АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ

ул. Орце Николов бр. 138, Скопје, пошт. фах 474, телефон: 3111-387

МАКЕДОНСКА БЕРЗА НА ХАРТИИ ОД ВРЕДНОСТ АД СКОПЈЕ

Примено:	02.01.2025		
Орг.единица	Број	Прилог	Вредност
03	311		

наш знак	ваш знак	дата
05-7238/1		30-12-2024

До

Македонска берза АД Скопје
Ул.Орце Николов бр.75
1000 Скопје

Предмет: Барање

Имајќи ја предвид законската обврска за објавување податоци по член 166-б од Законот за хартии од вредност, како Акционерско друштво чии хартии од вредност не котираат на берза и не се водат во регистарот на акционерски друштва со посебни обврски за известување, Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје ги доставува финансиските податоци по усвојување на годишната сметка и ревидирани финансиски извештаи за 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 и 2023 година и тоа:

во илјади денари

	03.06.2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Вкупно приходи	439.549	770.571	1.029.652	995.774	1.596.965	995.060	912.367	880.232	831.452	1.316.959	663.607	794.416	564.630
Добивка/загуба пред оданочување	79.208	52.032	79.748	114.326	248.977	101.933	144.819	12.601	8.917	32.487	10.570	9.085	4.386
Добивка по оданочување	77.632	48.898	70.523	101.455	214.917	86.810	129.269	3.090	7.135	26.012	5.295	2.802	3.183
Нето готовински тек	-105.031	-52.787	89.831	163.554	-168.603	-5.919	209.828	-126.816	168.823	-160.452	-36.499	-54.058	-37.317
Добивка за фин. год. по акција (ден.по акција)	7.763,20	4.889,75	7.052,26	10.074,98	21.342	8.620	12.837	307	708	2583	526	278	316
Дивиденда по акција (ден по акција)	5.938,83	4.180,74	6.029,68	9.571,23	20.275	8.189	12.195	291	673	2454	500	264	300

Во прилог на овој допис го доставуваме Ревизорскиот извештај за 2023 година. Истиот е доставен по електронски пат на e-mail адреса .

Бараме да ја продолжите постапката околу законската потреба што ја има Акционерското друштво за доставување на податоците по член 166-б од Законот за

хартии од вредност до Комисијата за хартии од вредност на Република Северна Македонија и Македонска берза АД Скопје.

Прилог:

- Ревизорски извештај за 2023 година
- Заклучок од Одбор на директори на Акционерското друштво бр.02-6185/2 од 13.11.2024 г.
- Годишен извештај за работата на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје за 2023 година
- Одлука за одобрување на Годишниот извештај за работата на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје за 2023 година донесена од Одбор на директори на Акционерското друштво бр.02-4748/2 од 19.09.2024 година

Доставено до:

- Сектор за финансии, информатика и комерција– Гоце Спасовски (за објавување)
- Архива

Изработил: Ана Димеска
Контролирал: Јадранка Јовановска
Катерина Радевска
Марјан Жакула
Одобрил: Помошник директор
Гоце Кузмановски

Генерален директор
м-р Марјан Стефановски

Audit & Business Advisory

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 2023 година и

Извештај на независните ревизори

A member of mgiworldwide

Содржина	Страна

Audit & Business Advisory

Ул. "1661" бр. 9-50
1000 Скопје
Република Северна Македонија

Тел: +389 2 6140 901
contact@a-ba.mk
www.a-ba.mk

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

Извештај на независните ревизори

Извештај за финансиски извештаи

Ние извршивме ревизија на придружните финансиски извештаи на Друштвото АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката, Скопје (во понатамошниот текст „Друштвото"), составени од Извештај за финансиска состојба на ден 31 декември 2023 година и Извештај за сеопфатна добивка, Извештај за промените во капиталот и Извештај за паричните текови за годината што тогаш заврши, како и преглед на значајните сметководствени политики и други објаснувачки белешки.

Одговорност на Раководството за финансиските извештаи

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

Одговорност на ревизорот

Наша одговорност е да изразиме мислење за овие финансиски извештаи врз основа на извршената ревизија. Ние ја извршивме ревизијата во согласност со ревизорските стандарди прифатени во Република Македонија[1]. Задради прашањата опишани во пасусот "Основа за воздржување од давање мислење", ние не бевме во можност да прибавиме достатни и соодветни ревизорски докази како основа за нашето ревизорско мислење.

