

Примено: 22.06.2026			
Орг. Едини	Број:	Прилог:	Вредност:
05	3473/		

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

Финансиски извештаи за годината што завршува
на 31 декември 2025 година и

Извештај на независните ревизори

Содржина	Страна
ИЗВЕШТАЈ НА НЕЗАВИСНИТЕ РЕВИЗОРИ	1
ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ	
- Извештај за финансиска состојба	7
- Извештај за сеопфатна добивка	8
- Извештај за промените во капиталот	9
- Извештај за паричните текови	10
- Белешки кон финансиските извештаи	11
- Прилози	

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

Извештај на независните ревизори

Извештај за ревизијата на финансиските извештаи

Воздржување од мислење

Ние бевме ангажирани да извршиме ревизија на финансиските извештаи на Друштвото АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје (во понатамошниот текст „Друштвото“), коишто го вклучуваат извештајот за финансиска состојба заклучно со 31 декември 2025 година, и извештајот за сеопфатна добивка, извештајот за промени во главнината и извештајот за парични текови за годината којашто завршува тогаш и белешките кон финансиските извештаи, вклучувајќи и преглед на значајните сметководствени политики.

Ние не изразуваме мислење за придружните финансиски извештаи на Друштвото. Поради значајноста на прашањата што се опишани во параграфот *Основа за воздржување од мислење* од нашиот извештај, ние не бевме во можност да прибавиме достатни соодветни ревизорски докази за да обезбедиме основа за ревизорско мислење за овие финансиски извештаи

Основа за воздржување од давање мислење

1. Како што е објавено во Белешките 5 и 6 кон придружните финансиски извештаи, со состојба на 31 декември 2025 година, нето евидентираната вредност на недвижности, постројки и опрема и вложувања во недвижности за изнајмување изнесува 8.631.500 илјади денари и 1.501.851 илјади денари соодветно.
 - Како што е објавено во Белешка 5 кон придружните финансиски извештаи со состојба на 01 јануари 2025 година нето евидентираната вредност на недвижностите, постројки и опрема се преценети како и почетната акумулирана депрецијација за износ 5.959 илјади денари и соодветно преценети се разграничените државни поддршки. Имено, Друштвото со одлука на влада од 24 јуни 2016 година добило на трајно користење недвижен имот катна гаража Кресненско Востание без надоместок како државна поддршка. Согласно наведената одлука регистрирана е подружница и истата е заведена во тековната состојба на Друштвото. Истата е евидентирана во сметководствената евиденција во 2017 година од кога почнува да се пресметува и депрецијација, иако истата генерирала приходи во текот на 2016 година.

Извештај на независните ревизори (продолжува)

- Како што е понатаму објавено во Белешка 5 кон придружните финансиски извештаи со состојба на 31 декември 2025 година Друштвото има евидентирано инвестиции во тек на износ од 1.451.144 илјади денари од кои дел на износ од 505.825 илјади денари се однесува на деловен објект кој генерира приходи во периодот, без притоа да утврди износ на расходите кои треба да се спротивстават на овие приходи. Дополнително, Друштвото во 2023 година изврши активирање на дел од инвестициите во тек на износ од 1.836.459 илјади денари, а се однесува на деловен објект кој генерира приходи во периодот, без притоа да утврди износ на расходите кои треба да се спротивстават на овие приходи. Износот на непресметана депрецијација за периодот изнесува 12.646 илјади денари. Соодветно, ние не бевме во состојба со разумна сигурност да ги утврдиме износите на разграничени државни поддршки и добивката за тековната година. Дополнително, со состојба на 01 јануари 2025 година непризнаената депрецијација на недвижности, постројки и опрема врз нето евидентираната вредност на истиот деловен објект изнесува 478.186 илјади денари за кој износ се преценети средствата и акумулираната добивка.
- Како што е објавено во Белешка 6 кон придружните финансиски извештаи со состојба на 01 јануари 2025 година нето евидентираната вредност на вложувањата во недвижности за изнајмување и акумулираната добивка е преценета за износ од 11.829 илјади денари како резултат на непризнавање на трошокот за депрецијација во финансиските извештаи за 2016 година. Имено, во текот на 2016 година Друштвото извршило активирање на катната гаража Разловечко Востание на 31 ноември 2016 година иако истата генерирала приходи од почетокот на годината.

Следствено, кумулативниот ефект од непризнаената депрецијација на недвижности, постројки и опрема врз нето евидентираната вредност изнесува 508.620 илјади денари за кој износ се преценети средствата и акумулираната добивка.

- Со состојба на 31 Декември 2025 финансиската евиденција на Друштвото е неусогласена со регистарот на основни средства. Ние не бевме во состојба со примена на ревизорски постапки и со разумна сигурност да го утврдиме износот на евентуално потребната корекција на евидентираната вредност на овие средства со состојба на 31 декември 2025 година.
- Врз основа на спроведените процедури констатиравме дека на датумот на известување 31 декември 2025 година, Друштвото нема извршено целосно усогласување на регистарот на основни средства со податоците според имотните листови од Катастарот на недвижности кои се однесуваат на градежните објекти вклучително станбениот и деловниот простор. Како резултат на тоа, не бевме во состојба да стекнеме разумно уверување во однос на комплетноста и точноста како и правата и обврските на евидентираните недвижности на Друштвото со состојба на 31 декември 2025 година.

Извештај на независните ревизори (продолжува)

- На 09 септември 2022 година Владата на Република Северна Македонија донесе Одлука за давање на трајно користење на недвижни ствари на АД за производство на електрична енергија, ЕСМ, во државна сопственост, односно линиски инфраструктурен објект – енергетска инфраструктура топловод која до моментот на оваа одлука беше дадена на користење на Друштвото. Нето сметководствената вредност евидентирана во сметководствената евиденција на Друштвото на топловодната мрежа изнесува 2.216.631 илјади денари. Дополнително Друштвото има евидентирано државна поддршка за горенаведеното средства на износ од 1.462.177 илјади денари. Со состојба на 31 декември 2024 година Друштвото ја нема соодветно спроведено во својата сметководствена евиденција оваа одлука со што ги има преценето своите недвижности постројки и опрема за износ од 2.216.631 илјади денари, преценето одложени приходи за износ од 1.738.915 илјади денари, како и тековната добивка и акумулираните добивки за износ од 477.716 илјади денари.
2. Како што е објавено во Белешка 5.1 кон придружните финансиски извештаи, нето евидентираната вредност на вложувањата во нетековни средства чувани за продажба со состојба на 31 декември 2025 изнесува 51.184 илјади денари. Друштвото нема извршено проценка на објективната вредност на овие вложувања со состојба на датумот на известување согласно прифатената сметководствена политика опишана во Белешката 2.7. Имено, нетековни средства кои се очекува да се надоместат примарно преку продажба, отколку преку континуирана употреба се класификувани како такви кои се чуваат за продажба. Веднаш пред класификација како такви кои се чуваат за продажба, средствата се мерат по пониската од нивната сметководствена вредност и нивната објективна вредност, намалена за трошоците за продажба. Загубата поради оштетување при почетното признавање како такви кои се чуваат за продажба и добивките и загубите од последователното мерење се признаваат во Извештајот за сеопфатната добивка. Не се признаваат добивки над износот на акумулираната загуба поради оштетување. Ние не бевме во состојба да направиме таква сопствена проценка и со разумна сигурност да го утврдиме износот на евентуално потребната корекција на евидентираната вредност на овие средства со состојба на 31 декември 2025 година.
3. Како што е понатаму објавено во Белешка 12 кон придружните финансиски извештаи, салдото на вкупните резервирања од оштетување на побарувањата од купувачи и останатите побарувања на Друштвото со состојба на 31 декември 2025 година изнесува 1.073.643 илјади денари. Испитувањата на кредитниот ризик презентирани во рамките на споменатата белешка покажува дека побарувањата од купувачи, класифицирани во категоријата доспелани, а неоштетени, со состојба на 31 декември 2025 година, вклучува побарувања во износ од 1.850.781 илјади денари, кои се постари од една година и за кои постои значајно сомневање во можноста за нивна наплата. Друштвото нема извршено проценка на износот на оштетувањето на овие побарувања. Поради природата и комплексноста на оваа проблематика, ние не бевме во состојба да направиме таква сопствена проценка и со разумна сигурност да утврдиме дали се потребни корекции на евидентираниот износ на резервирањето поради оштетување на побарувањата од купувачи на Друштвото со состојба на 31 декември 2025 година.

Извештај на независните ревизори (продолжува)

4. Како што е објавено во Белешка 12 кон придружните финансиски извештаи, со состојба на 31 декември 2025 година, салдото на побарувањата од купувачи и останати побарувања на Друштвото, нето од резервирањата поради оштетувања, изнесуваат 1.877.740 илјади Денари. Спроведените ревизорски процедури, вклучувајќи ја и постапката на независна верификација на селектиран дел од салдата на купувачите на Друштвото, не ни овозможува да стекнеме разумно уверување во однос на валидноста и точноста на евидентираните износ на побарувањата од купувачите и останатите побарувања на Друштвото на датумот на билансирање.
5. Како што е понатаму објавено во Белешка 10 кон придружните финансиски извештаи, салдото на вкупните резервирања од оштетување на финансиските побарувања на Друштвото со состојба на 31 декември 2025 година изнесува 286.684 илјади денари. Испитувањата на кредитниот ризик презентирани во рамките на споменатата белешка покажува дека побарувањата од купувачи, класифицирани во категоријата доспееани, а неоштетени, со состојба на 31 декември 2025 година, вклучува побарувања во износ од 291.870 илјади денари, кои се постари од една година и за кои постои значајно сомневање во можноста за нивна наплата. Друштвото нема извршено проценка на износот на оштетувањето на овие побарувања. Поради природата и комплексноста на оваа проблематика, ние не бевме во состојба да направиме таква сопствена проценка и со разумна сигурност да утврдиме дали се потребни корекции на евидентираните износ на резервирањето поради оштетување на финансиските побарувања на Друштвото со состојба на 31 декември 2025 година.

Други информации

Раководството е одговорно за другите информации. Другите информации се состојат од годишниот извештај за работата и годишната сметка изготвени од раководството во согласност со Законот за трговските друштва, но не ги вклучуваат финансиските извештаи и нашиот ревизорски извештај за нив.

Нашето мислење за финансиските извештаи не ги покрива другите информации и ние не изразуваме било каква форма на уверување за нив, освен и во обем кој е експлицитно наведен во Извештајот за други правни и регулаторни барања.

Во врска со нашата ревизија на финансиските извештаи, наша одговорност е да ги прочитае другите информации и притоа да разгледаме дали другите информации се материјално неконзистентни со финансиските извештаи или со нашето знаење, прибавено во ревизијата или поинаку, произлегува дека се материјално погрешно прикажани. Ако, врз основа на нашата извршена работа, ние заклучиме дека постои материјално погрешно прикажување на овие други информации, од нас се бара да известиме за овој факт.

Ние немаме ништо да известиме во однос на ова прашање.

Извештај на независните ревизори (продолжува)

Одговорност на раководството за финансиските извештаи

Раководството е одговорно за подготвувањето и објективното презентирање на финансиските извештаи во согласност со сметководствените стандарди кои се во примена во Република Северна Македонија и за таквата внатрешна контрола каква што раководството утврдува дека е потребна за да се овозможи подготовка на финансиски извештаи коишто се ослободени од материјално погрешно прикажување, било да е резултат на измама или грешка.

При подготвувањето на финансиските извештаи, раководството е одговорно за проценка на способноста на Друштвото да продолжи под претпоставката за континуитет, обелоденувајќи, кога е применливо, прашања поврзани со континуитетот и користење на сметководствената основа на континуитет, освен ако раководството или има намера да го ликвидира Друштвото или да го прекине работењето, или нема друга реална алтернатива освен да го стори тоа.

Одговорности на ревизорот за ревизијата на финансиските извештаи

Наша одговорност е да извршиме ревизија на финансиските извештаи на Друштвото во согласност со Меѓународните стандарди за ревизија и да издадеме ревизорски извештај. Сепак, поради прашањата што се опишани во параграфот *Основа за воздржување од мислење* од нашиот извештај, ние не бевме во можност да прибавиме достатно соодветни ревизорски докази за да обезбедиме основа за ревизорско мислење за овие финансиски извештаи

Ние сме независни од Друштвото во согласност со етичките барања кои се релевантни за нашата ревизија на финансиските извештаи во Република Северна Македонија и ги исполниме нашите останати етички одговорности во согласност со овие барања.

Извештај за други правни и регулаторни барања

Како што е наведено во пасусот други информации Раководството на Друштвото е одговорно за изготвување на годишен извештај за работењето на Друштвото за 2025 година во согласност со член 384 од Законот за трговски друштва. Наша одговорност е да изразиме мислење за конзистентноста на годишниот извештај, со историските финансиски информации објавени во годишна сметка и ревидираните финансиски извештаи на Друштвото со состојба на и за годината која завршува на 31 декември 2025, во согласност со меѓународните ревизорски стандарди, како и во согласност со барањата на член 34, став 1, точка (д) од Законот за Ревизија.

Наше мислење е дека, историските финансиски информации објавени во годишниот извештај за работењето на Друштвото со состојба на и за годината што завршува на 31 декември 2025, се конзистентни, во сите материјални аспекти, со информациите објавени во годишната сметка и ревидираните финансиски извештаи на Друштвото со состојба на и за годината која завршува на 31 декември 2025 година.

A&B А груп дооел, Скопје

Овластен ревизор



Бојан Петрески

12.06.2026 година

Управител



Бојан Петрески

ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКА СОСТОЈБА
За годината која завршува на 31 декември 2025
Во илјади денари

	Белешка	2025	2024
Средства			
Нетековни средства			
Недвижности, постројки и опрема	5	8.631.500	8.791.603
Вложување во недвижности за изнајмување	6	1.501.851	1.551.769
Нематеријални средства	7	-	-
Нетековни средства чувани за продажба	5.1	51.696	51.696
Финансиски средства расположливи за продажба	9	2.725	2.725
Долгорочни финансиски побарувања	10	291.358	289.157
		10.479.130	10.686.950
Тековни средства			
Залихи	11	622.159	442.995
Финансиски побарувања	10	47.456	50.062
Побарувања од купувачи и останати побарувања	12	1.931.519	1.919.218
Побарувања за данок на добивка		-	1.587
Парични средства и еквиваленти	13	242.963	137.437
		2.844.097	2.551.299
ВКУПНО СРЕДСТВА		13.323.227	13.238.249
Капитал и обврски			
Капитал	14		
Акционерски капитал		2.870.949	2.870.949
Резерви		39.866	46.455
Акумулирани добивки		516.364	505.239
Вкупно капитал		3.427.179	3.422.643
Обврски			
Нетековни обврски			
Долгорочни позајмици	15	936.703	1.084.319
Одложени приходи	16	7.599.610	7.743.041
		8.536.313	8.827.360
Тековни обврски			
Краткорочни позајмици	15	120.137	86.498
Обврски кон добавувачи и останати обврски	17	1.224.812	893.089
Обврска за данок на добивка		14.786	8.659
		1.359.735	988.246
Вкупно обврски		9.896.048	9.815.606
ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ		13.323.227	13.238.249

Белешките претставуваат составен дел на финансиските извештаи

Овие финансиски извештаи се одобрени од Раководството АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје на ден 12 март 2026 година и потпишани во негово име од:


Г-дин Марјан Стефановски
Генерален директор

ИЗВЕШТАЈ ЗА СЕОПФАТНА ДОБИВКА
За годината која завршува на 31 декември 2025
Во илјади денари

	Белешка	2025	2024
Приходи од продажба	18	419.524	380.094
Останати деловни приходи	19	279.252	259.234
Набавна вредност на продадени стоки		(36.109)	(28.907)
Потрошени материјали, резервни делови и енергија	20	(22.937)	(22.552)
Трошоци за вработени	21	(280.594)	(269.496)
Амортизација и депрецијација	5, 6	(252.259)	(256.938)
Останати деловни трошоци	22	(91.590)	(101.316)
Добивка/(загуба) од оперативно работење		15.288	(39.881)
Финансиски приходи		13.567	11.760
Финансиски расходи		(14.746)	(26.461)
Финансиски (расходи), нето	23	(1.179)	(14.701)
Добивка/(загуба) пред оданочување		14.108	(54.582)
Данок на добивка	24	(6.231)	-
Добивка/(загуба) за годината		7.877	(54.582)
Останата сеопфатна добивка		-	-
Вкупна сеопфатна добивка за годината		7.877	(54.582)

Белешките претставуваат составен дел на финансиските извештаи

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНИТЕ ВО КАПИТАЛОТ
За годината која завршува на 31 декември 2025
Во илјади денари

	Акционерски капитал	Резерви	Акум. добивки	Вкупно
На 01 јануари 2025 година	2.870.949	46.455	505.239	3.422.643
<i>Трансакции со сопствениците</i>				
Данок на добивка по одлука за покривање загуба	-	-	(3.247)	(3.247)
Пренос на резерви во акумулирана добивка	-	(6.748)	6.748	-
Распоред на акумулирани добивки (Б. 14)	-	159	(159)	-
<i>Вкупно трансакции со сопственици</i>	-	(6.589)	3.247	(3.342)
Добивка за годината	-	-	7.878	7.878
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Вкупна сеопфатна добивка	-	-	7.878	7.878
На 31 декември 2025 година	2.870.949	39.866	516.364	3.427.179
На 01 јануари 2024 година	2.870.949	46.455	559.821	3.477.225
<i>Трансакции со сопствениците</i>				
Распоред на акумулирани добивки (Б. 14)	-	-	-	-
<i>Вкупно трансакции со сопственици</i>	-	-	-	-
(Загуба) за годината	-	-	(54.582)	(54.582)
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Вкупна сеопфатна (загуба)	-	-	(54.582)	(54.582)
На 31 декември 2024 година	2.870.949	46.455	505.239	3.422.643

Белешките претставуваат составен дел на финансиските извештаи

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПАРИЧНИ ТЕКОВИ
За годината која завршува на 31 декември 2025
Во илјади денари

	Белешка	2025	2024
Добивка/(загуба) пред оданочување		14.108	(54.582)
<u>Усогласување за:</u>			
Депрецијација и амортизација	5, 6, 7	252.259	256.938
Приходи од ослободување на државни поддршки	19	(192.111)	(194.918)
Вредносно усогласување на финансиски побарувања	22	(5.415)	266
Приходи од продажба на недвижности за изнајмување	19	-	(33.047)
Загуби поради оштетување и отпис на побарувања	22	25.153	19.393
Наплатени претходно отпишани побарувања	22	(12.777)	(14.577)
Приходи од камати	23	(13.414)	(11.598)
Расходи по камати	23	14.586	26.399
Добивка пред промени во оперативниот капитал		87.804	(5.726)
<i>Промени во оперативниот капитал:</i>			
Залихи		(179.164)	(74.032)
Побарувања од купувачи и останати побарувања		(24.680)	(31.816)
Обврски кон добавувачи и останати обврски		331.723	255.055
Оперативна (заг.)добивка по промени во обртен капитал		215.683	143.481
(Платени) камати		(14.586)	(26.399)
(Платен) данок од добивка		1.859	3.249
Нето парични текови од оперативни активности		199.238	120.331
Инвестициони активности			
(Набавка) на недвижности, постројки и опрема		(1.293)	(174.646)
Приливи од продажба на вложување во недвижности за изнајмување		-	86.994
Набавки на вложувања во недвижности за изнајмување		-	(63.482)
Приливи од продажба на вложување во недвижности за изнајмување		-	33.047
(Намалување)/зголемување на дадени заеми		(107)	(10.577)
Приливи по камати		13.414	11.598
Нето парични текови од инвестициони активности		12.014	(117.066)
Финансиски активности			
Приливи/ (одливи) по позајмици		(113.977)	(76.103)
Примени државни поддршки		8.251	103.966
Нето парични текови од финансиски активности		(105.726)	27.863
Нето промени кај паричните средства и еквиваленти		105.525	31.128
Парични средства и еквиваленти на почетокот		137.437	106.309
Парични средства и еквиваленти на крајот	13	242.963	137.437

Белешките претставуваат составен дел на финансиските извештаи

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

1. ОПШТИ ИНФОРМАЦИИ

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

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

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

Управувањето на Друштвото е доверено на Одборот на Директори, додека функцијата на Собранието на Друштвото ја врши Владата на Република Северна Македонија како единствен сопственик. Одборот на Директори на 31 декември 2025 е во состав:

- Г-дин Јован Николовски – претседател на одбор;
- Г-дин Гоце Маркоски – неизвршен член;
- Г-дин Блерим Јакупи - неизвршен член;
- Г-дин Абез Демири - независен неизвршен член;
- Г-дин Марјан Стефановски – генерален директор/извршен член на Одбор на Директори.

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

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

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

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

1. ОПШТИ ИНФОРМАЦИИ (продолжува)

Друштвото има шест подружници организирани на функционален принцип:

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

Просечниот број на вработени во Друштвото за годината која завршува на 31 декември 2025 година изнесува 298 лица (2024: 294 лица).

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ

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

2.1. Основа за подготовка

Овие финансиски извештаи се подготвени во согласност со Законот за трговски друштва ("Службен весник на РМ" бр. 28/2004 ... 06/2016) и Правилникот за водење сметководство ("Службен весник на РМ" бр. 75 од 2024 година и 274 од 2024 година). Според овој Правилник се пропишува водењето сметководство во согласност со Меѓународните стандарди за финансиско известување (МСФИ) вклучувајќи ги и Толкувањата на постојниот комитет за толкување (ПКТ) и Толкувања на Комитетот за толкување на меѓународното финансиско известување утврдени од Одборот за меѓународни сметководствени стандарди (КТМФИ) издадени на 1 јануари 2023 година.

Во подоцнежниот период ОМСС прифати и објави измени и подобрувања на постоечките МСФИ и воведе нови МСФИ. Овие промени во МСФИ не се преведени и објавени во Службен Весник на Република Северна Македонија. Последователно настануваат разлики помеѓу МСФИ и сметководствените стандарди прифатени во Република Северна Македонија. Соодветно на ова, законската рамка за водење на сметководство во Република Северна Македонија е различна од МСФИ како што се објавени од страна на ОМСС.

Дополнително, следниве сметководствени стандарди се со одложена примена на веќе преведените и објавени стандарди и тоа:

- Одложена примената на МСФИ 9 – Финансиски инструменти ќе отпочне да се применува од 1 јануари 2028 година.
- Одложена примената на МСФИ 17 – Договори за осигурување ќе отпочне да се применува од 1 јануари 2028 година.

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Основа за подготовка (продолжува)

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

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

Финансиски извештаи се подготвени со состојба на и за годините што завршуваат на 31 декември 2025 и 2024 година. Тековните и споредбените податоци прикажани во овие финансиски извештаи се изразени во илјади Денари, освен доколку не е поинаку наведено. Онаму каде што е неопходно направени се прилагодувања во презентацијата на споредбените податоци со цел истата да одговара на презентацијата на тековните податоци.

2.2. Известување по сегменти

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

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

2.3. Странски валути

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

	31 декември 2025	31 декември 2024
1 ЕУР	61,4950 денари	61,4950 денари

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ

За годината која завршува на 31 декември 2025

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)
2.4. Недвижности, постројки и опрема

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

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

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

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

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

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

Резидуалните вредности на средствата и проценетиот век на употреба се прегледуваат и доколку е потребно се корегираат, на секој датум на известување. Кога евидентираниот износ на средството е повисок од неговиот проценет надоместлив износ, тој веднаш се отпишува до неговиот надоместлив износ. Приходите или расходите поврзани со отуѓувања се одредуваат по пат на споредба на приливите со евидентираниот износ. Разликите се вклучени во Извештајот за сеопфатната добивка во периодот кога настануваат.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

2.5. Нематеријални средства

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

Компјутерски софтвер

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

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

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

2.7. Оштетување на нефинансиските средства

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

2.8. Финансиски средства

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

Финансиски средства по објективна вредност преку добивки и загуби

Финансиските средства по објективна вредност преку добивки и загуби се финансиски средства наменети за тргување. Едно финансиско средство се класифицира како средство наменето за тргување доколку се стекнува со цел да се продаде во краток рок. Средствата во оваа категорија се класифицираат како тековни средства. Со состојба на 31 декември 2025 и 2024 година Друштвото нема класифицирано средства во оваа категорија.

Финансиски средства кои се чуваат до доспевање

Вложувања чувани до доспевање се не-деривативни финансиски инструменти со фиксни периоди на отплата и со фиксен период на доспевање кои Друштвото има намера и можност да ги чува до периодот на доспевање. Со состојба на 31 декември 2025 и 2024 година Друштвото нема класифицирано средства во оваа категорија.

Кредити и побарувања

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

Финансиски средства расположливи за продажба

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ

За годината која завршува на 31 декември 2025

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Финансиски средства (продолжува)

Признавање и мерење на финансиските средства

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

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

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

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

Депризнавање на финансиските средства

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

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Финансиски средства (продолжува)

Оштетувањето на финансиските средства

а. Средства евидентирани по амортизирана набавна вредност

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

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

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

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

б. Финансиски средства расположливи за продажба

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Финансиски средства (продолжува)

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

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

2.9. Пребивање на финансиските инструменти

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

2.10. Залихи

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

2.11. Побарувања од купувачи, дадени позајмици и останати побарувања

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ

За годината која завршува на 31 декември 2025

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Побарувања од купувачите, дадени позајмици и останати побарувања (продолжува)

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

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

2.12. Парични средства и еквиваленти

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

2.13. Капитал, резерви и акумулирани добивки/загуби

(а) Акционерски капитал

Акционерскиот капитал ја претставува номиналната вредност на емитираните акции.

