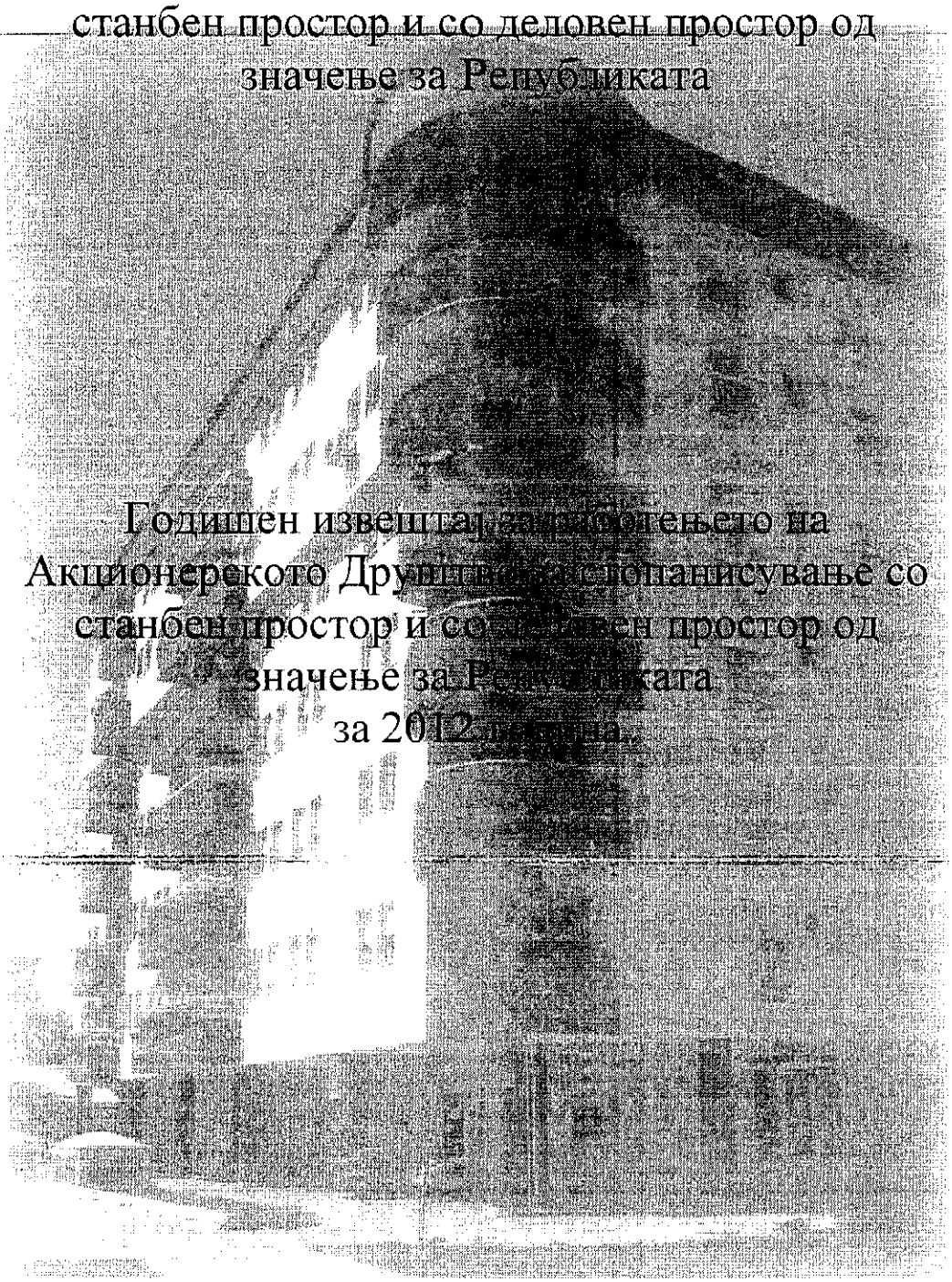
Акционерско Друштво за стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката



Годишен извештај за работењето на Акционерското Друштво за стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката за 2012 година

Скопје, 2013

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 2012 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 2012 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. 28/04, 84/05, 25/07, 87/08, 42/10, 48/10, 24/11 и 166/12)
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 и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија ("Службен весник на Република Македонија" бр.13/2013);
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, 84/2007 и 123/2012);
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),

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 Друштвото се:
Одборот на Директори и Собрание на Друштвото
Правата и обврските на Собранието на Друштвото ги врши Владата на Република Македонија а во согласно со Законот за трговските друштва и Статутот на Друштвото.

1. Одбор на Директори

Управувањето со Друштвото е организирано согласно член 342 од Законот за трговските друштва АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, односно 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 кој го носи називот Генерален Директор.

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 2012 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 до 19.04.2012 година
Кристинка Радевски 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 20.04.2011 година;

- на Подружница Битола
Иван Јолевски : Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2011 година;

- на Подружница Охрид
Кирил Луканов: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2011 година 10.05.2012 година, **Елена Стрезоска: ВД Раководител** согласно Одлука на Генерален Директор бр.02-6064/1 од 17.05.2012 година до 26.12.2012 година; **Гоце Георгиески**: Раководител согласно Одлука 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 20.04.2011 година;

- на Подружница Штип
Власта Панева: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2011 година до 10.05.2012; **Драги Јорданов:** ВД Раководител согласно Одлука на Генерален Директор бр.02-6065/1 од 17.05.2012 година до 26.12.2012 година; **Томе Биновски**: Раководител согласно Одлука 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 20.04.2011 година;

- на Подружница Прилеп
Владимир Сапунциески: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2011 година;

- на Подружница Кавадарци
Ристаки Чадамов: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2011 година;

- на Подружница Тетово
Илир Камбери: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2011 година;

- на Подружница Струмица
Зоран Трајков: Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 02-4/1 од 20.04.2011 година до 10.05.2012 година; **Ели Панова:** ВД Раководител согласно Одлука бр.02-6066/1 од 17.05.2012 година до 26.12.2012 година ; **Александар Мацаров** согласно Одлука бр.02-15481/1 од 26.12.2012 година

- на Подружница Кочани
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 20.04.2011 година;

- на Подружница Паркинг Центар – Скопје
Љубе Чаловски:Раководител согласно Одлука на Одборот на Директори 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 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 надлежностите на Агенцијата кои се однесуваат на деловните средства по основ на трансформација преминуваат на Акционерското Друштво.

- Согласно член 99 од Законот за домување ("Службен весник на Република Македонија" бр.99/2009, 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 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. Воедно Акционерското Друштво ги извршува и работите предвидени во својата Годишна инвестициона програма.

ДИРЕКЦИЈА

ПОДРУЖНИЦИ

- 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:

