.2012 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 Чаловски:Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2012 година

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

- **на Подружница Охрид**

Гоце Георгиески: Раководител согласно Одлука на Генералниот Директор бр.02-15477/1 од 26.12.2012 година

- **на Подружница Куманово**

  Гоце Кузмановски: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2012 година

- **на Подружница Штип**

  Томе Биновски: Раководител согласно Одлука на Генералниот Директор бр. 02-15474/1 од 26.12.2012 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 Сапунџиески: 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 бр. 02-4/1 од 20.04.2012 година до 08.07.2013 година кога со Одлука бр.02-7620/12-1 беше разрешен.
  Томислав Дабевски беше назначен за ВД Раководител на Подружница Тетово со Одлука на Генералниот Директор бр.02-7824/1 од 11.07.2013 година

  на Подружница Струмица
  Александар Мацаров: Раководител согласно Одлука на Генералниот Директор бр. 02-15481/1 од 26.12.2011 година

  на Подружница Кочани
  Даница Јорданова: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори бр 02-3225/4-1 од 26.08.2011 година.до 04.12.2013 година кога со Одлука на Генералниот Директор бр. 02-13455/11 од 04.12.2013 година беше разрешена

  на Подружница Кичево
  Добре Цветаноски: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2012 година

  на Подружница Паркинг Центар-Скопје
  Љубе Чаловски: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори бр. 02-7275/5-2 од 14.06.2012 година

1. 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 изнфраструктурата 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, продажба 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 евиденција 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, 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 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" 99/2009, 57/2010, 36/2011, 54/2011, 13/2012, 55/2013, 163/13 и 42/2014) Акционерското друштво во рамките на дејностите од стопанисувањето со станбениот и деловниот простор во сопственост на Република Македонија ги врши особено следните работи: подобрување на условите за стопанисување во постојните станбени згради и станови, утврдување на висината на закупот, склучување договори за закуп на станбен простор, стопанисување и водење единствена евиденција на станбениот простор, изградба и продажба на станови за пазар и деловен простор, изградба, реновирање и одржување на станови за непрофитно домување. Во остварувањето на работите од дејноста Акционерското друштво ги врши работите утврдени во Годишната програма за изградба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Македонија, која на предлог на ресорниот Министер ја донесува Владата на Република Македонија.

ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ

За внатрешната организација на Акционерското друштво одлучува Одборот на Директори.

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

- *Дирекција*
- *Подружници*

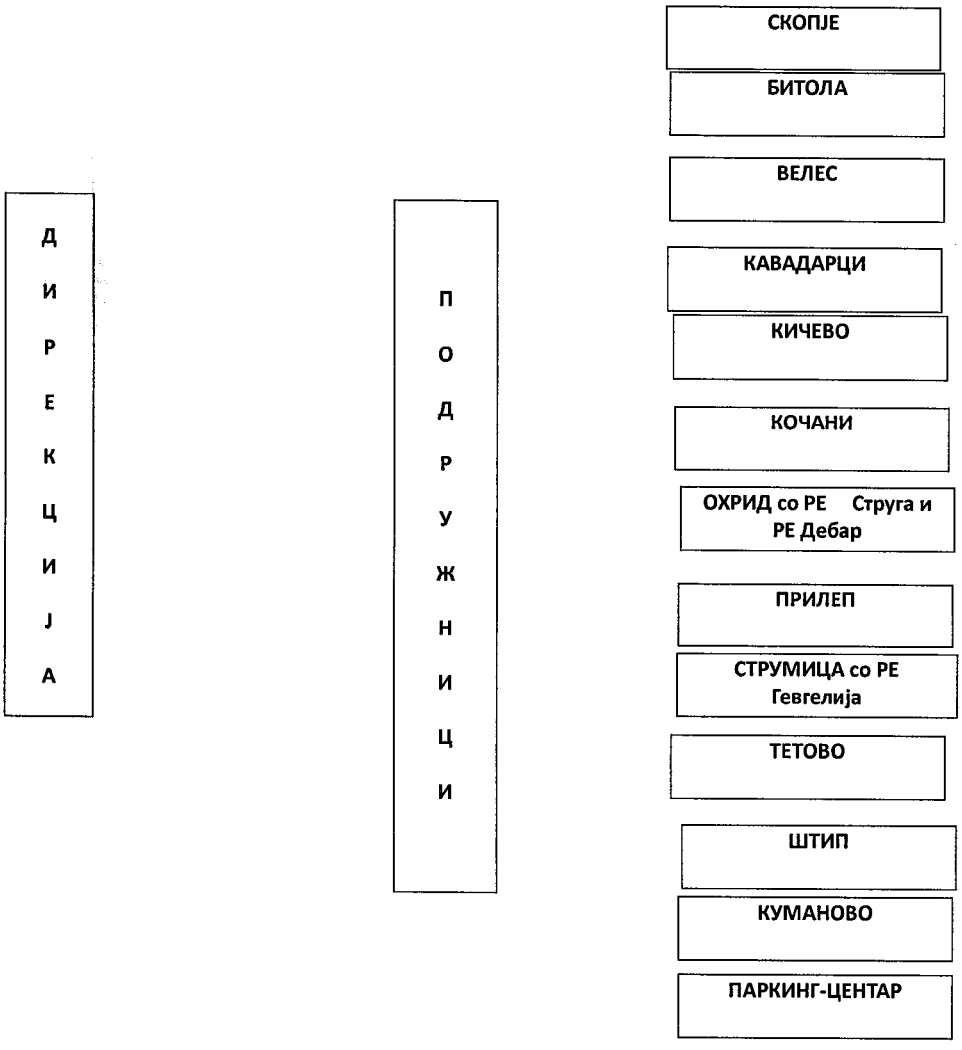
Акционерското друштво своето работење го врши преку Сектори во Дирекцијата, Сектори и други организациони делови во Подружниците.

На организационен план, Акционерското друштво е составено од 13 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:



ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ

За внатрешната организација на Акционерското Друштво одлучува Одборот на Директори.