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

Извештај на независните ревизори (продолжува)

Основа за воздржување од давање мислење

1. Како што е објавено во Белешките 5 и 6 кон придружните финансиски извештаи, со состојба на 31 декември 2023 година, нето евидентираната вредност на недвижности, постројки и опрема и вложувања во недвижности за изнајмување изнесува 8.972.781 илјади денари и 1.553.959 илјади денари соодветно.

   - Како што е објавено во Белешка 5 кон придружните финансиски извештаи со состојба на 01 јануари 2023 година нето евидентираната вредност на недвижностите, постројки и опрема се преценети како и почетната акумулирана депрецијација за износ 5.959 илјади денари и соодветно преценети се разграничените државни поддршки. Имено, Друштвото со одлука на влада од 24 јуни 2016 година добило на трајно користење недвижен имот катна гаража Кресненско Востание без надоместок како државна поддршка. Согласно наведената одлука регистрирана е подружница и истата е заведена во тековната состојба на Друштвото. Истата е евидентирана во сметководствената евиденција во 2017 година од кога почнува да се пресметува и депрецијација, иако истата генерирала приходи во текот на 2016 година.

   - Како што е понатаму објавено во Белешка 5 кон придружните финансиски извештаи со состојба на 31 декември 2023 година Друштвото има евидентирано инвестиции во тек на износ од 1.465.122 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 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 58.557 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 2023 година непризнаената депрецијација на недвижности, постројки и опрема врз нето евидентираната вредност на истиот деловен објект изнесува 406.983 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 2023 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 483.328 илјади денари за кој износ се преценети средствата и акумулираната добивка.

Извештај на независните ревизори (продолжува)

Основа за воздржување од давање мислење

- Со состојба на 31 Декември 2023 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 2023 година.

- Врз основа на спроведените процедури констатиравме дека на датумот на известување 31 декември 2023 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 2023 година.

- На 09 септември 2022 година Владата на Република Северна Македонија донесе Одлука за давање на трајно користење на недвижни ствари на АД за производство на електрична енергија, ЕСМ, во државна сопственост, односно линиски инфраструктурен објект – енергетска инфраструктура топловод која до моментот на оваа одлука беше дадена на користење на Друштвото. Нето сметководствената вредност евидентирана во сметководствената евиденција на Друштвото на топловодната мрежа изнесува 2.216.631 илјади денари. Дополнително Друштвото има евидентирано државна подршка за горенаведеното средства на износ од 1.462.177 илјади денари. Со состојба на 31 декември 2023 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 иснос од 1.738.915 илјади денари, како и тековната добивка и акумулираните добивки за износ од 477.716 илјади денари.

Audit & Business Advisory

Ул. "166-1" бр. 9-50
1000 Скопје
Република Северна Македонија

Тел: +389 2 6140 901
contact@a-ba.mk
www.a-ba.mk

Извештај на независните ревизори (продолжува)

Основа за воздржување од давање мислење

2. Како што е објавено во Белешка 5.1 кон придружните финансиски извештаи, нето евидентираната вредност на вложувањата во нетековни средства чувани за продажба со состојба на 31 декември 2023 изнесува 51.696 илјади денари. Друштвото нема извршено проценка на објективната вредност на овие вложувања со состојба на датумот на известување согласно прифатената сметководствена политика опишана во Белешката 2.7. Имено, нетековни средства кои се очекува да се надоместат примарно преку продажба, отколку преку континуирана употреба се класификувани како такви кои се чуваат за продажба. Веднаш пред класификација како такви кои се чуваат за продажба, средствата се мерат по пониската од нивната сметководствена вредност и нивната објективна вредност, намалена за трошоците за продажба. Загубата поради оштетување при почетното признавање како такви кои се чуваат за продажба и добиваните 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 2023 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 2023 година изнесува 1.074.219 илјади денари. Испитувањата на кредитниот ризик презентиран во рамките на споменатата белешка покажува дека побарувањата од купувачи, класифицирани во категоријата доспеани, а неоштетени, со состојба на 31 декември 2023 година, вклучува побарувања во износ од 1.607.077 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 2023 година.

4. Како што е објавено во Белешка 12 кон придружните финансиски извештаи, со состојба на 31 декември 2023 година, салдото на побарувањата од купувачи и останати побарувања на Друштвото, нето од резервирањата поради оштетувања, изнесуваат 1.838.543 илјади Денари. Спроведените ревизорски процедури, вклучувајќи ја и постапката на независна верификација на селектиран дел од салдата на купувачите на Друштвото, не ни овозможи да стекнеме разумно уверување во однос на валидноста и точноста на евидентираниот износ на побарувањата од купувачите и останатите побарувања на Друштвото на датумот на билансирање.