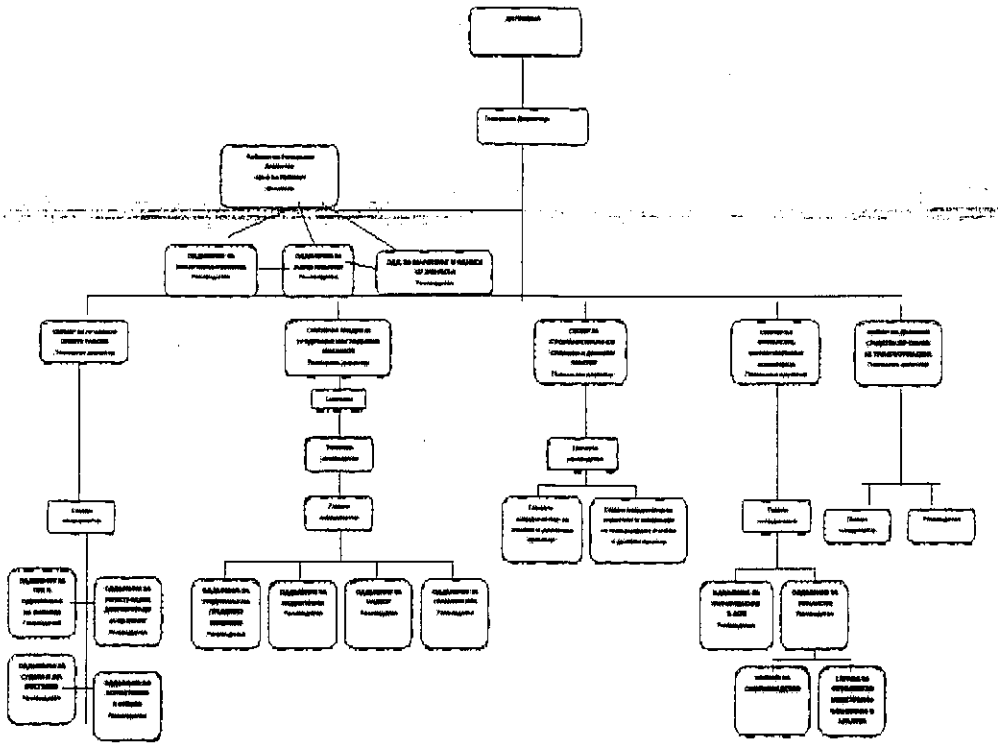
- *Дирекција*
- *Подружници*

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

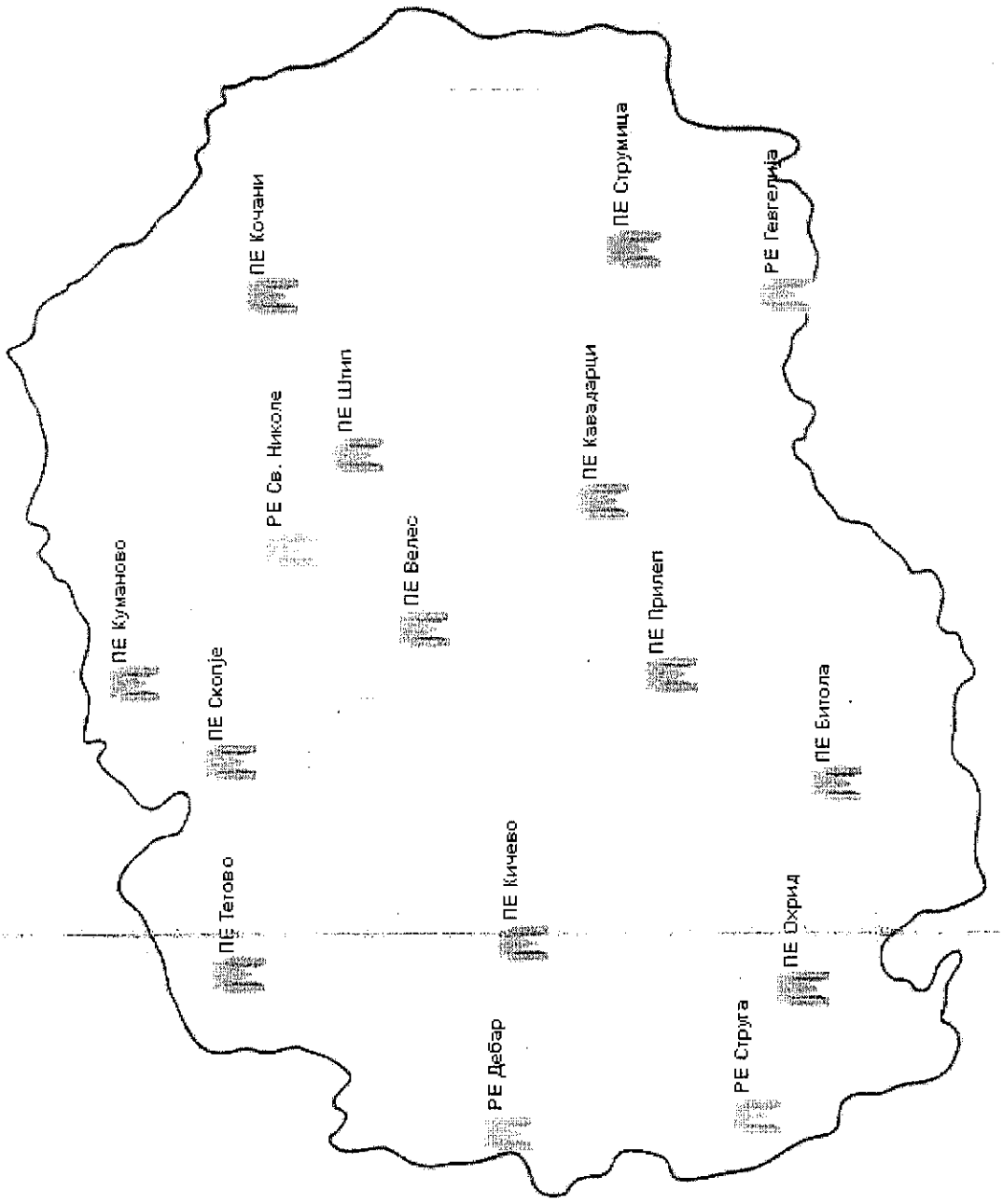
На организационен план, Акционерското Друштво е составено од 13 Подружници и Дирекција со седиште во Скопје.

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 2012 година се прикажува во следниот преглед:

Р. бр	Месец	2012 година	
		Број на вработени по вкалкулирани саати	Нето плата
1	*Јануари*	298	9.612.082
2	*Февруару*	293	9.478.834
3	*Март*	295	9.530.965
4	*Април*	296	9.575.100
5	*Мај*	295	9.551.028
6	*Јуни*	293	9.576.807
7	*Јули*	293	9.555.562
8	*Август*	294	9.595.823
9	*Септември*	292	9.525.541
10	*Октомври*	292	9.543.479
11	*Ноември*	291	9.500.309
12	*Декември*	293	9.535.662

ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2012 ГОДИНА
ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКАТА СОСТОЈБА

ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКАТА СОСТОЈБА
За годината што завршува на 31 Декември 2012 година

МКД 000

		Белешка	31 Декември 2012	31 Декември 2011
А	**СРЕДСТВА**			
	НЕТЕКОВНИ СРЕДСТВА			
	Нематеријални средства		6.609	
	Недвижности, постројки и опрема	8	8.345.736	8.416.643
	Вложување во недвижности		22.514	
	Финансиски средства кои се расположливи за продажба		21.881	151.851
	Побарувања за долгорочни кредити		526.464	594.733
	Вкупно нетековни средства		*8.923.204*	9.163.227
	ТЕКОВНИ СРЕДСТВА			
	Залихи		1.502.410	1.324.555
	Побарувања од купувачите	11	343.189	440.778
	Други тековни средства		2.307.056	2.259.012
	Пари и парични еквиваленти	12	101.939	227.379
	Вкупно тековни средства		*4.254.594*	4.251.724
	ВКУПНО СРЕДСТВА		**13.177.798**	**13.414.951**
Б	**ГЛАВНИНА И РЕЗЕРВИ**			
	Акционерски капитал	13	2.850.985	2.850.985
	Законски резерви		18.979	11.645
	Акумулирана добивка		138.207	352.452
			3.008.172	3.215.082
В	**ОБВРСКИ**			
	НЕТЕКОВНИ ОБВРСКИ			
	Долгорочни обврски	14	163.185	63.033
	Одложен данок			
	Вкупно нетековни обврски		163.185	63.033
	ТЕКОВНИ ОБВРСКИ			
	Краткорочни обврски спрема добавувачи	15	184.700	103.105
	краткорочни финансиски обврски	16	2.698.203	2.518.179
	Одложено плаќање на трошоци и приходи во идни периоди		7.123.538	7.515.552
	Вкупно тековни обврски		10.006.441	10.136.836
	Вкупно обврски		10.169.626	10.199.869
	ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ		**13.177.798**	**13.414.951**

ИЗВЕШТАЈ ЗА СЕОПФАТНА ДОБИВКА
за годината што завршува на 31 Декември 2012 година