(б) Трошоци поврзани со емисија на акции

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

(в) Сопствени акции

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ

За годината која завршува на 31 декември 2025

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Капитал, резерви и акумулирани добивки/загуби (продолжува)

(г) Резерви

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

(д) Акумулирани добивки/загуби

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

2.14. Финансиски обврски

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

Обврски кон добавувачи и останати обврски

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

Позајмици

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

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ

За годината која завршува на 31 декември 2025

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

2.15. Трошоци за позајмување

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

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

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

2.16. Наем

Оперативен наем Друштвото како наемодавател

Во согласност со МСФИ 16, оперативен наем е наем каде не се трансферираат значајно сите ризици и користи поврзани со сопственоста на одредено средство. Ова се типично краткорочни наеми (оперативен наем) кога приливите од наем се пројавуваат во Добиката или загубата со примарно влијание на извештајот за финансиска состојба од аспект на временската перспектива на плаќањата од наем.

Средствата дадени под наем на клиенти преку оперативни наеми се вклучени во Недвижности, постројки и опрема во извештајот за финансиска состојба. Тие се амортизираат во текот на нивниот корисен век на конзистентна основа со слични основни средства. Приходите од наем се признаваат на праволиниска основа за време на траење на наемот.

Оперативен наем Друштвото како наемател

Од 1 јануари 2025 година, Друштвото го применува МСФИ 16 Наеми, со што наемите се признават како право на користење на средства и соодветна обврска на датумот кога средството е расположливо за користење од страна на Друштвото. Средствата и обврските од наем се мерат по сегашна вредност на плаќањата за наем. Плаќањата за наем се дисконтираат со каматната стапка од договорот. Ако неможе да се утврди истата, се применува инкрементална стапка на позајмување, претставувајќи ја каматната стапка која индивидуален наемател би ја платил за финансирање на потребното средство со слична вредност на правото на користење на средството под слични економски околности и слични услови и обезбедување. Мерењето на обврските од наем ги вклучува идните плаќања за наем кои не можат да бидат откажани (вклучувајќи ги плаќања поврзани со инфлација), и плаќања кои ќе се случат во опционите периоди, ако наемателот е сигурен дека ќе ја искористи опцијата и ќе го продолжи наемот.

Како резултат на ова, Друштвото прикажува амортизација на правото на користење на средствата и расходи од камата од обврската од наем. Плаќањата на обврските од наем, се одделуваат на дел за главнина и дел за камата и се прикажуваат во извештајот за парични текови одделно, како парични текови од финансиски и оперативни активности, соодветно.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Наем (продолжува)

Друштвото го применува МСФИ 16 за сите наеми, вклучително и за наеми на права на користење на средства во подзакуп, освен за:

- Права на наемателот под договори за лиценца во склоп на МСС 38, Нематеријални средства;
- Наем на нематеријални средства;
- Договори за концесија во склоп на КТМФИ 12 Договори за концесија; и
- Лиценци од интелектуална сопственост доделени (или продадени) од страна на Друштвото во склоп на МСФИ 15 Приходи од договори со купувачи.

Исклучоци

- Друштвото одлучи да не го примени практичното решение поврзано со краткорочни наеми, освен за незначајни договори за наем, во времетраење од еден месец или помалку. Вакви многу кратки наеми се признаваат како трошоци во периодот кога настанале и не се потребни дополнителни обелоденувања за истите.
- Друштвото одлучи да не го примени практичното решение за договори со ниска вредност. Истите треба да бидат признаени, мерени и презентирани како наеми во склоп на МСФИ 16.

Времетраење на наемот

Времетраење на наемот претставува период за којшто Друштвото е релативно сигурно дека ќе го има договорот под услови како што биле преговарани иницијално. Проценката за иницијалниот период на наем се прави на почетокот на наемот. При одредување на времетраењето на наемот, најкраткиот можен период се користи во услови на сомневање. Времетраењето на наемот се базира на проценки на раководството и Друштвото вообичаено користи проценки (посебно во случај на опции и договори со неопределено времетраење) на ниво на групи на средства.

Датумот на почеток на наемот (датум на почеток) е датумот кога наемодавателот го дава на користење средството (недвижности, постројки и опрема, кои се предмет на наем) на наемателот. На датумот на почеток, времетраењето на наемот започнува и обврската од наем и правото на користење на средството се признаваат и мерат.

Опции – „критериум за разумна сигурност“

При проценување дали наемателот е разумно сигурен за искористување на опцијата за продолжување на наемот или да не ја искористи опцијата да го прекине наемот, наемодавателот и наемателот, треба да ги согледаат сите релевантни факти и околности кои влијаат на тоа наемателот да ја искористи опцијата за продолжување на наемот или да не ја искористи опцијата за прекинување на наемот.

Плаќања за наем

Плаќањата за наем се дефинираат на ист начин и за наемателот и за наемодавателот. Плаќања за наем се дефинираат како плаќања направени од страна за наемателот кон наемодавателот поврзано со правото на користење на соодветното средство за времетраење на наемот. Во дефиницијата за плаќања за наем, Друштвото ги вклучува и плаќањата за компонентите во договорот кои не се поврзани со наемот.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ

За годината која завршува на 31 декември 2025

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Наем (продолжува)

Повторно проценување на обврската од наем

Повторно мерење на обврската од наем, во согласност со МСФИ 16 се прави само ако има промена во постоечките договорни одредби, односно одредбите кои биле дел од договорот на почетокот. Наемателот прави повторно проценување дали ќе ја искористи опцијата за продолжување на наемот или нема да ја искористи опцијата за прекинување на наемот, само после случување на одреден значаен настан или значајна промена на околностите кои се во контрола на наемателот; и влијаат наемателот за релативно сигурно да ја искористи опцијата за продолжување, која не била земена предвид при дефинирање на периодот на траење на наемот, или да не ја искористи опцијата претходно вклучена во при дефинирање на периодот на траење на наемот.

Модификации на наемот

Промена или модификација на наемот се дефинира како промена во предметот на наемот или вредноста на наемот, кои не биле дел од иницијалните услови на наемот (пример: зголемување или намалување на правото на користење на едно или повеќе средства или продолжување или скратување на договорното времетраење на наемот). Промената може да резултира само во промена на вредноста. Ефективен датум на промената е датумот кога двете страни се договориле за промена кај наемот. Промената на страната на наемателот се евидентира како посебен наем ако и двата критериуми се исполнети:

- Промената го зголемува предметот на наемот со зголемување на правото на користење на едно или повеќе средства; и
- Вредноста на наемот се зголемува за износ кој е еквивалент на самостојната цена за зголемување на предметот на наемот и секоја соодветна корекција на таа цена која ги рефлектира околностите на конкретниот договор.

Кога овие критериуми се исполнети, промената на наемот резултира во креирање на нов наем којшто е посебен од иницијалниот наем. Договорот за користење на едно или повеќе дополнителни средства се евидентира како посебен наем (или наеми) за кои барањата на МСФИ 16 се применуваат независно од иницијалниот наем.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

2.17. Тековен и одложен данок на добивка

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

Тековен данок на добивка

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

Одложен данок на добивка

Одложен данок на добивка се евидентира во целост, користејќи ја методата на обврска, за времените разлики кои се јавуваат помеѓу даночната основа на средствата и обврските и износите по кои истите се евидентирани за целите на финансиското известување. При утврдување на одложениот даночен трошок се користат тековните важечки даночни стапки.

Одложениот даночен трошок се задолжува или одобрува во Извештајот за сеопфатната добивка, освен доколку се однесува на ставки кои директно го задолжуваат или одобруваат капиталот, во кој случај одложениот данок се евидентира исто така во капиталот.

Одложените даночни средства се признаваат во обем во кој постои веројатност за искористување на времените разлики наспроти идната расположлива оданочива добивка. Со состојба на 31 декември 2025 и 2024 година Друштвото нема евидентирано одложени даночни обврски односно средства.

2.18. Надомести за вработените

Придонеси за пензиско осигурување

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Надомест за вработени (продолжува)

Краткорочни користи за вработените

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

Обврски при пензионирање на вработените

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

2.19. Данок на додадена вредност

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

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

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

2.20. Резервирања

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

2.21. Приходи од договори со купувачи и останати приходи и расходи

Приходите од договори со купувачи се признаваат кога контролата врз ветените производи или услуги е пренесена на купувачот, во износ кој го одразува надоместокот на кој Друштвото очекува да има право во замена за тие производи, стоки или услуги.

Договорите со купувачи се дефинираат како спогодби кои создаваат обврски и права за двете страни. Договорот се смета за постоечки кога купувачот ги одобрил условите, а Друштвото има комерцијална цел и веројатност за наплата.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ

За годината која завршува на 31 декември 2025

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Приходи од договори со купувачи и останати приходи и расходи (продолжува)

Процесот на признавање на приходот се заснова на следните пет чекори:

- Чекор 1: Идентификување на договорот (или договорот/ите) со купувачот;
- Чекор 2: Идентификување на обврските за извршување во договорот;
- Чекор 3: Определување на цената на трансакцијата;
- Чекор 4: Распределба на цената на трансакцијата на обврските за извршување; и
- Чекор 5: Признавање на приходот кога (или како) е исполнета обврската за извршување.

Друштвото го признава приходот кога обврската за извршување е исполнета (или се исполнува во текот на времето), односно кога контролата врз ветените добра или услуги е пренесена на купувачот во согласност со конкретната обврска за извршување.

Политика за признавање на приходи

Признавањето на приходите од продажба на производи се врши во моментот кога купувачот ја стекнува контролата врз готовите производи и стоката, односно во моментот кога производите се испорачани на локацијата на купувачот или кога се предадени на превозникот (во случај кога купувачот организира транспорт), а Друштвото извршило значителни ризици и награди поврзани со сопственоста (квалитативни и квантитативни критериуми). Во тој момент се генерира приходот, а рокот за плаќање е дефиниран во договор, во зависност од конкретен случај.

Купувачите, исто така, имаат можност за авансно плаќање. На фактурите се искажани рокови и услови со комерцијални политики на Друштвото. Договорот со купувачот може да вклучува условени попусти во вид на периодични или еднократни рабати, како и учество во промотивни акции, директни или индиректни попусти кон купувачите. Друштвото нема значителни условени надоместоци поврзани со реализација.

Во случај кога купувачот има право на попуст поради утврдена пониска квалитет (дефект), приходот се коригира за износ кој претставува очекивана вредност на можните исходи (од овие попусти). Со тоа, наместо признавање на приходот, Друштвото признава обврска за рефундирање; истовремено, наместо признавање на средство (и одговарајќи корекција на трошоци), се врши корекција на вредноста на залихите. На основа на досегашното искуство, Друштвото проценува дека ефектот од овие попусти се нематеријалени за потребите на подготвување на овие финансиски извештаи.

Средство по основ на договор

Средство по основ на договор претставува право на надоместок во замена за стоки или услуги кои Друштвото ги пренело на купувачот. Ако Друштвото ги исполнило своите договорни обврски со пренос на ветените стоки или услуги пред купувачот да го плати надоместокот или пред да се исполнат условите за плаќање на надоместокот, средството по основ на договорот се признава за износот на заработениот дел од надоместокот во врска со извршената продажба.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ

За годината која завршува на 31 декември 2025

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Приходи од договори со купувачи и останати приходи и расходи (продолжува)

Побарувања од купувачи

Побарувања од купувачи претставува право на Друштвото на износ на надоместок кој не е условен (т.е. само е неопходен поминување на текот на времето пред надоместокот да досее за плаќање).

Договорна обврска

Договорна обврска е обврска за пренос на стоки или услуги на купувачот за која Друштвото примило надоместок (или износ на надоместок кој доспеал) од купувачот. Договорна обврска се признава како приход кога Друштвото ги исполнува своите договорни обврски.

Трошоци за склучување на договор

Друштвото одлучило да примени практично ослободување за трошоците за склучување на договор (на пр. провизии за продажба) кое му овозможува на Друштвото да ги признае овие трошоци веднаш како расход во билансот на успех (на пр. во периодот на амортизација на имотот кој би бил признат ако беше една година или помалку).

Значајна компонента на финансирање

Генерално, Друштвото има краткорочни побарувања од купувачи или прима краткорочни аванси врз основа на примената политика. Друштвото одлучило да примени практично ослободување и да не ги коригира ветените надоместоци за ефектот на значајна финансиска компонента ако периодот помеѓу моментот на пренос на стоките или услугите и моментот кога купувачот плаќа за тие стоки или услуги трае една година или помалку.

Останати приходи

Во рамките на останати приходи се искажуваат добивки по основ на продажба на недвижности, постројки и опрема и нематеријални средства, добивки од продажба на долгорочни хартии од вредност и учества во капиталот, добивки од продажба на материјали, наплатени отпишани побарувања, вишоци, приходи од намалување на обврски, приходи од укинување на долгорочни резервирања, приходи од усогласувања на вредностите на имото, позитивни ефекти од промена на објективни (фер) вредности на недвижности, постројки и опрема и залихадо висина на претходно признаени трошоци за тие средства по основ на вредносно усогласување и укинување на исправките на вредност по основ на вредносно усогласување во согласност со сметководствените политики на Друштвото.

Финансиски приходи и трошоци

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

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

Приходи од дивиденди

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

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Приходи од договори со купувачи и останати приходи и расходи (продолжува)
Расходи од деловното работење

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

Пребивање на приходите и расходите

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

2.22. Државни поддршки

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

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

2.23. Распределба на дивиденди

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

2.24. Превземен и неизвесни обврски

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ

За годината која завршува на 31 декември 2025

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

2.25. Трансакции со поврзани субјекти

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

2.26. Настани по датумот на известување

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

3. УПРАВУВАЊЕ СО ФИНАНСИСКИ РИЗИЦИ

3.1. Фактори на финансиски ризици

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

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

3.2. Кредитен ризик

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

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

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

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

	2025	2024
Класи на фин. средства - евидентирана вредност		
Финансиски средства расположливи за продажба	2.725	2.725
Финансиски побарувања	339.326	339.219
Побарувања од купувачи, нето	1.877.740	1.865.147
Побарувања од вработени	2.389	2.449
Парични средства	242.963	137.437
	2.465.143	2.346.977

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

3. УПРАВУВАЊЕ СО ФИНАНСИСКИ РИЗИЦИ (продолжува)

3.3. Ризик од ликвидност

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

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

	Тековни		31 декември 2025	
			Нетековни	Подолна од 5 години
	До 1 година	1 до 2 години	2 до 5 години	Подолна од 5 години
Обврски кон добавувачи	318.534	-	-	-
Обврски за примени депозити	49.084	-	-	-
Обврски кон вработени	12.498	-	-	-
Обврски по камата од добавувачи	-	-	-	-
Обврски кон осигурителни друштва	220	-	-	-
Обврски за надоместоци на членови на Одбор на директори	41	-	-	-
Обврски за комунална такса	5.319	-	-	-
Позајмици со камата	120.137	137.431	140.559	658.713
	505.833	137.431	140.559	658.713

	Тековни		31 декември 2024	
			Нетековни	Подолна од 5 години
	До 1 година	1 до 2 години	2 до 5 години	Подолна од 5 години
Обврски кон добавувачи	384.299	-	-	-
Обврски за примени депозити	50.402	-	-	-
Обврски кон вработени	11.770	-	-	-
Обврски по камата од добавувачи	-	-	-	-
Обврски кон осигурителни друштва	213	-	-	-
Обврски за надоместоци на членови на Одбор на директори	84	-	-	-
Обврски за комунална такса	2.119	-	-	-
Позајмици со камата	86.498	112.956	479.028	492.335
	535.385	112.956	479.028	492.335

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ

За годината која завршува на 31 декември 2025

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

3. УПРАВУВАЊЕ СО ФИНАНСИСКИ РИЗИЦИ (продолжува)

3.4. Пазарни ризици

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

Ризик од курсни разлики

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

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

	2025	2024
Средства		
ЕУР	352.254	352.088
	352.254	352.088
Обврски		
ЕУР	1.049.659	1.170.940
	1.049.659	1.170.940
Нето средства	(697.405)	(818.852)

Анализа на сензитивноста на странски валути

	% на промена на курсот	Ефект врз финансискиот резултат
		2025 2024
ЕУР	1%	(6.974) (8.189)
ЕУР	(1%)	6.974 8.189

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

3. УПРАВУВАЊЕ СО ФИНАНСИСКИ РИЗИЦИ (продолжува)

Пазарни ризици (продолжува)

Ризик од каматни стапки врз паричните текови и објективната вредност

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

	2025	2024
Финансиски средства		
<i>Некаматносни</i>		
Финансиски средства расположливи за продажба	2.725	2.725
Финансиски побарувања	17.254	17.908
Побарувања од купувачи, нето	1.877.740	1.865.147
Побарувања од вработени	2.389	2.449
Парични средства и еквиваленти	1.225	906
	1.901.333	1.889.135
<i>Со фиксна каматна стапка</i>		
Парични средства и еквиваленти	241.738	136.531
Финансиски побарувања	322.072	321.311
	563.810	457.842
<i>Со променлива каматна стапка</i>	-	-
	2.465.143	2.346.977
Финансиски обврски		
<i>Некаматносни</i>		
Обврски кон добавувачи	318.534	384.299
Обврски за примени депозити	49.084	50.402
Обврски кон вработени	12.498	11.770
Обврски по камата од добавувачи	-	-
Обврски спрема осигурителни друштва	220	213
Обврски за надоместоци на членови на Одбор на директори	41	84
Обврски за комунална такса	5.319	2.119
Позајмици со камата	330.841	142
	716.537	449.029
<i>Со фиксна каматна стапка</i>		
Позајмици со камата	568.709	975.319
<i>Со променлива каматна стапка</i>		
Позајмици со камата	157.290	195.356
	1.442.536	1.619.704

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

3. УПРАВУВАЊЕ СО ФИНАНСИСКИ РИЗИЦИ (продолжува)

3.4 Пазарни ризици

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

Анализа на сензитивноста на каматни стапки

			2025
	Нето износ	2%	-2%
Со променлива каматна стапка	(157.290)	(3.146)	3.146
	Нето износ	2%	2024
	(195.356)	(3.907)	-2%
Со променлива каматна стапка			3.907

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

3.5. Ризик при управување со капитал

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

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

Показател на задолженост

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

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

3. УПРАВУВАЊЕ СО ФИНАНСИСКИ РИЗИЦИ (продолжува)

Ризик при управување со капитал (продолжува)

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

	2025	2024
Позајмици со камата	1.056.840	1.170.817
Парични средства и еквиваленти	(242.963)	(137.437)
Нето обврски	813.877	1.033.380
Капитал	3.427.179	3.422.643
	24%	30%

3.6. Процена на објективна вредност

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

3.6.1. Финансиски инструменти евидентирани по објективна вредност

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

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

31 декември 2025	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Вкупно
Средства				
Финансиски средства расположливи за продажба	2.725	-	-	2.725
31 декември 2024	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Вкупно
Средства				
Финансиски средства расположливи за продажба	2.725	-	-	2.725

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ

За годината која завршува на 31 декември 2025

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

3. УПРАВУВАЊЕ СО ФИНАНСИСКИ РИЗИЦИ (продолжува)

3.6.2. Финансиски инструменти кои не се евидентирани по објективна вредност

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

	Евидентирана вр.		Објективна вр.	
	2025	2024	2025	2024
Средства				
Финансиски побарувања	339.326	339.219	339.326	339.219
Побарувања од купувачи, нето	1.877.740	1.865.147	1.877.740	1.865.147
Побарувања од вработени	2.389	2.449	2.389	2.449
Парични средства и еквиваленти	242.963	137.437	242.963	137.437
Вкупни средства	2.462.418	2.344.252	2.462.418	2.344.252
Обврски				
Обврски кон добавувачи	318.534	384.299	318.534	384.299
Обврски за примени депозити	49.084	50.402	49.084	50.402
Обврски кон вработени	12.498	11.770	12.498	11.770
Обврски по камата од добавувачи	-	-	-	-
Обврски спрема осигурителни друштва	220	213	220	213
Обврски за надом. на чл. на Одбор на директори	41	84	41	84
Обврски за комунална такса	5.319	2.119	5.319	2.119
Позајмици со камата	1.056.840	1.170.817	1.056.840	1.170.817
Вкупни обврски	1.442.536	1.619.704	1.442.536	1.619.704

Кредити и побарувања

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

3.6.2. Финансиски инструменти кои не се евидентирани по објективна вредност

Останати финансиски средства

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

Обврски кон доверителите и обврски по кредити

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

4. ЗНАЧАЈНИ СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПРОЦЕНКИ

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

Несигурност во проценките

Оштетување кај нефинансиски средства

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

Оштетување кај финансиски средства

Оштетување на побарувања од купувачи, дадени позајмици и останати побарувања

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

Употребен век на средствата што се амортизираат

Раководството врши редовна проверка на употребниот век на средствата што се амортизираат на 31 декември 2025 година. Раководството проценува дека утврдениот употребен век на средствата ја претставува очекуваната употребливост (корисност) на средствата. Евидентираните вредности на овие средства се анализирани во Белешка 5, 6, 7 и 5.1.

Залихи

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

4. ЗНАЧАЈНИ СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПРОЦЕНКИ (продолжува)

Објективна вредност на финансиски средства

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

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

5. НЕДВИЖНОСТИ, ПОСТРОЈКИ И ОПРЕМА

	Земјиште	Градежни објекти	Постројки и опрема	Аванси и инвестиции во тек	Вкупно
Набавна вредност					
На 01 јануари 2024	65.299	10.260.751	195.478	1.483.642	12.005.170
Набавки во текот на годината	-	3.719	1.267	65.694	70.680
Добиени с-ва од држ. поддршки	-	103.966	-	-	(103.966)
Пренос од инвестиции во тек	-	61.852	-	(61.852)	-
Пренос во вложувања во недвижности	-	-	-	(63.482)	(63.482)
Расходувања и отуѓувања	-	(164.245)	(17.207)	-	(181.452)
На 31 декември 2024	65.299	10.266.043	179.538	1.424.002	11.934.882
На 01 јануари 2025	65.299	10.266.043	179.538	1.424.002	11.934.882
Набавки во текот на годината	-	-	-	781	781
Добиени с-ва од држ. поддршки	-	66.178	-	49.786	115.964
Расходувања и отуѓувања	-	(129.715)	(8.293)	(4.905)	(142.913)
На 31 декември 2025	65.299	10.202.506	171.245	1.469.664	11.908.714
Акумулирана депрецијација					
На 01 јануари 2024	-	2.835.268	178.601	18.520	3.032.389
Депрецијација за годината	-	194.918	12.901	-	207.819
Вредносно усогласување на примени аванси	-	-	-	-	-
Пренос од во	-	14.021	(14.021)	-	-
Расходувања и отуѓувања	-	(79.831)	(17.098)	-	(96.929)
На 31 декември 2024	-	2.964.376	160.383	18.520	3.143.279
На 01 јануари 2025	-	2.942.568	182.191	18.520	3.143.279
Депрецијација за годината	-	192.111	10.230	-	202.341
Пренос од нетековни средства чувани за продажба	-	-	(512)	-	(512)
Расходувања и отуѓувања	-	(59.598)	(7.781)	-	(67.379)
На 31 декември 2025	-	3.096.889	162.320	18.520	3.277.214
Нето евидентирана вредност					
На 31 декември 2024	65.299	7.301.667	19.155	1.405.482	8.791.603
На 31 декември 2025	65.299	7.105.617	8.925	1.451.144	8.631.500

Расходување и продажби на недвижности, постројки и опрема

Во текот на 2025 година Друштвото расходуваше и продаде дел од своите недвижности, постројки и опрема со набавна вредност на износ од 142.913 илјади денари (2024: 181.452 илјади денари) и акумулирана депрецијација на износ од 67.891 илјади денари (2024: 96.929 илјади денари). Нивната неотпишана вредност признаена во одложените приходи за 2025 година изнесува 62.381 илјади денари (2024: 77.564 илјади денари) (Белешка 16).

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ

За годината која завршува на 31 декември 2025

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

5. НЕДВИЖНОСТИ, ПОСТРОЈКИ И ОПРЕМА (продолжува)

На 31 декември 2025 и 2024 година, аванси и инвестиции во тек се состојат од:

	2025	2024
Аванси за набавка на материјални средства	-	-
Градски стадион – Северна трибина	83.365	83.365
Градски стадион – Западна трибина	210.617	210.614
Градски стадион – Источна трибина	211.843	211.843
Социјални станови	932.765	887.103
Катни гаражи	646	646
Останати вложувања во деловни објекти	11.908	11.908
	1.451.144	1.405.482
	1.451.144	1.405.482

5.1. НЕТЕКОВНИ СРЕДСТВА ЧУВАНИ ЗА ПРОДАЖБА

	Вкупно
Набавна вредност	
На 01 јануари 2024	69.703
На 31 декември 2024	69.703
На 01 јануари 2025	69.703
На 31 декември 2025	69.703
Акумулирана депрецијација	
На 01 јануари 2024	18.007
Депрецијација за годината	-
На 31 декември 2024	18.007
На 01 јануари 2025	18.007
Пренос од недвижности постројки и опрема	-
На 31 декември 2025	18.007
Нето евидентирана вредност	
На 31 декември 2024	51.696
На 31 декември 2025	51.696

Вложувањата во нетековните средства чувани за продажба на износ од 51.696 илјади денари (2024: 51.696 илјади денари) се однесува на преземени деловни средства - опрема на Охис-Гес дооел Гостивар преку агенција за приватизација чиј еден дел во суштина претставува 187 благородни метали.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

6. ВЛОЖУВАЊА ВО НЕДВИЖНОСТИ ЗА ИЗНАЈМУВАЊЕ

	Вкупно
Набавна вредност	
На 01 јануари 2024	1.738.153
Ставање во употреба - пренос од недвижности, постројки и опрема	63.482
Продажби и расходувања	(21.020)
На 31 декември 2024	1.780.615
На 01 јануари 2025	1.780.615
Ставање во употреба - пренос од недвижности, постројки и опрема	-
Продажби и расходувања	-
На 31 декември 2025	1.780.615
Акумулирана депрецијација	
На 01 јануари 2024	184.194
Депрецијација за годината	49.119
Расходувања и отуѓувања	(4.467)
На 31 декември 2024	228.846
На 01 јануари 2025	228.846
Депрецијација за годината	49.918
Расходувања и отуѓувања	-
На 31 декември 2025	278.764
Нето евидентирана вредност	
На 31 декември 2024	1.551.769
На 31 декември 2025	1.501.851

Продажби на недвижности, постројки и опрема

Во текот на 2025 година Друштвото нема продадено дел од своите вложувања во недвижности за изнајмување.