Извештај на независните ревизори (продолжува)

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 2023 година изнесува 288.280 илјади денари. Испитувањата на кредитниот ризик презентиран во рамките на споменатата белешка покажува дека побарувањата од купувачи, класифицирани во категоријата доспеани, а неоштетени, со состојба на 31 декември 2023 година, вклучува побарувања во износ од 273.879 илјади денари, кои се постари од една година и за кои постои значајно сомневање во можноста за нивна наплата на дел од овие побарувања на износ од 78.165 илјади денари. 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 финансиските побарувања на Друштвото со состојба на 31 декември 2023 година.

Воздржување од давање мислење

Поради значајноста на прашањата презентирани во пасусот „Основа за воздржување од давање на мислење", ние не бевме во можност да прибавиме достатни и соодветни ревизорски докази како основа за изразување на ревизорско мислење. Следствено, ние не изразуваме мислење за финансиските извештаи на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката со состојба на и за годината што завршува на 31 декември 2023 година подготвени во согласност со сметководствените стандарди прифатени во Република Северна Македонија

Извештај на независните ревизори (продолжува)

Извештај за други правни и регулаторни барања

Раководството на Друштвото е исто така одговорно за изготвување на годишниот извештај за работењето на Друштвото за 2023 година во согласност со член 384 од Законот за трговски друштва. Наша одговорност е да изразиме мислење за конзистентноста на годишниот извештај, со историските финансиски информации објавени во годишната сметка и ревидираните финансиски извештаи на Друштвото со состојба на и за годината која завршува на 31 декември 2023, во согласност со ревизорските стандарди прифатени во Република Македонија[2], 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 2023, 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 2023.

А&БА Гроуп дооел, Скопје

Овластен ревизор

Бојан Петрески

08.10.2024 година

Управител

Бојан Петрески

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

ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКА СОСТОЈБА
За годината која завршува на 31 декември 2023
Во илјади денари

	Белешка	2023	2022
Средства			
Нетековни средства			
Недвижности, постројки и опрема	5	8.972.781	9.667.076
Вложување во недвижности за изнајмување	6	1.553.959	922.037
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	273.879	250.033
		10.855.040	**10.893.567**
Тековни средства			
Залихи	11	368.963	323.968
Финансиски побарувања	10	55.029	65.916
Побарувања од купувачи и останати побарувања	12	1.892.218	1.863.390
Побарувања за данок на добивка		4.836	-
Парични средства и еквиваленти	13	106.309	143.626
		2.427.355	**2.396.900**
ВКУПНО СРЕДСТВА		**13.282.395**	**13.290.467**
Капитал и обврски			
Капитал			
Акционерски капитал	14	2.870.949	2.870.949
Резерви		46.455	46.315
Акумулирани добивки		559.821	556.779
Вкупно капитал		**3.477.225**	**3.474.043**
Обврски			
Нетековни обврски			
Долгорочни позајмици	15	1.165.036	1.239.380
Одложени приходи	16	7.911.557	7.902.992
		9.076.593	**9.142.372**
Тековни обврски			
Краткорочни позајмици	15	81.884	80.820
Обврски кон добавувачи и останати обврски	17	638.034	583.627
Обврска за данок на добивка		8.659	9.605
		728.577	**674.052**
Вкупно обврски		**9.805.170**	**9.816.424**
ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ		**13.282.395**	**13.290.467**

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 14 март 2024 година и потпишани во негово име од:

СКОПЈЕ

Г-дин Марјан Стефановски
Генерален директор

ИЗВЕШТАЈ ЗА СЕОПФАТНА ДОБИВКА
За годината која завршува на 31 декември 2023
Во илјади денари

	Белешка	2023	2022
Приходи од продажба	18	330.701	511.975
Останати деловни приходи	19	219.107	257.620
Набавна вредност на продадени стоки		(10.243)	(175.713)
Потрошени материјали, резервни делови и енергија	20	(21.156)	(43.784)
Трошоци за вработени	21	(220.981)	(209.882)
Амортизација и депрецијација	5, 6	(202.626)	(198.246)
Останати деловни трошоци	22	(78.265)	(137.780)
Добивка од оперативно работење		**16.537**	**4.190**
Финансиски приходи		14.821	24.822
Финансиски расходи		(26.973)	(19.926)
Финансиски (расходи), нето	23	(12.152)	4.896
Добивка пред оданочување		**4.385**	**9.086**
Данок на добивка	24	(1.203)	(6.284)
Добивка за годината		**3.182**	**2.802**
Останата сеопфатна добивка		-	-
Вкупна сеопфатна добивка за годината		**3.182**	**2.802**