МКД 000

	Белешка	31 Декември 2012	31 Декември 2011
Приходи од продажба	17	523.626	255.189
Останати приходи	18	182.149	133.719
Вкупно оперативни приходи		**705.775**	**388.908**
Трошоци			
Набавна вредност на продадени производи		(203.790)	(79.028)
Потрошени матер., енергија, ситен инв. и резервни делови		(22.724)	(8.743)
Амортизација		(161.996)	(96.423)
Трошоци за вработените		(170.479)	(97.707)
Трошоци за услуги	19	(32.280)	(14.341)
Останати оперативни трошоци	19	(89.588)	(52.051)
Вкупно оперативни трошоци		**(680.857)**	**(348.293)**
Добивка од оперативно работење		**24.918**	**40.615**
Финансиски приходи/расходи		27.174	38.593
Добивка пред оданочување		**52.092**	**79.208**
Данок на добивка		(3.194)	(1.576)
Добивка за годината		**48.898**	**77.632**
Останата сеопфатна добивка		-	-
Вкупна сеопфатна добивка за годината		**48.898**	**77.632**

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНИТЕ ВО ГЛАВНИНАТА ЗА ГОДИНАТА ШТО ЗАВРШУВА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2012 ГОДИНА

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНИТЕ ВО ГЛАВНИНАТА

На 31.12.2012

во илјади денари

	Основна главнина	Законска резерва	Акумулирана добивка	ВКУПНО
Состојба на 03.06.2011 година	2.850.985		286.465	3.137.450
Добивка за годината			77.632	77.632
Издвојување за законска резерва		11.645	(11.645)	-
Останата сеопфатна добивка				-
Состојба на 31 декември 2011 година	**2.850.985**	**11.645**	**352.452**	**3.215.082**
Состојба на 01.01.2012 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 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 2012 ГОДИНА
(индиректна метода)

во илјади денари

ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ОД ОПЕРАТИВНИ АКТИВНОСТИ		
Нето добивка по оданочување		**48.897**
Усогласување / корегирање на нето добивката:		
Амортизација	161.997	
Намалувања на побарувања од купувачи	97.588	
Зголемување на останати краткорочни побарувања	(48.044)	
Зголемување на залихите	(177.854)	
Згоолемување на обврските спрема добавувачи	81.595	
Зголемување на останати краткорочни обврски	180.024	
Намалување на одл. плаќ. на пр. и гр. ПВР	(392.014)	
Намлување за резервирање за ризици	(8.039)	
Вкупно усогласување		**(104.747)**
НЕТО ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ОД ОПЕРАТИВНИ АКТИВНОСТИ		**(55.850)**
Готовински тек од инвестициони активности		
Набавка/продажба на материјални средства	(376.020)	
НЕТО ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ОД ИНВЕСТИЦИОНИ АКТИВНОСТИ		**(376.020)**
Готовински тек од финансиски активности		
(Отплата) / прилив на обврски од/по кредити	108.191	
(Одлив) / прилив на дадени долгорочни кредити	198.239	
НЕТО ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ОД ФИНАНСИСКИ АКТИВНОСТИ		**306.430**
НЕТО НАМАЛУВАЊЕ НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА		**(125.440)**
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА НА ПОЧЕТОК НА ГОДИНАТА		**227.378**
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА НА КРАЈОТ НА ГОДИНАТА		**101.938**

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 2012 година друштвото покажува намалување на нето готовински текови во износ од (125.440.000) 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 (55,850,000) денари, што укажува дека во текот на 2012 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 48,897,000 денари за:

- Амортизација во износ од 161.997.000 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 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 97.588.000 денари доведува до зголемување на готовинските текови поради зголемен паричен прилив од нивна наплата.
- Зголемувањето на останати краткорочни побарувања за износ од 48,044,000 денари доведува до намалување на готовинските текови поради намалена наплата.
- Зголемувањето на залихите во износ од 177.854.000 денари и остварените одливи на парични средства за нивната набавка доведуваат до намалување на готовинските текови.
- Зголемувањето на обврските спрема добавувачите во износ од 81.595.000 денари доведува до зголемување на готовинските текови поради поголемиот износ на создадени обврски од износот на паричен одлив за нивно плаќање.
- Зголемувањето на останати краткорочни обврски за износ од 180,024.000 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 400.053.000 денари доведува до намалување на готовинските текови.

Остварен е негативен готовински тек од инвестициони активности во износ од (376.020.000) 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 306.430.000 денари, што произлегува од парични приливи од наведените активности.

- Зголемени се долгорочните обврски по основ на кредити за износ од 108.191.000 денари што доведува до зголемување на готовинските текови поради паричните приливи по тој основ.
- Намалени се побарувањата за дадени кредити и останати долгорочни финансиски средства за износ од 198.239.000 денари што доведува до зголемување на готовинските текови од приливот на готовина при нивната наплатата.

Од Анализата на готовинските текови на друштвото заклучуваме дека **нето готовинскиот тек на друштвото во 2012 година е негативен и изнесува (125.440.000) 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 2012 година.

КОНСОЛИДИРАН ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКАТА СОСТОЈБА
За годината што завршува на 31 Декември 2012 година

МКД 000

	Белешка	31 Декември 2012	31 Декември 2011
А	**СРЕДСТВА**		
	НЕТЕКОВНИ СРЕДСТВА		
	Нематеријални средства	6,609	
	Недвижности, постројки и опрема	8,345,736	8,416,643
	Вложување во недвижности	22,514	
	Финансиски средства кои се расположливи за продажба	21,881	151,851
	Побарувања за долгорочни кредити	526,464	594,733
	Вкупно нетековни средства	*8,923,204*	9,163,227
	ТЕКОВНИ СРЕДСТВА		
	Залихи	1,502,410	1,324,555
	Побарувања од купувачите	343,189	440,778
	Други тековни средства	586,541	585,994
	Пари и парични еквиваленти	101,939	227,379
	Вкупно тековни средства	*2,534,079*	2,578,706
	ВКУПНО СРЕДСТВА	**11,457,283**	**11,741,933**
Б	**ГЛАВНИНА И РЕЗЕРВИ**		
	Акционерски капитал	2,850,985	2,850,985
	Законски резерви	18,979	11,645
	Акумулирана добивка	138,207	352,452
		3,008,172	3,215,082
В	**ОБВРСКИ**		
	НЕТЕКОВНИ ОБВРСКИ		
	Долгорочни обврски	163,185	63,033
	Одложен данок		
	Вкупно нетековни обврски	163,185	63,033
	ТЕКОВНИ ОБВРСКИ		
	Краткорочни обврски спрема добавувачи	184,700	103,105
	краткорочни финансиски обврски	977,688	845,161
	Одложено плаќање на трошоци и приходиво идни периоди	7,123,538	7,515,552
	Вкупно тековни обврски	8,285,925	8,463,818
	Вкупно обврски	8,449,111	8,526,851
	ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ	**11,457,283**	**11,741,933**

ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2012 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 2012 година ,и на 7 месечно работење на друштвото во текот на 2011 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	2012	2011
1	Враќање на сопствен капитал (ROE) - Однос на добивката за финансиската година и капитал и резерви	1.62%	2.41%
2	Враќање на средства (ROA) - Однос на нето добивката и вкупната актива	0.42%	0.66%
3	Профитна маржа - Однос на добивката за финансиската година и вкупните приходи	6.34%	17.66%
4	Добивка за финансиската година по работник (во денари)	166.885	264.955

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

Показателот ја претставува способноста на друштвото со расположливиот сопствен капитал да остварува добивка, односно тој е мерило за силата на друштвото. Во 2012 година изнесува 1.62%, а за 2011 година изнесува 2,41% 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 (РОА) - Однос на нето добивката и вкупната актива***

Показателот на односот на нето добивката и вкупната актива на друштвото во 2012 година изнесува 0.42%, а во 2011 година изнесува 0,66%. 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 2012 година тоа учество изнесува 6.34% , а во 2011 година 17.66% и покажува тенденција на намалување. Имајќи во предвид дека контролната мерка според идеални односи изнесува 11.2% може да се каже дека показателот за 2012 година не е задоволителен.

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

За 2012 година нето добивката на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и деловен простор од значење за Републиката по работник изнесува 166.885 денари, додека во 2011 година истата изнесуваше 264.955 денари и покажува тенденција на намалување.