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

	2025	2024
Катна гаража Разловечко Востание	516.173	516.173
Катна гаража Солунски Конгрес	255.239	255.239
Катна гаража Смилевски Конгрес	251.533	251.533
Деловен простор	757.670	757.670
	1.780.615	1.780.615

Залог врз вложувања во недвижности за изнајмување

Со состојба на 31 декември 2025 година недвижностите за изнајмување Катна гаража Разловечко Востание и Катна гаража Солунски Конгрес со нето сметководствена вредност од 766.651 илјади денари и проценета вредност од 5.104 илјади ЕУР, се ставени под залог за одобрените кредити од финансиските институции (види белешка 15 и 25).

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ

За годината која завршува на 31 декември 2025

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

7. НЕМАТЕРИЈАЛНИ СРЕДСТВА

	Софтвер и останати права
Набавна вредност	
На 01 јануари 2024	12.353
На 31 декември 2024	12.353
На 01 јануари 2025	12.353
На 31 декември 2025	12.353
Акумулирана амортизација	
На 01 јануари 2024	12.353
На 31 декември 2024	12.353
На 01 јануари 2025	12.353
На 31 декември 2025	12.353
Нето евидентирана вредност	
На 31 декември 2024	-
На 31 декември 2025	-

8. ФИНАНСИСКИ ИНСТРУМЕНТИ ПО КАТЕГОРИИ

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

	Кредити и побарувања	Расположливи за продажба	Вкупно
31 декември 2025			
Средства според Извештајот за финансиската состојба			
Финансиски вложувања расположливи за продажба	-	2.725	2.725
Финансиски побарувања	339.326	-	339.326
Побарувања од купувачи, нето	1.877.740	-	1.877.740
Побарувања од вработени	2.389	-	2.389
Парични средства и еквиваленти	242.963	-	242.963
Вкупни средства	2.462.418	2.725	2.465.143

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

8. ФИНАНСИСКИ ИНСТРУМЕНТИ ПО КАТЕГОРИИ (продолжува)

	Ост. Фин. Обв. по аморт. наб. вр.	Вкупно
31 декември 2025		
Обврски според Извештајот за финансиската состојба		
Обврски кон добавувачи	318.534	318.534
Обврски за примени депозити	49.084	49.084
Обврски кон вработени	12.498	12.498
Обврски по камата од добавувачи	-	-
Обврски кон осигурителни друштва	220	220
Обврски за надоместоци на членови на		
Одбор на директори	41	41
Обврски за комунална такса	5.319	5.319
Позајмици со камата	1.056.840	1.056.840
Вкупни обврски	1.442.536	1.442.536

	Кредити и побарувања	Расположливи за продажба	Вкупно
31 декември 2024			
Средства според Извештајот за финансиската состојба			
Финансиски вложувања расположливи за продажба	-	2.725	2.725
Финансиски побарувања	339.219	-	339.219
Побарувања од купувачи, нето	1.865.147	-	1.865.147
Побарувања од вработени	2.449	-	2.449
Парични средства и еквиваленти	137.437	-	137.437
Вкупни средства	2.276.320	2.725	2.346.977

	Ост. Фин. Обв. по аморт. наб. вр.	Вкупно
31 декември 2024		
Обврски според Извештајот за финансиската состојба		
Обврски кон добавувачи	384.299	384.299
Обврски за примени депозити	50.402	50.402
Обврски кон вработени	11.770	11.770
Обврски по камата од добавувачи	-	-
Обврски кон осигурителни друштва	213	213
Обврски за надоместоци на членови на		
Одбор на директори	84	84
Обврски за комунална такса	2.119	2.119
Позајмици со камата	1.170.817	1.170.817
Вкупни обврски	1.619.704	1.619.704

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

9. ФИНАНСИСКИ СРЕДСТВА РАСПОЛОЖЛИВИ ЗА ПРОДАЖБА

	2025	2024
Вложувања во хартии од вредност во домашни правни субјекти		
- Котирани	1.617	1.617
- Некотирани	1.483	1.483
	3.100	3.100
Вредносно усогласување на вложувања во хартии од вредност во домашни правни субјекти	(1.483)	(1.483)
	1.617	1.617
Обврзници од денационализација	1.108	1.108
Вкупно вложувања во хартии од вредност	2.725	2.725
Средства расположливи за продажба добиени преку поранешна Агенција за приватизација	129.970	129.970
Вредносно усогласување на средства расположливи за продажба добиени преку поранешна Агенција за приватизација	(129.970)	(129.970)
	-	-
Останати вложувања во хартии од вредност	22.000	22.000
Вредносно усогласување на ост. влож. во хартии од вредност	(22.000)	(22.000)
	-	-
Вкупно	2.725	2.725

Движењето на сметката на овие вложувања во текот на 2025 и 2024 година е како што следи:

	2025	2024
На 01 јануари	2.725	2.725
Промени во објективната вредност		
- Признаени во тековна добивка	-	-
На 31 декември	2.725	2.725

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

10. ФИНАНСИСКИ ПОБАРУВАЊА

	2025	2024
Долгорочни финансиски побарувања		
- Домашни правни и физички лица	314.436	311.755
Намалено за: резервирање поради оштетување на долгорочни финансиски побарувања	(22.566)	(22.598)
	291.870	289.157
Долгорочни денарски депозити во домашни банки	-	-
Вкупно долгорочни финансиски побарувања	291.870	289.157
Краткорочни позајмици за станбена изградба		
- Домашни правни и физички лица	183.913	187.586
Побарувања на камата за дадени позајмици	17.254	17.908
Краткорочни денарски депозити во дом. банки и правни лица	109.895	109.895
	311.062	315.389
Намалено за: резервирање поради оштетување	(264.118)	(265.600)
Вкупно краткорочни финансиски побарувања	46.944	50.062
Од кои:		
Краткорочни финансиски побарувања	46.944	50.062
Долгорочни финансиски побарувања	291.870	289.157
Вкупно финансиски побарувања	338.814	339.219

Во текот на 2025 година, Друштвото одобри позајмици во износ од 23.687 илјади денари (2024: 24.074 илјади денари) и оствари прилив од наплата во износ од 26.240 илјади денари (2024: 26.504 илјади денари).

Старосна структура и квалитет на кредитно портфолио

Салдото на финансиските побарувања со состојба на 31 декември 2025 и 2024 може да се анализира според следните категории на кредитен ризик:

			2025
	Доспеани и недоспеани неоштетени	Оштетени	Вкупно
Набавна вредност	338.814	264.118	602.932
Исправка на вредност	-	(264.118)	(264.118)
Нето евидентирана вредност	338.814	-	338.814

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

10. ФИНАНСИСКИ ПОБАРУВАЊА (продолжува)

			2024
	Доспеани и недоспеани неоштетени	Оштетени	Вкупно
Набавна вредност	339.219	287.925	627.144
Исправка на вредност	-	(287.925)	(287.925)
Нето евидентирана вредност	339.219	-	339.219

Анализата на старосната структура на доспеаните неоштетени финансиските побарувања на ден 31 декември 2025 и 2024 година е како што следи:

	2025	2024
До 1 година	46.944	50.062
Над 1 година	291.870	289.157
	338.814	339.219

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

	2025	2024
На 1 јануари	287.925	288.280
Расход поради оштетување за годината (Белешка 22)	-	1.372
Наплатени претходно резервирани побарувања (Белешка 19)	-	-
Отпис на оштетени побарувања	(1.241)	(1.727)
На 31 декември	286.684	287.925

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

11. ЗАЛИХА

	2025	2024
Изградба во тек	452.707	287.403
Изграден станбен и деловен простор	169.452	155.592
	622.159	442.995

12. ПОБАРУВАЊА ОД КУПУВАЧИ И ОСТАНАТИ ПОБАРУВАЊА

	2025	2024
Побарувања од купувачи		
Побарувања од купувачи во земјата	2.938.568	2.925.484
Побарувања од купувачи во странство	12.815	12.815
	2.951.383	2.938.299
Намалено за: резервирања за оштетувања	(1.073.643)	(1.073.152)
	1.877.740	1.865.147
Побарувања од поврзани субјекти		
Интеркомпаниски трансакции со подружници	-	-
Намалено за: усогласување на салда и резервирање	-	-
	-	-
Останати тековни побарувања		
Однапред платен ДДВ	48.429	48.429
Побарувања од државата	16.700	16.700
Одложени трошоци и однапред пресметани приходи	268	498
Побарувања од вработени	2.389	2.449
Аванси од добавувачи	2.046	2.046
Останати тековни побарувања	405	251
	70.237	70.373
Намалено за: резервирања за оштетувања на останати поб.	(16.458)	(16.302)
	53.779	54.071
Вкупно побарувања од купувачи и останати побарувања	1.931.519	1.919.218

Старосна структура и квалитет на портфолиото на побарувањата

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

	Недоспеани и доспеани неоштетени	Оштетени	Вкупно
31 декември 2025			
Набавна вредност	1.877.740	1.073.643	2.951.383
Исправка на вредност	-	(1.073.643)	(1.073.643)
Нето евидентирана вредност	1.877.740	-	1.877.740

	Недоспеани и доспеани неоштетени	Оштетени	Вкупно
31 декември 2024			
Набавна вредност	1.865.147	1.073.152	2.938.299
Исправка на вредност	-	(1.073.152)	(1.073.152)
Нето евидентирана вредност	1.865.147	-	1.865.147

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

12. ПОБАРУВАЊА ОД КУПУВАЧИ И ОСТАНАТИ ПОБАРУВАЊА (продолжува)

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

	2025	2024
До 6 месеци	18.312	35.217
Од 6 - 12 месеци	9.138	11.413
Над 1 година	1.850.781	1.818.517
Поединечно оштетени	1.073.152	1.073.152
	2.951.383	2.938.299
Намалено: резерв. поради обезвреднување	(1.073.643)	(1.073.152)
	1.877.740	1.865.147

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

Побарувања од купувачи	2025	2024
На 1 јануари	1.073.152	1.074.219
Расход поради оштетување за годината (Белешка 22)	25.153	19.393
Наплатени претходно резервирани побарувања (Белешка 19)	(11.536)	(12.850)
Отпис на оштетени побарувања	(13.126)	(7.610)
На 31 декември	1.073.643	1.073.152

Останати побарувања	2025	2024
На 1 јануари	16.302	16.302
Расход поради оштетување за годината (Белешка 22)	156	-
На 31 декември	16.458	16.302

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	2025	2024
Денарски сметки кај домашни банки	241.786	136.502
Девизни сметки кај домашни банки	31	29
Банкарски гаранции	866	492
Денарска благајна	102	348
Кредитни картички во домашни банки	96	41
Девизна благајна	82	25
	242.963	137.437

14. КАПИТАЛ

Акционерски капитал

На 31 декември 2025 и 2024 година акционерскиот капитал на Друштвото изнесува 2.870.949 илјади денари (денарска противвредност на 46.681.990 Евра). Истиот е поделен на 10.070 запишани и во целост платени обични акции со номинална вредност од 4.635,752 Евра по акција. Имателите на обични акции имаат право на дел од остварената добивка (дивиденда) и добиваат право на еден глас на собранието на акционери за еквивалент од 1 акција. Сите акции носат право на сразмерно учество во поделбата на остатокот на стечајната, односно ликвидационата маса.

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

	Број на акции 2025	Број на акции 2024	% на учество 2025	% на учество 2024
Влада на Република Северна Македонија	10.070	10.070	100%	100%
	10.070	10.070	100%	100%

Резерви

Резервите, кои со состојба на ден 31 декември 2025 година изнесуваат 39.866 илјади денари (31 декември 2024: 46.455 илјади денари), се создадени иницијално врз основа на домашната законска регулатива и последователно зголемувани во текот на годините по пат на распределба на нето добивката по оданочување на Друштвото. Законските резерви се создадени во текот на годините преку распределба на добивката по оданочување. Во согласност со законската регулатива, Друштвото има обврска секоја година да издвојува 5% од својата нето добивка по оданочување, се додека нивото на тие резерви не достигне 10% од регистрираниот капитал. Согласно со законската регулатива резервите може да се користат за покривање на загубите, за купување на сопствени акции и исплата на дивиденди.

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

15. ПОЗАЈМИЦИ

	2025	2024
Долгорочни позајмици со камата		
Министерство за финансии на Р. Северна Македонија		
Кредит на одобрен износ 1.400.000 ЕУР со рок на доспевање до 30.09.2030 година, со грејс период од 60 месеци и каматна стапка 0.65% - фиксна	43.054	51.656
Кредит на одобрен износ 1.200.000 ЕУР со рок на доспевање до 24.02.2031 година, со грејс период од 60 месеци и каматна стапка 0.41% - фиксна	44.283	51.656
Кредит на одобрен износ 4.700.000 ЕУР со рок на доспевање до 16.08.2032 година, со грејс период од 60 месеци и каматна стапка 0.65% - фиксна	202.351	231.221
Кредит на одобрен износ 5.040.650 ЕУР со рок на доспевање до 20.06.2034 година, со грејс период од 60 месеци и каматна стапка 0.1% - фиксна	279.021	309.975
Кредит на одобрен износ 5.262.350 ЕУР со рок на доспевање до 19.06.2040 година, со грејс период од 60 месеци и каматна стапка 0.0% - фиксна	323.660	323.608
	892.369	968.116
Халк Банка АД Скопје		
Кредит на одобрен износ 2.032.899 ЕУР со рок на доспевање до 31 јули 2029, со грејс период од 24 месеци и каматна стапка од 6 месечен ЕУРИБОР + 3,7% - променлива	63.462	78.621
Кредит на одобрен износ 3.018.392 ЕУР со рок на доспевање до 31 јули 2029, со грејс период од 24 месеци и каматна стапка од 6 месечен ЕУРИБОР + 3,7% - променлива	93.828	116.735
	157.290	195.356
Вкупно долгорочни позајмици	1.049.659	1.163.472
Намалено за: тековна доспеаност	(112.956)	(79.153)
Долгорочен дел од долгорочни позајмици	936.703	1.084.319
	2025	2024
Краткорочни позајмици		
Обврски по кредити на правни лица по слогодба	7.181	7.203
Тековна доспеаност на долгорочни позајмици со камата	112.956	79.153
Обврски по камати	-	142
Вкупно краткорочни позајмици и тековно доспевање на долгорочни позајмици	120.137	86.498
Вкупно позајмици	1.056.840	1.170.817

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

15. ПОЗАЈМИЦИ (продолжува)

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

Доспевањето на долгорочните обврски по позајмици е како што следува:

	2025	2024
Во рок од една година	137.431	112.956
Во рок од 1 - 2 години	140.559	479.028
Од 2 до 5 години	658.713	492.335
	936.703	1.084.319

16. ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ

На 31 декември 2025 година, салдото на одложените приходи во износ од 7.599.610 илјади денари (2024: 7.743.041 илјади денари) се состои од следново:

	2025	2024
Одложено признавање на приходи врз основа на државни поддршки	7.599.610	7.743.041
	7.599.610	7.743.041

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

	2025	2024
На 1 јануари	7.743.041	7.911.557
Примени државни поддршки	115.965	103.966
Отпис на недвижности, постројки и опрема во тек (Бел. 5)	(62.381)	(77.564)
Останати усогласувања	-	-
Амортизација на материјални с-ва примени преку донации (Б.19)	(197.015)	(194.918)
На 31 декември	7.599.610	7.743.041

Разграничените приходи кои со состојба на 31 декември 2025 година изнесуваат 7.599.610 илјади денари (2024: 7.743.041 илјади денари) се однесуваат на приходи стекнати по основ на добиени донации како државна поддршка во недвижности, постројки и опрема. Одложен приход се признава врз основа на амортизација на материјалните средства примени од донациите. Реализирањето на разграничените приходи ќе се признава на систематска основа која соодветствува на преостанатиот период на искористување на материјалните средства.

Во текот на 2025 година, ослободен е дел од разграничените приходи, признат во останатите тековни приходи во износ од 192.111 илјади денари (2024: 194.918 илјади денари) (Белешка 19).

**АД за изградба и стопанисување со станбен простор и
со деловен простор од значење за Републиката, Скопје**
БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

17. ОБВРСКИ КОН ДОБАВУВАЧИ И ОСТАНАТИ ОБВРСКИ

	2025	2024
Добавувачи		
Домашни добавувачи	318.534	384.176
Странски добавувачи	-	123
	318.534	384.299
Останати тековни обврски		
Однапред наплатени и пресметани приходи	39.622	50.246
Обврски за примени депозити	49.084	50.402
Обврски за данок на додадена вредност	5.649	7.267
Аванси на купувачи	785.191	377.730
Обврски за плати, даноци и придонеси за вработени	12.498	11.770
Обврски за комунална такса	5.319	2.119
Останати обврски кон вработени	1.832	1.809
Однапред пресметани приходи од ФФМ Скопје	65	347
Обврски кон осигурителни друштва	220	213
Обврски за надоместоци на членови на Одбор на директори	41	84
Обврски за персонален данок	34	76
Останати обврски	6.723	6.727
	906.278	508.790
	1.224.812	893.089

18. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЖБА

	2025	2024
Продажба на станбен и деловен простор	149.212	139.261
Приходи од наемнини	264.669	224.250
Приходи од продажба на стоки и услуги	5.644	16.583
	419.524	380.094

19. ОСТАНАТИ ДЕЛОВНИ ПРИХОДИ

	2025	2024
Приход од ослоб. на разграничени државни поддршки (Бел. 16)	192.111	194.918
Приходи од минати години	46.017	710
Приход од наплатени претходно отпишани побарувања (Б.10,12)	12.777	14.577
Приходи од спогодби по финансиски наем	18.183	10.766
Приходи од наплатени пенали, казни и штети	3.922	3.488
Приходи од судски, нотарски и трошоци за извршување	1.039	690
Приходи од продажба на недвижности, постројки и опрема	-	33.047
Останати приходи	5.203	1.038
	279.252	259.234

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

20. ПОТРОШЕНИ МАТЕРИЈАЛИ, РЕЗЕРВНИ ДЕЛОВИ И ЕНЕРГИЈА

	2025	2024
Потрошена енергија, нафта, гориво и мазиво	21.807	21.457
Потрошок на канцелариски материјали	818	751
Потрошок на материјали за одржување	183	77
Потрошок на резервни делови	129	267
	22.937	22.552

21. ТРОШОЦИ ЗА ВРАБОТЕНИ

	2025	2024
Бруто плати	249.828	234.847
Регрес за годишен одмор	8.345	7.845
Останати со закон утврдени трошоци за вработени	22.421	26.804
	280.594	269.496

22. ОСТАНАТИ ДЕЛОВНИ ТРОШОЦИ

	2025	2024
Услуги за одржување	18.089	23.239
Загуби поради оштетување и отпис на кратк.побарувања (Бел. 10 и 12)	25.153	19.393
Трошоци за вода, комуналли и зеленило	7.934	8.772
Судски, административни и трошоци за извршување	4.777	15.933
Интелектуални услуги	5.127	6.357
ПТТ и транспортни трошоци	4.814	3.971
Даноци, придонеси и чланарина кои не зависат од резултатот	3.902	3.708
Останати услуги	1.825	2.664
Премии за осигурување	5.744	3.245
Трошоци за спонзорство и донации	5.476	2.000
Банкарски услуги	2.052	1.886
Трошоци за пропаганда, реклама и репрезентација	638	1.108
Надомест на членовите на Одбор на директори	692	1.243
Трошоци за службени патувања	710	551
Наемнини	126	417
Услуги по договор за вработување	3.139	3.418
Обуки на вработени	364	283
Трошоци за здравствени прегледи	11	79
Трошоци за фотокопирање	10	8
Регистрација на возила	25	25
Вредносно усогласување на финансиски побарувања	-	266
Кусок по попис	14	-
Останати оперативни расходи	968	2.750
	91.590	101.316

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

23. ФИНАНСИСКИ ПРИХОДИ И РАСХОДИ

	2025	2024
Приходи		
Приходи од камати	13.414	11.598
Позитивни курсни разлики	153	162
	13.567	11.760
Расходи		
Расходи по камати	(14.586)	(26.399)
Негативни курсни разлики	(160)	(62)
	(14.746)	(26.461)
Финансиски (расходи) / приходи, нето	(1.179)	(14.701)

24. ДАНОК НА ДОБИВКА

Усогласувањето на вкупниот данок на добивка според Извештајот за сеопфатната добивка за 2025 и 2024 е како што следи:

	2025	2024
(Загуба)/добивка пред оданочување за годината	14.108	(54.582)
Усогласување за:		
Неодбитни трошоци за даночни цели	53.084	56.301
Даночна основа	67.193	1.719
Намалување на даночна основа	(4.880)	(1.719)
Даночна основа по намалување	-	-
Даночна стапка	10%	10%
Тековен данок на добивка по стапка од 10%	6.231	-
Намалување на пресметан данок на добивка	-	-
Тековен данок на добивка по намалување	6.231	-
Ефективна даночна стапка	44,16%	-

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

25. ПОТЕНЦИЈАЛНИ И ПРЕЗЕМЕНИ ОБВРСКИ

Судски спорови

Со состојба на 31 декември 2025, судските постапки покренати против Друштвото изнесуваат 239.526 илјади денари (2024: 174.327 илјади денари).

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

Дополнително со состојба на 31 декември 2025 година Друштвото има покренато судски постапки против правни и физички лица за наплата на побарувања на износ од 469.253 илјади денари (2024: 439.160 илјади денари).

Заложени средства

Со состојба на 31 декември 2025 година Друштвото ги има заложено недвижностите за изнајмување Катна гаража-Разловечко Востание и Катна гаража-Солунски Конгрес со нето сметководствена вредност од 766.651 илјади денари и проценета вредност од од 5.104 илјади ЕУР, се ставени под залог за одобрените кредити од финансиските институции (види исто Белешки 5, 6 и 15).

Гаранции

Со состојба на 31 декември 2025, Друштвото има примени банкарски гаранции издадени од страна на повеќе финансиски институции во вкупен износ од 62.402 илјади денари (2024: од 210.026 илјади денари) во корист на повеќе коминтенти за исполнување на своите активности.

Даночен ризик

Финансиските извештаи и сметководствената евиденција на Друштвото подлежат на даночна контрола од страна на даночните власти во периодот од 5 години по поднесувањето на даночниот извештај за финансиската година и можат да произлезат дополнителни даноци и трошоци. Врз основа на проценката на Раководството на денот на овие финансиски извештаи не постојат услови за дополнителни потенцијални обврски по тој основ.

Капитални обврски

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

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

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ
За годината која завршува на 31 декември 2025

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

26. ИЗВЕСТУВАЊЕ ПО СЕГМЕНТИ

Деловните активности на Друштвото ја покриваат територијата со 12 подружници и Дирекција и се однесуваат на еден оперативен сегмент – приходи од управување на сопствен недвижен имот или недвижен имот земен под оперативен наем. Деловните активности на Друштвото се вршат на територијата на Република Северна Македонија. Остварените приходи, трошоци, резултатот пред оданочување како и средствата и обврските за 2025 и 2024 година се како што следат:

2025	Приходи	Расходи	Добивка/ (загуба) пред оданочување	Средства	Обврски
ПО Скопје	404.985	314.161	90.824	1.975.166	(77.177)
ПО Битола	58.832	43.420	15.412	365.999	(136.149)
ПО Куманово	19.959	17.859	2.100	75.672	(8.073)
ПО Кичево	9.423	9.676	(253)	121.739	(2.613)
ПО Штип	32.641	18.121	14.520	242.354	(6.8223)
ПО Велес	24.481	12.695	11.786	150.106	(40.692)
ПО Кочани	20.590	17.938	2.651	285.467	(54.536)
ПО Тетово	29.170	17.201	11.969	293.993	(686)
ПО Кавадарци	7.327	9.540	(2.213)	100.4667	(33.437)
ПО Прилеп	20.548	25.727	(5.179)	265.929	(40.182)
ПО Охрид	26.347	28.843	(2.497)	67.423	(70.257)
ПО Струмица	22.852	26.657	(3.805)	278.194	(33.765)
Дирекција	35.190	156.398	(121.208)	9.099.719	(2.820.233)
Вкупно	712.345	698.236	14.107	14.226.428	(3.386.023)

2024	Приходи	Расходи	Добивка/ (загуба) пред оданочување	Средства	Обврски
ПО Скопје	350.080	318.073	32.007	2.072.075	(66.815)
ПО Битола	64.913	49.233	15.680	285.682	(243.408)
ПО Куманово	17.392	17.175	217	75.791	(7.987)
ПО Кичево	10.749	10.152	598	2.006.260	(66.815)
ПО Штип	27.293	19.509	7.784	269.724	(6.812)
ПО Велес	39.628	11.914	27.714	176.786	(150.928)
ПО Кочани	27.397	18.546	8.850	310.197	(54.503)
ПО Тетово	12.944	16.617	(3.673)	318.474	(660)
ПО Кавадарци	7.214	10.420	(3.206)	144.758	(67.154)
ПО Прилеп	19.184	22.862	(3.678)	276.402	(8.096)
ПО Охрид	20.979	27.536	(6.556)	153.680	(65.127)
ПО Струмица	21.869	25.982	(4.113)	268.796	(33.700)
Дирекција	31.445	157.650	(126.205)	2.072.075	(66.815)
Вкупно	651.087	705.669	(54.581)	13.238.249	(1.544.010)

БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ

За годината која завршува на 31 декември 2025

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

27. ТРАНСАКЦИИ СО ПОВРЗАНИ СУБЈЕКТИ

Следната табела ги прикажува обемот и салдата од трансакциите со поврзаните субјекти со состојба на и за годините кои завршуваат на 31 декември 2025 и 2024 година.