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

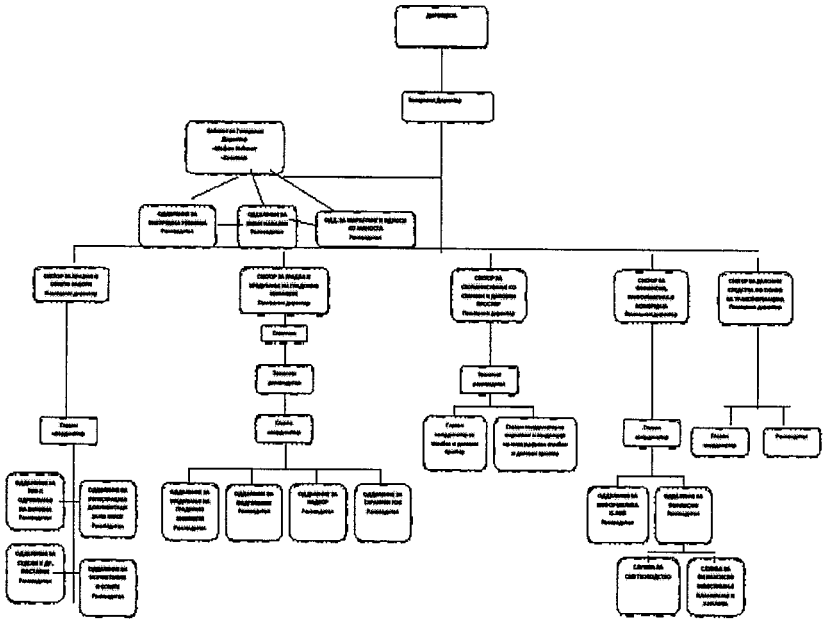
- *Дирекција*
- *Подружници*

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

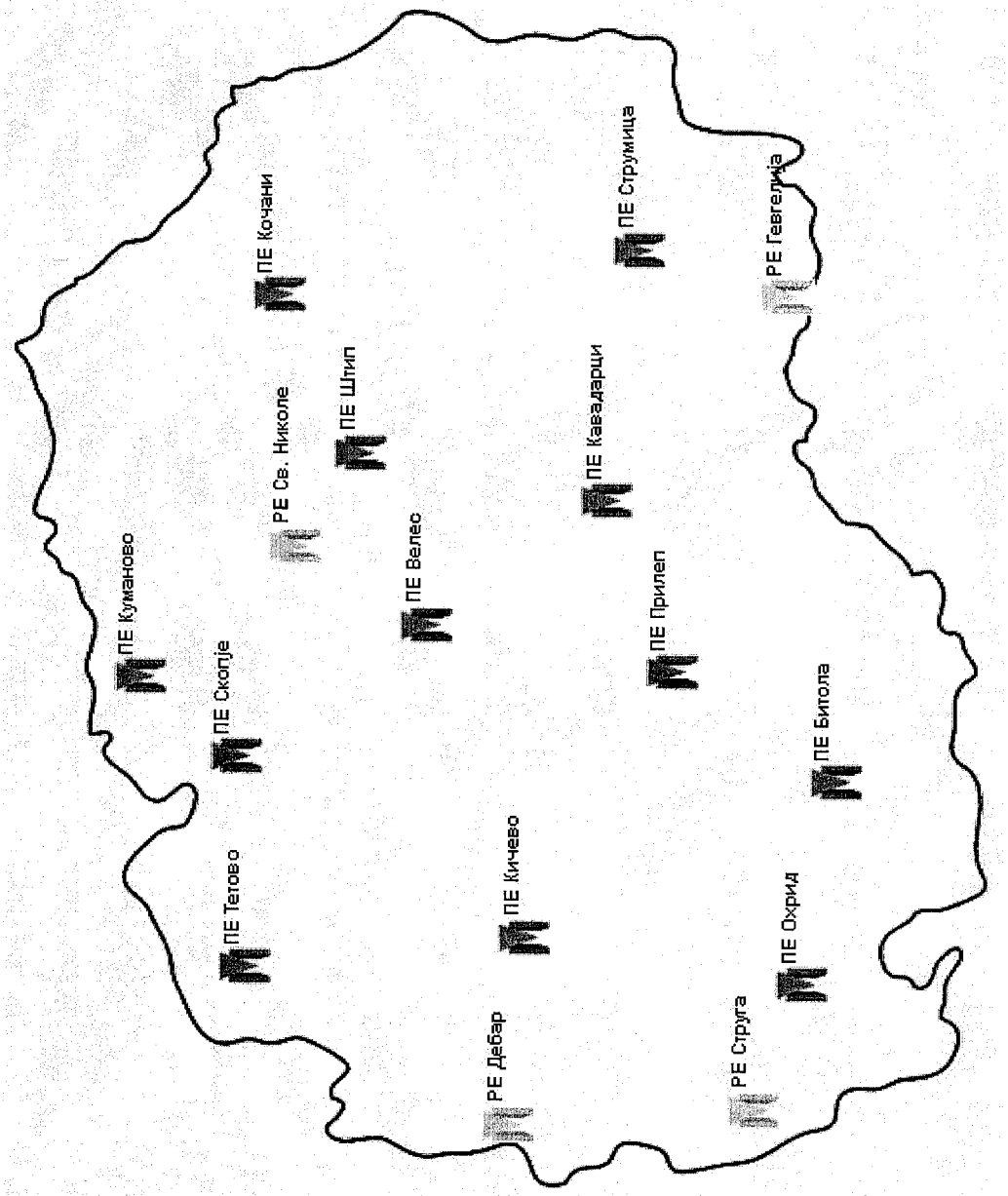
На организационен план, Акционерското Друштво е составено од 13 Подружници и Дирекција со седиште во Скопје.

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.



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 2013 година се прикажува во следниот преглед:

Р. бр	Месец	2013 година	
		Број на вработени по вкалкулирани саати	Нето плата
1	*Јануари*	295	9.555.879
2	*Февруару*	293	9.512.261
3	*Март*	294	9.565.540
4	*Април*	291	9.488.572
5	*Мај*	295	9.600.326
6	*Јуни*	294	9.577.233
7	*Јули*	293	9.562.158
8	*Август*	292	9.517.782
9	*Септември*	289	9.445.966
10	*Октомври*	292	9.563.473
11	*Ноември*	291	9.561.096
12	*Декември*	294	9.619.958

ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2013 ГОДИНА
ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКАТА СОСТОЈБА

ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКАТА СОСТОЈБА
За годината што завршува на 31 Декември 2013 година

МКД 000

	Белешка	31 Декември 2013	31 Декември 2012
А СРЕДСТВА			
НЕТЕКОВНИ СРЕДСТВА			
Нематеријални средства		3.521	6.609
Недвижности, постројки и опрема	8	8.607.820	8.345.736
Вложување во недвижности		21.936	22.514
Финансиски средства кои се расположливи за продажба		21.881	21.881
Побарувања за долгорочни кредити		**695.740**	526.464
Вкупно нетековни средства		*9.350.898*	*8.923.204*
ТЕКОВНИ СРЕДСТВА			
Залихи		1.596.889	1.502.410
Побарувања од купувачите	11	334.796	343.189
Други тековни средства		**2.116.122**	2.307.056
Пари и парични еквиваленти	12	153.770	101.939
Вкупно тековни средства		*4.201.577*	*4.254.594*
ВКУПНО СРЕДСТВА		**13.552.475**	**13.177.798**
Б ГЛАВНИНА И РЕЗЕРВИ			
Акционерски капитал	13	2.850.985	2.850.985
Законски резерви		17.616	18.979
Акумулирана добивка		158.285	138.207
		3.026.886	**3.008.172**
В ОБВРСКИ			
НЕТЕКОВНИ ОБВРСКИ			
Долгорочни обврски	14	**235.789**	163.185
Одложено плаќање на трошоци и приходиво идни периодии и долгорочни резервирања за ризици и трошоци		7.442.306	7.123.538
Вкупно нетековни обврски		**7.678.095**	**7.286.723**
ТЕКОВНИ ОБВРСКИ			
Краткорочни обврски спрема добавувачи	15	184.935	184.700
Краткорочни финансиски обврски		**2.662.559**	2.698.203
Вкупно тековни обврски		2.847.494	2.882.903
Вкупно обврски		10.525.589	10.169.626
ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ		**13.552.475**	**13.177.798**

ИЗВЕШТАЈ ЗА СЕОПФАТНА ДОБИВКА
за годината што завршува на 31 Декември 2013 година

МКД 000

	Белешка	31 Декември 2013	31 Декември 2012
Приходи од продажба	17	761.617	523.626
Останати приходи	18	197.048	182.149
Вкупно оперативни приходи		**958.665**	**705.775**
Трошоци			
Набавна вредност на продадени производи		(356.155)	(203.790)
Потрошени матер., енергија, ситен инв. и резервни делови		(23.311)	(22.724)
Амортизација		(154.656)	(161.996)
Трошоци за вработените		(170.555)	(170.479)
Трошоци за услуги	19	(46.807)	(32.280)
Останати оперативни трошоци	19	(186.621)	(89.588)
Вкупно оперативни трошоци		**(938.105)**	**(680.857)**
Добивка од оперативно работење		**20.560**	**24.918**
Финансиски приходи/расходи		59.188	27.174
Добивка пред оданочување		**79.748**	**52.092**
Данок на добивка		(9.225)	(3.194)
Добивка за годината		**70.523**	**48.898**
Останата сеопфатна добивка		-	-
Вкупна сеопфатна добивка за годината		70.523	48.898

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНИТЕ ВО ГЛАВНИНАТА ЗА ГОДИНАТА ШТО ЗАВРШУВА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013 ГОДИНА

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНИТЕ ВО ГЛАВНИНАТА
на 31.12.2013

во илјади денари

	Основна главнина	Законска резерва	Акумулирана добивка	ВКУПНО
Состојба на 01.01.2013 година	2.850.985	18.979	138.207	**3.008.172**
Распределена добивка по Одлука на Влада на РМ	-	-	(41.563)	**(41.563)**
Добивка за годината	-	-	70.523	**70.523**
Издвојување за законска резерва	-	3.526	(3.526)	-
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Останато зголемување	-	-	-	-
Останато намалување	-	(4.890)	(5.356)	**(10.246)**
Состојба на 31 декември 2013 година	**2.850.985**	**17.616**	**158.285**	**3.026.886**
Состојба на 01.01.2012 (претходна година)	2.850.985	11.645	352.452	**3.215.082**
Распределена добивка по Одлука на Влада на РМ	-	-	(65.987)	**(65.987)**
Добивка за годината	-	-	48.898	**48.898**
Издвојување за законска резерва	-	7.335	(7.335)	-
Останато зголемување	-	-	74.169	**74.169**
Останато намалување	-	-	(263.990)	**(263.990)**
Состојба на 31.12.2012 (претходна година)	**2.850.985**	**18.980**	**138.207**	**3.008.172**

Состојбата на главнината на капиталот на ниво на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор на 31.12.2012 година е 2.850,985.451 ден 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 2012 год. е 48.897.567 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 2012 год. изнесува 7.334.635 денари.

ИЗВЕШТАЈ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА ГОДИНАТА ШТО ЗАВРШУВА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013 ГОДИНА (индиректна метода)

		илјади ден.
Готовински текови од оперативни активности	**70.523**	**48.897**
Нето добивка по оданочување		
Усогласување/корегирање на нето добивката		
Амортизација	154.656	161.997
Намалување на побарувањата од купувачи	8.393	97.588
Намалување/зголемување на останатите краткорочни побарувања	336.783	-48.044
Зголемување на залихите	-94.479	-177.854
Зголемување на обврските спрема добавувачи	1.282	81.595
Намалување/зголемување на останати краткорочни обврски	-239.654	180.024
Зголем./намалу. на одл. плаќ. на пр. и гр. ПВР и резервирање	141.110	-400.053
Вкупно усогласување:	**308.091**	**-104.747**
Нето готовински текови од оперативни активности	**378.614**	**-55.850**
Готовински тек од инвестициони активности		
Набавка/продажба на материјални средства	-262.083	-376.020
Нето готовински текови од инвестициони активности	**-262.083**	**-376.020**
Готовински тек од финансиски активности		
(Отплата)/прилив на обврски од/по кредити	104.576	108.191
(Одлив)прилив на дадени долгорочни кредити	-169.276	198.239
Нето готовински тек од финансиски активности	**-64.700**	**306.430**
Нето зголемување/намалување на парични средства	**51.831**	**-125.440**
Парични средства на почетокот на годината	**101.938**	**227.378**
Парични средства на крајот на годината	**153.769**	**101.938**

АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА 2013 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 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 2013 година друштвото покажува зголемување на нето готовински текови во износ од 51,831,075.00 денари, што значи дека вкупните парични текови се позитивни, бидејќи во текот на годината се наплатени повеќе пари отколку што се исплатени.