2. *ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА АКТИВНОСТ*

Показатели на деловната активност	2012	2011
Коефициент на обрт на вкупните средства	0.06	0.03
Динамика на приходи	175.30%	
Приход по вработени	2,629,933	1,500,167
Денови на плаќање на обврски спрема добавувачи	97,00	60,00
Врзување на залихите во денови	721.00	718,00

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

Овој показател за 2012 година изнесува 0.06 и покажува дека приходот изнесува 6% во однос на користените средства, додека за 2011 година изнесува 3% 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 2012 година изнесува 175.30%. Показателот е над контролната мерка според идеални односи која изнесува 167 %. При анализа на овој показател треба да

се има во предвид дека приходот во 2012 година е остварен во 12 месечно работење , а во 2011 година за 7 месечно работење.

2.3. ***Приход по вработени***

Овој показател го прикажува приходот по вработен и за 2012 година изнесува 2.629.933 денари, додека за 2011 година тој износ е 1.500.167 денари кога е под влијание на периодот на работење на друштвото.

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 2012 година изнесува 97 дена и во споредба со истиот од 2011 година кога изнесува 60 дена укажува дека времето на плаќање на обврските спрема добавувачите е зголемено.

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 2012 година изнесува 721 дена додека во 2011 година изнесувал 718 дена, и 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	2012	2011
Моментна ликвидност	8.77%	23.98%
Тековна ликвидност	0.89	1.32
Општа ликвидност	2.18	2.72
Работен Капитал	1.371.691.324	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. Показателот ја покажува можноста на друштвото да ги измири своите краткорочни обврски употребувајќи ги своите најликвидни средства. Во 2012 година овој показател изнесува 8,77% и бележи намалување во однос на истиот од 2011 година кога изнесува 23,98%. 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. Коефициентот од 0.89 во 2012 година покажува дека сите тековни обврски ќе бидат намирени навреме и бележи намалување во однос на преходната година кога изнесувал 1,32, но сепак се движи близу до контролната мерка од 1.00 и укажува дека тековните обврски ќе бидат намирени навреме..

3.3. *Општа ликвидност*

Вредноста на овој показател за 2012 година изнесува 2.18 и во споредба со 2011 година кога изнесувал 2.72 бележи незначително намалување 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 2012 година изнесува 1.371.691.324 денари и ја покажува висината на капиталот кој стои на располагање за задоволување на тековните обврски. Во споредба со 2011 година кога изнесува 1.630.440.775 денари бележи намалување . Бидејќи истиот ја пречекорува контролната мерка, половина од тековната актива во износ од 1.267.039.410 денари, тоа дополнително ја потврдува добрата позиција на ликвидноста на претпријатието.

Сите показатели на ликвидноста за 2012 година споредени со истите од 2011 година покажуваат намалување, но 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	**2012**	**2011**
Коефициент на финансиска стабилност	0.99	1.02
Степен на самофинансирање (%)	88.43%	91.38%
Фактор на задолженост (број на години)	6.26	5.74
Однос на покривање на каматите	1.38	6.57

4.1. *Коефициент на финансиска стабилност*

Овој показател за 2012 година изнесува 0.99, а за 2011 година изнесува 1.02 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 2012 година изнесува 88.43% додека за 2011 година изнесувал 91.38% 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 2012 година изнесува 6.26 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 6,26 години се смета за поволен. Истиот во 2011 година изнесувал 5.74 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 2012 година изнесува 1.38, а во 2011 година изнесувал 6.57, намалувањето е резултат на намалена оперативна добивка во 2012 година. Колку показателот е поголем толку е поголема сигурноста на кредиторите.

5. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЕКОНОМИЧНОСТ

Показатели на економичност	2012	2011
Однос меѓу приходите и расходите	107.20%	122.00%
Однос на добивката пред оданочување и приходите	6.76%	18.02%
Однос на добивката за финансиската година и приходите	6.34%	17.66%

Однос меѓу вкупни приходи и вкупни расходи

Во 2012 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 107.20%. 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 2012 година изнесува 6.76% и го покажува учеството на добивката во приходите , истиот упатува на успешно работење на друштвото. Во 2011 година изнесувал 18,02%.

Однос на добивката за финансиската година и приходите

Показателот за 2012 година изнесува 6,34% и го покажува учеството на добивката за финансиската година во приходите , истиот е на задоволително ниво и упатува на успешно работење на друштвото.Во 2011 година показателот изнесувал 17,66%.

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 2011година и 2012 година искажан е во следнава табела:

Реден број	Подружница	Вкупно		Сопственост								Оложарени и делумно рушени	Гаражи со попис 2011	Површина	
				1 и гарсоњера		2		3		4					
		2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012			2010	2012
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Скопје	2.424	2.438	1.117	1.167	629	594	296	278	58	75	0	324	106.257,24	105.738,91
2	Битола	364	359	139	137	159	154	52	55	14	13	10	0	19.811,15	19.845,00
3	Охрид	188	187	51	51	125	124	12	12	0	0	0	0	9.688,27	9.635,57
4	Прилеп	357	315	164	157	151	128	38	26	4	4	0	0	19.055,00	16.631,00
5	Кичево	179	176	46	46	91	88	40	40	2	2	0	0	8.388,00	8.218,00
6	Кочани	246	277	54	54	146	170	45	52	1	1	0	0	14.746,00	16.828,00
7	Куманово	215	209	84	82	85	81	36	44	10	2	0	0	11.610,66	11.361,01
8	Штип	472	428	216	194	212	191	36	35	7	7	0	1	24.275,00	22.821,00
9	Кавадарци	135	133	21	20	106	105	7	7	1	1	0	0	7.007,00	6.909,00
10	Струмица-	365	341	146	137	192	179	27	25	0	0	0	0	19.661,00	18.341,43
11	Тетово	269	267	81	81	129	129	46	44	13	13	0	0	13.461,31	13.334,98
12	Велес	288	283	98	95	142	140	44	44	4	4	7	0	15.867,00	16.336,00
	Вкупно:	5.502	5.413	2.217	2.221	2.167	2.083	679	662	114	122	17	325	269.827,63	265.998,90

Бројот на становите во 2012 година во Подружница Скопје изнесува 2.114, а 324 единици се гаражи со вкупна површина од 4.756,75 м^2, кои се воведени во евиденција со Одлука на Управен одбор, а по претходно извршен попис. Бројот на становите во 2012 година во Подружница Штип изнесува 427, а 1 единица е гаража со вкупна површина од 18 м^2, 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 простро и ос деловен простор од значење за Републиката-Скопје бројот на станови изнесува 5.088 стана и 325 гаражи, кои го даваат вкупниот број од 5.413 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 следнава табела:

Реден број	Подружница	Квалитет на градба						Опожарени и делумно рушени 2011	Вкупно	
		Тврда		Монтажна		Супстандард				
		2011	2012	2011	2012	2011	2012		2011	2012
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Скопје	1.606	1.604	260	508	558	326	0	2.424	2.438
2	Битола	333	328	7	7	24	24	10	364	359
3	Охрид	175	174	10	10	3	3	0	188	187
4	Прилеп	357	315	0	0	0	0	0	357	315
5	Кичево	132	129	18	18	29	29	0	179	176
6	Кочани	246	277	0	0	0	0	0	246	277
7	Куманово	103	99	6	6	106	104	0	215	209
8	Штип	443	399	0	0	29	29	0	472	428
9	Кавадарци	74	72	1	1	60	60	0	135	133
10	Струмица	285	262	9	9	71	70	0	365	341
11	Тетово	238	236	2	2	29	29	0	269	267
12	Велес	243	238	18	18	27	27	7	288	283
	Вкупно:	4.235	4.133	331	579	936	701	17	5.502	5.413

Во структурата на вкупниот број на станови и гаражи, становите и гаражи изградени од тврд материјал се застапени со 76,00%, становите и гаражи изградени од монтажни елементи учествуваат со 11%, субстандардните станови и гаражи учествуваат со 13%.