	Побарувања	Обврски	Приходи	Расходи
2025				
Клучен раководен кадар	-	-	-	3.068
Вкупно	-	-	-	3.068

	Побарувања	Обврски	Приходи	Расходи
2024				
Клучен раководен кадар	-	-	-	4.285
Вкупно	-	-	-	4.285

28. НАСТАНИ ПО ДАТУМОТ НА ИЗВЕСТУВАЊЕ

По 31 декември 2025 година – датумот на известувањето, до денот на одобрувањето на овие финансиски извештаи, нема настани кои се материјално значајни за објавување во овие финансиски извештаи

Прилози

Прилог 1 - Годишна сметка со состојба на и за годината што
завршува на 31 декември 2025

ЕМБС: 06701221

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

Вид на работа: 450

Тип на годишна сметка: Годишна сметка

Тип на документ: Годишна сметка

Година : 2025

Листа на приклучени документи:
Објаснувачки белешки и други прилози
Финансиски извештаи

Биланс на состојба

Ознака за АОП	Опис	Нето за тековна година	Бруто за тековна година	Исправка на вредноста за тековна година	Претходна година
1	-- АКТИВА: А.НЕТЕКОВНИ СРЕДСТВА (002+009+020+021+031)	10.456.078.014,00			10.663.867.137,00
9	-- II. МАТЕРИЈАЛНИ СРЕДСТВА (010+013+014+015+016+017+018+019)	8.682.683.364,00			8.843.299.289,00
10	-- Недвижности (011+012)	7.170.915.626,00			7.366.964.537,00
11	-- Земјиште	65.298.597,00			65.298.597,00
12	-- Градежни објекти	7.105.617.029,00			7.301.665.940,00
13	-- Постројки и опрема	53.537.496,00			63.289.086,00
15	-- Алат, погонски и канцелариски инвентар и мебел	6.014.170,00			6.492.782,00
17	-- Аванси за набавка на материјални средства	10,00			10,00
18	-- Материјални средства во подготовка	1.451.145.461,00			1.405.482.273,00
19	-- Останати материјални средства	1.070.601,00			1.070.601,00

20	-- III. ВЛОЖУВАЊА ВО НЕДВИЖНОСТИ	1.501.851.102,00			1.551.769.305,00
21	-- IV. ДОЛГОРОЧНИ ФИНАНСИСКИ СРЕДСТВА (022+023+024+025+026+030)	271.543.548,00			268.798.543,00
25	-- Побарувања по дадени долгорочни заеми	268.818.195,00			266.073.190,00
26	-- Вложувања во долгорочни хартии од вредност (027+028+029)	2.725.353,00			2.725.353,00
27	-- Вложувања во хартии од вредност кои се чуваат до доспевање	1.108.353,00			1.108.353,00
28	-- Вложувања во хартии од вредност расположливи за продажба	1.617.000,00			1.617.000,00
36	-- Б. ТЕКОВНИ СРЕДСТВА (037+045+052+059)	2.866.880.741,00			2.573.884.129,00
37	-- I. ЗАЛИХИ (038+039+040+041+042+043)	622.158.527,00			442.995.431,00
40	-- Залихи на недовршени производи и полупроизводи	452.709.038,00			287.403.564,00
41	-- Залихи на готови производи	169.449.489,00			155.591.867,00
45	-- III. КРАТКОРОЧНИ ПОБАРУВАЊА (046+047+048+049+050+051)	1.931.251.043,00			1.920.305.153,00
46	-- Побарувања од поврзани друштва	1.579.843.500,00			1.555.555.542,00
47	-- Побарувања од купувачи	297.896.611,00			309.591.333,00
48	-- Побарувања за дадени аванси на добавувачи	2.045.769,00			2.045.769,00
49	-- Побарувања од државата по основ на даноци, придонеси, царина, акцизи и за останати давачки кон државата (преплати)	49.316.128,00			50.903.225,00
50	-- Побарувања од вработените	2.149.035,00			2.209.284,00
52	-- IV. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИСКИ СРЕДСТВА (053+056+057+058)	70.508.184,00			73.146.503,00
57	-- Побарувања по дадени заеми	70.478.222,00			73.116.541,00
58	-- Останати краткорочни финансиски средства	29.962,00			29.962,00
59	-- V. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ (060+061)	242.962.987,00			137.437.042,00
60	-- Парични средства	242.096.907,00			136.944.935,00
61	-- Парични еквиваленти	866.080,00			492.107,00

62	-- VI. ПЛАТЕНИ ТРОШОЦИ ЗА ИДНИТЕ ПЕРИОДИ И ПРЕСМЕТАНИ ПРИХОДИ (АВР)	268.139,00			497.972,00
63	-- ВКУПНА АКТИВА: СРЕДСТВА (001+035+036+044+062)	13.323.226.894,00			13.238.249.238,00
65	-- ПАСИВА : А. ГЛАВНИНА И РЕЗЕРВИ (066+067-068-069+070+071+075-076+077-078)	2.918.692.490,00			2.914.156.515,00
66	-- I. ОСНОВНА ГЛАВНИНА	2.870.949.232,00			2.870.949.232,00
71	-- VI. РЕЗЕРВИ (072+073+074)	39.866.484,00			46.454.848,00
72	-- Законски резерви	39.866.484,00			46.454.848,00
75	-- VII. АКУМУЛИРАНА ДОБИВКА				51.334.322,00
77	-- IX. ДОБИВКА ЗА ДЕЛОВНАТА ГОДИНА	7.876.774,00			
78	-- X. ЗАГУБА ЗА ДЕЛОВНАТА ГОДИНА				54.581.887,00
81	-- Б. ОБВРСКИ (082+085+095)	2.765.238.122,00			2.530.458.203,00
85	-- II. ДОЛГОРОЧНИ ОБВРСКИ (од 086 до 093)	1.049.659.301,00			1.163.613.853,00
90	-- Обврски по заеми и кредити	1.049.659.301,00			1.163.613.853,00
95	-- IV. КРАТКОРОЧНИ ОБВРСКИ (од 096 до 108)	1.715.578.821,00			1.366.844.350,00
96	-- Обврски спрема поврзани друштва	303.103.346,00			336.241.351,00
97	-- Обврски спрема добавувачи	15.430.998,00			48.057.957,00
98	-- Обврски за аванси, депозити и кауции	834.275.006,00			428.132.077,00
100	-- Обврски кон вработените	14.330.464,00			13.578.951,00
101	-- Тековни даночни обврски	20.469.365,00			16.002.574,00
104	-- Обврски по заеми и кредити	7.180.560,00			7.203.424,00
106	-- Обврски по основ на учество во резултатот	508.487.132,00			508.487.132,00
108	-- Останати краткорочни обврски	12.301.950,00			9.140.884,00
109	-- V. ОДЛОЖЕНО ПЛАЌАЊЕ НА ТРОШОЦИ И ПРИХОДИ ВО ИДНИТЕ ПЕРИОДИ (ПВР)	7.639.296.282,00			7.793.634.520,00
111	-- ВКУПНО ПАСИВА : ГЛАВНИНА, РЕЗЕРВИ И ОБВРСКИ (065+081+094+109+110)	13.323.226.894,00			13.238.249.238,00

Биланс на успех

Ознака за АОП	Опис	Нето за тековна година	Бруто за тековна година	Исправка на вредноста за тековна година	Претходна година
201	-- I. ПРИХОДИ ОД РАБОТЕЊЕТО (202+203+206)	698.776.477,00			639.327.071,00
202	-- Приходи од продажба	419.524.624,00			380.093.559,00
203	-- Останати приходи	279.251.853,00			259.233.512,00
207	-- II. РАСХОДИ ОД РАБОТЕЊЕТО (208+209+210+211+212+213+218+219+220+221+222)	683.489.294,00			679.208.191,00
208	-- Трошоци за сировини и други материјали	22.937.452,00			22.552.032,00
209	-- Набавна вредност на продадените стоки	36.109.102,00			28.907.282,00
211	-- Услуги со карактер на материјални трошоци	33.372.911,00			39.640.014,00
212	-- Останати трошоци од работењето	29.615.633,00			27.685.316,00
213	-- Трошоци за вработени (214+215+216+217)	279.735.666,00			268.108.428,00
214	-- Плати и надоместоци на плата (нето)	165.536.794,00			155.545.321,00
215	-- Трошоци за даноци на плати и надоместоци на плата	14.338.591,00			13.508.835,00
216	-- Придонеси од задолжително социјално осигурување	70.257.354,00			65.792.612,00
217	-- Останати трошоци за вработените	29.602.927,00			33.261.660,00
218	-- Амортизација на материјалните и нематеријалните средства	252.258.996,00			256.937.981,00
220	-- Вредносно усогласување (обезвреднување) на тековните средства	25.152.638,00			19.658.773,00
222	-- Останати расходи од работењето	4.306.896,00			15.718.365,00
223	-- III. ФИНАНСИСКИ ПРИХОДИ (224+229+230+231+232+233)	13.567.176,00			11.759.763,00
230	-- Приходи по основ на камати од работење со неповрзани друштва	13.414.373,00			11.598.267,00
231	-- Приходи по основ на курсни разлики од работење со неповрзани друштва	152.803,00			161.496,00
234	-- IV. ФИНАНСИСКИ РАСХОДИ (235+239+240+241+242+243)	14.746.347,00			26.460.530,00

239	-- Расходи по основ на камати од работење со неповрзани друштва	14.586.265,00			26.398.570,00
240	-- Расходи по основ на курсни разлики од работење со неповрзани друштва	160.082,00			61.960,00
246	-- Добивка од редовното работење (201+223+244)-(204+205+207+234+245)	14.108.012,00			
247	-- Загуба од редовното работење (204-205+207+234+245)-(201+223+244)				54.581.887,00
250	-- Добивка пред оданочување (246+248) или (246-249)	14.108.012,00			
251	-- Загуба пред оданочување (247+249) или (247-248)				54.581.887,00
252	-- Данок на добивка	6.231.238,00			
255	-- НЕТО ДОБИВКА ЗА ДЕЛОВНАТА ГОДИНА (250-252+253-254)	7.876.774,00			
256	-- НЕТО ЗАГУБА ЗА ДЕЛОВНАТА ГОДИНА (251+252-253+254)				54.581.887,00
257	-- Просечен број на вработени врз основа на часови на работа во пресметковниот период (во апсолутен износ)	298,00			294,00
258	-- Број на месеци на работење (во апсолутен износ)	12,00			12,00
269	-- Добивка за годината	7.876.774,00			
270	-- Загуба за годината				54.581.887,00
288	-- Вкупна сеопфатна добивка за годината (269+286) или (286-270)	7.876.774,00			
291	-- Вкупна сеопфатна загуба за годината (270+287) или (270-286) или (287-269)				54.581.887,00

Државна евиденција

Ознака за АОП	Опис	Нето за тековна година	Бруто за тековна година	Исправка на вредноста за тековна година	Претходна година
609	-- Земјишта	65.298.597,00			65.298.597,00

611	-- Сегашна вредност на станови и станбени згради (< или = АОП 012 од БС)	2.667.996.273,00			2.851.059.727,00
612	-- Сегашна вредност на градежни објекти од високоградба кои се користат за вршење дејност (< или = АОП 012 од БС)	4.437.620.756,00			4.450.606.213,00
615	-- Сегашна вредност на компјутерска опрема (< или = АОП 013 од БС)	757.124,00			2.390.920,00
619	-- Книги, слики, вајарски дела, музејски експонати, предмети од архивска граѓа и слично (< или = АОП 019 од БС)	1.070.601,00			1.070.601,00
625	-- Заеми и кредити дадени на нефинансиски трговски друштва во приватна и државна сопственост и јавни препријатија во земјата (< или = АОП 024+АОП 025+АОП 032+АОП 033+АОП 034+АОП 046+АОП 047+АОП 056+АОП 057+АОП 058 од БС)	342.051.731,00			341.945.047,00
626	-- Побарувања по основ на продажба на стоки и услуги и аванси дадени на нефинансиски трговски друштва во приватна и државна сопственост и јавни препријатија во земјата (< или = АОП 006+АОП 017+АОП 030+ АОП 046+ АОП 047+АОП 048 од БС)	10,00			10,00
629	-- Останати побарувања од органи на законодавна, извршна и судска власт, ФПИОСМ, ФЗОРСМ, АВРСМ, единици на локална самоуправа и други правни лица финансирани од буџет (< или = АОП 034+АОП 035+АОП 047+АОП 049+АОП 051+АОП 062 од БС)	49.316.128,00			50.903.225,00
630	-- Побарувања по основ на продажба на стоки и услуги и аванси и останати побарувања од сите субјекти во земјата и странство (< или = АОП 006+АОП 017+АОП 030+АОП 034+АОП 035+ АОП 046+ АОП 047+АОП 049+ АОП 050+АОП 051+АОП 057+АОП 062 од БС)	1.931.251.043,00			1.920.305.153,00
633	-- Основна главнина (сопственички капитал) во удели поседувани од Влада на РСМ, ФПИОСМ, ФЗОРСМ, АВРСМ, единици на локална самоуправа и други правни лица финансирани од буџет (< или = АОП 065 од БС)	2.870.949.232,00			2.870.949.232,00
634	-- Обврски по заеми и кредити земени од нефинансиски трговски друштва во приватна и	1.049.659.301,00			1.163.613.853,00

	државна сопственост и јавни препријатија во земјата (< или = АОП 086+АОП 087+АОП 088+АОП 089+АОП 090+АОП 096+АОП 104+АОП 107 од БС)				
635	-- Обарски по основ на набавка на стоки и услуги и аванси (краткорочни трговски кредити) примени од нефинансиски трговски друштва во приватна и државна сопственост и јавни препријатија во земјата (< или = АОП 096+АОП 097+ АОП 098+АОП 108 од БС)	834.275.006,00			428.132.077,00
637	-- Останати обарски кон нефинансиски трговски друштва во приватна и државна сопственост и јавни препријатија во земјата (< или = АОП 092+АОП 093+АОП 096+ АОП 107+АОП 108+ АОП 109 од БС)	508.487.132,00			508.487.132,00
638	-- Останати обарски кон органи на законодавна, извршна и судска власт, ФПНОСМ, ФЗОРСМ, АВРСМ, единици на локална самоуправа и други правни лица финансирани од буџет (< или = АОП 092+АОП 093+АОП 094+ АОП 099+ АОП 101+ АОП 107+АОП 108+ АОП 109 од БС)	25.787.984,00			18.124.683,00
639	-- Обарски по основ на трговски кредити, аванси и останати обарски кон сите субјекти во земјата и странство (вкупно) (< или = АОП 092+АОП 093+АОП 094+ АОП 096+ АОП 097+ АОП 098+ АОП 099+ АОП 100+ АОП 101+ АОП 107+АОП 108+ АОП 109 од БС)	1.715.578.821,00			1.366.844.350,00
640	-- Приходи од продажба на стоки и услуги (АОП 641+ АОП 642) (< или = АОП 202 од БУ)	154.856.095,00			155.843.718,00
641	-- Приходи од продажба на стоки (< или = АОП 202 од БУ)	149.211.998,00			139.261.078,00
642	-- Приходи од продажба на услуги (< или = АОП 202 од БУ)	5.644.097,00			16.582.640,00
647	-- Приходи од наемнина (< или = АОП 202 од БУ)	264.668.529,00			224.249.841,00
650	-- Добивки од продажба на нематеријални и материјални средства (< или = АОП 203 од БУ)				33.046.700,00
655	-- Наплатени отпишани побарувања и приходи од отпис на обарски (< или = АОП 203 од БУ)	12.776.766,00			14.577.029,00

657	-- Приходи од премии, субвенции, дотации и донации (< или = АОП 203 од БУ)	192.110.591,00			194.917.659,00
661	-- Останати приходи од работењето (< или = АОП 203 од БУ)	74.364.497,00			16.692.123,00
662	-- Приходи од наплатени пенали, неподигнати капари, отсталнини, награди и слично (< или = АОП 203 од БУ)	3.874.292,00			3.488.492,00
667	-- Расходи на продадени производи и услуги	36.109.102,00			28.907.282,00
669	-- Огрев, гориво и мазива (< или = АОП 208 од БУ)	727.357,00			1.830.351,00
671	-- Канцелариски материјали (< или = АОП 208 од БУ)	817.827,00			751.156,00
674	-- Материјал за чистење и одржување (< или = АОП 208 од БУ)	119.080,00			12.112,00
675	-- Вода (< или = АОП 208 од БУ)	2.397.619,00			2.880.695,00
676	-- Потрошена електрична енергија (< или = АОП 208 од БУ)	17.620.285,00			14.885.951,00
677	-- Потрошени енергетски горива (< или = АОП 208 од БУ)	3.459.816,00			4.740.924,00
678	-- Потрошени резервни делови и материјали за одржување (< или = АОП 208 од БУ)	129.055,00			266.911,00
680	-- Транспортни услуги во земјата (< или = АОП 211 од БУ)	8.500,00			5.710,00
682	-- ПТТ услуги во земјата (< или = АОП 211 од БУ)	4.805.078,00			3.965.542,00
686	-- Наемнини за деловни просторки во земјата (< или = АОП 211 од БУ)	125.770,00			417.381,00
692	-- Надоместоци за отпремнина при заминување во пензија (< или = АОП 217 од БУ)	1.227.450,00			1.051.316,00
694	-- Јубилејни награди (< или = АОП 217 од БУ)	1.399.756,00			1.008.999,00
695	-- Регрес за годишен одмор (< или = АОП 217 од БУ)	8.344.841,00			7.845.217,00
696	-- Помошти (< или = АОП 217 од БУ)	1.412.848,00			1.823.604,00
698	-- Дневници за службени патувања, ноќевања и патни трошоци (< или = АОП 217 од БУ)	355.741,00			134.621,00

699	-- Дневници за службени патувања (< или = АОП 217 од БУ)	15.163,00			38.135,00
700	-- Надомести на трошоците на вработените и подароци (< или = АОП 217 од БУ)	10.500,00			1.194.900,00
702	-- Надомести за одвоен живот (< или = АОП 217 од БУ)				106.930,00
707	-- Трошоци за надомест и други примања на надворешни членови на управен и надзорен одбор, одбор на Директори и управители	749.243,00			1.186.760,00
708	-- Трошоци за спонзорства (< или = АОП 212 од БУ)	5.475.559,00			2.000.000,00
709	-- Репрезентација (< или = АОП 212 од БУ)	117.352,00			631.324,00
710	-- Премии за осигурување на имот (< или = АОП 212 од БУ)	5.125.066,00			2.685.273,00
711	-- Надомест за банкарски услуги (< или = АОП 212 од БУ)	2.051.585,00			1.886.092,00
712	-- Даноци кои не зависат од резултатот (< или = АОП 212 од БУ)	5.720.874,00			5.960.600,00
717	-- Останати трошоци на работењето (< или = АОП 212 од БУ)	10.371.348,00			13.333.915,00
719	-- Надоместоци за штети (< или = АОП 222 од БУ)				653.536,00
722	-- Просечен број на вработени врз основа на состојбата на крајот на месецот	304,00			300,00
723	-- Просечен број на вработени во седиштето на субјектот врз основа на состојбата на крајот на месецот	166,00			171,00
724	-- Број на подружници во кои се врши дејност, без седиштето на субјектот	17,00			17,00

Структура на приходи по дејности

Ознака за АОП	Опис	Нето за тековна година	Бруто за тековна година	Исправка на вредноста за тековна година	Претходна година
4490	- 64.920 - Друго кредитно посредување	13.567.176,00			
4503	- 68.110 - Купување и продажба на сопствен недвижен имот	149.211.998,00			
4505	- 68.200 - Изнајмување и управување со сопствен недвижен имот или недвижен имот под закуп (лизинг)	549.564.479,00			

Потпишано од:

MARJAN STEFANOVSKI

CN=KIBSTrust Issuing Qsig CA G3,
 OID.2.5.4.97=NTRMK-5529581, OU=KIBSTrust
 Services, O=KIBS AD Skopje, C=MK
 KIBSTrust Issuing Qsig CA G3

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

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

Прилог 2 - Годишен извештај за работењето со состојба на и за
годината што завршува на 31 декември 2025



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



**ГОДИШЕН ИЗВЕШТАЈ ЗА РАБОТЕЊЕТО НА АКЦИОНЕРСКОТО ДРУШТВО
ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН
ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА – СКОПЈЕ ЗА 2025 ГОДИНА**

Скопје, 2026

СОДРЖИНА

Вовед.....	3
1. Органи на Акционерското Друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.....	4
2. Основна дејност	8
3. Организациона поставеност.....	10
4. Кадровска политика.....	13
5. Финансиски извештаи за 2025 година.....	14
6. Анализа на Извештајот на готовински текови за 2025 година.....	18
7. Деловна анализа на Финансиски извештаи за 2025 година и финансиски показатели.....	19
8. Извештај за Материјално – Финансиско работење за 2025 година.....	27
- Станови за стопанисување.....	27
- Стопанисување со деловни единици.....	31
- Залиха на станови, деловен простор, подруми и гаражи-паркинг простори.....	33
9. Станбена изградба.....	35
- Изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба.....	35
- Повеќегодишни проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба.....	36
- Изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи.....	39
- Изградба, адаптација и реконструкција на објекти согласно донесени Одлуки на Владата на Република Северна Македонија.....	40
10. Финансиски показатели.....	41
11. Утврдување на добивката.....	46
12. Деловни средства по основ на Трансформација.....	47
13. Маркетинг и односи со јавност.....	48
14. Јавни набавки.....	52

ВОВЕД

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

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

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

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

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

1. Закон за трансформација на Јавното Претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија“ бр.105/09)
2. Законот за трговски друштва („Службен весник на Република Македонија“ бр. 28/04, 84/05, 25/07, 87/08, 42/10, 48/10, 24/11, 166/12, 70/13, 119/13, 120/13, 187/13, 38/14, 41/14, 138/14, 88/15, 192/15, 6/16, 30/16, 61/16, 64/18, 120/18, и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 290/20, 215/21, 99/22, 272/24 и 191/25)
3. Закон за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр. 99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15, 31/16 и 64/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 302/20, 150/22, 224/24 и 160/25)
4. Закон за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија“ бр. 13/13, 69/13, 27/14, 42/14, 178/14, 180/14, 51/15, 61/15, 129/15, 6/16, 106/16, 21/18 и Службен весник на Република Северна Македонија бр. 98/19 и 224/24),
5. Закон за продажба на становите во општествена сопственост („Службен весник на СРМ“ бр. 36/90; „Службен весник на Република Македонија“ бр. 62/92, 7/98, 24/03, 24/11 и 144/14);
6. Законот за трансформација на претпријатијата со општествен капитал („Службен весник на Република Македонија“ бр. 38/93, 48/93, 21/98, 25/99, 39/99, 81/99, 49/00, 6/02, 31/03, 38/04, 35/06, 84/07, 123/12 и 25/15)
7. Закон за отстапување на деловни средства од страна на претпријатијата во кои што Република Македонија и Агенцијата на Република Македонија за приватизација имаат акции, односно удели („Службен весник на Република Македонија“ бр. 47/97 и 6/02);
8. Закон за градежно земјиште („Службен весник на Република Македонија“ бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 275/19, 224/24 и 233/24);
9. Закон за градење („Службен весник на РМ“ бр. 130/09, 124/10, 18/11, 36/11, 54/11, 13/12, 39/12, 144/12, 25/13, 79/13, 137/13, 163/13, 27/14, 28/14, 42/14, 115/14, 149/14, 187/14, 44/15, 129/15, 129/15, 217/15, 226/15, 30/16, 31/16, 39/16, 71/16, 132/16, 35/18, 64/18, 168/18 и Службен весник на Република Северна Македонија бр. 244/19, 18/20, 279/20, 227/22, 111/23, 224/24, 255/24, 3/25, 17/25, 87/25, 101/25, 250/25, 269/25, 51/26) како и други позитивни

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

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

Органи на Акционерското друштво се:

Одборот на директори и Собранието на Друштвото

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

1. Одбор на директори

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

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

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

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

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

Неизвршни членови на Одборот на директори:

Претседател на Одбор на директори:

Јован Николовски е избран за неизвршен член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје со Одлука за отповикување и избор на член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.18-10976/1 од 18 ноември 2025 година донесена од Владата на Република Северна Македонија. Со Одлука за отповикување и избор на членови на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.18-10976/1 од 18 ноември 2025 година донесена од Владата на Република Северна Македонија Дени Милевски е отповикан од должност неизвршен член на Одборот на директори на Акционерското друштво.

Членови на Одбор на директори

Блерим Јакупи е избран за член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје со Одлука за отповикување и избор на членови на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-8247/1 од 03.09.2024 година донесена од Владата на Република Северна Македонија.

Абаз Демири е избран за независен член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје со Одлука за отповикување и избор на членови на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-8247/1 од 03.09.2024 година донесена од Владата на Република Северна Македонија.

Гоце Маркоски е избран за член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје со Одлука за отповикување и избор на членови на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-8247/1 од 03.09.2024 година донесена од Владата на Република Северна Македонија.

Извршен член на Одборот на директори:

Марјан Стефановски со Одлука за отповикување и избор на членови на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-8247/1 од 03.09.2024 година донесена од Владата на Република Северна Македонија е избран за член на Одборот на директори на Акционерското друштво. Со Одлука за назначување на извршен член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.02-4471/3 од 05.09.2025 година од Одборот на директори на Акционерското друштво е назначен за извршен член на Одборот на директори на Акционерското друштво.