Остварен е позитивен готовински тек од оперативни активности во износ од 378,614,000.00 денари, што укажува дека во текот на 2013 година остварени се повеќе приливи, односно наплати на парични средства отколку одливи, односно исплати 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 308,091,000.00 денари за:

- Амортизација во износ од 154.656.000.00 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 друштвото го задржува за себе без обврска да го исплати сé до моментот на замена на постојаните средства.
- Намалувањето на побарувањата од купувачите во износ од 8,393,000.00 денари доведува до зголемување на готовинските текови поради зголемен паричен прилив од нивна наплата.
- Зголемувањето на останати краткорочни побарувања (од државата по основ на даноци, придонеси и останати побарувања) за износ од 336,783,000.00 денари доведува до зголемување на готовинските текови поради зголемена наплата.
- Зголемувањето на залихите во износ од 94,479,000.00 денари и остварените одливи на парични средства за нивната набавка доведуваат до намалување на готовинските текови.
- Зголемувањето на обврските спрема добавувачите во износ од 1,282,000.00 денари доведува до зголемување на готовинските текови поради поголемиот износ на создадени обврски од износот на паричен одлив за нивно плаќање.
- Намалувањето на останати краткорочни обврски за износ од 239,654,000.00 денари доведува до намалување на готовинските текови поради помалиот износ на создадени обврски од износот на паричниот одлив за нивно плаќање.
- Зголемувањето на одложено плаќање на приходи и трошоци во идните периоди ПВР за износ од 141,110.00 доведува до намалување на готовинските текови како резултат на евидентираната амортизација на имот на Влада на РМкедонија.

Остварен е негативен готовински тек од инвестициони активности во износ од (262,083,000.00) денари, што покажува дека готовината е намалена поради набавката на материјални средства, но зголемени се средствата од кои се очекуваат идни приходи.

Остварен е негативен готовински тек од финансиски активности во износ од (64,700,000.00) денари, што произлегува од парични приливи и одливи од наведените активности и тоа :.

- Зголемени се долгорочните обврски по основ на кредити за износ од 104,576,000.00 денари што доведува до зголемување на готовинските текови поради паричните приливи по тој основ.
- Зголемени се побарувањата за дадени кредити - долгорочни финансиски средства за износ од 169,276,000.00 денари што доведува до намалување на готовинските текови..

Од Анализата на готовинските текови на друштвото заклучуваме дека **нето готовинскиот тек на друштвото во 2013 година е позитивен и изнесува 51,831,075.00 денари нето зголемување на паричните средства,** колку што изнесува и разликата меѓу завршната и почетната состојба на ставката парични средства во Билансот на состојбата за 2013 година.

КОНСОЛИДИРАН ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКАТА СОСТОЈБА
За годината што завршува на 31 Декември 2013 година

МКД 000

	Белешка	31 Декември 2013	31 Декември 2012
А СРЕДСТВА			
НЕТЕКОВНИ СРЕДСТВА			
Нематеријални средства		3.521	6.609
Недвижности, постројки и опрема		8.607.820	8.345.736
Вложување во недвижности		21.936	22.514
Финансиски средства кои се расположливи за продажба		21.881	21.881
Побарувања за долгорочни кредити		**695.740**	526.464
Вкупно нетековни средства		*9.350.898*	*8.923.204*
ТЕКОВНИ СРЕДСТВА			
Залихи		1.596.889	1.502.410
Побарувања од купувачите		334.796	343.189
Други тековни средства		**238.545**	586.541
Пари и парични еквиваленти		153.770	101.939
Вкупно тековни средства		*2.324.000*	*2.534.079*
ВКУПНО СРЕДСТВА		**11.674.898**	**11.457.283**
Б ГЛАВНИНА И РЕЗЕРВИ			
Акционерски капитал		2.850.985	2.850.985
Законски резерви		17.616	18.979
Акумулирана добивка		158.285	138.207
		3.026.886	3.008.172
В ОБВРСКИ			
НЕТЕКОВНИ ОБВРСКИ			
Долгорочни обврски		**235.789**	163.185
Одложено плаќање на трошоци и приходиво идни периодии и долгорочни резервирања за ризици и трошоци		7.442.306	7.123.538
Вкупно нетековни обврски		7.678.095	7.286.723
ТЕКОВНИ ОБВРСКИ			
Краткорочни обврски спрема добавувачи		184.935	184.700
Краткорочни финансиски обврски		**784.982**	977.688
Вкупно тековни обврски		969.917	1.162.388
Вкупно обврски		8.648.012	8.449.111
ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ		**11.674.898**	**11.457.283**

ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2013 ГОДИНА И ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Со анализата на финансиските извештаи се утврдува финансиската и економската состојба на друштвото. 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 друштвото и подружниците се составуваат ставка по ставка, се собираат ставките на средства, обврски, главнина, приходи и расходи согласно меѓународниот сметководствен стандард 27. Салдата во рамките на друштвото и трансакциите во рамките на подружниците во финансиските извештаи се целосно елиминирани, односно заради веродостојно финансиско известување изземени се ставките на кои се евидентирани односите помеѓу подружниците и дирекцијата на друштвото.

Показателите во анализата се однесуваат за 12 месечно работење во текот на 2013 година и во текот на 2012 година .

За потребите на овој сегмент од годишниот извештај на претпријатието 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	2013	2012
1	Враќање на сопствен капитал (РОЕ) - Однос на добивката за финансиската година и капитал и резерви	2.33%	1.62%
2	Враќање на средства (РОА) - Однос на нето добивката и вкупната актива	0.61%	0.42%
3	Профитна маржа - Однос на добивката за финансиската година и вкупните приходи	6.85%	6.34%
4	Добивка за финансиската година по работник (во денари)	235.076	166.885

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 друштвото. Во 2013 година изнесува 2.33%, а за 2012 година изнесува 1,62% и не е на задоволително ниво во однос на идеалниот од 9.0%,истиот укажува на стагнација на продажбата и мала заработувачка . Ваков показател имаат компании со голем капитал како што е и АД за изградба и стопанисување со станбен простор и деловен простор од значење за Републиката.

2. ***Враќање на средства (ROA) - Однос на нето добивката и вкупната актива***

Показателот на односот на нето добивката и вкупната актива на друштвото во 2013 година изнесува 0.61%, а во 2012 година изнесува 0,42%. Показателот е значително под контролната мерка која изнесува 6.8% и ја покажува ниската профитабилност на друштвото од истите причини.

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 2013 година тоа учество изнесува 6.85% , а во 2012 година 6.34% и покажува тенденција на мало зголемување. Имајќи во предвид дека контролната мерка според идеални односи изнесува 11.2% може да се каже дека показателот за 2013 година не е задоволителен.

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

За 2013 година нето добивката на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и деловен простор од значење за Републиката по работник изнесува 235.076 денари, додека во 2012 година истата изнесуваше 166.855 денари и покажува тенденција на зголемување.

2. *ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА АКТИВНОСТ*

Показатели на деловната активност	**2013**	**2012**
Коефициент на обрт на вкупните средства	0.09	0.06
Динамика на приходи	133.62%	175,30%
Приход по вработени	3,432,175	2,629,933
Денови на плаќање на обврски спрема добавувачи	71,00	97,00
Врзување на залихите во денови	582.00	721,00

2.1. ***Коефициент на обрт на вкупните средства***

Овој показател за 2013 година изнесува 0.09 и покажува дека приходот изнесува 9% во однос на користените средства, додека за 2012 година изнесува 6% во однос на користените средства.Коефициентот на обрт на вкупните средства е показател на активноста на друштвото и покажува колку секоја парична единица на средства генерира приход.При анализа на овој показател треба да се има во предвид дејноста на друштвото, изградба на станови која трае повеќе од еден пресметковен период, а следствено на тоа и остварувањето на приходите.По правило производната дејност има помал коефициент на обрт на вкупните средства од трговијата и услугите.

2.2. ***Динамика на приходи***

Овој показател го прикажува односот на приходите од тековната и претходната година и за 2013 година изнесува 133.62%. Показателот е под контролната мерка според идеални односи која изнесува 167,00 %.

2.3. *Приход по вработени*

Овој показател го прикажува приходот по вработен и за 2013 година изнесува 3.432.175 денари, додека за 2012 година тој износ е 2.629.933 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 претпријатието ги плаќа своите обврски.

Показателот во 2013 година изнесува 71 ден и во споредба со истиот од 2012 година кога изнесува 97 дена укажува дека времето на плаќање на обврските спрема добавувачите е намалено.