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	
		2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Скопје	780	839	445	452	296	328	473	372	451	467	2.445	2.458
2	Битола	140	136	95	96	37	35	71	70	21	22	364	359
3	Охрид	36	35	117	117	9	9	6	6	20	20	188	187
4	Прилеп	242	201	66	64	0	0	40	39	9	11	357	315
5	Кичево	63	60	61	61	27	27	3	3	25	25	179	176
6	Кочани	23	20	133	133	9	9	29	29	52	86	246	277
7	Куманово	104	82	53	68	8	8	20	19	30	32	215	209
8	Штип	132	71	60	77	149	201	15	14	116	65	472	428
9	Кавадарци	40	37	33	33	19	18	30	29	13	16	135	133
10	Струмица	109	96	111	113	17	62	58	50	70	20	365	341
11	Тетово	72	72	30	28	41	41	20	20	106	106	269	267
12	Велес	53	49	175	172	5	14	11	5	44	43	288	283
	Вкупно:	1.794	1.698	1.379	1.414	617	752	776	656	957	913	5.523	5.433

Горенаведената табела во однос на вкупниот број на станови и гаражи се разликува од претходата табела (каде што вкупниот број на станови е 5.413), заради разлика во статус на користење која се јавува поради состанарски однос во Подружница Скопје.

Бројот на станови со станарско право во 2012 година изнесува 1.698 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 времени решенија на кои им е истечен рокот (основот) за користење или поништени решенија, за кои постапките за исселување сеуште 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 5.413 стана се опфатени и гаражите) со кој стопанисува Акционерското друштво - заклучно со 31.12.2012 по Подружници е прикажана во следнава табела:

Р.бр.	Подружница	Вкупен број на станбени единици	Површина во $м^2$	Набавна вредност 31.12.2012	Исправка на вредност 31.12.2012	Сегашна вредност 31.12.2012
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	2.438	105.738,91	1.481.970.127,00	464.880.871,00	1.017.089.256,00
2	Битола	359	19.845,00	291.707.723,00	110.030.131,00	181.677.592,00
3	Охрид	187	9.635,57	224.486.527,00	27.137.927,00	197.348.600,00
4	Прилеп	315	16.631,00	212.943.557,00	75.217.263,00	137.726.294,00
5	Кичево	176	8.218,00	157.480.929,00	33.262.311,00	124.218.618,00
6	Кочани	277	16.828,00	399.510.251,00	31.527.433,00	367.982.818,00
7	Куманово	209	11.361,00	138.838.099,00	50.257.514,00	88.580.585,00
8	Штип	428	22.821,00	279.339.604,00	79.163.105,00	200.176.499,00
9	Кавадарци	133	6.909,00	101.366.364,00	24.372.649,00	76.993.715,00
10	Струмица	341	18.341,42	279.138.774,00	79.192.045,00	199.946.729,00
11	Тетово	267	13.334,98	325.740.824,50	81.806.813,00	243.934.011,50
12	Велес	283	16.335,00	334.180.343,00	69.461.068,00	264.719.275,00
	Вкупно:	5.413	265.998,88	4.226.703.122,50	1.126.309.130,00	3.100.393.992,50

Набавната вредност на станбен простор и гаражи изнесува 4.226.703.122,50 денари, исправката на вредност 1.126.309.130,00 денари и сегашната вредност изнесува 3.100.393.992,50 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 2011		Остварено 2012		Индекс (5:3)	2012 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	87	6.973,68	81	6.385,29	0,92	6,55
Што се користи за своја дејност, јавни служби, органи на ед.на локална самоуправа, политички партии и здруженија	138	17.354,42	127	15.218,85	0,88	10,27
Објекти од културно – историско значење	595	31.026,61	591	31.019,78	1,00	47,54
Од времен карактер	420	29.717,68	404	29.039,94	0,98	32,65
За отпис	0	0	0	0	0	0
Недефинирана сопственост	33	45.937,00	34	45.685,06	0,99	2,75
На располагање на совет на денационализација	0	0	0	0	0	0
Вкупно А:	1.273	131.009,39	1.237	127.348,92	0,97	99,76
Вкупно Б:	2	825,45	3	838,45	1,02	0,24
Вкупно А+Б:	1.275	131.834,84	1.240	128.187,37	0,97	100

2. Книговодствена вредност на деловните простории

Ред. бр.	Подружница	Вкупно објекти	Површина во м²	Набавна Вредност 31.12.2012	Исправка на вредност 31.12.2012	Сегашна вредност 31.12.2012
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	529	87.246,54	523.389.339,00	290.459.729,00	232.929.610,00
2	Битола	370	22.307,00	231.963.425,00	143.129.810,00	88.833.615,00
3	Охрид	15	1.532,47	30.705.347,50	7.604.751,00	23.100.596,50
4	Прилеп	16	3.882,00	69.813.952,00	13.745.547,00	56.068.405,00
5	Кичево	13	467,00	22.639.404,00	6.521.799,00	16.117.605,00
6	Кочани	7	111,21	683.590,00	307.314,00	376.276,00
7	Куманово	159	7.343,32	57.159.555,00	33.186.665,00	23.972.890,00
8	Штип	20	1.124,00	8.174.496,00	5.393.575,00	2.780.921,00
9	Кавадарци	17	887,00	23.487.001,00	5.109.091,00	18.377.910,00
10	Струмица-	20	1.290,00	12.182.955,00	5.871.864,00	6.311.091,00
11	Тетово	47	1.286.85	30.239.731,00	19.457.337,00	10.782.394,00
12	Велес	27	710,00	22.043.644,00	4.101.725,00	17.941.919,00
13	Дирекција	3	352,76	5.729.049,00	995.861,00	4.733.188,00
	Вкупно:	1.243	127.253,30	1.038.211.488,50	535.885.068,00	502.326.420,50

За вкупниот број на деловни простории 1.243 набавната вредност изнесува 1.038.211.488,50денари, исправката на вредност изнесува 535.885.068,00 денари и сегашната вредност е 502.326.420,50 денари. Површината на деловните простории изнесува 127.253,76 м².

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

3.1. Физички показатели

Согласно податоците од Подружниците, заклучно со 31.12.2012 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 м²	Број	Површина во м²	Број	Површина во м²	Број	Површина во м²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Скопје	33	2.216,82	0	0,00	0	0,00	0	0,00
2	Битола	131	7.499,98	0	0,00	0	0,00	0	0,00
3	Охрид	52	3.061,09	0	0,00	0	0,00	2	11,23
4	Прилеп	21	1.590,00	10	365,00	0	0,00	0	0,00
5	Кичево	4	291,46	0	0,00	0	0,00	0	0,00
6	Кочани	18	1.283,10	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	7	454,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
9	Кавадарци	3	185,00	12	222,00	0	0,00	3	33,00
10	Струмица	52	3.021,00	0	0,00	15	147,0	4	27,00
11	Тетово	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,00
12	Велес	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	Дирекција	0	0	0	0	0	0	0	0
	Вкупно:	325	19.923,45	22	587,00	25	289,00	9	71,23

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје на залиха има 325 станови со површина од 19.923,45м^2, 22 деловни простории со површина од 587,00 м^2, 55 гаражи-паркинг простори со површина од 289,00 м^2 и 9 подруми со површина од 71,23 м^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)				Севкупна вредност
		Станови	Деловен простор	Гаражи-паркинг простори	Подруми	
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	30.071.741,00	0,00	0,00	0,00	30.071.741,00
2	Битола	183.602.356,34	0,00	0,00	0,00	183.602.356,34
3	Охрид	82.687.875,00	0,00	0,00	459.918,00	83.147.793,00
4	Прилеп	34.484.605,00	19.575.596,00	0,00	0,00	54.060.201,00
5	Кичево	7.322.208,00	0,00	0,00	0,00	7.322.208,00
6	Кочани	13.306.370,00	0,00	0,00	0,00	13.306.370,00
7	Куманово	9.681.386,00	0,00	1.236.594,00	0,00	10.917.980,00
8	Штип	9.745.219,00	0,00	0,00	0,00	9.745.219,00
9	Кавадарци	4.185.442,00	6.250.089,00	0,00	399.189,00	10.834.720,00
10	Струмица	89.761.475,00	0,00	2.256.555,00	300.651,00	92.318.681,00
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	0,00	4.809.478,50	3.034.013,41	0,00	7.843.492,00
	Вкупно:	464.848.677,34	30.635.163,00	6.527.162,41	1.159.758,00	503.170.761,34

Вкупната вредност на залиха на станови, деловен простор, гаражи-паркинг простори и подруми изнесува 503.170.761,34 денари, од кои вредноста на становите е 464.848.677,34 денари, деловни простории 30.635.163,00 денари, гаражи-паркинг простори со вредност од 6.527.162,41 денари и подруми со вредност од 1.159.758,00 денари.