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

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

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

➤ Сектор за финансии, информатика и комерција:

- **Гоце Кузмановски** од 17.09.2024 година со Одлука за назначување на Помошник директор на Сектор за финансии, информатика и комерција бр.02-4715/3 од 17.09.2024 година од Генералниот директор на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

➤ Сектор за стопанисување со станбен и деловен простор:

- **Владимир Гиноски** од 04.10.2024 година со Одлука за назначување на Помошник директор на Сектор за стопанисување со станбен и деловен простор бр.02-5100/1 од 04.10.2024 година од Генералниот директор на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје

➤ Сектор за правни и општи работи:

- **Наташа Илиоска** од 08.11.2024 година со Одлука за назначување на Помошник директор на Сектор за правни и општи работи бр.02-6084/1 од 08.11.2024 година од Генералниот директор на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје

➤ Сектор за градба и уредување на градежно земјиште:

- **Сашо Мојсовски** од 23.09.2024 година со Одлука за назначување на Помошник директор на Сектор за градба и уредување на градежно земјиште бр.02-4832/1 од 23.09.2024 година од Генералниот директор на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

➤ Сектор за деловни средства по основ на трансформација:

- **Соња Гелова Стојанова** со Одлука за назначување на Помошник директор на Сектор за деловни средства по основ на трансформација бр.02-4814/1 од 20.08.2024 година од Генералниот директор на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

Раководители на Подружници во периодот кој го опфаќа извештајот се:

- *на Подружница Скопје*

Ане Петрушев: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружници бр.02-6185/14-6 од 13.11.2024 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

- *на Подружница Битола*

Оливера Тодоровска: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружница Битола бр.02-5067/3-1-1 од 03.10.2024 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

- *на Подружница Охрид*

Љубинка Корабоска: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружница Охрид бр.02-5067/3-5-1 од 03.10.2024 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

- *на Подружница Куманово*

Ивана Лазаровска: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружница Куманово бр.02-6185/14-4 од 13.11.2024 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

- *на Подружница Штип*

Елизабета Горгиева: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружница Штип бр.02-5067/3-9-1 од 03.10.2024 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

- *на Подружница Велес*

Стефан Тодевски: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружница Велес бр.02-6185/14-2 од 13.11.2024 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

- *на Подружница Прилеп*

Никола Златески: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружница Прилеп бр.02-2347/14-1 од 10.04.2025 година донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

Сашо Бикоски: Со Одлука за разрешување на раководител на Подружница Прилеп бр.02-2347/14 од 10.04.2025 година е разрешен од должноста Раководител.

- *на Подружница Кавадарци*

Ристаки Чадамов: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружница Кавадарци бр.02-5067/3-2-1 од 03.10.2024 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

- *на Подружница Тетово*

Братислав Ковачевиќ: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружница Тетово бр.02-5067/3-10-1 од 03.10.2024 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен од значење за Републиката – Скопје.

- *на Подружница Струмица*

Зоран Трајков: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружница Струмица бр.02-5067/3-8-1 од 03.10.2024 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен од значење за Републиката – Скопје.

- *на Подружница Кочани*

Кирил Ковачев: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружница Кочани бр.02-2347/13-1 од 10.04.2025 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

Борко Митевски: Со Одлука за разрешување на раководител на Подружница Кочани бр.02-2347/13 од 10.04.2025 година е разрешен од должноста Раководител на Подружница Кочани.

- *на Подружница Кичево*

Александар Најески: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Кичево бр.02-5067/3-3-1 од 03.10.2024 година од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

- *на Подружница Паркинз Центар - Скопје*

Ане Петрушев: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружници бр.02-6185/14-6 од 13.11.2024 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

- *на Подружница Катна Гаража Разловечко Востание - Скопје*

Ане Петрушев: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружници бр.02-6185/14-6 од 13.11.2024 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

- *на Подружница Катна Гаража Солунски Конгрес - Скопје*

Ане Петрушев: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружници бр.02-6185/14-6 од 13.11.2024 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

- *на Подружница Катна Гаража Кресненско Востание - Скопје*

Ане Петрушев: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружници бр.02-6185/14-6 од 13.11.2024 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

- *на Подружница Катна Гаража Смилевски Конгрес - Скопје*

Ане Петрушев: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружници бр.02-6185/14-6 од 13.11.2024 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

- *Подружница Паркинз Национална Арена Скопје*

Ане Петрушев: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружници бр.02-6185/14-6 од 13.11.2024 година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

- *Подружница Ниш – Република Србија*

Соња Гелова Стојанова согласно Одлука за организирање Подружница на Акционерското друштво во странство – Република Србија – Подружница Ниш бр.02-5534/2-4 од 24.11.2025 година, се назначува за застапник со ограничени овластувања во рамките на овластувањата дадени од Одборот на директори и Генералниот директор.

2. ОСНОВНА ДЕЈНОСТ

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

- Подобрување на условите на станувањето во постојните станбени згради и станови;
- Утврдување на висината на закупот, односно склучување на договори за закуп на станбен и за деловен простор од значење за Републиката;

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

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

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

Согласно член 99 од Закон за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр. 99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15, 31/16 и 64/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 302/20, 150/22, 224/24 и 160/25), Акционерското друштво во рамките на дејностите од стопанисувањето со станбениот и деловниот простор во сопственост на Република Северна Македонија ги врши особено следните работи: подобрување на условите за стопанисување во постојните станбени згради и станови, утврдување на висината на закупот, склучување договори за закуп на станбен простор, стопанисување и водење единствена евиденција на станбениот простор, изградба и продажба на станови за пазар и деловен простор, изградба, реновирање и одржување на станови за непрофитно домување.

Во остварувањето на работите од дејноста Акционерското друштво ги врши работите утврдени во Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија, која на предлог на ресорниот Министер ја донесува Владата на Република Северна Македонија.

3. ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ

За внатрешната организација на Акционерското друштво одлучува Одборот на директори. Заради вршење на работите од дејноста, Акционерското друштво се организира во:

- Дирекција
- Подружници

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

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

Подружниците во Акционерското друштво се делат на:

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

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

Акционерското друштво работите од својот делокруг ги врши како единствена организационо - правна целина, а заради обезбедување на потребната координација во остварувањето на работите во дејностите на ниво на Акционерското друштво како целина, се организираат стручни служби во секторите.

Организационите делови на Акционерското Друштво се прикажуваат во табели кои следат:

ДИРЕКЦИЈА

ПОДРУЖНИЦИ

Подружница Скопје

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

Подружница Битола

Подружница Охрид

Работна единица Струга и Работна единица Дебар

Подружница Прилеп

Подружница Велес

Подружница Куманово

Подружница Тетово

Подружница Кичево

Подружница Штип

Работна единица Свети Николе

Подружница Кочани

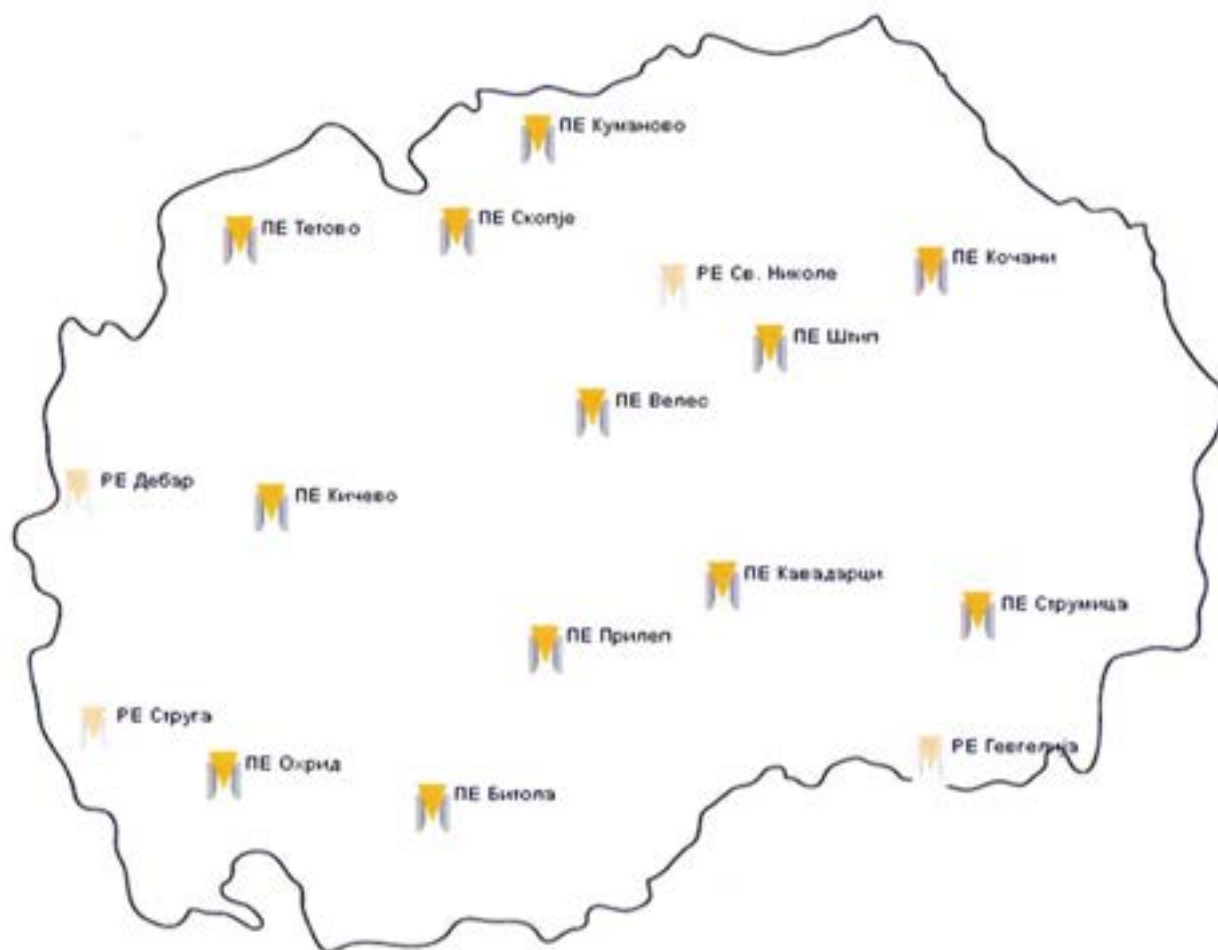
Подружница Струмица

Работна единица Гевгелија

Подружница Кавадарци

Подружница Ниш – Република Србија

МРЕЖА НА ПОДРУЖНИЦИ И РАБОТНИ ЕДИНИЦИ НА АКЦИОНЕРСКОТО ДРУШТВО
ВО РАМКИТЕ НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА



4. КАДРОВСКА ПОЛИТИКА

Бројот на вработените и вкупниот нето износ на плата на ниво на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје во 2025 година се прикажува во следниот преглед:

Реден број	Месец	2025 година	
		Број на вработени по вкалкулирани саати	Нето плата
1	Јануари	300	13.210.557
2	Февруари	298	12.960.885
3	Март	292	13.074.744
4	Април	305	13.852.290
5	Мај	300	13.921.287
6	Јуни	298	13.907.634
7	Јули	313	14.064.102
8	Август	309	14.179.938
9	Септември	309	14.079.876
10	Октомври	307	14.208.268
11	Ноември	307	14.065.959
12	Декември	304	14.011.254

5. ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2025 ГОДИНА

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

I. ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКАТА СОСТОЈБА				
За годината што завршува на 31 Декември 2025 година				
<i>(во илјади денари)</i>				
	Белешка	31 Декември 2025 година	31 Декември 2024 година	
A	СРЕДСТВА			
	НЕТЕКОВНИ СРЕДСТВА			
	Нематеријални средства	-	-	
	Недвижности, постројки и опрема	8	8.682.684	8.843.299
	Вложување во недвижности		1.501.851	1.551.789
	Финансиски средства кои се расположливи за продажба		2.725	2.725
	Побарувања за долгорочни кредити		268.818	266.074
	Вкупно нетековни средства		10.456.078	10.663.867
	ТЕКОВНИ СРЕДСТВА			
	Залихи		622.159	442.995
	Побарувања од купувачите	11	297.897	308.591
	Други тековни средства		1.704.130	1.884.359
	Пари и парични еквиваленти	12	242.963	137.437
	Вкупно тековни средства		2.867.149	2.573.382
	ВКУПНО СРЕДСТВА		13.323.227	13.237.249
B	ГЛАВНИНА И РЕЗЕРВИ			
	Акционерски капитал	13	2.870.949	2.870.949
	Законски резерви		39.866	46.455
	Акумулирана добивка		0	51.334
	Добивка/Загуба за тековната година		7.877	-54.582
	Вкупно главнина и резерви		2.918.692	2.914.157
B	ОБВРСКИ			
	НЕТЕКОВНИ ОБВРСКИ			
	Долгорочни обврски	14	1.049.659	1.163.614
	Одложено плаќање на трошоци и приходи во идни периоди и долгорочни резервирања за ризици и трошоци		7.639.297	7.793.634
	Вкупно нетековни обврски		8.688.956	8.957.248
	ТЕКОВНИ ОБВРСКИ			
	Краткорочни обврски спрема добавувачи	15	15.431	48.058
	Краткорочни финансиски обврски		1.700.148	1.318.786
	Вкупно тековни обврски		1.715.579	1.366.844
	Вкупно обврски		10.404.535	10.324.092
	ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ		13.323.227	13.238.249

II. ИЗВЕШТАЈ ЗА СЕОПФАТНА ДОБИВКА
за годината што завршува на 31 Декември 2025 година

(во илјади денари)

	<i>Белешка</i>	<i>31 Декември 2025 година</i>	<i>31 Декември 2024 година</i>
Приходи од продажба	17;18	419.524	380.094
Останати приходи	18	279.252	259.233
Вкупно оперативни приходи		698.776	639.327
Трошоци			
Набавна вредност на продадени производи		(36.109)	(28.907)
Потрошени материјали, енергија, ситен инвентар и резервни делови		(22.937)	(22.552)
Амортизација		(252.259)	(256.938)
Трошоци за вработените		(250.133)	(234.847)
Трошоци за услуги	19	(33.373)	(39.640)
Останати оперативни трошоци	19	(88.678)	(96.324)
Вкупно оперативни трошоци		(683.489)	(679.208)
Добивка/Загуба од оперативно работење		15.287	(39.881)
Финансиски приходи/расходи		(1.179)	(14.701)
Добивка/Загуба пред оданочување		14.108	(54.582)
Данок на добивка		(6.231)	
Добивка/Загуба за годината		7.877	(54.582)
Останата сеопфатна добивка		-	-
Вкупна сеопфатна Добивка/Загуба за годината		7.877	(54.582)

III. ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНЕТЕ ВО ГЛАВНИНАТА на 31.12.2025 година

(во илјади денари)

	Основна главнина	Законска резерва	Акумулирана добивка	ВКУПНО
Состојба на 01.01.2025 година	2.870.949	46.455	(3.247)	2.914.157
Распределена добивка по Одлука на Влада на РСМ	-	-	54.582	54.582
Добивка за годината	-	-	7.877	7.877
Издвојување за законска резерва	-	159	(159)	-
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Останато зголемување	-	-	-	-
Останато намалување	-	(6.748)	(51.176)	(57.924)
Состојба на 31 декември 2025 година	2.870.949	39.866	7.877	2.918.692
Состојба на 01.01.2024 година	2.870.949	46.455	51.335	2.968.739
Распределена добивка по Одлука на Влада на РСМ	-	-	-	-
Загуба за годината	-	-	(54.582)	(54.582)
Издвојување за законска резерва	-	-	-	-
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Останато зголемување	-	-	-	-
Останато намалување	-	-	-	-
Состојба на 31 декември 2024 година	2.870.949	46.455	(3.247)	2.914.157

Состојбата на главнината на капиталот на ниво на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје на 31.12.2025 година е 2.870.949.232,39 денари. Запишаниот Акционерски капитал, запишан во Централен регистар на РСМ изнесува 46.681.990 ЕУР.

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

Во деловната 2025 година Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, по годишната сметка оствари позитивен финансиски резултат т.е нето добивка во износ од 7.876.774 денари.

**IV. ИЗВЕШТАЈ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА ГОДИНАТА ШТО ЗАВРШУВА НА 31
ДЕКЕМВРИ 2025 ГОДИНА (индиректна метода)**

<i>(во илјади денари)</i>		
	31.12.2025	31.12.2024
Готовински текови од оперативни активности		
Нето добивка/загуба по оданочување	7.877	-54.582
Усогласување/коригирање на нето добивката		
Амортизација	252.259	256.938
Приходи од ослободување на државни подршки	-192.111	-194.918
Зголемување/намалување на побарувања од купувачи	11.695	-15.898
Зголемување/намалување на останатите краткорочни побарувања	-20.002	-2.304
Зголемување/намалување на залихите	-179.163	-74.033
Зголемување/намалување на обврските спрема добавувачи	-32.627	-2.436
Зголемување/намалување на останати краткорочни обврски	316.107	272.335
Зголем./намал. на одл. плаќ. на пр. и гр. ПБР и резервирање	-154.338	-180.365
Вкупно усогласување:	1.820	59.319
Нето готовински текови од оперативни активности	9.697	4.737
Готовински тек од инвестициони активности		
Набавка/продажба на материјални средства	212.529	124.033
Нето готовински текови од инвестициони активности	212.529	124.033
Готовински тек од финансиски активности		
(Отплата)/прилив на обврски од/по кредити	-113.955	-79.099
(Одлив)/прилив на дадени долгорочни кредити	-2.745	-15.361
Зголемување/намалување на акумулирана добивка	0	-3.182
Нето готовински тек од финансиски активности	-116.700	-97.642
Нето зголемување/намалување на парични средства	105.526	31.128
Парични средства на почетокот на годината	137.437	106.309
Парични средства на крајот на годината	242.963	137.437

6. АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА 2025 ГОДИНА

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

Во 2025 година Друштвото покажува зголемување на нето готовински текови во износ од 105,526 илјади денари, што значи дека во текот на годината се наплатени поголем износ на парични средства отколку што се исплатени.

Остварен е позитивен готовински тек од оперативни активности во износ од 9,697 илјади денари, што укажува дека во текот на 2025 година остварени се повеќе приливи на парични средства отколку одливи од главните активности што носат приходи на Друштвото.

Готовинските текови од оперативни активности се добиени со усогласување на нето добивка на износ од 7,877 илјади денари за:

- Амортизација во износ од 252,259 илјади денари, доведува до зголемување на готовинските текови бидејќи истата евидентирана како трошок се одзема од приходите и делува на намалување на нето добивката без да се јави вистински одлив на пари. Со нејзиното враќање кон износот на нето добивката, всушност, се додава износот што е наплатен како приход при продажбата, а Друштвото го задржува за себе без обврска да го исплати се до моментот на замена на постојаните средства.
- Приходите од ослободување на државни подршки кои се по основ на пресметана амортизација на станова и деловни простории во државна сопственост, во износ од 192,111 илјади денари, доведуваат до намалување на готовинските текови бидејќи евидентирани како приход делуваат на зголемување на нето добивката без да се јави вистински прилив на пари.
- Намалувањето на побарувањата од купувачите во износ од 11,695 илјади денари доведува до зголемување на готовинските текови поради зголемен паричен прилив од нивна наплата.
- Зголемувањето на останатите краткорочни побарувања (од државата по основ на даноци, придонеси и останати побарувања) за износ од 20,002 илјади денари доведува до намалување на готовинските текови поради намалена наплата.
- Зголемувањето на залихите во износ од 179,163 илјади денари и остварените приливи на парични средства од нивната продажба, доведуваат до намалување на готовинските текови.
- Намалувањето на обврските спрема добавувачите во износ од 32,627 илјади денари доведува до намалување на готовинските текови поради поголемиот износ на парични одливи за плаќање на обврските.
- Зголемувањето на останатите краткорочни обврски за износ од 316,107 илјади денари доведува до зголемување на готовинските текови поради поголемиот износ на создадени обврски од износот на паричните одливи за нивно плаќање.
- Намалувањето на одложено плаќање на приходи и трошоци во идните периоди ПБР за износ од 154,338 илјади денари доведува до намалување на готовинските текови како резултат на евидентирана амортизација и продажба на имот во државна сопственост – имот на Влада на РСМ.
- Остварен е позитивен готовински тек од инвестициони активности во износ од 212,529 илјади денари, што покажува дека готовината е зголемена.

Остварен е негативен готовински тек од финансиски активности во износ од 116,700 илјади денари што произлегува од парични приливи и одливи од наведените активности и тоа:

- Намалени се долгорочните обврски по основ на кредити за износ од 113,995 илјади денари што доведува до намалување на готовинските текови поради паричните одливи за плаќање на кредитите кон Банките.
- Зголемени се побарувањата од дадени долгорочни кредити за продажба на станови на одложено плаќање во износ од 2,745 илјади денари што доведува до намалување на готовинските текови од приливот на готовина при нивната наплата.

Од Анализата на готовинските текови на Друштвото заклучуваме дека нето готовинскиот тек на Друштвото во 2025 година е позитивен и изнесува 105,526 илјади 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 2025 година.

7. ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2025 ГОДИНА И ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Анализата на финансиските извештаи (извештај за финансиска состојба и извештај за сеопфатна добивка) треба да даде квалитативна оценка дали Друштвото работи добро или лошо, односно дали е финансиски силно или финансиски ранливо.

Една од алатките што се користи во анализата на финансиските извештаи е анализа на односите која го прикажува односот на една ставка во споредба со некоја друга ставка. Таквата анализа е всушност претставување на финансиските податоци и цели финансиски извештаи во однос на една ставка од финансискиот извештај кој се нарекува основа.

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

Реден број	Позиција	2025 година	Структурна анализа 2025 во %	2024 година	Структурна анализа 2024 во %	Споредбена Анализа 2025/2024 во %	Процент зголемување/ намалување
1	Нетоковни средства	10.456.076.014	78,48%	10.663.867.137	80,55%	98,05%	-2,07%
2	Залози	622.158.527	4,87%	442.995.431	3,35%	140,44%	1,32%
3	Побарувања купувачи	297.895.811	2,24%	309.591.333	2,34%	96,22%	-0,10%
4	Други тековни средства	1.704.130.755	12,70%	1.684.358.295	12,72%	101,17%	0,07%
5	Пари и паричен еквивалент	242.962.987	1,82%	137.437.042	1,04%	176,78%	0,79%
ВКУПНИ СРЕДСТВА		13.323.226.894	100%	13.238.249.238	100%	100,64%	
6	Акционерски капитал	2.870.949.232	21,55%	2.870.949.232	21,69%	100,00%	-0,14%
7	Законски резерви	39.886.484	0,30%	46.454.848	0,35%	85,82%	-0,05%
8	Акумулирана добивка		0,00%	51.334.322	0,39%	0,00%	-0,39%
9	Добивка од тековна година	7.876.774	0,06%	-54.581.887	-0,41%	-14,43%	0,47%
10	Долгорочни обврски - кредити	1.049.659.301	7,88%	1.163.813.853	8,79%	90,21%	-0,91%
11	Државен капитал	7.599.606.391	57,04%	7.743.037.655	58,49%	98,15%	-1,45%
12	Други ПБР	39.880.891	0,30%	50.506.865	0,38%	78,44%	-0,08%
13	Краткорочни обврски добивачи	15.430.998	0,12%	48.057.957	0,36%	32,11%	-0,25%
14	Краткорочни финансиски обврски	1.700.147.823	12,76%	1.318.786.393	9,96%	128,92%	2,80%
ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ		13.323.226.894	100%	13.238.249.238	100%	100,64%	

АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ФИНАНСИСКА СОСТОЈБА 31.12.2025

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

Реден број	Позиција	2025 година	Структурна анализа 2025 во %	2024 година	Структурна анализа 2024 во %	Споредбена Анализа 2025/2024 во %	Процент зголемување /намалување
1	Приходи од продажба	419.524.624	58,89%	380.093.559	58,38%	110,37%	0,52%
2	Остварени Приходи	87.141.263	12,23%	64.315.852	9,88%	135,49%	2,35%
3	Приходи од државни поддршки	192.110.590	26,97%	194.917.659	29,94%	98,56%	-2,97%
4	Приходи од камати	13.567.176	1,90%	11.759.764	1,81%	115,37%	0,10%
ВКУПНИ ПРИХОДИ		712.343.653	100%	651.086.834	100%	109,41%	
5	Набавна вредност на продадени учиноци	36.109.102	5,17%	28.907.282	4,10%	124,91%	1,08%
6	Потрошени матер, енер.	22.937.452	3,29%	22.552.032	3,20%	101,71%	0,09%
7	Амортизација	252.258.996	36,13%	256.937.981	36,41%	98,18%	-0,28%
8	Трошоци за вработени	250.132.739	35,82%	234.846.768	33,28%	106,51%	2,54%
9	Трошоци за услуги	33.372.911	4,78%	39.635.080	5,62%	84,20%	-0,84%
10	Остварени оперативни трошоци	88.678.094	12,70%	96.329.048	13,65%	92,06%	-0,95%
11	Трошоци за камати	14.746.347	2,11%	26.460.530	3,75%	55,73%	-1,84%
ВКУПНИ ТРОШОЦИ		698.235.641	100%	705.668.721	100%	98,95%	

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

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

Показателите во анализата се однесуваат за 12 месечно работење во текот на 2025 година и споредбени показатели од 2024 година.