2.5. *Врзување на залихите во денови*

Овој показател добиен како однос меѓу производот на вредноста на залихите и бројот на деновите во годината спрема приходите од продажба за 2013 година изнесува 582 дена додека во 2012 година изнесувал 721 дена, истиот бележи намалување, но сепак е висок поради 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	2013	2012
Моментна ликвидност	16.28%	8.77%
Тековна ликвидност	1.88	2.11
Општа ликвидност	2.39	2.18
Работен Капитал	1.354.083.000	1.371.691.324

3.1. *Моментна ликвидност*

Се утврдува како однос на готовите пари на жиро сметка и Благајна и краткорочните хартии од вредност спрема краткорочните обврски. Показателот ја покажува можноста на друштвото да ги измири своите краткорочни обврски употребувајќи ги своите најликвидни средства. Во 2013 година овој показател изнесува 16,28% и бележи зголемување во однос на истиот од 2012 година кога изнесува 8,77%. Ако се има во предвид дека овој показател во пракса најчесто се движи околу 10%-20% може да се каже дека адекватно се управува со готовината.

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 краткорочни обврски без авансите. Коефициентот од 1.88 во 2013 година покажува дека сите тековни обврски ќе бидат намирени навреме и бележи намалување во однос на преходната година кога изнесувал 2,11, но сепак се движи над контролната мерка од 1.00 и укажува дека тековните обврски ќе бидат намирени навреме..

3.3. *Општа ликвидност*

Вредноста на овој показател за 2013 година изнесува 2.39 и во споредба со 2012 година кога изнесувал 2.18 бележи незначително зголемување на општата ликвидност. Коефициентот на општа ликвидност покажува можност дека од тековната актива која ја сочинуваат парите, побарувањата, финансиските средства и залихите, може да се намират тековните обврски, меѓу кои во најголем дел обврските спрема добавувачите и краткорочните кредити Показателот се движи над контролната мерка од 2.00 и укажува на добра ликвидност на претпријатието.

3.4. *Работен капитал*

Вредноста на овој показател за 2013 година изнесува 1.354.083.000 денари и ја покажува висината на капиталот кој стои на располагање за задоволување на тековните обврски. Во споредба со 2012 година кога изнесува 1.371.691.324 денари бележи незначително намалување . Бидејќи истиот ја пречекорува контролната мерка, половина од тековната актива во износ од 1.162.000.000 денари, тоа дополнително ја потврдува добрата позиција на ликвидноста на претпријатието.

Сите показатели на ликвидноста за 2013 година споредени со истите од 2012 година покажуваат зголемување, бидејќи и понатаму се движат над контролните мерки укажуваат дека претпријатието има способност да ги намирува навремено своите обврски, да ги исплатува платите, да набавува суровини и материјали и да ги плаќа обврските спрема добавувачите.

4. ПОКАЗАТЕЛИ НА ФИНАНСИСКАТА СТАБИЛНОСТ

Анализата на финансиската стабилност е направена со цел да се дополни сликата за ликвидноста на друштвото. Показателите на задолженоста го покажуваат обемот на ангажирањето на туѓи средства во претпријатието. Затоа, анализата на задолженоста е сконцентрирана на долгорочните долгови на претпријатието од кои произлегуваат обврски за плаќање на камата, но и за враќање на позајмената главнина.

Показатели за финансиска стабилност	2013	2012
Коефициент на финансиска стабилност	0.98	0.99
Степен на самофинансирање (%)	89.67%	88.43%
Фактор на задолженост (број на години)	5.24	6.26
Однос на покривање на каматите	6.76	1.38

4.1. *Коефициент на финансиска стабилност*

Овој показател за 2013 година изнесува 0.98, а за 2012 година изнесува 0.99 и покажува во која мерка постојаните средства зголемени за залихите се покриени од долгорочните извори на финансирање. Споредено со контролната мерка за овој показател од 1.00 покажува дека финансиската стабилност на претпријатието е добра.

4.2. *Степен на самофинансирање*

Овој показател за 2013 година изнесува 89.67% додека за 2012 година изнесувал 88.43% што споредено со оптималниот показател од 50.00% претставува

задоволителен показател и упатува на фактот дека претпријатието е финансиски стабилно.

4.3. ***Фактор на задолженост***

Овој показател за 2013 година изнесува 5.24 години и покажува колку години би биле потребни со остварување на тековната добивка и амортизацијата да се подмират вкупните обврски. Бидејки контролната мерка за овој показател е 5 години факторот на задолженост од 5,24 години се смета за поволен. Истиот во 2012 година изнесувал 6.26 години.

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 2013 година изнесува 6.76, а во 2012 година изнесувал 1.38, зголемувањето е резултат на зголемена оперативна добивка во 2013 година. Колку показателот е поголем толку е поголема сигурноста на кредиторите.

5. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЕКОНОМИЧНОСТ

Показатели на економичност	2013	2012
Однос меѓу приходите и расходите	108.30%	107.20%
Однос на добивката пред оданочување и приходите	7.74%	6.76%
Однос на добивката за финансиската година и приходите	6.85%	6.34%

Однос меѓу вкупни приходи и вкупни расходи

Во 2013 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 108.30%. Економичноста претпоставува приходите да ги покријат сите расходи и да остварат добивка. Минималното барање на економичноста е : подеднакви приходи и расходи . Показателот покажува дека претпријатието 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 2013 година изнесува 7.74% и го покажува учеството на добивката во приходите, истиот упатува на успешно работење на друштвото. Во 2012 година изнесувал 6,76%.

Однос на добивката за финансиската година и приходите

Показателот за 2013 година изнесува 6,85% и го покажува учеството на добивката за финансиската година во приходите, истиот е на задоволително ниво и упатува на успешно работење на друштвото.Во 2012 година показателот изнесувал 6,34%.

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 2013 искажан е во следнава табела:

Реден број	Подружница	Вкупно		Собност								и и делумно рушени	Гаражи со попис 2013	Површина	
				1 и гарсоњера		2		3		4					
		2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013			2012	2013
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Скопје	2.438	2.438	1.167	1.163	594	592	278	293	75	66	0	324	105.738,91	103.839,25
2	Битола	359	436	137	136	154	232	55	50	13	18	8	0	19.845,00	24.441,30
3	Охрид	187	186	51	52	124	124	12	10	0	0	0	0	9.635,57	9.519,34
4	Прилеп	315	293	157	150	128	118	26	21	4	4	0	0	16.631,00	15.341,35
5	Кичево	176	179	46	48	88	89	40	40	2	2	0	0	8.218,00	8.268,60
6	Кочани	277	330	54	108	170	167	52	54	1	1	0	0	16.828,00	19.373,00
7	Куманово	209	274	82	103	81	113	44	56	2	2	0	0	11.361,01	15.191,30
8	Штип	428	418	194	191	191	182	35	36	7	7	3	2	22.821,00	22.514,00
9	Кавадарци	133	139	20	20	105	111	7	7	1	1	0	0	6.909,00	7.259,00
10	Струмица	341	330	137	135	179	172	25	23	0	0	0	0	18.341,43	17.682,27
11	Тетово	267	251	81	72	129	124	44	42	13	13	0	0	13.334,98	12.737,83
12	Велес	283	274	95	91	140	136	44	43	4	4	7	0	16.335,00	15.772,00
	Вкупно:	**5.413**	**5.548**	**2.221**	**2.269**	**2.083**	**2.160**	**662**	**675**	**122**	**118**	**18**	**326**	**265.998,90**	**271.939,24**

Бројот на становите во 2013 година во Подружница Скопје изнесува 2.114 стана, 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 2013 година во Подружница Штип изнесува 416 стана, а 2 единици се гаражи со вкупна површина од 36,00 м2, која закупци ја користеле како гаража место подрум, која по продажба на становите се останати во евиденција на Акционерското друштво Подружница Штип. 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 5.222 стана и 326 гаражи, кои го даваат вкупниот број од 5.548 стана.

2. Квалитет на станови и гаражите

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

Реден број	Подружница	Квалитет на градба						Опожарени и делумно рушени 2012	Вкупно	
		Тврда		Монтажна		Супстандард				
		2012	2013	2012	2013	2012	2013		2012	2013
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	**Скопје**	1.604	1.600	508	273	326	565	0	2.438	2.438
2	**Битола**	328	404	7	7	24	25	8	359	436
3	**Охрид**	174	173	10	10	3	3	0	187	186
4	**Прилеп**	315	293	0	0	0	0	0	315	293
5	**Кичево**	129	130	18	18	29	31	0	176	179
6	**Кочани**	277	330	0	0	0	0	0	277	330
7	**Куманово**	99	159	6	6	104	109	0	209	274
8	**Штип**	399	389	0	0	29	29	3	428	418
9	**Кавадарци**	72	78	1	1	60	60	0	133	139
10	**Струмица**	262	251	9	9	70	70	0	341	330
11	**Тетово**	236	222	2	2	29	27	0	267	251
12	**Велес**	238	231	18	18	27	25	7	283	274
	Вкупно:	**4.133**	**4.260**	**579**	**344**	**701**	**944**	**18**	**5.413**	**5.548**

Во структурата на вкупниот број на станови и гаражите, становите и гаражите изградени од тврд материјал се застапени со 77%, 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

Редбр.	Подружница	Со станарско право		Времено решение		Без соодветен акт за доделување и користење на станот		Друг вид на корисник		Вкупно	
		2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
1	2	3	4	5	6	7	8	11	12	13	14
1	**Скопје**	839	811	452	460	700	691	467	497	2.458	2.459
2	**Битола**	136	125	96	185	105	99	22	27	359	436
3	**Охрид**	35	35	117	115	15	11	20	25	187	186
4	**Прилеп**	201	177	64	65	39	40	11	11	315	293
5	**Кичево**	60	60	61	61	30	33	25	25	176	179
6	**Кочани**	20	15	133	184	38	38	86	93	277	330
7	**Куманово**	82	76	68	106	27	23	32	69	209	274
8	**Штип**	71	64	77	42	215	179	65	133	428	418
9	**Кавадарци**	37	27	33	31	47	58	16	23	133	139
10	**Струмица**	96	81	113	117	112	112	20	20	341	330
11	**Тетово**	72	59	28	28	61	63	106	101	267	251
12	**Велес**	49	41	172	172	19	18	43	43	283	274
	Вкупно:	**1.698**	**1.571**	**1.414**	**1.566**	1.408	**1.365**	**913**	**1.067**	**5.433**	**5.569**

Горенаведената табела во однос на вкупниот број на станови и гаражи се разликува од претходата табела (каде што вкупниот број на станови и гаражи е 5.548) заради разлика во статус на користење која се јавува поради состанарски однос во Подружница Скопје.