Секторот за деловни средства по основ на трансформација, согласно делокругот на својата работа, стопанисува со 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 2012 година, од страна на Секторот за деловни средства по основ на трансформација се реализирани следните активности:

1. Се води 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. Во овој период до Комисијата на Владата на РМ за приватизација, поднесено е Барање за превземање на деловно средство – стан во Загреб на ул. Масарикова 16/1 Загреб на име на Република Македонија (деловен објект неопфатен во постапка за трансформација на Порцеланка- Велес).

3. Врз основа на доставена документација од Државно правобранителство (пресуда и решение) за ПОС Житокооп Скопје (кое претпријатие не успеало да се трансформира), неколку пати се излезе на терен за да се направи увид во објектите кои биле сопственост на претпријатието, а по мислење на правобранителство треба да се запишат на име на Република Македонија. Од направениот увид на предметните недвижности лоцирани во селата околу Скопје, се уврди дека истите претставуваат претежно разрушени магации и откупни станици за млеко и житни култури и поради недостаток на градежно-техничка документација сеуште не сме пристапиле кон преземање на овие деловни средства.

4. 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.

5. Заради реализација на Заклучокот од Владата по однос на продажба на станбен и деловен простор, се спроведуваат постапки за процена на вредноста на деловен простор наменет за продажба (преку Бирото за судски вештачења).

6. 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 и се отпочнаа постапки за промена на носителот на сопственоста од ЈПССДП на РМ на име на АДИССДП, согласно Законот за трансформација на Јавното претпријатие.

7. По потреба, заради запишување на правото на сопственост на име на АДИССДП се поведува постапка за излагање на деловни објекти, согласно Договорот за излагање на станбен и деловен простор.

8. Врз основа на Одлука за продажба на деловен објект - 1/9 идеален дел на недвижност неолфатена во трансформација на ЗИК Куманово во Куманово донесена од Одбор на директори и согласност добиена од Владата на РМ, се спроведе постапка за продажба на предметното деловно средство.

9. Се остваруваше писмена и усмена комуникација со АД Топлификација Скопје, Диструбуција на топлина Балкан енерџи ДООЕЛ Скопје и Регулаторна комисија за енергетика на РМ што се однесува на користењето на топловодната мрежа, односно на актуелното барање за раскинување на договор за користење на топловодната мрежа од страна на АД Топлификација Скопје и евентуално склучување на договор со нов корисник.

10. Се фактурира на АД Топлификација Скопје и се следи наплата на закупнина по основ на договор за користење на топловодна мрежа.

11. Во однос на јавните набавки, се следи реализација на Договор за преведување на документација од македонски на српски, хрватски, словенечки, албански и англиски јазик и обратно. Во тој контекст, се преведоа скоро сите решенија за преземање кои се основа за упис на сопственоста, се преведуваат барањата за упис на сопственоста кои ги поднесуваме до соодветните Катастри во бившите ЈУ Републики како и друга пропратна документација.

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

13. 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.

14. 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.

IV. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА

Инвестициите во станбена изградба за 2012 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 31.12.2012 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	1	50	3.076,84	411,60	999,56	0	0
	Вкупно	1	50	3.076,84	411,60	999,56	0	0

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 31.12.2012 год	Вложувања во 2012 год (ден)
1	2	3	4	5	6
2	Скопје	1	112.534.867	52.658.902	52.658.902
	Вкупно	1	112.534.867	52.658.902	52.658.902

Според прегледот 1 за искажаниот број на станови, деловен простор, гаражи и подруми, пресметковната вредност изнесува 112.534.867 денари од кои заклучно со 2012 година се инвестирани 52.658.902 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 31.12.2012 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	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 31.12.2012 год	Вложувања во 2012год (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

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 31.12.2011 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 ($м^2$)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Скопје	5	102	4.013,36	132,76	353,97	102	268,12
2	Битола	3	78	3.197,71	0	0	78	750,12
3	Охрид	2	71	2.912,50	0	0	71	336,00
4	Прилеп	1	0	0	0	0	0	0
5	Кичево	2	32	1.216,16	269,60	0	32	113,45
6	Кочани	6	109	4.675,32	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	3.434,52	0	0	91	649,92
10	Струмица	3	0	0	0	0	0	0
11	Тетово	2	0	0	0	0	0	0
12	Велес	1	0	0	0	0	0	0
	Вкупно	33	559	22.581,78	963,46	353,97	559	3.211,10

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	1	110.045.147	108.638.699	108.638.699
2	Битола	1	110.000.000	110.000.000	5.500.000
3	Кочани	3	124.631.409	114.106.516	33.302.625
4	Прилеп	0	0	0	0
4	Кавадарци	1	45.579.659	44.726.577	0
5	Куманово	1	84.625.136	83.760.991	1.684.712
6	Кичево	1	48.006.646	46.742.979	0
7	Охрид	1	96.200.000	94.406.866	0

8	Штип	1	124.175.790	114.656.171	10.892.107
9	Струмица	0	0	0	0
	Тетово	0	0	0	0
	Велес	0	0	0	0
	Вкупно	10	743.263.787	717.038.799	160.018.143

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 2012 година:

	ОБЈЕКТ / Локација	Предмет на договор	Вредност на договор и анекс договор без ДДВ	Исплата на ситуации без ДДВ заклучно со 31.12.2012
1	Станбена населба во село Стење	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	2.800.431,00
3	Брана Турија	Вградување и замена на опрема во градба	30.338.976,00	25.971.196,00
4	Национална Арена ФИЛИП II Македонски Скопје	Рушењена западна и источна трибина; изградба на источна и западна трибина реконструкција на спортски терен	2.984.210.628,00	1.172.301.392,00
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	Градежен дел Гранит 5.13	248.138.373,00	50.864.349,00
		Машински дел Електро Софт 5.13	104.202.587,00	
		9.13-Голем Ринг ДГ Бетон Ад Скоје во градба	479.660.073,00	69.984.332,00
		Вкупно	3.898.319.049,72	1.321.921.700,00

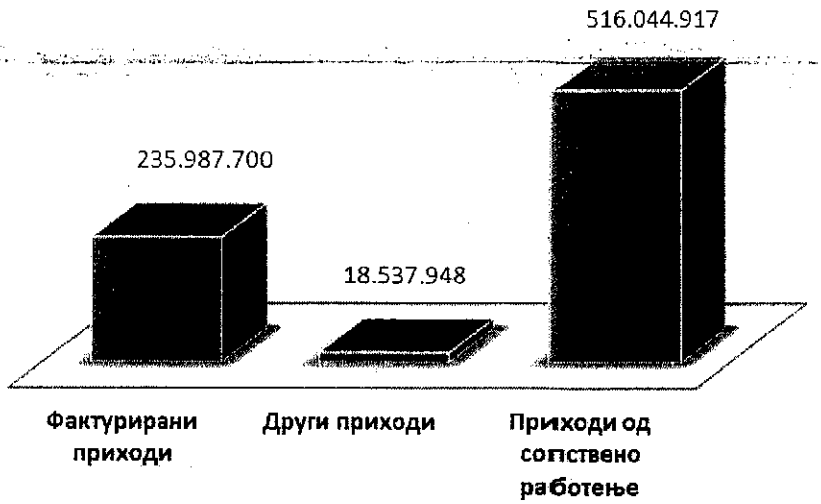
V. ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

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 (03.06-31.12)	Остварено 2012
1	2	3	4
1. Фактурирани приходи			
1.1	од станарина	37.449.516	63.097.389
1.2	од закупнина	81.224.676	141.875.366
1.3	од паркинг и стадион	17.847.521	31.014.946
	Вкупно 1:	*136.521.714*	***235.987.700***
2. Други приходи			
2.1	од станарина	3.016.564	6.156.019
2.2	од закупнина	7.896.090	12.381.929
	Вкупно 2:	*11.002.655*	***18.537.948***
	Вкупно 1+2:	**147.524.369**	**254.525.648**
3. Приходи од сопствено работење			
3.1	од изградба	115.239.793	284.507.935
3.4	од камати и курсни разлики	45.324.899	52.909.019
3.6	други сопствени приходи	131.460.028	178.627.963
	Вкупно 3:	292.024.720	**516.044.917**
	Вкупно (1+2+3):	439.549.090	**770.570.564**



Вкупни приходи во 2012 година по сите основи изнесува 770.570.564. Имаме остварено приход од закупнина по основ на станбен простор и закупнина по основ на издавање на деловен простор учеството на станаринатa е 8,18% во вкупниот приход, додека закупнината учествува со 18,41% 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.