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

- A) Профитабилност
- B) Деловна активност - ефикасност
- C) Ликвидност
- D) Финансиска стабилност – долгорочна солвентност
- E) Економичност

A. ПОКАЗАТЕЛИ НА ПРОФИТАБИЛНОСТ

Показателите на профитабилноста го покажуваат ефектот од управувањето со средствата и долговите врз остварувањето на профитот. Показателите на профитабилноста ја одразуваат моќта на Друштвото за заработка, способноста на Друштвото да остварува добивки, односно вишок на приходи споредено со расходите на работењето и другите трошоци кои настануваат во определен период на време. Профитабилноста ја одразува конкурентската позиција на Друштвото, а воедно и квалитетот на менаџментот на Друштвото, додека пак способноста да се генерира профит од инвестираниот капитал е важен индикатор за вредноста на Друштвото.

Во 2025 година Друштвото оствари вкупни приходи во износ од 712.343.653 денари и вкупно трошоци износ од 698.235.641 денари, односно позитивен финансиски резултат добивка пред оданочување износ од 14.108.012 денари и добивка за финансиската година по оданочување износ од 7.876.774 денари. Во услови на зголемена економска криза, Друштвото оствари една од стратешките цели преку остварувањето на позитивен финансиски резултат, со што се зајакнува понатамошниот потенцијал за континуитетот на работењето на Друштвото.

Показателите на профитабилноста се пресметуваат како однос на нето добивката и вкупната главнина, однос на добивката пред камата и даноци и ангажиран капитал, однос на нето добивката и вкупните приходи и однос на нето добивката и бројот на вработени, истите бидејќи Друштвото во тековната 2025 година, оствари добивка пред оданочување во износ од 7.876.774 денари во однос на остварената загуба во 2024 година.

Показатели на профитабилноста	2025	2024
1. Поврат на акционерска главнина (ROE) - Однос на добивката за финансиската година и вкупна главнина	0,27%	
2. Поврат на ангажираниот капитал (ROCE) - Однос на добивката пред камата и даноци и ангажиран капитал (акционерска главнина плус нетековни обврски)	0,36%	
3. Нето Профитна маржа - Однос на добивката за финансиската година и приходи продажба	1,88%	
4. Добивка за финансиската година по работник (во денари)	26.432	

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

Показателот ја претставува способноста на Друштвото со расположливиот сопствен капитал да остварува добивка, односно тој е мерило за силата на Друштвото. Показателот покажува колкава расположива нето добивка генерира исклучиво сопственичкиот капитал на Друштвото (акционерскиот капитал вклучувајќи ги резервите и акумулираната добивка). Во 2025 година изнесува 0,27% и не е на задоволително ниво во однос на идеалниот од 9,0%. На показателот делува специфичната дејност на Друштвото изградба на комерцијални станови за продажба каде градбата трае повеќе од 18 месеци, па Друштвото остварува приходи и добивки од продажбата во разни пресметковни периоди како и изградба на социјални станови за ранливи групи чија вредност ги зголемува нетековните обврски во вид на државни подршки (државен капитал), а од друга страна остварува минимални приходи по основа на закупнина.

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

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

Показателот во 2025 година изнесува 0,36% која перманентно се движи под контролната мерка, со оглед на специфичната дејност на Друштвото, изградба на социјални станови за ранливи групи чија вредност ги зголемува нетековните обврски во вид на државен капитал, а од друга страна остварува минимални приходи по основа на закупнина.

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

Показателот на односот на нето добивката за тековната година (добивка по оданочување) и остварените приходи од продажба ја претставува профитабилноста на претпријатието. Во 2025 година нето профитната маржа изнесува 1,88% која не е на задоволително ниво како резултат на остварени мали нето добивки. На показателот делува специфичната дејност на Друштвото како што е наведено и за претходните два показатели на профитабилноста.

d. Добивка за финансиската година по работник

За 2025 година показателот бележи зголемување поради остварената поголема добивка за финансиската година и изнесува 26.432 денари по вработен.

V. ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА АКТИВНОСТ – ЕФИКАСНОСТ

Показатели на деловната активност	2025	2024
Коефициент на обрт на вкупните средства	0,05	0,05
Динамика на приходи	109,41%	115,31%
Приход по вработени	2.390	2.170
Период на плаќање на обврски спрема добавувачите	8	26
Период на обрт на залихите	332	238
Просечен период на наплата на побарувањата од купувачите	259	297

a. Коефициент на обрт на вкупните средства

Овој показател пресметан како однос на вкупните приходи и вкупно користените средства (актива) за 2025 година изнесува 0,05 и покажува дека приходот изнесува 5% во однос на користените средства. Во 2024 година показателот изнесува 0,05. Коефициентот на обрт на вкупните средства е показател на активноста на Друштвото и покажува колку секоја парична единица на средства генерира приход. При анализа на овој показател треба да се има во предвид високата вредност на вкупно користените средства во која најголем дел учествуваат нетековните средства како и дејноста на Друштвото, изградба на станови која трае повеќе од еден пресметковен период, а следствено на тоа и остварувањето на приходите. На показателот делува и неостварениот приход од неиздадени станови и деловни простории и минималните приходи од закупнина за користење на станови за

ранливи групи. По правило производната дејност има помал коефициент на обрт на вкупните средства од трговијата и услугите.

b. Динамика на приходи

Овој показател го прикажува односот на приходите од тековната 2025 и претходната 2024 година, и изнесува 109,41% тоа покажува дека приходите се зголемиле.

c. Приход по вработени

Овој показател го прикажува приходот по вработен за 2025 година и истиот изнесува 2.390.415 денари додека во 2024 година изнесува 2.170.289 денари и бележи зголемување. Просечниот број на вработени врз основа на часови на работа во пресметковниот период е намален на 298 вработени во споредба со 2024 година кога изнесувал 300 вработени.

d. Период на плаќање на обврските спрема добавувачи

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

Показателот во 2025 година изнесува 8 дена, и во споредба со истиот од 2024 година кога изнесува 26 дена, укажува дека времето на плаќање на краткорочните обврски спрема добавувачите е намалено. Овој показател помага да се оцени ликвидноста на Друштвото, при што намалувањето на периодот на плаќање на обврските спрема добавувачите е знак на добро финансирање, односно добро управување со тековните средства, кое резултира со навремено плаќање на обврските.

e. Период на обрт на залихите

Овој показател, добиен како однос меѓу производот на вредноста на залихите и бројот на деновите во годината спрема трошоците на продажба за 2025 година изнесува 332 дена додека во 2024 година изнесува 238 дена, истиот бележи намалување. Овој показател дава информација како се управува со залихите и за колкав период залихите можат да се конвертираат во парични средства и дава дополнителна индикација за ликвидноста на Друштвото. За поефикасно управување со залихите периодот на обрт треба да биде понизок, за што Друштвото треба да ги преиспита залихите во поглед на нивната оштетеност или застареност, нивна алтернативна употреба доколку не се продаваат да се издаваат под закуп, одобрување на попусти, обезбедување на имотни листови и.т.н. За успешно управување со залихите потребно е да се има во предвид вредноста на капиталот кој е врзан во нив и можноста периодот на конвертирање во парични средства да се намали.

f. Просечен период на наплата на побарувања од купувачи

Овој показател добиен како однос меѓу производот од вредноста на побарувањата од купувачите (од Извештајот за финансиската состојба) и бројот на денови во годината спрема приходите од продажба за 2025 година изнесува 259 дена додека во 2024 година изнесува 297 дена, истиот бележи намалување на периодот на наплата на побарувањата, и позитивно делува на ликвидноста на друштвото. Периодот на наплата на побарувањата од купувачите е мерка за просечната должина на времето кое е потребно за купувачите да го платат тоа што го должат. Раководството и вработените превземаат активности за подобрување на наплатата на побарувањата согласно утврдените работни процедури со цел подобрување на ликвидноста на Друштвото, односно што побрзо побарувањата да се конвертираат во парични средства.

С. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ

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

Показатели за ликвидноста	2025	2024
Брз показател	1,31	1,56
Тековен показател	1,67	1,88
Работен Капитал	1.151.302	1.207.040

а. Брз показател

Се утврдува како однос меѓу тековните средства без залихите, односно готовите пари на жиро сметка и благајна, КХВ и краткорочните побарувања спрема тековните (краткорочни) обврски без обврските за примени аванси. Коефициентот од 1,31 во 2025 година покажува дека сите тековни обврски ќе бидат намирени навреме и во однос на показателот од 1,56 во претходната 2024 година, се движи во рамките на контролната мерка од 1,00 и укажува дека тековните обврски ќе бидат намирени навреме. На показателот делува високото ниво на побарувања од купувачи поради кои доцнат паричните приливи потребни за намиравање на обврските спрема добавувачите, вработените и кредиторите.

б. Тековен показател

Се утврдува како однос меѓу тековните средства спрема тековните обврски врз основа на податоците од извештајот за финансиска состојба. Вредноста на овој показател за 2025 година изнесува 1,67 и во споредба со 2024 година кога изнесува 1,88 бележи намалување на општата ликвидност. Тековниот показател покажува можност дека од тековната актива која ја сочинуваат парите, побарувањата, финансиските средства и залихите, може да се намираат тековните обврски, меѓу кои во најголем дел обврските спрема добавувачите и краткорочните кредити. За поволен се смета показател кој надминува 1, во спротивно постојат изгледи дека Друштвото може не би било во состојба да ги плаќа неговите обврски навреме. Друштвото располага со тековни средства кои ќе обезбедат во иднина да има приливи на парични средства за да се исполнат доспеаните обврски, меѓутоа Друштвото тешко и на подолг рок ги конвертира тековните средства во парични средства, обртот на залихите е спор, односно паричниот оперативен циклус е долг, на кој значајно делуваат и високата вредност на побарувања од купувачите кои тешко се наплаќаат, што бара дополнително ангажирање за подобрување на наплатата.

в. Работен капитал

Вредноста на овој показател за 2025 година изнесува 1.151.301.920 денари и ја покажува висината на капиталот кој стои на располагање за задоволување на тековните обврски. Во споредба со 2024 година кога изнесува 1.207.039.779 денари бележи намалување. Истиот е под контролната мерка, половина од тековната актива во износ од 1.433.440.371 денари.

Сите показатели на ликвидноста за 2025 година, се движат во рамките на контролните мерки и укажуваат дека Друштвото има способност да ги намира навремено своите обврски, да ги исплатува платите, да набавува сировини и материјали и да ги плаќа обврските спрема добавувачите и стасаните рати по кредити од деловните банки, меѓутоа Друштвото тешко и на подолг рок ги конвертира тековните средства во парични средства, обртот на залихите е спор, односно паричниот оперативен циклус е долг, на кој значајно делуваат и високата вредност на

побарувања од купувачите кои тешко се наплаќаат. Реално како што потенциравме залихите и побарувањата треба да бидат предмет на дополнителни анализи и превземање на дополнителни мерки од раководството на друштвото за подобрување, односно за зголемување на паричните приливи од продажба на залихите и намалување на побарувањата преку подобрена наплата. Анализата покажува дека паричните приливи може да се одложат со создавање на побарувања на кои им се одобрува одложен рок на плаќање (спогодби за плаќање на долгот на рати), паричните одливи пак може да се одложат со користење на одложен рок на плаќање (кредитирање) од страна на добавувачите. Исто така времето меѓу набавката, изградбата на станови за продажба и продажбата на истите влијае на паричните текови, односно доколку градбата и продажбата трае подолго време и паричните приливи од нивна продажба ќе биде долго. Секако потребно е брзо да се конвертираат во парични средства побарувањата од станарина и закупнина за користење на станбен и деловен простор и анuitети од кредити на купувачите на станови на одложено плаќање како и побарувањата по склучени спогодби за плаќање на долг на рати.

D. ПОКАЗАТЕЛИ НА ФИНАНСИСКАТА СТАБИЛНОСТ - ДОЛГОРОЧНА СОЛВЕНТНОСТ

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

Показатели за финансиска стабилност	2025	2024
Показател на долг (Debt ratio-DR)	20,76%	19,11%
Показател на задолженост (Gearing)	26,45%	28,54
Показател на левериџ (Leverage)	73,55%	71,46%
Покриеност на каматите	1,96	

a. Показател на долг (Debit ratio-DR)

Показателот на долг (Debit ratio-DR) е показател на вкупните долгови на Друштвото (тековни обврски и долгорочни обврски) во однос на неговите вкупни средства (нетековни и тековни средства односно активата). Овој показател за 2025 година изнесува 20.76%, додека во 2024 година изнесува 19.11% и покажува тенденција на зголемување. Показателот покажува во кој процент се покриени средствата од туѓи извори на финансирање (обврски спрема добавувачи, други останати обврски и кредити од Банки). Споредено со контролната мерка за овој показател од 50% покажува дека друштвото има безбедно ниво на долг.

b. Показател на задолженост (Gearing)

Показателот на задолженост го покажува учеството на долгот во капиталот на Друштвото и се пресметува како однос на долговниот капитал кој носи камата (долгорочни кредити) спрема акционерска главнина (акционерски капитал, резерви и акумулирана добивка) и долговен капитал кој носи камата (долгорочни кредити). Овој показател за 2025 година изнесува 26,45%, во споредба со 2024 година кога изнесува 28,54%, бележи намалување и е под контролната мерка од 50%. Укажува на умерена задолженост, во случај показателот да се зголемува можни се проблеми во иднина доколку Друштвото би имало потреба да земе кредит, освен ако не ги

зголеми главнината и резервите преку повисоки добивки од редовно работење кои нема да ги распределува или преку нова емисија на акции. Со оглед на тоа што Друштвото 2025 година ја заврши со добивка, потребно е да го задржи тој тренд на зголемување на добивката преку зголемување на приходите и намалување на трошоците од работењето како не би дошло до финансирање со кредити од Банки. Останува потребата од претпазливост околу задолжувањето со кредити од Банки обезбедени со хипотеки во недвижен имот, при што постои ризик бидејќи Банките се во позиција да имаат право да го присилат Друштвото да продава средства за да им ја плати каматата, доколку не постојат расположливи средства од други извори.

c. Показател на леверџ (Leverage)

Овој показател добиен како однос на акционерската главнина спрема акционерската главнина зголемена за долговниот капитал кој носи камата (долгорочни кредити од Банки), покажува во кој процент Друштвото се финансира од сопствени извори на финансирање односно од акционерскиот капитал (обични акции, резерви, и акумулирана добивка). За 2025 година изнесува 73,55% додека за 2024 година изнесува 71,46%, бележи зголемување поради намалување на износот на долгорочни кредити во текот на 2025 година.

Споредено со оптималниот показател од 50.00% претставува задоволителен показател и упатува на фактот дека на Друштвото настојува да го држи долгот под контрола, да го консолидира работењето со цел остварување на поголеми добивки од работењето.

d. Однос на покривање на каматите

Показателот за покриеност на каматата покажува дали Друштвото заработува доволно добивка пред камата и данок за да може да ги плати трошоците за камата, или дали неговите трошоци за камата се големи во однос на неговите добивки. Овој показател говори за тоа колку пати трошоците за камата се покриени со износот на добивката пред камата и даноци. Тој покажува способност на Друштвото да им ги плати на кредиторите со камата позајмените пари, односно способност за задолжување. Показателот за 2025 година изнесува 1,96 пати, и е добиен како однос на добивка пред оданочување и финансиски расходи во износ од 28.854.359 денари и поделен со финасиските расходи од 14.746.347 денари. Вака добиениот показател укажува на можни негативни ефекти по работењето.

E. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЕКОНОМИЧНОСТ

Показатели на економичност	2025	2024
Однос меѓу приходите и расходите	102,02%	92,27%
Однос на добивката пред оданочување и приходите	1,98%	
Однос на добивката за финансиската година и приходите	1,11%	

a. Однос меѓу вкупни приходи и вкупни расходи

Во 2025 година, показателот добиен како однос на приходите и расходите од целокупното работење изнесува 102,02 %, истиот во 2024 година изнесува 92,27%.

Економичноста претпоставува приходите да ги покријат сите расходи и да остварат добивка. Минималното барање на економичноста е подеднакви приходи и расходи. Показателот за 2025 година од 102,02% во споредба со истиот од 2024 година кога изнесува 92.27% бележи зголемување и се движиме во рамките на минималните барања и врз основа на тоа потребно е да се направат дополнителни напори за подобрување на работењето и

остварување на поголеми приходи, истовремено што е можно помали расходи, односно поголема позитивна разлика меѓу приходите и расходите.

b. Однос на добивката пред оданочување и приходите

Овој показател за 2025 година изнесува 1.98% и го покажува учеството на добивката во приходите. За негово подобрување потребно е дополнително зголемување на приходите и намалување на трошоците од работењето посебно на непродуктивните трошоци, и остварување на поголема позитивна разлика односно добивка.

c. Однос на добивката за финансиската година и приходите или расходите

Овој показател за 2025 година изнесува 1,11%. Овој показател го покажува учеството на добивката за финансиската година во приходите, потребно е остварување на поголеми приходи, и што е можно помали расходи, односно поголема позитивна разлика меѓу приходите и расходите.

8. ИЗВЕШТАЈ ЗА МАТЕРИЈАЛНО – ФИНАНСИСКО РАБОТЕЊЕ ЗА 2025 ГОДИНА

I. СТАНОВИ ЗА СТОПАНИСУВАЊЕ

1. Број на станови и гаражи

Бројот на станбени единици, гаражи и нивната површина со кои стопанисува Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, утврдено согласно Подружниците, на ниво на Акционерското друштво за 2025 година искажан е во следнава табела:

Реден број	Подружница	Вкупно		Собност								Опозарени и делумно закупени дупети 2025	Гаражи со полиц 2025	Површина во м ²	
				1 и версиона		2		3		4				2024	2025
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Скопје	2.051	2.015	978	970	482	470	216	202	53	51		322	85.734,41	83.588,95
2	Куманово	210	206	86	86	82	80	35	33	7	7			11.061,36	10.750,36
3	Тетово	269	258	93	92	136	129	27	25	13	13	0	0	12.841,12	12.271,96
4	Кичево	135	133	48	48	57	57	29	27	0	0	0	1	6.860,00	6.746,00
5	Охрид	155	196	43	54	101	131	7	7	0	0	4	4	7.922,00	10.059,57
6	Прилеп	278	276	184	184	83	81	8	8	3	3	3	0	13.877,12	13.704,72
7	Кавadarци	173	173	50	50	119	119	3	3	1	1	0	0	8.709,00	8.709,00
8	Струмица	348	342	119	113	207	207	22	22	0		17	0	19.437,44	18.979,00
9	Кочани	325	320	239	238	56	55	28	25	2	2	0	0	17.385,00	17.020,00
10	Битола	421	419	144	144	224	222	37	37	16	16	11	0	23.057,68	22.926,81
11	Штип	485	465	235	222	206	200	27	26	8	8	9	0	20.332,00	19.605,00
12	Велес	236	229	89	89	106	101	35	33	6	6			14.513,00	11.642,00
	Вкупно:	5888	6033	2308	2290	1859	1852	474	448	109	107	44	327	241.730,13	236.022,37

Бројот на станбените единици во 2025 година во Подружница Скопје изнесува 1.693 станбени единици, а 322 единици се гаражи со вкупна површина од 4.741,57 м², кои се воведени во евиденција со Одлука на Управен одбор, а по претходно извршен попис.

На ниво на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бројот на станови изнесува 4.706 станбени единици и 327 гаражи, кои го даваат вкупниот број од 5.033 станбени единици и гаражи.

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 2025	Вкупно	
		Тврда		Монтажна		Супстандард			2024	2025
		2024	2025	2024	2025	2024	2025			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Скопје	1269	1240	478	476	304	299		2.051	2.015
2	Куманово	115	113	3	1	92	92		210	206
3	Тетово	236	226	9	9	24	24	0	269	259
4	Кичево	103	102	18	18	13	13	0	135	133
5	Охрид	138	175	13	17	0	0	4	155	196
6	Прилеп	275	273	0	0	3	3	3	278	276
7	Кавадарци	126	126	1	1	46	46	0	173	173
8	Струмица	344	335	4	7	0	0	17	348	342
9	Кочани	325	320	0	0	0	0	0	325	320
10	Битола	414	412	7	7	0	0	11	421	419
11	Штип	473	453	0	0	3	3	9	485	465
12	Велес	218	211	18	18	0	0		236	229
	Вкупно:	4036	3986	551	554	485	480	44	5086	5033

Во структурата на вкупниот број на станови и гаражите, становите и гаражите изградени од тврд материјал се застапени со 79,19%, становите и гаражите изградени од монтажни елементи учествуваат со 11,01% субстандардните станови и гаражи учествуваат со 9,54%.

3. Број на станови и гаражи според статусот на користење

Ред.бр.	Подружница	Со станарско право		Времено решение		Без соодветен акт за доделување и користење на станот		Друг вид на корисник		Вкупно	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Скопје	328	298	455	459	717	947	558	311	2.058	2.015
2	Куманово	41	39	84	82	16	16	69	69	210	206
3	Тетово	20	18	158	150	45	44	46	47	269	259
4	Кичево	16	14	66	65	27	19	25	35	134	133
5	Охрид	19	17	95	92	3	2	34	85	151	196
6	Прилеп	65	64	149	148	27	27	37	37	278	276
7	Кавадарци	7	7	91	91	40	40	35	35	173	173
8	Струмица	72	68	170	207	26	26	80	41	348	342
9	Кочани	0	0	236	216	5	6	84	98	325	320
10	Битола	73	70	225	223	72	71	51	55	421	419
11	Штип	23	21	225	220	77	68	160	156	485	465
12	Велес	35	35	143	137	12	12	46	45	236	229
	Вкупно:	699	651	2097	2090	1067	1278	1225	1014	5088	5033

Носители на станарско право

Во оваа категорија опфатени се станови со Договори за користење, како и закупци од категорија со трансформирани Решенија за закуп на станови, доделувања по основ на денационализација или доделувања согласно Законот за бранителите, кои можат да се откупат согласно Законот за продажба на општествени станови. За разлика од останатиот број на станови за кои не е решен статусот на корисниците, овој број на корисници во пракса не предизвикува посебни проблеми, затоа што е решен нивниот статус во однос на користењето. Меѓутоа, за останатите видови на корисници, статусот на користењето на становите е проблематичен се до неговото конечно решавање. Бројот на станови со станарско право во 2025 година изнесува 651 станбени единици.

Корисници на станови со времени решенија

Во оваа категорија на корисници на станови, најголем број случаи се станови ангажирани за реализација на „Програмите за уредување на градежно земјиште на Општините“, како и станови ангажирани за ранливи категории на граѓани, распределени станови по Проект ФП 1340 и Проект ФП 1674. Бројот на станбени единици со времени решенија во 2025 година изнесува 2090.

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

Во оваа категорија согласно Законот за домување под користење на стан сопственост на Република Северна Македонија без соодветен акт за доделување и користење, се подразбира користење на стан од страна на лице кое е вселено и користи стан во сопственост на Република Северна Македонија без акт за доделување и користење на станот издаден од надлежен орган и без Договор за користење односно закуп на станот. Бројот на корисници на станбени единици без соодветен акт во 2025 година, изнесува 1278.

Друг вид на корисници

Во оваа категорија на корисници на станови спаѓаат станите 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. Бројот на корисници од оваа категорија на станбени единици во 2025 година, изнесува 1014.

4. Книговодствена вредност на станови и гаражи

Книговодствената вредност на станбениот простор (во вкупниот број од 5.033 стана се опфатени и гаражите) со кој стопанисува Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, заклучно со 31.12.2025 година по Подружници е прикажана во следнава табела:

Ред.бр.	Подружница	Вкупен број на станбени единици	Површина во м ²	Набавна вредност во денари 31.12.2025	Исправка на вредност во денари 31.12.2025	Сегашна вредност во денари 31.12.2025
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	2.015	83.598,95	1.239.058.283,52	717.921.670,00	521.136.613,52
2	Куманово	206	10.759,36	196.485.139,00	94.436.919,71	102.048.219,29
3	Тетово	259	12.271,96	334.902.210,00	123.691.142,00	211.211.068,00
4	Кичево	133	6.746,00	141.629.228,00	69.362.423,00	72.266.805,00
5	Охрид	196	10.059,57	191.598.160,00	79.071.813,00	112.526.347,00
6	Прилеп	276	13.704,72	286.143.409,02	119.399.542,22	166.743.866,80
7	Кавадарци	173	8.709,00	200.524.481,00	41.307.623,00	159.216.858,00
8	Струмица	342	18.979,00	376.715.143,00	136.497.985,00	240.217.158,00
9	Кочани	320	17.020,00	478.247.940,37	123.685.394,56	354.562.545,81
10	Битола	419	22.926,81	455.867.948,94	218.481.113,55	237.386.835,39
11	Штип	465	19.605,00	480.221.506,00	158.929.864,00	321.291.642,00
12	Велес	229	11.642,00	302.415.586,40	133.039.823,11	169.375.763,29
	Вкупно:	5033	236.022,37	4.683.809.035,25	2.015.825.313,15	2.667.983.722,10

Набавната вредност на станбен простор и гаражи изнесува 4.683.809.035,25 денари, исправката на вредност 2.015.825.313,15 денари и сегашната вредност изнесува 2.667.983.722,10 денари.

II. СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВНИ ЕДИНИЦИ

Бројот на деловните единици и нивната површина искажан според можноста за закуп и нивна продажба, а согласно Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија“ 13/13, 69/13, 27/14, 42/14, 178/14, 180/14, 51/15, 61/15, 129/15, 6/16, 106/16, 21/18, 98/19 и 224/24), 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 2024		Остварено 2025		Индекс	2025 структура %
	Број на деловни единици	Површина во м ²	Број на деловни единици	Површина во м ²	(5:3)	
1	2	3	4	5	6	7
А) Деловен простор што не е предмет на продажба и тоа:						
Стегнат по основ на присилни прописи	36	2,137.75	53	4,008.48	1.875093	4.17%
Што се користи за своја дејност, јавни служби, органи на ед.на локална самоуправа, политички партии и здруженија	72	11,693.92	45	7,377.92	0.63	3.54%
Објекти од културно – историско значење	348	20,004.71	384	23,532.01	1.18	31.02%
Од времен карактер	139	5,542.87	198	12,072.87	2.18	15.59%
За отпис	0		1	57.00	0.00	0.08%
Недефинирана сопственост	6	3,206.29			0.00	0.00%
На располагање на совет на денационализација	83	15,935.94	83	15,935.00	0.00	6.54%
Јавен интерес			6	3,206.29	0.00	0.47%
Останат деловен простор	517	48,885.00	371	30,348.08	0.62	29.21%
Деловен простор од агенција за приватизација	30	23,017.47	33	23,726.83	1.03	2.60%
Вкупно А:	1231	130,423.95	1184	120,264.48	0.92	93.23%
Б) Катни гаражи:						
Вкупно Б:	86	130,744.50	86	130,714.50	1.00	6.77%
Вкупно А+Б:	1317	261,168.45	1270	250,978.98	0.96	100.00%
В) Деловен простор што може да се продаде:						
Вкупно В:	36	1,674.00	36	1,674.00	1.00	2.76%
Вкупно А+Б+В:	1353	262,842.45	1306	252,652.98	0.96	100.00%

1. Книговодствена вредност на деловните простории и катни гаражи

Ред. Бр.	Подружница	Вкупно објекти	Површина во м2	Набавна вредност во денари 31.12.2025	Исправка на вредност во денари 31.12.2025	Сегашна вредност во денари 31.12.2025
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	501	185.539,44	4.025.997.059,70	741.476.892,96	3.284.520.166,74
2	Куманово	117	6.102,19	57.208.879,00	40.677.617,55	16.531.261,45
3	Тетово	17	1.342,82	30.734.566,50	8.552.108,50	22.182.458,00
4	Кичево	21	1.547,00	51.547.525,00	16.578.210,00	34.969.315,00
5	Охрид	34	3.788,00	108.914.124,00	22.409.303,00	86.504.821,00
6	Прилеп	16	4.164,50	69.813.952,09	36.008.874,00	33.805.078,09
7	Кавадарци	18	1.034,00	26.461.662,00	13.436.456,00	13.025.206,00
8	Струмица	28	2.070,00	28.802.443,00	9.835.887,00	18.966.556,00
9	Кочани	12	936,00	16.550.457,76	2.188.905,18	14.361.552,58
10	Битола	406	25.425,00	232.926.096,98	208.946.734,16	23.979.362,82
11	Штип	36	3.788,00	64.280.138,00	11.418.501,00	52.861.637,00
12	Велес	27	645,50	16.557.148,00	8.379.288,75	8.177.859,25
13	Трансформација	33	23.726,83	2.545.825.866,50	92.553.094,44	2.453.272.772,06
	Вкупно:	1266	260.109,28	7.275.619.918,53	1.212.461.872,54	6.063.158.045,99

За вкупниот број на деловни простории 1266 набавната вредност изнесува 7.275.619.918,53 денари, исправката на вредност изнесува 1.212.461.872,54 денари и сегашната вредност е 6.063.158.045,99 денари. Површината на деловните простории изнесува 260.109,28 м².

III. ЗАЛИХА НА СТАНОВИ, ДЕЛОВЕН ПРОСТОР, ПОДРУМИ И ГАРАЖИ-ПАРКИНГ ПРОСТОРИ

1. Физички показатели

Согласно податоците од Подружниците на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, заклучно со 31.12.2025 година, становите на залиха, деловниот простор, гаражи-паркинг простори и подрумите се прикажани во следната табела:

Ред. бр.	Подружница	Станови		Деловен простор		Гаражи-паркинг простори		Подруми	
		Број	Површина во м ²	Број	Површина во м ²	Број	Површина во м ²	Број	Површина во м ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Скопје	25	1.521,51	3	78,00	34	441,00		
2	Куманово	1	84,00	3	126,00	10	142,00		
3	Тетово	0		0		0			
4	Кичево	0		0		0			
5	Охрид	2	115,00	0		0			
6	Прилеп	1	54,00	7	330,00	0	-	0	-
7	Кавадарци			12	222,00				
8	Струмица	6	300,00	0	-	15	150,00	4	30,00
9	Кочани	16	1.164,00	0	-	0	-	0	-
10	Битола	8	406	0	0	0	0	0	0
11	Штип	2	84,00	0	-	0	-	0	-
12	Велес	0		0		0		0	
13	Дирекција	2	91,75	14	1.044,00	2	30,00	2	6,00
	Вкупно:	63	3.820,26	39	1.800,00	61	763,00	6	36,00

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје на залиха има 63 (шеесет и три) станбена единица со површина од 3.820,26 м², 39 (триесет и девет) деловни единици со површина од 1.800,00 м², 61 (шеесет и еден) гаражен-паркинг простор со површина од 763,00 м² и 6 (шест) подруми со површина од 36 м².

2. Вредносни показатели

Вредносните показатели на вкупната залиха на станови, деловниот простор, гаражи-паркинг простори и подруми заклучно со 31.12.2025 година се прикажани во следниот 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	45.910.239,90	2.551.128,00	4.838.186,62		53.299.554,52
2	Куманово	2.873.771,50	5.074.992,00	1.236.593,50		9.185.357,00
3	Тетово	-	-	-		-
4	Кичево	-	-	-		-
5	Охрид	3.604.515,50				3.604.515,50
6	Прилеп	1.310.618,00	19.575.596,00	-	-	20.886.214,00
7	Кавадарци	-	6.250.090,00	-	-	6.250.090,00
8	Струмица	7.284.547,40	-	2.256.554,50	300.651,00	9.841.752,90
9	Кочани	11.248.195,00	-	-	-	11.248.195,00
10	Битола	10.324.706,13	0,00	0,00	0,00	10.324.706,13
11	Штип	1.561.875,00	-	-	-	1.561.875,00
12	Велес					-
13	Дирекција	8.315.248,86	34.593.051,94	284.344,56	54.584,46	43.247.229,82
	Вкупно:	92.433.717,29	68.044.857,94	8.615.679,18	355.235,46	169.449.489,87

Вкупната вредност на залиха на станбени единици, деловени единици, гаражи-паркинг простори и подруми изнесува 169.449.489,87 денари, од кои вредноста на станбените единици е 92.433.717,29 денари, на деловните единици изнесува 68.044.857,94 денари, на гаражи - паркинг простори вредноста изнесува 8.615.679,18 денари и подруми со вредност од 355.235,46 денари.

9. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА

Инвестициите во станбена изградба за 2025 година се реализирани преку следниве активности:

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

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

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

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

1.1. Изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба

1.1-1. Физички показатели

Со Програмата предвидени се 8 (осум) објекти со 651 стана со вкупна станбена површина од 40.544,88 м², деловен простор со вкупна површина од 2.076,60 м², гаражи со вкупна површина од 8.757,36 м² и подруми со вкупна површина од 309,70 м².

Од вкупниот број 8 (осум) објекти согласно Програмата, на 31.12.2025 година 6 (шест) објекти се во подготовка, додека 2 (два) објекти се во градба.

Бројот на објектите: становите, деловните простории, гаражите, подруми и паркин места, како и вредносните показатели на истите по Подружници за објекти во изградба со станови и деловен простор наменети за продажба заклучно со 31.12.2025 година се прикажува во следниот преглед:

-Објекти наменети за продажба-

Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми
				Број	Површина (м ²)	Површина (м ²)	Површина (м ²)	Површина (м ²)
1	2		3	4	5	6	7	8
1	Скопје	Г.П. 4.17 ДУП Градска Четврт И О4, Даре Џамбаз, Општина Центар	1	112	8.161,78	126,35	1.920,31	
2		ДУП за Градска четврт ССИ/ОЗ,блок 2, Општина Карпош и Општина Бутел	1	111	6.912,00		1.052,70	
3	Битола	АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.1	1	75	4.400,00	920,00	1.865,00	
4		АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.2	1	65	3.869,00	720,55	996,35	
5		ДУП за БЛОК А Довлецик - кај базените	1	42	2.520,00	309,70		309,70
6	Охрид	Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2, ГП 7.10	1	58	3.498,00		707,00	
7		Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2, ГП 7.11	1	72	3.984,10		816,00	
8	Штип	Г.П. 19 Енгелсова бр.2 и 4	1	116	7.200,00		1.400,00	
		Вкупно:	8	651	40.544,88	2.076,60	8.757,36	309,70

Во објекти во подготовка се објектите: ДУП за Градска четврт ССИ 03, Блок 2, Општина Карпош и Општина Бутел во Скопје, АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.1 и ДУП за Блок А Довлеџик - кај базените двата објекти се во Битола, два објекти во Охрид Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2, Г.П. 7.10 и Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2, Г.П. 7.11 и еден објект во Штип Г.П. 19 Енгелсова бр. 2 и 4. Во објекти во изградба се опфатени објекти ГП 4.17 ДУП Градска четврт и 04 Даре Џамбаз Општина Центар во Скопје и АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.2 во Битола.

1.1-2. Вредносни показатели

Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми	Вредност на договор + Анекс договор	Реализација на Договор заклучено со 31.12.2025 год	Кумулативно исплатено по ситуација на 31.12.2025 год (денари)
				Број	Површина (м ²)	Површина (м ²)	Површина (м ²)	Површина (м ²)			
1	Скопје	ГП 4.17 ДУП Градска четврт и 04 Даре Џамбаз Општина Центар	1	112	8.161,78	126,35	1.920,31		420.934.206,14	230.802.869,00	222.567.328,00
2	Битола	АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.2	1	65	3.869,00	720,55	996,35		212.805.333,61	49.410.097,00	49.410.097,00
		Вкупно:	2	177	12.030,78	846,90	2.916,66		633.739.539,75	280.212.966,00	271.967.425,00

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

Со Програмата на Акционерското друштво за 2025 година предвидена е изградба на вкупно 88 нови објекти на цела територија на Република Северна Македонија со вкупно 2.610 стана за продажба со вкупна станбена површина од 187.017,15 м², деловен простор со вкупна површина од 33.858,62 м², гаражи со вкупна површина од 37.286,11 м² и подруми со вкупна површина од 3.493,86 м².

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

1.1.1-1. Физички показатели

Ред. бр.	Подружница	Објект	Број на објекти	Станови		Деловен простор	Гарати	Подруми	
				Број	Површина (м ²)	Површина (м ²)	Површина (м ²)	Број	Површина (м ²)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1		ГП 18.11 ДУП Дебар маало 2	1	10	600,00		150,00		
2		Регулаторски блок 304.03(Објект 1)	1	64	3.512,00		1.571,20		
3		Регулаторски блок 304.03(Објект 2)	1	74	4.084,50		1.780,80		
4		ГП 2.1 ДУП Дебар маало 1	1	84	4.872,00	812,00	1.624,00		
5		ГП 3.1 ДУП Дебар маало 1	1	120	7.148,00	1.191,00	2.382,00		
6		ГП 4.66 Милан Мејдановиќ 06	1	49	2.842,00		945,00		
7		ГП 4.40 Букурешка 06 (нова ознака ГП 5.44)	1	25	1.315,31		493,33		
8		Г.П. 1.30 ДУП Клинички блок	1	12	720,00	1.320,00	940,00		
9		ГП 4.67 Милан Мејдановиќ 06	1	49	2.842,00		945,00		
10		ГП 1.4 УЗ Тафталиџе 30 УБ Здравко Цветковски	1	98	6.168,00	938,00	2.176,00		
11		ГП 1.5 УЗ Тафталиџе 30 УБ Здравко Цветковски	1	70	4.920,00	750,00	1.253,00		
12		ГП 1.26 ДУП Градска четврт Калиштец локалитет Клинички блок	1	8	508,00	50,00	177,60		
13		ГП 02.03 ДУП за Градска Четврт ССИ 03, блок ССИ 03.02, Општина Карпош, Општина Бутел, Скопје	1	111	6.912,00		1.017,60		
14		ГП 02.05 ДУП за Градска Четврт ССИ 03, блок ССИ 03.02, Општина Карпош, Општина Бутел, Скопје	1	111	6.912,00		1.155,60		
15		ГП 02.06 ДУП за Градска Четврт ССИ 03, блок ССИ 03.02, Општина Карпош, Општина Бутел, Скопје	1	111	6.912,00		1.155,60		
16		ГП 02.13 ДУП за Градска Четврт ССИ 03, блок ССИ 03.02, Општина Карпош, Општина Бутел, Скопје	1	69	4.301,10	6.451,65	2.867,40		
17		ГП 02.14 ДУП за Градска Четврт ССИ 03, блок ССИ 03.02, Општина Карпош, Општина Бутел, Скопје	1	46	2.878,20	5.756,40	2.558,40		
18	Скопје	ГП 02.15 ДУП за Градска Четврт ССИ 03, блок ССИ 03.02, Општина Карпош, Општина Бутел, Скопје	1	86	5.357,93	10.715,85	4.762,80		
19		нас. Горче Петров Г.П.2.45	1	3	180,02				
20		нас. Горче Петров Г.П. 3.24	1	3	180,02				
21		нас. Горче Петров Г.П.2.46	1	3	180,02				
22		нас. Горче Петров Г.П.14.10	1	3	180,02				
23		нас. Горче Петров Г.П.2.3.2	1	3	244,30				
24		Општина Газ Баба нас. Маџари Г.П. 6.52	1	3	180,02				
25		ГП 14.1 ДУП градска четврт СЗ19, помеѓу бул. Партизански Одреди, ул. Аир Шопов, ул. Војвода Васил Чакаларов и Рена Вардар, Општина Карпош	1	60	3.830,00	670,00	1.424,00		
26		ГП 1.3 изменување и дополнување на Детален урбанислички план Градска четврт Дебар маало 1	1			308,00			
27		Локалитет реонски центар урбана единица А ГП 4.2.4	1		1.194,00				
28		ДУП Реонски Центар УБ.А. 4.6	1	55	4.400,00				
29		ДУП Реонски Центар УБ.А. 4.7	1	55	4.400,00				
30		ДУП Реонски Центар УБ.А. 4.8	1	55	4.400,00				
31		64-(Г.П. 4.6, Г.П. 4.7., Г.П. 4.8) Подземен паркинг ДУП Реонски Центар УБ.А.	3				225,00		
32		Детален Урбанислички План за локалитет Индустриска Зона, Урбана Единица В, Општина Аеродром - Скопје, ГП 2.4	1	76	4.609,00			55	303,00
33		Детален Урбанислички План за локалитет Индустриска Зона, Урбана Единица В, Општина Аеродром - Скопје, ГП 2.3	1	142	8.552,00				
34		Г.П.15.03 ДУП Буџакосец 2	1	11	674,00	112,00			

35	Битола	Булевар 1 Мај 66 ГП Г.П.20	1	48	2.513,29	386,08		48	386,08
36		Довелцик 3 Ламела 1,2,3,4 и 5	1	134	8.380,81	377,92		134	3.18,74
37		Довелцик 4 Ламела 1,2,3,4 и 5	1	134	8.380,81	377,92	1.262,50	134	3.18,74
38		Цар Самоил 59	1	10	600,00	120,00		10	100,00
39	Охрид	ГП 2.18 ул. Железничка 66	1	20	1.200,00	320,00		20	320,00
40		Стен. деп. комплекс Мала Рена	3	150	7.500,00				
41		Детален урбанистички план за бив. заводница деп од УБ 6.1 - опфат 1	1		710,00				
42	Македонска Каменица	ГП 2.17 ДУП Детален урбанистички план на М. Каменица за локалитет блок 1 и блок 2, имена и дологна	1	17	1.036,00	100,00	484,00		
43		Детален урбанистички план на М. Каменица на ул. Руенска	1						
44	Куманово	ГП 1.19 КП 16448 од ДУП за деп од УЕ "Х.Т.Карпош"-Урбан блок 64-а и 64-б, Плански опфат помеѓу ул. "Ристовиќ", ул. "Сава Ковачевиќ", ул. "3-та МВБ" и ул. "11 Октомври" Куманово	1						
45		ГП 4.1 Урбан Блок 45 Моша Пијаде 66	1	70	4.425,00	944,00	1.062,00		
46		Г.П. 2 ДУП за Деп од централно градско подрачје - Куманово	1	5	261,00	87,00			
47	Штип	Центар Г.П. 2.7 Михајло Аполостолски бр. 5 и 6	1	9	473,63	157,00		9	157,00
48		ДУП за деп од ГРЧЕБЕГ деп од УЕ 57	1	75	4.107,75		1.979,20		
49		УП 36.32 ДУП измена и дополнување за деп од УЕ-36	1	111	7.035,00			111	1.072,00
50	Кавадарци	Б-3 Благо Алексос 66	1	19	1.280,00	214,60		19	206,00
51	Неготино	ГП 265 УЗ 1	1	20	1.274,00	255,00	328,00		
52	Гостивар	Урбан Блок 1 Гр. Партиза А1. 466	1			908,80			227,20
53	Кичево	Дуп за населба Девена УЕ 2 Блок Д7 ГП 34	1	16	874,13		328,16		
54		Дуп за населба Девена УЕ 2 Блок Д7 ГП 40	1	14	796,60		376,32		
55		Дуп на град Кичево за населба ИВАНИ ДОП втор деп УЕ 8 Блок 8.1	1						
56	Струга	Урбана единица УЕ 4 на ул.Пролетерски Бригади	1						
57		Г.П. 01.027	1						
58		Планишта	4	8	549,00	277,00			
59		Кеј 8-ми Ноември 01.027	1		3.388,00				
60		Поништа	6						
61		Поништа Г.П. 1.7	1		3.388,00				
62		Поништа Г.П. 1.8	1		3.388,00				
63		Поништа Г.П. 1.9	1		3.388,00				
64		Поништа Г.П. 1.10	1		3.388,00				
65		Поништа Г.П. 1.11	1		3.388,00				
66		Поништа Г.П. 1.12	1		3.388,00				
67	Велес	ГП 2А ул. Страшо Пинџур	1	5	270,00		100,00		
68		ГП бр. 1.43 ул.Благој Горев	1	10	519,50	78,00	164,80		
69		ул. Димитар Влахов бр 66	1	4	245,00				
70	Прилеп	Борка Талески бр. 76	1	4	243,20	90,40	96,80	4	25,10
71		ГУП град Прилеп, плански период од 2013-2023	1						
72		ГУП град Прилеп, плански период од 2013-2023	1						
73		ГУП град Прилеп, плански период од 2013-2023	1						
74	Берово	ДУП за Централно градско подрачје урбана заводница 2 - деп од блок 2.2	1						
75	Струмица	Г.П. 20.37	1	35	2.800,00		900,00		
76	Гевгелија	Г.П.53	1	23	1.840,00		600,00		
Вкупно:			88	2.610	187.017,15	33.856,62	37.286,11	644	3.493,86

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

Со Проектот за изградба на станови за лица во социјален ризик и други ранливи групи Ф/П 1674 (2009), како и со Годишната Програма предвидени се 32 објекти со вкупно 1.723 стана со вкупна станбена површина од 70.848,42 м², деловен простор со вкупна површина од 2.439,07 м², гаражи со вкупна површина од 353,97 м² и 1.558 подруми со вкупна површина од 9.348,33 м². Деловниот простор ќе биде издаден под закуп, а од закупнината ќе се одвојуваат средства за одржување по претходно изготвена програма. Објектите се планирани и распределени на цела територија на Република Северна Македонија пред се поради порамномерен просторен развој.

Ред. бр.	Подручница	Објект	Број на објект	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми		Сопственост на објектот
				Број	Површина (м ²)	Површина (м ²)	Површина (м ²)	Број	Површина (м ²)	
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10
1	Скопје	Горно Партен, Јурија 3.1	1	51	2.000,30	66,39	148,00	51	134,06	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
2		Горно Партен, Јурија 3.2	1	51	2.000,30	66,39	207,97	51	134,06	
3		ГТТ 2.02 од ДМТ Градска четврт С 16 Општина Бутел (општина Бутел и Железница Б-9.3.0-6)	1	312	12.842,00	707,62		288	757,04	Објектот е завршен. Направен е технички проект.
4		УБ 41 ГТТ 8 Сарај	1	59	2.182,93					Објектот е во градба.
5	Велес	БДР 1 Ц1	1	78	3.197,71			78	750,12	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
6	Ресен	Кутелат 2	1	18	695,17			18	88,27	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
7	Демир Хисар	Блок 1 (3а)	1	25	1.058,49			25	106,93	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
8	Охрид	Рисадник Блок 3	1	71	2.912,50			71	335,00	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
9	Гевгелија	ГТТ 5.8.1	1	52	2.257,85	277,85		52	401,54	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
10	Приморје	Точана 2 Блок 204	1	76	3.221,00			76	595,90	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
11		ГТТ 2.3.63 ДМТ на Чешин 2	1	62	2.568,78				229,50	Објектот е во градба.
12	Кичево	Калотарница 2 пре објект	1	32	1.216,16	238,50		32	113,65	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
13	Македонски Брод	Објект 6.15 УБ Бр. 2	1	10	422,00	262,46		10	141,84	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
14	Македонска Каменица	Градница 06 зграда 1	1	29	1.185,07			29	158,10	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
15	Кичево	Дреница Б-2.1. ЈН Бригада	1	29	1.138,45			29	140,89	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
16		Дреница Б-2.2. ЈН Бригада	1	43	1.858,80	150,30		43	182,40	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
17		Дреница Б-2.3. ЈН Бригада	1	35	1.887,52			35	125,36	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
18	Беране	Маса Гора 06	1	51	2.061,23			51	400,00	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
19	Пехчево	Беране Кадрич Лавина 2	1	30	1.389,76			30	206,09	Во тек е судска постапка за извршето. Притоа е изградба на објектот. Распишан договор за градење со Урбан план конструктори.
20	Велес	Глинозавити одред 5-1	1	30	1.874,28	120,30		30	452,23	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
21	Нрвска Паланка	Маршал Тито 05	1	40	1.842,90	348,20		40	188,09	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
22	Штип	Б-10 Соопш 2	1	91	3.434,52			91	649,92	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
23		У ГТТ 408 Соопш 4	1	39	1.591,43			39	275,20	Во тек е Јавна набавка за избор на изведувач.
24	Скопје (Ново)	Б-4 мс. Лавина распадот 37. Ступ Гута	1	48	1.997,43			48	349,80	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
25	Профиски	Блок 7.5 ГТТ 1.45 (општина Блок 11, УБ 27) уо. Архитект Подарница Карпош	1	48	2.166,12			48	338,00	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
26	Кавдарци	Б-2 Блок Аленица 05	1	30	1.254,50	203,10		30	194,40	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
27	Новосело	Блок 1 Урбане седница 3 ГТТ 1.15	1	62	2.485,88			62	489,64	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
28	Демир Капија	ГТТ 1 Блок 5	1	16	706,63			16	358,00	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
29	Струмица	Горно Велеско Бр 44	1	41	1.857,86			41	236,04	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
30	Гевгелија	Поклоник А2 Лавина 1 и Лавина 2	1	70	2.893,18			70	440,10	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
31	Дебар	Велес 2 Лавина 1 и 2	1	47	2.024,00			47	290,80	Објектот е во завршна фаза на изградба. Изведувач е во извршето. Направен е технички проект.
32	Велес	Блок 49, дел извршето на изградбата 1 ГТТ 2.1	1	29	1.355,00			29	360,79	Објектот е завршен. Направен е технички проект. Има дозвола за употреба.
Вкупно:			32	1723	70.848,42	2.439,07	353,97	1558	9.348,33	

Од 32 објекти предвидени со Програмата за проектот ФП 1674 заклучно со 2025 година завршени со градба се 28 објекти со вкупно 1527 стана. Дел од предвидените објекти се во фаза на подготовка.

Во тек е изградба на 2 (два) објекти со станови за лица во социјален ризик, и тоа во Скопје, објект УБ 41 ГП 8 Сарај со вкупно 59 стана и објект во Прилеп ГП 2.03 ДУП за Четврт 2 со вкупно 62 стана.

Објекти во градба

Ред. бр.	Подружница	Објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми		Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2025 год	Кумулативно исплатено по ситуација на 31.12.2025 (без ддо)
			Број	Површина (м ²)	Површина (м ²)	Површина (м ²)	Број	Површина (м ²)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Скопје	УБ 41 ГП 8 Сарај	59	2.180,93					88.332.896,95		84.745.134,00
2	Прилеп	ГП 2.3.03 ДУП за Четврт 2	62	2.568,75				229,50	94.800.140,00		31.831.893,00
	Вкупно:		121	4.749,68				229,50	183.133.036,95		116.577.027,00

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

Одлуки за изградба, реконструкција, адаптирање и санирање

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

Ред. бр.	ОБЈЕКТ / Локација	Предмет на работа	Реализација
1	2	3	4
1	Национална Арена Тодор Проески	Проектански услуги и градежно - занатски работи	Довршување
2	ГП 1.7 од ДУП Градска Четврт И14 Општина Аеродром (Дом на спортови)	Проектански и градежно - занатски работи	Изработка на архитектонско урбанистички проект

10. ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Приходи од продажба на учиноци

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

Преглед на приходи од продажба на учиноци

Ред. бр.	Вид на приход	Остварено 2024	Остварено 2025	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
1. Фактурирани приходи				
1.1	Станарина	56.229.910	56.052.838	1,00
1.2	Закупнина	122.623.735	131.058.536	1,07
1.3	Стадион и Катни гаражи	47.654.946	77.557.155	1,63
Вкупно 1:		226.508.591	264.668.529	1,17
2. Други приходи				
2.1	Станарина	9.424.646	7.372.613	0,78
2.2	Закупнина	7.740.025	13.583.670	1,75
Вкупно 2:		17.164.671	20.956.283	1,22
Вкупно 1+2:		243.673.261	285.624.812	1,17
3. Приходи од сопствено работење				
3.1	Изградба	139.261.078	149.211.998	1,07
3.2	Камати и курсни разлики	9.656.838	10.916.860	1,13
3.3	Други сопствени приходи	258.495.656	266.589.983	1,03
Вкупно 3:		407.413.573	426.718.841	1,05
Вкупно (1+2+3):		651.086.834	712.343.653	1,09

Вкупните приходи на Акционерското друштво по сите основи во 2025 година изнесуваат 712.343.653 денари. Остварен е приход од закупнина по основ на издавање на станбен простор и закупнина по основ на издавање на деловен простор каде учеството на станарината е 7,86% во вкупниот приход, додека закупнината од деловен простор учествува со 18,40% во вкупниот приход.