Бројот на станови со станарско право во 2013 година изнесува 1.571 станови. За разлика од останатиот број на станови за кои не е решен статусот на корисниците, овој број на корисници во пракса не предизвикува посебни проблеми, затоа што е решен нивниот статус во однос на користењето. Меѓутоа, за останатите видови на корисници, статусот на користењето на становите е проблематичен се до неговото конечно решавање.

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

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

Корисници на станови без соодветен акт за доделување и користење на станот-Во оваа категорија согласно Законот за домување под користење на стан сопственост на Република 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 Македонија без акт за доделување и користење на станот издаден од надлежен орган и без Договор за користење односно закуп на станот.

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

4. Книговодствена вредност на станови и гаражи

Книговодствената вредност на станбениот простор (во вкупниот број од 5.548 стана се опфатени и гаражите) со кој стопанисува Акционерското друштво, заклучно со 31.12.2013 по Подружници е прикажана во следнава табела:

Р.бр.	Подружница	Вкупен број на станбени единици	Површина во м²	Набавна вредност 31.12.2013	Исправка на вредност 31.12.2013	Сегашна вредност 31.12.2013
1	2	3	4	5	6	7
1	**Скопје**	2.438	103.839,25	1.512.882.775,00	494.091.753,00	1.018.791.022,00
2	**Битола**	436	24.441,30	435.864.116,00	114.607.062,00	321.257.054,00
3	**Охрид**	186	9.519,34	219.305.713,50	32.333.007,88	186.972.705,62
4	**Прилеп**	293	15.341,35	202.816.541,00	73.589.096,00	129.227.445,00
5	**Кичево**	179	8.268,36	158.224.552,00	37.901.132,00	120.323.420,00
6	**Кочани**	330	19.373,00	481.424.953,00	36.845.925,00	444.579.028,00
7	**Куманово**	274	15.191,30	260.089.968,00	52.569.022,00	207.520.946,00
8	**Штип**	418	22.514,00	272.937.318,00	82.307.175,00	190.630.143,00
9	**Кавадарци**	139	7.259,00	103.625.978,00	24.498.952,00	79.127.026,00
10	**Струмица**	330	17.682,27	275.075.453,00	82.016.709,00	193.058.744,00
11	**Тетово**	251	12.737,83	315.283.722,00	82.815.596,50	232.468.125,50
12	**Велес**	274	15.772,00	329.069.227,00	76.093.022,00	252.976.205,00
	Вкупно:	**5.548**	**271.939,00**	**4.566.600.316,50**	**1.189.668.452,38**	**3.376.931.864,12**

Набавната вредност на станбен простор и гаражи изнесува 4.566.600.316,50 денари, исправката на вредност 1.189.668.452,38 денари и сегашната вредност изнесува 3.376.931.864,12 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 2012		Остварено 2013		Индекс (5:3)	2013 структура %
	Број на деловни единици	Површина во м²	Број на деловни единици	Површина во м²		
1	2	3	4	5	6	7
А) Деловен простор што не е предмет на продажба и тоа:						
Стекнат по основ на присилни прописи	81	6.385,29	80	6.438.50	1,01	6,47
Што се користи за своја дејност, јавни служби, органи на ед.на локална самоуправа, политички партии и здруженија	127	15.218,85	141	15.851,20	1,04	11,41
Објекти од културно – историско значење	591	31.019.78	587	29.734,83	0,96	47,49
Од времен карактер	404	29.039,94	389	28.528,16	0,98	31,47
За отпис	0	0	0	0		

Недефинирана сопственост	34	45.685,06	35	45.618,88	1,00	2,84
На располагање на совет на денационализација	0	0				
Вкупно А:	**1.237**	**127.348,92**	**1.232**	**126.171,92**	**0,99**	**99,68**
Б) Деловен простор што може да се продаде:						
Вкупно Б:	**3**	**838,45**	**4**	**852,45**	**1,02**	**0,32**
Вкупно А+Б:	**1.240**	**128.187,37**	**1.236**	**127.024,37**	**0,99**	**100**

2. Книговодствена вредност на деловните простории

Ред. бр.	Подружница	Вкупно објекти	Површина во м	Набавна вредност 31.12.2013	Исправка на вредност 31.12.2013	Сегашна вредност 31.12.2013
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
1	**Скопје**	526	85.955,54	529.824.298,02	301.580.984,49	228.243.313,53
2	**Битола**	370	22.415,60	231.963.425,39	148.928.895,84	83.034.529,55
3	**Охрид**	13	1.460,23	27.433.563,50	7.443.349,64	19.990.213,86
4	**Прилеп**	16	3.882,00	69.813.952,00	15.486.206,00	54.327.746,00
5	**Кичево**	13	467,00	22.639.404,00	7.087.779,00	15.551.625,00
6	**Кочани**	7	111,21	683.590,00	324.402,00	359.188,00
7	**Куманово**	156	7.378,31	69.832.648,00	33.636.654,00	36.195.994,00
8	**Штип**	23	1.145,00	9.315.741,00	5.566.857,00	3.748.884,00
9	**Кавадарци**	17	887,16	23.487.001,00	5.696.267,05	17.790.733,95
10	**Струмица-**	20	1.290,00	12.182.954,00	6.158.330,00	6.024.624,00
11	**Тетово**	47	1.286,32	30.239.730,50	20.762.979,00	9.476.751,50
12	**Велес**	28	746,00	22.285.468,00	4.702.929,00	17.582.539,00
13	**Дирекција**	2	129,25	4.839.211,00	362.940,78	4.470.270,22
	Админ.зграда	1	220,00	889.835,50	842.884,84	46.950,66
	Вкупно:	**1.239**	**127.373,62**	**1.055.430.824,91**	**558.581.458,64**	**496.843.363,27**

За вкупниот број на деловни простории 1.239 набавната вредност изнесува 1.055.430.824,91 денари, исправката на вредност изнесува 558.581.458,64 денари и сегашната вредност е 496.843.363,27 денари. Површината на деловните простории изнесува 127.373,62 м2.

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

3.1. Физички показатели

Согласно податоците од Подружниците, заклучно со 31.12.2013 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	39	2.723,18	1	18,00	0	0,00	0	0,00
2	Битола	104	5.907,55	0	0,00	0	0,00	0	0,00
3	Охрид	49	2.899,53	0	0,00	0	0,00	2	11,23
4	Прилеп	16	1.302,00	9	350,00	0	0,00	0	0,00
5	Кичево	5	348,50	0	0,00	0	0,00	0	0,00
6	Кочани	17	1.227,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00
7	Куманово	4	321,00	0	0,00	10	142,00	0	0,00
8	Штип	5	298,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
9	Кавадарци	1	85,00	12	222,00	0	0,00	1	11,00
10	Струмица	50	2.940,50	0	0,00	15	147,00	4	30,00
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	13	793	16	559	43	622		
	Вкупно:	**303**	**18.845,36**	**38**	**1 .149**	**68**	**911,00**	**7**	**52,23**

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје на залиха има 303 станови со површина од 18.845,36 м2, 38 деловни простории со површина од 1.149,00 м2, 68 гаражи-паркинг простори со површина од 911,00 м2 и 7 подруми со површина од 52,23 м2.