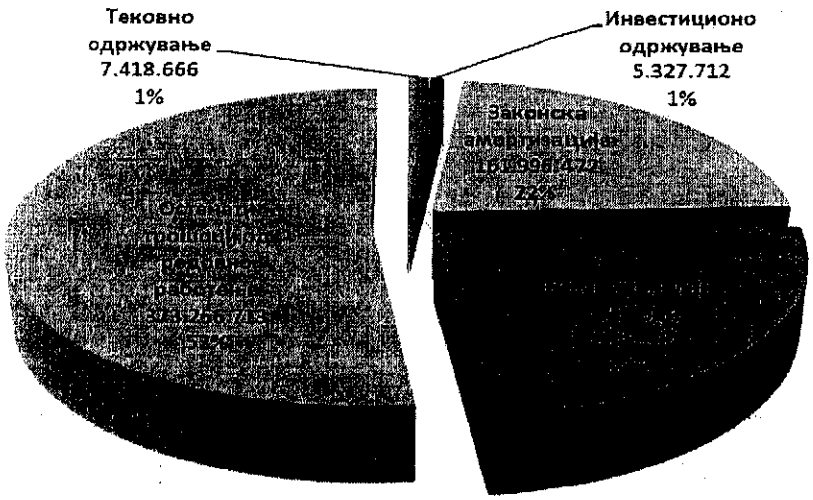
2. Трошоци на работењето

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 2011 (03.06-31.12)	Остварено 2012	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
И Материјални трошоци				
1. Тековно одржување				
	- на станбени згради	131.405	2.899.363	22,06
	- на деловни простории	3.142.407	3.086.734	0,98
	- на сопствено работење	66.973	1.432.569	21,39
Вкупно 1:		**3.340.785**	**7.418.666**	2,22
2. Инвестиционо одржување				
	- на станбени згради	12.970	319.181	24,61
	- на деловни простории	117.319	4.992.836	42,56
	- на сопствено	0	15.695	
Вкупно 2:		**130.289**	**5.327.712**	40,89
3. Законска амортизација				
	- на станбени згради	60.015.149	101.222.221	1,69
	- на деловни простории	27.268.285	44.422.642	1,63
	- на сопствени средства	9.139.171	16.351.609	1,79
Вкупно 3:		**96.422.606**	**161.996.472**	1,68
4. Отпис на побарувања по извршни решенија				
	- станарина	7.090.450	0	0,00
	- закупнина	6.060.155	0	0,00
	- сопствено работење	0	0	
Вкупно 4:		**13.150.606**	**0**	0,00
Вкупно И (1+2+3+4):		**113.044.286**	**174.742.850**	1,55
ИИ Нематеријални трошоци				
5. Нето маса на платите		65.591.205	116.120.611	1,77

6. Надоместоци на плата	32.116.017	54.358.512	1,69
Вкупно ИИ (5 + 6):	**97.707.222**	**170.479.123**	1,74
ИИИ Останати трошоци од редовно работење			
7. Набавна вредност на објектите	79.027.905	203.789.605	2,58
8. Материјали и енергија	17.795.036	40.842.533	2,30
9. Услуги и други трошоци	52.766.449	128.624.575	2,44
Вкупно (7+8+9)	**149.589.390**	**373.256.713**	2,50
Се Вкупно (И+ИИ+ИИИ):	**360.340.898**	**718.478.685**	1,99
ИВ Добивка-загуба пред одданочување	**79.207.193**	**52.091.879**	0,66

Вкупните расходи на работењето во 2012 година изнесуваат 718.478.685 денари



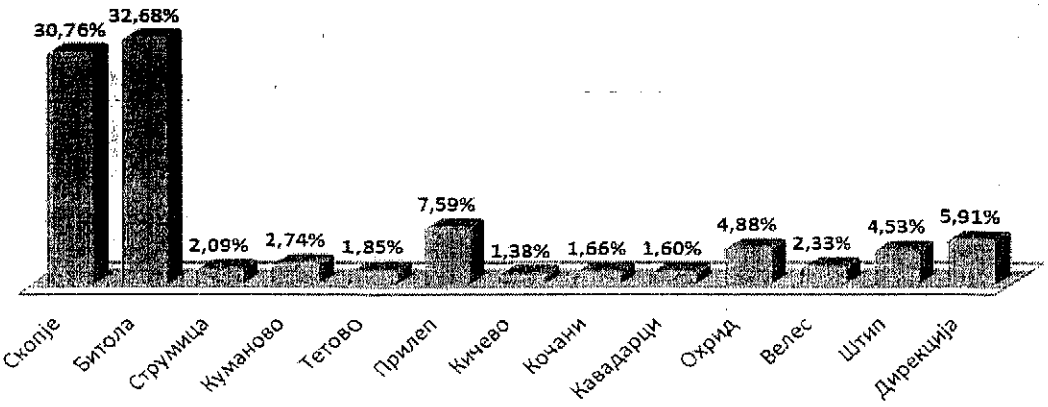
3. Приходи и расходи по Подружници

Преглед на вкупните приходи и расходи по Подружници

р.	П. Единици	Приходи	Расходи	Добивка/Загуба
1	2	3	4	5
1	Скопје	236.998.166	152.317.574	84.680.592
2	Битола	251.828.942	168.785.208	83.043.734
3	Струмица	16.087.473	15.977.168	110.305
4	Куманово	21.111.176	14.285.940	6.825.236
5	Тетово	14.232.765	16.263.963	-2.031.198
6	Прилеп	58.513.424	43.639.471	14.873.953
7	Кичево	10.642.221	10.591.669	50.552
8	Кочани	12.761.323	12.710.728	50.595
9	Кавадарци	12.348.066	13.483.315	-1.135.249
10	Охрид	37.577.297	30.460.444	7.116.853
11	Велес	17.975.901	13.642.955	4.332.946
12	Штип	34.919.515	40.607.282	-5.687.767
13	Дирекција	45.574.295	185.712.968	-140.138.673
	ВКУПНО	770.570.564	718.748.685	52.091.879

Од прегледот на вкупните приходи и расходи по Подружници може да се констатира дека Подружниците: Тетово, Кавадарци, Штип 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 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 2012 година, како и Планот за 2012година се прикажуваат во следниот преглед:

Р.бр.	Вид на приход	План за 2012	Остварено 2012
1	2	3	4
1	Фактурирани приходи:	**********	**********
1.1	од закупнина за станбен простор	54.366.600	63.097.669
1.2	од закупнина за деловен простор	148.196.420	141.875.366
1.3	од паркинг	25.000.000	31.014.946
	ВКУПНО 1:	227.563.020	235.987.700
2	Други приходи од камати,од отписи и друго		0
2.1	закупнина за станбен простор	17.064.000	6.875.587
2.2	закупнина за деловен простор	22.090.000	12.381.929
	ВКУПНО 2:	39.154.000	19.257.516
	ВКУПНО 1+2:	266.717.020	255.245.216
3	Сопствено работење		0
3.1	од изградба	1.183.126.075	284.507.938
3.2	други сопствени приходи	217.408.568	230.817.411
	ВКУПНО 3:	1.400.534.643	515.325.349
	ВКУПНО (1,2,3):	1.667.251.663	770.570.564

Според податоците искажани во прегледот, за 2012 година се планирани вкупни приходи по сите основи во износ од 1.667.251.663 денари, а остварени се вкупни приходи во износ од 770.570.564 ден со што планот е реализиран за 46%

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 2012 година во целост.