Белешките претставуваат составен дел на финансиските извештаи

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНИТЕ ВО КАПИТАЛОТ
За годината која завршува на 31 декември 2023
Во илјади денари

	Акционерски капитал	Резерви	Акум. добивки	Вкупно
На 01 јануари 2023 година	**2.870.949**	**46.315**	**556.779**	**3.474.043**
Трансакции со сопствениците				
Распоред на акумулирани добивки (Б. 14)	-	140	(140)	-
Вкупно трансакции со сопственици	-	*140*	*(140)*	-
Добивка за годината	-	-	3.182	3.182
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Вкупна сеопфатна добивка	-	-	3.182	3.182
На 31 декември 2023 година	**2.870.949**	**46.455**	**559.821**	**3.477.225**
На 01 јануари 2022 година	**2.870.949**	**46.050**	**554.242**	**3.471.241**
Трансакции со сопствениците				
Распоред на акумулирани добивки (Б. 14)	-	265	(265)	-
Вкупно трансакции со сопственици	-	*265*	*(265)*	-
Добивка за годината	-	-	2.802	2.802
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Вкупна сеопфатна добивка	-	-	2.802	2.802
На 31 декември 2022 година	**2.870.949**	**46.315**	**556.779**	**3.474.043**

Белешките претставуваат составен дел на финансиските извештаи

ИЗВЕШТАЈ ЗА ПАРИЧНИ ТЕКОВИ
За годината која завршува на 31 декември 2023
Во илјади денари

	Белешка	2023	2022
Добивка пред оданочување		4.385	9.086
Усогласување за:			
Депрецијација и амортизација	5, 6	202.626	198.246
Приходи од ослободување на државни поддршки	19	(162.946)	(157.921)
Вредносно усогласување на залихи	22	-	98
Вредносно усогласување на финансиски побарувања	22	-	483
Приходи од продажба на недвижности за изнајмување	19	-	(35.062)
Загуби поради оштетување и отпис на побарувања	22	11.117	64.421
Загуби поради оштетување и отпис на побарувања	22	(15.252)	-
Наплатени претходно отписани побарувања	19	-	(31.708)
Приходи од камати	23	(14.624)	(21.692)
Расходи по камати	23	26.513	19.786
Добивка пред промени во оперативниот капитал		**51.819**	**45.737**
Промени во оперативниот капитал:			
Залихи		(44.995)	102.049
Побарувања од купувачи и останати побарувања		(24.693)	133.889
Обврски кон добавувачи и останати обврски		54.407	(300.061)
Оперативна (заг.)/добивка по промени во обртен капитал		**36.538**	**(18.386)**
(Платени) камати		(26.513)	(19.786)
(Платен) данок од добивка		(6.985)	(4.930)
Нето парични текови од оперативни активности		**3.040**	**(43.102)**
Инвестициони активности			
(Набавка) на недвижности, постројки и опрема		-	(52.875)
Приливи од продажба на вложување во недвижности за изнајмување		31.258	50.437
(Намалување)/зголемување на дадени заеми		(12.959)	23.233
Приливи по камати		14.624	21.692
Нето парични текови од инвестициони активности		**32.923**	**42.487**
Финансиски активности			
Приливи/ (одливи) по позајмици		(73.280)	(53.443)
Примени државни поддршки		-	-
Нето парични текови од финансиски активности		**(73.280)**	**(53.443)**
Нето промени кај паричните средства и еквиваленти		**(37.317)**	**(54.058)**
Парични средства и еквиваленти на почетокот		143.626	197.684
Парични средства и еквиваленти на крајот	13	**106.309**	**143.626**

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 2023 е во состав:

- Г-дин Трим Река – претседател на одбор;
- Г-дин Митко Белимов – неизвршен член;
- Г-дин Азем Фејзоски - независен неизвршен член;
- Г-дин Шукри Масурица - неизвршен член;
- Г-дин Зоран Ѓоргијев – генерален директор/извршен член на Одбор на Директори.

Извршниот член на Одборот на Директори, господинот Зоран Ѓоргиејев, 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, иноформатика 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.