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)				Севкупна вредност
		Станови	Деловен простор	Гаражи-паркинг простори	Подруми	
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	41.598.215,00	356.379,00	0,00	0,00	41.954.594,00
2	Битола	145.690.698,96	0,00	0,00	0,00	145.690.698,96
3	Охрид	78.142.397,00	0,00	0,00	459.918,00	78.602.315,00
4	Прилеп	29.611.309,00	19.575.596,00	0,00	0,00	49.186.905,00
5	Кичево	7.322.208,00	0,00	0,00	0,00	7.322.208,00
6	Кочани	12.026.455,00	0,00	0,00	0,00	12.026.455,00
7	Куманово	9.681.386,00	0,00	1.236.594,00	0,00	10.917.980,00
8	Штип	6.313.494,00	0,00	0,00	0,00	6.313.494,00
9	Кавадарци	1.947.560,49	6.250.089,10	0,00	133.063,00	8.330.712,59
10	Струмица	87.423.966,00	0,00	2.256.554,00	300.651,00	89.981.171,00
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	29.145.317,34	21.718.501.68	5.441.464,03		56.305.283
	Вкупно:	**448.903.006,79**	**47.900.565,72**	**8.934.612,03**	**893.632,00**	**506.631.816,55**

Вкупната вредност на залиха на станови, деловен простор, гаражи-паркинг простори и подруми изнесува 506.631.816,55 денари, од кои вредноста на становите е 448.903.006,79 денари, на деловните простории изнесува 47.900.565,72 денари, на гаражи-паркинг простори вредноста изнесува 8.934.612,03 денари и подруми со вредност од 893.632,00 денари.

IV. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА

Инвестициите во станбена изградба за 2013 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 31.12.2013 година се прикажува во следниот преглед:

р. бр.	Подрачна единица	Број на објекти	станови		деловен простор	гаражи	подруми	
			број	површина ($м^2$)	површина ($м^2$)	површина ($м^2$)	број	површина ($м^2$)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Скопје	10	527	33.969,95	1.966,66	6.744,79	325	2.113,59
	Вкупно	10	527	33.969,95	1.966,66	6.744,79	325	2.113,59

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 31.12.2013 год	Вложувања во 2013год (ден)
1	2	3	4	5	6
2	Скопје	10	958.113.348,38	834.139.282,71	751.992.680,50
	Вкупно	10	958.113.348,38	834.139.282,71	751.992.680,50

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 31.12.2013 година се прикажува во следниот преглед:

Р. бр.	Подрачна единица	Број на објекти	станови		деловен простор	гаражи	подруми	
			број	површина ($м^2$)	површина ($м^2$)	површина ($м^2$)	број	површина ($м^2$)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Скопје	17	126	9.485,88	438,82	2.054,75	0	0
2	Битола	6	0	0	0	0	0	0
3	Охрид	2	0	0	0	0	0	0
4	Кочани	1	0	0	0	0	0	0
5	Штип	1	0	0	0	0	0	0
6	Струмица	7	0	0	0	0	0	0
7	Тетово	1	0	0	0	0	0	0
8	Гостивар	1	0	0	0	0	0	0
9	Струга	4	0	0	0	0	0	0
	Вкупно	40	126	9.485,88	438,82	2.054,75	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 31.12.2013 год	Вложувања во 2013год (ден)
1	2	3	4	5	6
1	Скопје	17	342.342.193,74	19.945.479,66	12.747.755,08
2	Битола	6	0	0	0
3	Охрид	2	0	0	0
4	Кочани	1	0	0	0
5	Штип	1	0	0	0
6	Струмица	2	0	0	0
7	Тетово	1	0	0	0
8	Гостивар	1	0	0	0
9	Струга	4	0	0	0
	Вкупно	40	342.342.193,74	19.945.479,66	12.747.755,08

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

4.3.1. Физички показатели

р. бр.	Подрачна единица	Број на објекти	станови		деловен простор	гаражи	подруми	
			број	површина ($м^2$)	површина ($м^2$)	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	Кавадарци	1	0	0	0	0	0	0
3	Велес	1	0	0	0	0	0	0
	Вкупно	3	0	0	0	0	0	0

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 31.12.2013 год	Вложувања во 2011 год (ден)
1	2	3	4	5	6
1	Скопје	1	0	0	0
2	Кавадарци	1	0	0	0
3	Велес	1	0	0	0
	Вкупно	3	0	0	0

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 ($м^2$)	површина ($м^2$)	површина ($м^2$)	број	површина ($м^2$)
	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Скопје	5	102	4.013,36	132,76	353,97	102	268,12
2	Битола	1	78	3.197,71	0	0	78	750,12
3	Демир Хисар	1	25	1.059,49	0	0	25	106,93
4	Ресен	1	18	0	0	0	0	0
5	Охрид	1	71	2.912,50	0	0	71	336,00
6	Гевгелија	2	44	0	0	0	0	0
7	Прилеп	1	76	3.221,00	0	0	76	580,00
8	Кичево	1	32	1.216,16	269,60	0	32	113,45
9	Македонски Брод	1	0	0	0	0	0	0

10	Македонска Каменица	1	29	1.283,50	0	0	29	166,00
11	Кочани	2	29	1.330,50	0	0	29	333,09
12	Берово	1	51	2.061,23	0	0	51	400,00
13	Пехчево	1	0	0	0	0	0	0
14	Виница	1	0	0	0	0	0	0
15	Куманово	1	0	0	0	0	0	0
16	Крива Паланка	1	46	1.897,80	358,00	0	46	188.09
17	Штип	1	91	3.434,52	0	0	91	649,92
18	Свети Николе	1	0	0	0	0	0	0
19	Пробиштип	1	0	0	0	0	0	0
20	Кавадарци	1	30	1.234,50	203,10	0	30	194,40
21	Неготино	1	0	0	0	0	0	0
22	Струмица	1	0	0	0	0	0	0
23	Тетово	1	0	0	0	0	0	0
24	Гостивар	1	0	0	0	0	0	0
25	Дебар	1	0	0	0	0	0	0
26	Велес	1	0	0	0	0	0	0
	Вкупно	32	678	26.862,27	963,46	353,97	660	3.898,03

4.3.2. Вредносни показатели

ред. број	Подрачна единица	бр на објек.	Вредност на договор + Анекс договор	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2012 год	Вложувања во 2012 год (ден)
1	2	3	4	5	6
1	Скопје	5	114.292.090	111.547.102,00	111.541.499,15
2	Македонска Каменица	1	33.691.397,46	32.370.502,00	32.370.502,00
3	Кавадарци	1	45.579.660,04	45.579.660.04	44.726.577,12
4	Крива Паланка	1	84.626.136,00	83.760.991,53	83.760.991,53
4	Кочани	2	31.437.954,00	31.437.953,00	29.881.992,37
5	Кичево	1	48.006.646,81	48.006.646,81	48.006.646,81
6	Битола	1	110.000.000,00	107.154.020,60	110.000.000,00
7	Охрид	1	96.200.000,00	94.406.866,10	94.406.866,10
8	Штип	1	124.175.791,00	119.497.331,78	119.497.331,78
9	Берово	1	59.502.057,50	58.064.785,00	56.940.293,64
	Вкупно		747.511.732,81	731.825.858,86	731.132.700,50

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 2013 година:

	ОБЈЕКТ / Локација	Предмет на договор	Вредност на договор и анекс договор без ДДВ	Исплата на ситуации без ДДВ заклучно со 31.12.2013
1	Станбена населба во село Стење	изградба на станови за лица привремено сместени во туристичко одморалиште Царина	47.155.084,75	47.155.084,75
		изведба на инфраструктура		
2	Отешеви и Царина	рушење на постоечки објекти	4.613.327,97	2.800431,36
3	ТВ КОМПОУНД	Изградба на паркинг за репортажни коли – за Национална Арена Филип ИИ Македонски		
4	Национална Арена ФИЛИП II Македонски Скопје	Изградба на источна и западна трибина; рушење на постојната ист. и зап. трибна , фасадно обликување и илуминација на Градски стадион реконструкција на спортски терен ,учество во изградба та на инфраструктурна мрежа на објекти	2.982.688.435,65	1.199.924.016,95
6	Јавна Администрација-Државни институции во Скопје	Процентуално учество на АДСДП во заедничка изградба на објектот	13.690.662,71	0
7	Административен објект ул Македонија во Скопје	Процентуално учество на АДСДП во заедничка изградба на објектот	42.506.308,47	4.185.130,51
8	Катни гаражи во Скопје	Градежен дел Гранит 5.13	252.442.114,70	138.823.491
		Машински дел Електро Софт 5.13	104.202.587,00	0
		9.13-Голем Ринг ДГ Бетон Ад Скоје во градба	524.107.594,85	249.650.361,00
		6.7Договор за градење со Ламоне Морена , добиено е Одобрение за градење	220.675.382,75	3.895.368,05
		Вкупно	4.140.313.086,13	1.596.478.367,51

4.5 Откуп на готови станови за спроведување на Законот за денационализација и Законот за посеби права на припадниците на безбедносните сили на РМ и членовите на нивните семејства и откуп на станови по Одлуки на Влада на РМ

Р.б	Локација	Откуп на станови до 31.12.2013 год.			
		Бр. на станови	број на откупени станови	Површина во програмата (м2)	Површина на откупени станови (м2)
1	Скопје	19	2	1.558,59	107,00
2	Битола	46		2.602,59	
3	Охрид	5		308.52	
4	Куманово	26		1.067,33	
5	Штип	2	1	125,85	64,85
6	Тетово	10	10	407,15	291,87
	Гостивар по Одлуки на Влада	0			
7	Велес	7	5	568,22	332,62
8	На цела територија на РМ	120	0	7.200,00	0,00
	Вкупно	**235**	**18**	**13.838,25**	**796,34**

V. ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

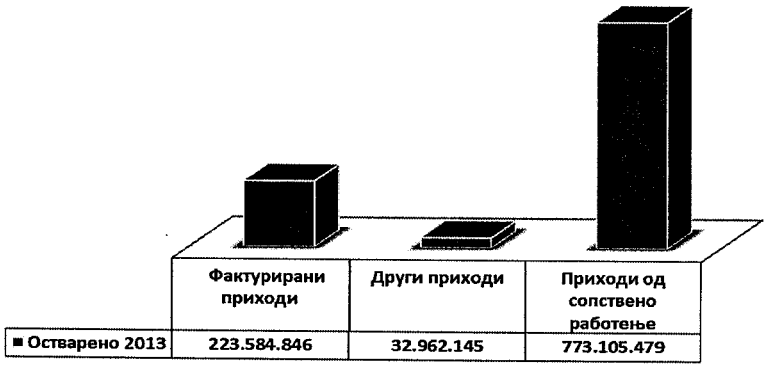
1. Приходи од продажба на учиноци

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 2012	Остварено 2013	Индекс (4:3)
1	2	3	4	
1. Фактурирани приходи				
1.1	од станарина	63.097.389	61.699.591	0,98
1.2	од закупнина	141.875.366	129.602.532	0,91
1.3	од паркинг и стадион	31.014.946	32.282.722	1,04
	Вкупно 1:	***235.987.700***	***223.584.846***	***0,95***
2. Други приходи				
2.1	од станарина	6.156.019	11.134.393	1,81
2.2	од закупнина	12.381.929	21.827.752	1,76
	Вкупно 2:	***18.537.948***	***32.962.145***	***1,78***
	Вкупно 1+2:	**254.525.648**	**256.546.991**	**1,01**
3. Приходи од сопствено работење				
3.1	од изградба	284.507.935	534.965.953	1,88
3.4	од камати и курсни разлики	52.909.019	57.405.986	1,08
3.6	други сопствени приходи	178.627.963	180.733.540	1,01
	Вкупно 3:	**516.044.917**	**773.105.479**	**1,50**
	Вкупно (1+2+3):	**770.570.564**	**1.029.652.471**	**1,34**

Приходи од продажба на учиноци



Вкупни приходи во 2013 година по сите основи изнесува 1.029.652.471. Имаме остварено приход од закупнина по основ на станбен простор и закупнина по основ на издавање на деловен простор учеството на станарината е 5,99% во вкупниот приход, додека закупнината учествува со 13,78% во вкупиот 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.

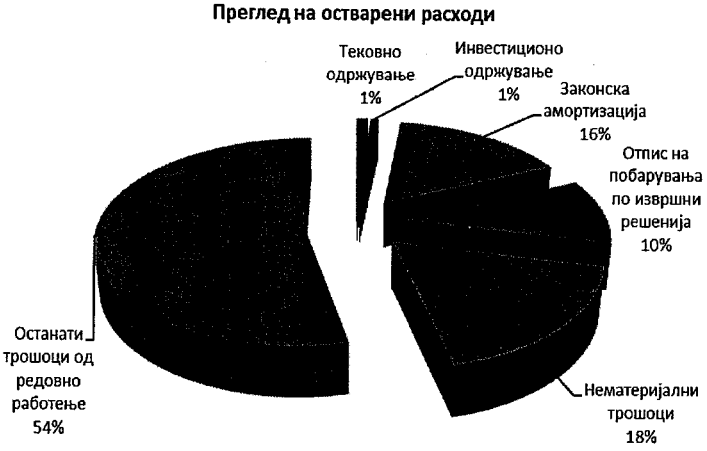
Другите сопсвени приходи се приходи остварени од пенали, награди и казни согласно Договор за градење, наплатени судски такси, штети по осигурување, по основ на добиен судски спор, приход од поранешни години и државни подршки согласно ММС 20.

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:

Преглед на остварени расходи				
Р.бр.	**Вид на расходи**	**Остварено 2012**	**Остварено 2013**	**Индекс (4:3)**
1	2	3	4	5
I Материјални трошоци				
1. Тековно одржување				
	- на станбени згради	2.899.363	3.082.637	1,06
	- на деловни простории	3.086.734	6433.234	2,08
	- на сопствено работење	1.432.569	722.267	0,50
Вкупно 1:		**7.418.666**	**10.238.138**	1,38
2. Инвестиционо одржување				
	- на станбени згради	319.181	3.936.445	12.33
	- на деловни простории	4.992.836	3.537.438	0,71
	- на сопствено	15.695	2.400	0,15
Вкупно 2:		**5.327.712**	**7.476.283**	1,40
3. Законска амортизација				
	- на станбени згради	101.222.221	56.219.630	0,56
	- на деловни простории	44.422.642	13.469.629	0,30
	- на сопствени средства	16.351.609	84.966.861	1,03
Вкупно 3:		**161.996.472**	**154.656.121**	0,53
4. Отпис на побарувања по извршни решенија				
	- станарина		59.017.586	
	- закупнина		15.984.853	
	- сопствено работење		22.834.320	
Вкупно 4:			**97.836.759**	
Вкупно I (1+2+3+4):		**174.742.850**	**270.207.303**	
II Нематеријални трошоци				
5. Нето маса на платите		116.120.611	114.572.759	0,99
6. Надоместоци на плата		54.358.512	55.982.376	1,03
Вкупно II (5 + 6):		**170.479.123**	**170.555.135**	1,00
III Останати трошоци од редовно работење				
7. Набавна вредност на објектите		203.789.605	356.155..151	1,17
8. Материјали и енергија		40.842.533	46.983.660	1,15
9. Услуги и други трошоци		128.624.575	106.003.448	1,35
Вкупно (7+8+9):		**373.256.713**	**509.142.260**	1,55
Се вкупно (I+II+III):		**718.478.685**	**949.904.699**	1,32
IV Добивка-загуба пред одданочување		**52.091.879**	**79.747.772**	1,53

Вкупните расходи на работењето во 2013 година изнесуваат 949.904.699 денари

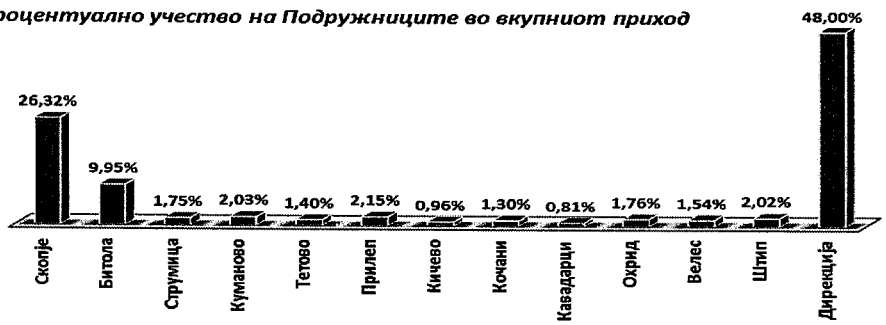


3. Приходи и расходи по Подружници

Преглед на вкупните приходи и расходи по Подружници

р.	П. Единици	Приходи	Расходи	Добивка/Загуба
1	2	3	4	5
1	Скопје	270.991.566	209.514.826	61.476.740
2	Битола	102.493.661	109.985.467	-7.491.806
3	Струмица	18.025.101	18.250.750	-225.649
4	Куманово	20.943.071	12.257.585	8.685.486
5	Тетово	14.435.264	31.589.224	-17.153.960
6	Прилеп	22.128.581	26.759.419	-4.630.838
7	Кичево	9.929.836	11.153.471	-1.223.635
8	Кочани	13.401.766	13.048.283	353.483
9	Кавадарци	8.307.539	9.808.868	-1.501.329
10	Охрид	18.072.692	22.771.776	-4.699.084
11	Велес	15.897.674	14.313.665	1.584.009
12	Штип	20.768.770	18.745.906	2.022.864
13	Дирекција	494.256.950	451.705.459	42.551.491
	ВКУПНО	1.029.652.471	949.904.699	79.747.772

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



4. Споредбен преглед на планирани и остварени приходи и расходи

4.1. 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 2013 година, како и Планот за 2013 година се прикажуваат во следниот преглед:

Р.бр.	Вид на приход	План за 2013	Остварено 2013	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
1	Фактурирани приходи:	**********	**********	**********
1.1	од закупнина за станбен простор	54.366.600	61.699.591	1.13
1.2	од закупнина за деловен простор	148.196.420	129.602.532	0,87
1.3	од паркинг	25.000.000	32.282.723	1,29
	ВКУПНО 1:	227.563.020	223.584.846	0,98
2	Други приходи од камати,од отписи и друго			**********
2.1	закупнина за станбен простор	17.064.000	11.180.537	0,66
2.2	закупнина за деловен простор	22.090.000	21.827.752	0,99
	ВКУПНО 2:	39.154.000	33.008.289	0,84
	ВКУПНО 1+2:	266.717.020	256.593.135	0,96
3	Сопствено работење			********
3.1	од изградба	1.183.126.075	534.965.953	0,45
3.2	други сопствени приходи	217.408.568	238.093.382	1,10
	ВКУПНО 3:	1.400.534.643	773.059.336	0,55
	ВКУПНО (1,2,3):	1.667.251.663	1.029.652.471	0,62

Според податоците искажани во прегледот, за 2013 година се планирани вкупни приходи по сите основи во износ од 1.667.251.663 денари, а остварени се вкупни приходи во износ од 1.029.652.471 ден со што планот е реализиран за 62%.