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 2012 година и планот за 2012 година се прикажуваат во следниот преглед:

Р.бр.	Вид на расходи	План за 2012	Остварено 2012	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
I	Материјални трошоци	**********	**********	**********
1	Тековно одржување на:			
	- станбени згради	2.789.216	2.899.363	1,04
	-деловни простории	6.050.000	3.086.734	0,51
	-сопствено	2.247.000	1.432.569	0,64
	ВКУПНО 1:	11.086.216	7.418.666	0,67
2	Инвест. одржување на:			
	- станбени згради	5.512.944	319.181	0,06
	- деловни простории	7.612.800	4.992.836	0,66
	- сопствено	2.680.000	15.695	0,01
	ВКУПНО 2:	15.805.744	5.327.712	0,34
3	Закон. амортизација на:			
	- станбени згради	98.330.780	101.222.219	1,03
	- деловни простории	28.176.536	44.422.644	1,58
	- сопствени средства	37.014.600	16.351.608	0,44
	ВКУПНО 3:	163.521.916	161.996.472	0,99
4	Отп.на побар.по извршни реш:			
	- станарина	22.080.000	0	0,00
	- закупнина	13.120.000	0	0,00
	-останато	3.600.000	0	0,00
	ВКУПНО 4:	36.800.000	0	0,00
5	Други материјални трошоци			
	- станарина,закупнина и сопствено	46.358.500	42.641.135	0,92
	ВКУПНО 5:	46.358.500	42.641.135	0,92
	Вкупно материјални трошоци (1,2,3,4 и 5):	273.572.376	217.383.984	0,79
II	Нематеријални трошоци			
6	Станбен,деловен и сопствено работење			
	-бруто плати	193.591.000	170.479.123	0,88
	-надоместоци	4.661.000	1.808.498	0,39
	ВКУПНО 6:	198.252.000	172.287.621	0,87
7	Други нематеријални трошоци			
	- станарина,закупнина и сопствено	89.049.810	125.017.474	1,40
	ВКУПНО 7:	89.049.810	125.017.474	1,40
	Вкупно нематеријални трошоци (6 и 7):	287.301.810	297.305.095	1,03

	Вкупно I и II(трошоци)	560.874.186	514.689.079	0,92
III	Набавна вредност на продадени учиноци		0	
1	Набавна вредност на продадени учиноци	969.923.818	203.789.605	0,21
	СЕ ВКУПНО (I,II i III):	1.530.798.004	718.478.685	0,47
IV	Добивка -загуба пред одданочување	136.453.659	52.091.879	0,38

Вкупниот износ на трошоците класифицирани како материјални трошоци и амортизацијата, отписите на побарувањата по извршните решенија и други материјални трошоци во целина за 2012 година изнесуваат 217.383.984,36 денари и во структурата на вкупните трошоци учествуваат со околу 30%. Со Планот за 2012 година се планирало овој вид на трошок да изнесува 273.572.376,00 денари.

Нематеријалните трошоци класифицирани како бруто плати и надоместоци на плата во тековната 2012 год. изнесуваат 172.287.620,50 ден. а планирани биле 198.252.000,00 ден со што планот не е реализиран за 13 % на овој трошок.

Реализираниот износ на набавна вредност на продадени учиноци бележи потфрлување на планот поради тоа што во подрачните единици, Битола, Охрид, Струмица, Скопјеи Кочани 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 Републилата по годишната сметка за 2012 година ги остварило следните финансиски показатели и резултати:

(денари)

Р. бр.	*Елементи*	*Остварена добивка/загуба 2012 година*
1	2	4
	I Финансиски показатели	
1	Вкупно приходи	770.570.564
2	Вкупно расходи.	718.478.685
3	Добивка	52.091.879
	II Распоред на добивката	
1	Остварена добивка	52.091.879
2	Данок од добивка	3.194.312
3	Добивка по одаочување	48.897.567
4	Покривање на загуба од минатата година	0
5	Законски резерви (15%)	7.334.635
6	Остаток од добивка	41.562.932

Остварената добивка во 2012 година пред одаочување е 52.091.879 ден. Данок на непризнати расходи е во износ од 3.194.312 ден., додека остварената добивка по одаочување е 48.897.567 ден. Задолжителана отпшта резерва е 7.334.635 ден и оставува нераспределена добивка во износ од 41.562.932 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 граѓани 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 Одделение за Јавни набавки

Одделението за јавни набавки како организационен облик на Акционерското друштво во кој се вршат работи од областа за јавните набавки, работите за јавни набавки ги врши во рамките на:

- потребите на секторите на Друштвото согласно донесениот Годишен план за јавни набавки,

-надлежностите и обврските согласно Законот за јавни набавки, Правилникот за начинот на постапување на органите и службите на ЈПССДП на РМ при вршење на јавните набавки бр. 02-1077/3 од 23.01.2008 год., бр. 02-6998/9 од 29.04.2008 год., бр. 02-19726/8-2 од 18.12.2008 год. и бр. 02-5568/22-2 од 11.04.2011 година, кој се применува согласно член 48 од Статутот на Друштвото,

-Правилникот за формата, содржината како и начинот на изготвување на Годишниот план за јавни набавки (Службен весник на РМ бр.84/2012),

-актите на Акционерското друштво и

-подзаконските акти.

Вработените во Одделението за јавни набавки се обучени за вршење на работите од областа на јавните набавки согласно ЗЈН и имаат соодветни потврди за положен испит за лице за јавни набавки.

Во делокругот на своето работење Одделението за јавни набавки ги извршува следните работи:

- Го координира и го проверува текстот на Нацрт годишниот план за јавни набавки,
- Ја изготвува Одлуката за јавна набавка по претходно барање од Секторот барател,
- Ја изготвува одлуката за избрани кандидати, одлука за избор на најповолна понуда и одлука за поништување на постапката за доделување на договор за јавна набавка,
- Го објавува огласот за јавна набавка, ја подготвува поканата за поднесување на понуда,
- Ја подготвува тендерската документација,
- Ја советува комисијата при спроведување на постапката за доделување договор за јавна набавка,
- Задолжително учествува како член на комисијата за јавна набава кај постапките за доделување договор за јавна набавка со проценета вредност над 130.000 евра во денарска противвредност за стоки и услуги и над 4.000.000 евра за работи,
- Ги подготвува потребните акти врз основа на извештајот од спроведената постапка,
- По конечност на одлука, ги доставува потребните документи од спроведената постапка за склучување на договор,
- Ги ажурира податоците кои согласно ЗЈН се доставуваат во ЕСЈН,
- Дава насоки и упатства на договорниот орган во врска со постапување во жалбена постапка во соработка со комисијата за јавни набавки,
- Во ЕСЈН објавува негативна референца што резултира со исклучување на носителот на набавката од сите идни постапки за доделување договори за јавни набавки во период од една година, но не повеќе од пет години,
- Ги враќа гаранциите на понуди на понудувачите кои не се избрани, пред истекот на рокот на нивната важност, а оригинал од гаранција на понудата на избраниот понудувач се доставува во Сектор за финансии, информатика и комерција, која му се враќа на избраниот понудувач по доставување на гаранција за квалитетно извршување на работите,
- Постапува согласно Кодексот на однесување при спроведување на

јавните набавки,

- Формира архива на предмети за сите спроведени постапки за јавни набавки и
- Други работи.

Одделението за јавни набавки како организационен облик на Акционерското друштво заклучно со 31.12.2012 година започна постапки за јави набавки и тоа 21 отворена постапка, 12 постапки со барање за прибирање на понуди, 25 постапки со преговарање без објавување на оглас.

Напоменуваме дека некои од горенаведените постапки се спроведени во целост со склучен договор за јавни набавки, некои се поништени, а некои се во тек.

Од страна на секторите баратели се поднесени барања за спроведување на постапка и за други јавни набавки, но истите од разни причини не се реализирани.

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 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 кои ќе се разгледаат 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 наградувањето 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 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:

- 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 Грозданов