Во групата приходи од станарина и закупнина во вкупен износ од 285.624.812 денари влегуваат приходи по основ на камати од истите сегменти, наплатени износи од вредносно усогласување, од исправка на вредноста на побарувања по извршни решенија и други приходи поврзани со станарина и закупнина.

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

Трошоци на работењето

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

Преглед на остварени расходи

Ред. бр.	Вид на расходи	Остварено 2024	Остварено 2025	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
I Материјални трошоци				
1. Тековно одржување:				
	Станбени згради	3.169.169	370.012	0,12
	Деловни простории	13.178.697	13.895.584	1,05
	Сопствено работење	4.353.684	1.786.130	0,41
	Вкупно 1:	20.701.550	16.051.726	0,78
2. Инвестиционо одржување:				
	Станбени згради	811.598	48.091	0,06
	Деловни простории	253.720	197.000	0,78
	Сопствено работење	0	0	
	Вкупно 2:	1.065.318	245.091	0,23
3. Законска Амортизација на:				
	Станбени згради и деловни простории и државни подршки	194.917.660	192.110.590	0,99
	Сопствени средства	62.020.321	60.148.406	0,97
	Вкупно 3:	256.937.981	252.258.996	0,98
4. Исправка на вредноста на побарувања по извршни решенија:				
	Станарина	13.727.282	12.827.528	0,93
	Закупнина	5.693.167	5.680.388	1,00
	Сопствено работење	238.324	6.644.722	27,88
	Вкупно 4:	19.658.773	25.152.638	1,28
	Вкупно I (1+2+3+4):	298.363.622	293.708.451	0,98
II Нематеријални трошоци				
	Нето маса на платите	155.545.321	165.536.794	1,06
	Надоместоци на плата	79.301.447	84.595.945	1,07
	Вкупно II (5 + 6):	234.846.768	250.132.739	1,07
III Останати трошоци од редовно работење				
	Набавна вредност на објектите	28.907.282	36.109.102	1,25
	Материјали и енергија	40.425.176	40.013.546	0,99
	Услуги и други трошоци	103.125.873	78.281.803	0,76
	Вкупно III (7+8+9):	172.458.331	154.404.451	0,90
	Се вкупно (I+II+III):	705.668.721	698.245.641	0,99
	IV Добивка-загуба пред одданочување	-54.581.887	14.108.012	-0,26

Вкупните расходи на работењето во 2025 година изнесуваат 698.245.641 денари.

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

Реден број	Подружница	Приходи	Вкупно расходи	Добивка / Загуба
1	Скопје	404.985.064	314.160.739	90.824.325
2	Битола	58.831.863	43.419.731	15.412.132
3	Струмица	22.851.817	26.657.149	(3.805.332)
4	Куманово	19.959.265	17.859.434	2.099.831
5	Тетово	29.170.022	17.201.293	11.968.729
6	Прилеп	20.548.157	25.727.167	(5.179.010)
7	Кичево	9.422.546	9.675.573	(253.027)
8	Кочани	20.589.576	17.938.122	2.651.454
9	Кавадарци	7.326.519	9.539.922	(2.213.403)
10	Охрид	26.346.706	28.843.453	(2.496.747)
11	Велес	24.480.919	12.694.649	11.786.270
12	Штип	32.641.131	18.120.758	14.520.373
13	Дирекција	35.190.068	156.397.651	(121.207.583)
ВКУПНО:		712.343.653	698.235.641	14.108.012

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

Споредбен преглед на планирани и остварени приходи и расходи

Преглед на планирани и остварени приходи

Вкупните приходи од продажбата на учиноците по видови согласно податоците од Подружниците на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор (вклучувајќи го и приходот од Дирекцијата на Друштвото), во деловната 2025 година, како и Планот за 2025 година се прикажуваат во следниот преглед:

Р.бр.	Вид на приход	План за 2025	Остварено 2025	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
1	Фактурирани приходи:			
1.1	Закупнина за станбен простор	63.339.134	56.052.838	0,88
1.2	Закупнина за деловен простор	146.675.668	131.058.536	0,89
1.3	Паркинг и катни гаражи	60.500.000	77.557.155	1,28
	ВКУПНО 1:	270.514.802	264.668.529	0,98
2	Други приходи од камати,од отписи и друго			
2.1	Закупнина за станбен простор	12.868.532	7.372.613	0,57
2.2	Закупнина за деловен простор	10.776.500	13.583.670	1,26
	ВКУПНО 2:	23.645.032	20.956.283	0,89
	ВКУПНО 1+2:	294.159.834	285.624.812	0,97
3	Сопствено работење			
3.1	Изградба	317.997.826	149.211.996	0,47
3.2	Државни подршки	195.486.958	192.110.590	0,98
3.3	Други сопствени приходи	74.686.147	85.396.253	1,14
	ВКУПНО 3:	588.170.931	426.718.841	0,73
	ВКУПНО (1,2,3):	882.330.765	712.343.653	0,81

Според податоците искажани во прегледот, за 2025 година планирани се вкупни приходи по сите основи во износ од 882.330.765 денари, а остварени се вкупни приходи во износ од 712.343.653 денари, со што планот е реализиран за 80,73 %.

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 2025 година и планот за 2025 година се прикажуваат во следниот преглед:

Р.бр.	Вид на расходи	План за 2025	Остварено 2025	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
I	Материјални трошоци			
1	Тековно одржување на:			
	Станбени згради	6.216.725	370.012	0,06
	Деловни простории	15.615.200	13.895.584	0,89
	Сопствено	1.903.500	1.786.130	0,94
	ВКУПНО 1:	23.735.425	16.051.726	0,68
2	Инвестиционно одржување на:			
	Станбени згради	2.606.425	48.091	0,02
	Деловни простории	5.278.400	197.000	0,04
	Сопствени средства	500.000	0	-
	ВКУПНО 2:	8.384.825	245.091	0,03
3	Законска амортизација на:			
	Станбени згради (државни подршки)	117.618.304	114.643.378	0,97
	Деловни простории (државни подршки)	77.819.214	77.467.212	1,00
	Сопствени средства	62.641.980	60.148.406	0,96
	ВКУПНО 3:	258.079.498	252.258.996	0,98
4	Исправка на вредност на побарувања по извршни решенија:			
	Станарина	18.824.000	12.827.528	0,68
	Закупнина	10.800.000	5.680.388	0,53
	Останато	1.727.400	6.644.722	3,85
	ВКУПНО 4:	31.351.400	25.152.638	0,80
5	Други материјални трошоци:			
	Станарина, закупнина и сопствено	44.487.800	40.013.546	0,90
	ВКУПНО 5:	44.487.800	40.013.546	0,90
	I Вкупно материјални трошоци (1,2,3,4, 5):	366.038.948	333.721.997	0,91
II	Нематеријални трошоци			
6	Станбен, деловен и сопствено работење:			
	Бруто плати надоместоци	277.615.446	250.132.739	0,90
	ВКУПНО 6:	277.615.446	250.132.739	0,90
7	Други нематеријални трошоци			
	Станарина, закупнина и сопствено	119.550.134	78.271.803	0,65
	ВКУПНО 7:	119.550.134	78.271.803	0,65
	II - Вкупно нематеријални трошоци (6 и 7):	397.165.580	328.404.542	0,83
	Вкупно I и II (трошоци)	763.204.528	662.126.539	0,87
III	Набавна вредност на продадени учиноци			
1	Набавна вредност на продадени учиноци	90.081.628	36.109.102	0,40
	СЕ ВКУПНО (I, II и III):	853.286.356	698.235.641	0,82
IV	Добивка -загуба пред одбаночување	29.044.409	14.108.012	0,49

Вкупниот износ на остварените трошоци класифицирани како тековно инвестиционо одржување и амортизација, отписите на побарувањата по извршените решенија и други материјални трошоци во целина, за 2025 година изнесуваат 333.721.997 денари и во структурата на вкупните трошоци учествуваат со околу 47,80%. Додека пак со Планот за 2025 година се планирало овој вид на трошок да изнесува 366.038.948 денари.

Нематеријалните остварени трошоци класифицирани како бруто плати и надоместоци на плата во тековната 2025 година изнесуваат 250.132.739 денари, а планираните трошоци за оваа намена биле на износ од 277.615.446 денари.

Реализирана е набавната вредност на продадените учиноци во износ од 36.109.102 денари и во однос на планираната вредност за 2025 година, постои намалување од планираното.

11. УТВРДУВАЊЕ НА ДОБИВКАТА

Врз основа на утврдениот вкупен приход и вкупен расход, Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје по годишната сметка за 2025 година ги остварило следните финансиски показатели и резултати:

<i>Реден број</i>	<i>Елементи</i>	<i>Остварена добивка/загуба 2025 година</i>
1	2	3
1	Вкупно приходи	712.343.653
2	Вкупно расходи	698.235.641
3	Добивка пред оданочување	14.108.012
4	Данок од добивка	6.231.238
5	Остварена добивка по оданочување	7.876.774

Остварен е позитивен финансиски резултат т.е. остварена е нето добивка во 2025 година во износ од 7.876.774 денари.

12. ДЕЛОВНИ СРЕДСТВА ПО ОСНОВ НА ТРАНСФОРМАЦИЈА

Секторот за деловни средства по основ на трансформација, води во својата евиденција и постапува согласно 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) и врз основ на член 26 од Законот за трговски друштва ("Службен весник на РМ" бр. 28/04, 84/05, 25/07, 87/08, 42/10, 48/10, 24/11, 166/2012, 70/2013, 119/2013, 120/2013, 187/2013, 38/2014, 41/2014, 138/1, 88/15, 192/15, 6/15, 30/16 и 61/16).

Секторот за деловни средства по основ на трансформација ги реализира приоритетните цели од својот делокруг на работа со состојба 31.12.2025 година.

1. Утврдување на состојбата на недвижниот имот.

Во текот на 2025 година, Секторот вршеше континуирано следење и анализа на состојбата на недвижниот имот на Република Северна Македонија лоциран во РСМ и на територијата на поранешна Југославија (Србија, Хрватска, Босна и Херцеговина, Словенија и Косово).

Основи за стекнување со деловните средства кои се предмет на евиденција се:

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

Во овој дел, Секторот активно ги следи судските предмети во соработка со Секторот за правни и општи работи, особено за имотот во поранешните југословенски републики, и остварува редовна комуникација со Државното правобранителство, судовите и Агенцијата за катастар на недвижности (ДЗГР).

2. Приходи од закуп и управување со деловен простор.

Секторот остварува приход од закуп на деловен простор во Република Србија (Врање), додека изнајмените простории во Свети Николе, Дебар и Охрид се пренесени на стопанисување на Подружница Штип и Подружница Охрид.

3. Реализирана Подружница во Република Србија (Ниш).

Како значаен стратешки успех во 2025 година, реализирана е Подружница на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје во Република Србија со седиште во Ниш.

- Преку оваа Подружница се остварува директен пристап до српскиот пазар, полесен упис на имотите во нивните регистри и поефикасно управување со недвижности на таа територија.

4. Правилник за начин и постапка издавање на деловен простор.

Во извештајниот период е донесен и усвоен Правилник за условите, начинот и постапката за издавање под закуп на деловниот простор кој е во надлежност на Сектор за деловни средства по основ на трансформација во Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје стекнат во процесот на трансформација/приватизација со општествен капитал.

- Со овој акт се остварува прецизно дефинирање на условите, налинот и постапката за издавање под закуп на деловниот простор во државата и во странство, со што се обезбедува правна унифицираност во работењето.

5. Правно застапување

Остварено е континуирано застапување преку ополномоштени адвокати во Република Србија, Република Хрватска, Република Словенија и Република Северна Македонија, со цел заштита на имотните интереси на Друштвото.

6. Се превземаат активности за идентификација на нови, досега неопфатени деловни објекти во процесот на трансформација и друго.

13. МАРКЕТИНГ И ОДНОСИ СО ЈАВНОСТА

Во работната 2025 година, Одделението за маркетинг и односи со јавност беше фокусирано кон исполнување на следните приоритетни цели:

- Објавување на огласи и известувања во 3 (три) новинско издавачки куќи: (Вечер Прес ДООЕЛ, Слободен Печат ДОО Скопје и Коха Продукцион ДОО Скопје). Од предвидените 826.0000 денари (со вклучен ДДВ), согласно Финансовиот план за 2025 година, по основ на закуп на простор за објава на огласи и известувања во новинско издавачки куќи беа искористени 221.443,00 денари
- Презентирање на понудата и улогата на Друштвото во регулирање на пазарот на недвижности

Во рамки на редовното информирање за вкупната понуда на станбени и деловни простори, во работната 2025 година посебен акцент беше ставен на проектот за изградба на комерцијално-станбена зграда во Битола. Вкупно 65 станбени единици веќе беа успешно пласирани на пазарот преку два јавни повици.

Одделението активно ја презентираше понудата и намерата на Друштвото преку текстови во медиумите, како и преку социјалните мрежи – Facebook и Instagram. За важноста на овој проект, но и на следните проекти, и нивното влијание врз пазарот на недвижности, во рамки на повеќе интервјуа зборуваше и Генералниот директор, истакнувајќи ја улогата на Друштвото како коректор на пазарот.

Со оглед на високите пазарни цени и нивната чувствителност на влијанијата од приватниот сектор, становите беа понудени по цени приближно 30% пониски од моменталните пазарни вредности, овозможувајќи поголема достапност и фер услови за купувачите.

Овој пристап ја надминува рамката на обична продажба, затоа што ја изразува намерата и систематскиот напор на Друштвото да го балансира пазарот и да ја олесни куповната моќ на граѓаните. На овој начин, Друштвото директно се вклучува како активен агент кој придонесува кон одржливост и регулација на пазарот на станбени единици, спротивставувајќи се на екстремните влијанија на приватниот сектор.

Покрај активностите на комерцијалните проекти, одделението го истакнуваше општествениот ангажман на Друштвото, презентирајќи ја неговата одговорност кон социјално ранливите категории граѓани. Одделението активно учествуваше во медиумското известување за доделувањето на клучевите на корисниците во новозавршените социјални згради, и тоа во Велес и во Кочани.

Медиумите беа редовно информирани и за текот на изградбата на преостанатите социјални згради опфатени со проектот Ф/П 1674. Проектот во моментот е при крај, а одделението продолжува со активности за презентирање на напредокот и резултатите од неговата реализација.

➤ Активно медиумско присуство и зајакнување на довербата кај јавноста

Во рамките на унапредувањето на медиумската презентација и транспарентноста во работењето, Одделението посвети особено внимание на активната и континуирана комуникација со јавноста, преку засилено присуство во релевантни медиуми. Генералниот директор Марјан Стефановски оствари бројни медиумски настани, преку кои беа презентирани резултатите, тековните активности и развојните приоритети на Друштвото, со што се зајакна информираноста и довербата кај граѓаните. Во текот на 2025 година беа реализирани интервјуа за реномирани медиуми, меѓу кои дневниот весник „Вечер“, Македонската информативна агенција „МИА“, како и кратко телефонско интервју за интернет порталот „Шампион“. Дополнително, гостуваше и во Вечерните вести на Македонската радио телевизија, каде беа презентирани клучните достигнувања и насоки во работењето. Преку овие настани, Друштвото дополнително го зајакна своето јавно комуницирање, афирмирајќи ги принципите на отвореност, отчетност и транспарентно информирање на јавноста, како суштински елементи на современото и одговорно работење.

Исто така, во текот на 2025 година, медиумите редовно добиваа навремени и целосни одговори на сите прашања поврзани со работењето и функционирањето на Друштвото, што претставува значаен придонес кон зачувувањето на нашите заложби за транспарентност и отчетност. Како резултат на тоа, беа објавени бројни текстови за активностите, плановите и постигнувањата на Друштвото во релевантни електронски и печатени медиуми.

➤ Социјални мрежи

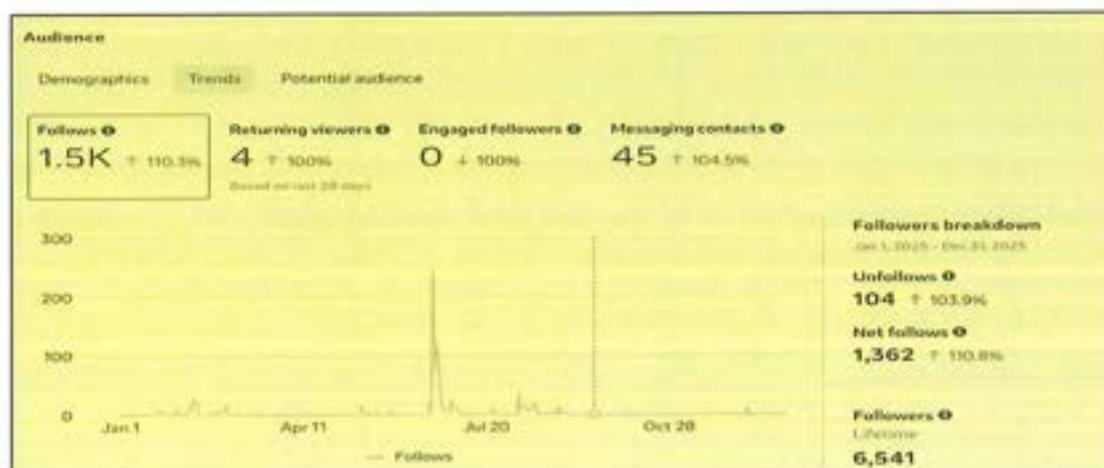
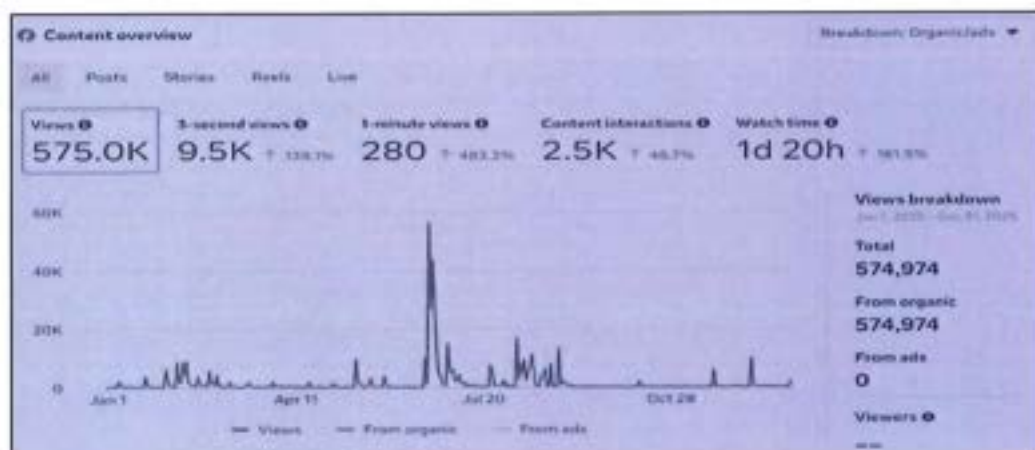
Одделението за маркетинг и односи со јавност ја презентираше понудата на Друштвото не само преку постоечката веб-страница, туку и преку нашата Facebook страница и новоотворената Instagram страница (отворена ноември 2024 година), со цел да бидеме во чекор со интернет трендовите и нашите известувања да стигнат до што е можно поширока публика. Социјалните мрежи редовно се надоградуваа со нови содржини кои произлегуваат од активностите на Друштвото.

Facebook страницата, на пример, беше искористена за промоција на продажбата на комерцијалните станови во Битола, како и на становите во залиха. Почетокот на продажбата и целосната документација беа објавени на страницата во рамки на два огласа, со цел јавноста подобро да се запознае со условите за купување, што резултираше со значителна заинтересираност.

Следејќи го овој успех, Одделението за маркетинг и односи со јавност продолжи редовно да ги објавува сите тековни огласи за продажба, за продажба на станови во залиха, како и за давање под закуп на деловните простории на социјалните мрежи.

Аналитиката покажува силен и целосно органски раст на присуството, со вкупно 574.974 прегледи без никаква поддршка од реклами, значително зголемување на кратките и подолгите гледања, како и раст на интеракциите и времето на гледање. Паралелно, се бележи висок пораст на кликови (9.6 илјади) и посети (50.3 илјади), што укажува на активен интерес и пренасочување кон содржината. Бројот на следбеници расте со нето-пораст од 1.362 и достигнува вкупно 6.541, при релативно мал број отпишувања. Публиката е рамномерно распределена по пол, со доминација на возрасните групи од 35 до 54 години. Instagram - социјална мрежа лансирана во ноември 2024, бележи 15.742 прегледи, што е во согласност со неговата рана фаза на присутност. Вкупно, податоците укажуваат на растечка видливост, високо ниво на органски досег и солиден ангажман, концентриран во неколку поизразени временски точки.

Подолу се претставени деталните податоци за прегледите, кликовите и следбениците на Facebook и Instagram, прикажани во табеларен формат за полесна споредба:



14. ЈАВНИ НАБАВКИ

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

За 2025 година, Акционерското друштво како Договорен орган, согласно Годишниот план за јавни набавки за 2025 година, Финансискиот план за 2025 година, Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија за 2025 година и други Програми преку Електронскиот систем за јавни набавки ги спроведе следните постапки за јавни набавки:

Вид на постапка: Набавки од мала вредност

Ред. број	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Сервисирање, одржување и надградба на систем за електронска евиденција на работно време	Услуги
2.	Превод на деловни документи од македонски на англиски, српски, хрватски, словенечки, босански, црногорски и албански јазик и обратно	Услуги
3.	Резервација и набавка на авионски билети за службени патувања	Услуги
4.	Тонери и потрошен материјал за печатари и мултифункционални уреди	Стоки

Вид на постапка: Поедноставена отворена постапка

Ред. број	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Спроведување процедура за сертификација и екстерна проверка во согласност со стандардот ISO 9001:2015	Услуги
2.	Производи за бифе и пијалоци	Стоки
3.	Геомеханички истражни работи согласно ДУП за Градска четврт ССИ ОЗ, блок 2, Г.П. 02.04 Општина Карпош и Општина Бутел и согласно ДУП за „БЛОК-А“ Довлецик–кај базените, Г.П. 21, К.О. Битола 4 и согласно објект Г.П. 19 Енгелсова бр. 2 и 4 во Штип и ГП 265 УЗ 1 во Неготино	Услуги
4.	Здравствен преглед за вработените во АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката–Скопје	Услуги
5.	Ревизија на годишна сметка и финансиски извештаи	Услуги
6.	Изработка на Процена на загрозеност од елементарни непогоди и други несреќи и врз таа основа, План за заштита и спасување и Правилник за заштита од пожари и експлозии	Услуги
7.	Набавка на стоки и услуги за тековно и инвестиционо одржување на автоматскиот систем за полевање на тревата на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Стоки
8.	Набавка, одржување и сервис на видео надзорот во АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката–Скопје	Услуги
9.	Набавка на масло за горење–Екстра лесно 1 (ЕЛ–1) во ПО Битола и ПО Прилеп	Стоки
10.	Изложување на станбен простор и деловен простор со кој стопанисува АД за изградба и стопанисување со станбен и со деловен простор од значење на Републиката–Скопје за Реон 1, Реон 2 и Реон 3	Услуги
11.	Услуги во мобилна телефонија	Услуги
12.	Одржување, сервисирање и испитување на ПП апарати и стабилни инсталации за откривање, јавување и гаснење на пожари и откривање на експлозивни смеси во АДИССДП–Скопје и набавка на ПП апарати и опрема	Услуги

Ред. број	Предмет на договорот	Вид на договорот
13.	Набавка на стоки и услуги за тековно одржување и сервисирање на механизација и разни прислужни машини на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Стоки

Вид на постапка: Отворена постапка

Ред. број	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Осигурување на имот и опрема на ниво на Друштво	Услуги
2.	Градежни работи за изградба на објект Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2 Г.П 7.11 во Охрид	Работи
3.	Градежни работи за изградба на објект Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2 Г.П 7.10 во Охрид	Работи
4.	Набавка на моторни возила по пат на оперативен лизинг	Стоки
5.	Набавка на течни горива	Стоки
6.	Тековно одржување и сервисирање на лифтови и лифтовски постројки	Услуги
7.	Тековно и инвестиционо одржување на објектите со кои стопанисува АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката–Скопје и обврски во гарантен рок	Работи
8.	Електрична енергија	Стоки
9.	Изработка на проектни документации со сите фази за објекти согласно Годишната Програма за изградба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија	Услуги
10.	Набавка на стоки и услуги за тековно и инвестиционо одржување и сервисирање на видео бимови и системот за командување на видео бимови на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Стоки
11.	Набавка на стоки и услуги за тековно одржување и сервисирање на УПС системи на „Национална арена Тодор Проески“ Скопје	Стоки

Врз основа на горенаведениот табеларен приказ на објавени и спроведени јавни набавки, поделени според видот на постапката, а планирани со Годишниот план за јавни набавки за 2025 година, спроведени се вкупно 28 постапки за јавни набавки, од кои:



Генерален директор
м-р Марјан Стефановски