Приходи од изградба бележи потфрлување на планот за 76% поради тоа што во подрачните единици: Битола, Кочани, Струмица, Скопје и Охрид било планирано да се изврши продажба станбено-деловни објекти но истото не е реализирано во 2013 година во целост. Во Реонски Центар Аеродром и Радио Бран е планирано да се пуштат во употреба станбени згради.

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 2013 година и планот за 2013 година се прикажуваат во следниот преглед:

Р.бр.	Вид на расходи	План за 2013	Остварено 2013	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
I	Материјални трошоци	**********	**********	**********
1	Тековно одржување на:			
	- станбени згради	5.285.000	3.082.638	0,58
	-деловни простории	7.635.420	6.433.234	0,84
	-сопствено	2.430.000	722.268	0,30
	ВКУПНО 1:	15.350.420	10.238.139	0,67
2	Инвест. одржување на:			
	- станбени згради	3.547.500	3.936.445	1,11
	- деловни простории	12.471.100	3.537.438	0,28
	- сопствено	630.000	2.400	0,00
	ВКУПНО 2:	16.648.600	7.476.283	0,45
3	Закон. амортизација на:			
	- станбени згради и деловни простории	16.479.000	69.689.260	4,23
	- сопствени средства	151.763.650	84.966.861	0,56
	ВКУПНО 3:	168.242.650	154.656.121	0,92
4	Отп.на побар.по извршни реш:			
	- станарина	23.500.000	59.017.586	2,51
	- закупнина	12.348.197	15.984.852	1,29
	-останато	40.939.939	22.834.320	0,56
	ВКУПНО 4:	76.838.136	97.836.759	1,27
5	Други материјални трошоци			
	- станарина,закупнина и сопствено	48.558.000	49.204.820	1,01
	ВКУПНО 5:	48.558.000	49.204.820	1,01
	Вкупно материјални трошоци (1,2,3,4 и 5):	325.637.806	319.412.123	0,98
II	Нематеријални трошоци			
6	Станбен,деловен и сопствено работење			
	-бруто плати	171.636.064	170.555.135	0,99
	-надоместоци	2.680.000	1.735.216	0,65
	ВКУПНО 6:	174.316.064	172.290.351	0,99
7	Други нематеријални трошоци			
	- станарина,закупнина и сопствено	159.796.800	102.047.072	0,64
	ВКУПНО 7:	159.796.800	102.047.072	0,64
	Вкупно нематеријални трошоци (6 и 7):	334.112.864	274.337.423	0,82
	Вкупно I и II(трошоци)	659.750.670	593.749.547	0,90
III	Набавна вредност на продадени учиноци			
1	Набавна вредност на продадени учиноци	902.395.067	356.155.151	0,39
	СЕ ВКУПНО (I,II i III):	1.562.145.737	949.904.699	0,61
IV	Добивка -загуба пред одданочување	317.820.331	79.747.772	0,25

Вкупниот износ на трошоците класифицирани како материјални трошоци и амортизацијата, отписите на побарувањата по извршните решенија и други материјални трошоци во целина за 2013 година изнесуваат 319.412.123 денари и во структурата на вкупните трошоци учествуваат со околу 33,6%. Со Планот за 2013 година се планирало овој вид на трошок да изнесува 352.637.806 денари.

Нематеријалните трошоци класифицирани како бруто плати и надоместоци на плата во тековната 2013 год. изнесуваат 172.290.351 ден. а планирани биле **174.316.064** ден со што планот не е реализиран за 1 % на овој трошок.

Реализирана е набавната вредност за 39 % како резултат на пуштени згради во употреба во Трета Македонска Бригада и продажба на станови во ПО Кочани, Охрид, Битола, Кавадарци, Скопје, Штип, Струмица, Прилеп и Дирекција.

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 Републата по годишната сметка за 2013 година ги остварило следните финансиски показатели и резултати:

(денари)

Р. бр.	*Елементи*	*Остварена добивка/загуба 2013година*
1	2	4
	I Финансиски показатели	
1	Вкупно приходи	1.029.652.471
2	Вкупно расходи	949.904.699
3	Добивка	79.747.772
	II Распоред на добивката	
1	Остварена добивка	79.747.772
2	Данок од добивка	9.225.113
3	Добивка по оданочување	70.522.659
4	Покривање на загуба од минатата година	
5	Законски резерви (15%)	3.526.133
6	Остаток од добивка	66.996.526

Остварената добивка во 2013 година пред оданочување е 79.747.772 ден. Данок на непризнати расходи е во износ од 9.225.113 ден., додека остварената добивка по оданочување е 70.522.659 ден. Задолжителна отпшта резерва е 3.526.133 ден и оставува нераспределена добивка во износ од 66.996.526 ден.

Секторот за деловни средства по основ на трансформација, согласно делокругот 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 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 2013 година***, од страна на Секторот за деловни средства по основ на трансформација се реализирани следните активности:

1. Се води и се ажурира компјутерска евиденција на деловните средства стекнати по горенаведените основи.
2. Се преземаат активности за изнаоѓање на нови неопфатени деловни објекти во постапката за трансформација на претпријатијата и за истите се подготвува соодветна документација за докажување која се доставува до Комисија на Владата на РМ за приватизација како надлежна институција за работењето на Секторот.
3. Во овој период се реализираше Акциониот план на активности за изнаоѓање на стратешки партнер во фабриката Охис Гес ДОО - Гостивар (фабрика стаклара) согласно Информацијата за состојбите во истата во однос на разрешување на проблемите во кои таа се наоѓа, доставена од страна на Владата на Република Македонија и се изврши два пати објава на огласи за продажба на овие деловни средства но истите беа неуспешни.
4. 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 согласно Законот за трансформација на Јавното претпријатие.
5. 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.
6. Се следи состојбата околу користењето на топловодната мрежа од страна на на АД Балкан енерџи груп Скопје и АД Елем Скопје и притоа се следи наплата на закупнина по основ на договор за користење на топловодна мрежа.
7. Се следи реализација на Договор за преведување на документација од македонски на српски, хрватски, словенечки, албански и англиски јазик и обратно.

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

9. 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.

10. Се одржува континуирана комуникација со претпријатија во врска со доставување на Прегледи на недвижен имот- предмет на трансформација кои се дел од нашата компјутерска евиденција, како и комуникација со физички лица во врска со статусот на недвижниот имот на претпријатијата стекнат во процесот на трансформација.

VI. МАРКЕТИНГ И ОДНОСИ СО ЈАВНОСТА

Еден од најважните сегменти од работењето на Одделението за маркетинг и односи со јавноста се ПР-активностите кои во работната 2013 година беа насочени кон запознавање на постоечките клиенти и потенцијалните клиенти со моменталната понуда. Во оваа категорија активности се вбројуваат и активностите кои беа насочени кон привлекувањето на нови клиенти преку информирање на јавноста за новитетите кои Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката ги воведува во своето работење.

Приоритет на Одделението во своето работење се односите со јавноста како планиран и издржан напор со кој се создава и одржува добрата волја и разбирање помеѓу Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката 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.

Во своето работење Одделението за маркетинг и односи со јавноста во работната 2013 година беше фокусирано кон исполнување на неколку основни цели:

- ИМИЏ

Одделението се фокусираше кон создавање на имиџ кој ќе придонесе за зголемување на вредноста на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката и обезбедување на поддршка од јавноста за проектите кои ги спроведува Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката, креирање имиџ на општествено одговорно Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката 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

Позиционирање на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката како добар и транспарентен стопанственик со станбен и деловен простор.

-КОМУНИКАЦИЈА

Известување до сите медиуми за сите активности кои Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката ги превзема за подобрување на квалитетот на домување на сите граѓани на Република Македонија. За таа цел, Одделението ги применуваше 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.

Одделението во текот на работната 2013 година по Барање на Секторите во Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење за Републиката објавуваше Огласи, Известувања, Повици за интерес и друго во пишаните медиуми.

VII. ЗАКЛУЧОЦИ

Мерки за подобрување на работењето:

- Заострување на личната и колективна одговорност кај секој работник без исклучок;
- Зацврстување на авторитетот на водечките луѓе во Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје;
- Задолжително одржување состанок на колегиум на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје еднаш неделно на кој ќе се разгледуваат резултатите од остварените задачи за изминатата недела и ќе се издадат задолженија за идната недела;
- За незадоволително извршување на работните задачи кон секој поединец без исклучок треба да се постапи според одредбите од законот и општите акти на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје;
- Дополнување на сите служби со стручни и способни луѓе, за што се извршени измени во надгардувањето на работата;
- Развивање на самоиницијатива кај вработените;
- Изработка на месечни оперативни планови;
- Подобро и поефикасно организирање на техничко-технолошката подготовка на оперативните работи;
- Воспоставување на поголема и посигурна контрола за време на работа

Контрола на трошоците, штедење и економска анализа:

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

Планирање и контрола на извршените работи:

- Долгорочно 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
Цветко Гроздановски