1. ОПШТИ ИНФОРМАЦИИ (продолжува)

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

Друштвото има три 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 2023 година изнесува 304 лица (2022: 319 лица).

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ

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

2.1. Основа за подготовка

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

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

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

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

Основа за подготовка (продолжува)

Финансиски извештаи се подготвени со состојба на и за годините што завршуваат на 31 декември 2023 и 2022 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 2023	31 декември 2022
1 EUP	61,4950 денари	61,4932 денари

2.4. Недвижности, постројки и опрема

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

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

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Недвижности, постројки и опрема (продолжува)

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

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

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

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

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

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

2.5. Нематеријални средства

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

Компјутерски софтвер

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

се признаваат како средства се амортизирани користејќи правопропорционална метода во текот на период од четири години.

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

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

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

2.7. Оштетување на нефинансиските средства

Недвижностите, постројките и опремата, како и нематеријалните средства со дефиниран век на употреба се проверуваат за постоење на можни оштетувања секогаш кога одредени настани или промени на услови укажуваат дека евидентираниот износ на средствата не може да се надомести. Секогаш кога евидентираниот 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 употребената вредност е сегашната вредност на проценетите идни готовински приливи што се очекува да произлезат од континуираната употреба на средствата и од нивното отуѓување на крајот од употребниот век. Надоместливите износи се проценуваат за поединечни средства или, ако е тоа неможно, за целата група на средства која генерира готовина.

2.8. Финансиски средства

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

Финансиски средства по објективна вредност преку добивки и загуби

Финансиските средства по објективна вредност преку добивки и загуби се финансиски средства наменети за тргување. Едно финансиско средство се класифицира како средство наменето за тргување доколку се стекнува со цел да се продаде во краток рок. Средствата во оваа категорија се класифицираат како тековни средства. Со состојба на 31 декември 2023 и 2022 година Друштвото нема класифицирано средства во оваа категорија.

Финансиски средства кои се чуваат до доспевање

Вложувања чувани до доспевање се не-дериватативни 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 2023 и 2022 година Друштвото нема класифицирано средства во оваа категорија.

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Финансиски средства (продолжува)

Кредити и побарувања

Кредитите и побарувањата се не-дериватативни 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-дериватативи, кои се креирани во оваа категорија или пак не се класифицирани во било која од останатите категории. Тие се вклучени во нетековни средства освен ако раководството нема намера да го отуѓи вложувањето во рок од 12 месеци од датумот на известување.

Признавање и мерење на финансиските средства

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

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

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

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

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.

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Финансиски средства (продолжува)

Депризнавање на финансиските средства

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

Оштетувањето на финансиските средства

a. 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 де 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 евидентираниот износ на средството и сегашната вредност на проценетите идни парични текови дисконтирани со примена на изворната ефективна каматна стапка на финансиското средство. Евидентираниот 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.

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.

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 финансискто 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.

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

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

2.14. Финансиски обврски

Финансиските обврски се класифицираат во согласност со суштината на договорниот аранжман. Сите финансиски обврски на Друштвото на датумите на известување се класифицирани во категоријата останати финансиски обврски по амортизирана 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 наведниот 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.

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 оборски по кредити каде се очекуваат трошоците за квалификувани средства се одземаат од трошоците за позајмување кои можат да се квалификуваат за капитализација.

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

2.16. Наем

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

Друштвото како закупец

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

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

Друштвото како закуподавач

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

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, корегирана 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 2023 и 2022 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.

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Надомест за вработени (продолжува)

Краткорочни користи за вработените

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

Обврски при пензионирање на вработените

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

2.19. Данок на додадена вредност

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

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

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

2.20. Резервирања

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

2.21. Признавање на приходите и расходите

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

2. СМЕТКОВОДСТВЕНИ ПОЛИТИКИ (продолжува)

Признавање на приходи и расходи (продолжува)

Приходи од продажба на производи

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

Приходи од обезбедување на услуги

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

Приходи од наемнини

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

Финансиски приходи и трошоци

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

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

Приходи од дивиденди

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

Расходи од деловното работење

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

Пребивање на приходите и расходите

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

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 финасискиот 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:

	2023	2022
Класи на фин. средства - евидентирана вредност		
Финансиски средства расположливи за продажба	2.725	2.725
Финансиски побарувања	328.908	315.949
Побарувања од купувачи, нето	1.838.543	1.809.714
Побарувања од вработени	2.560	2.534
Парични средства	106.309	143.626
	2.279.045	**2.274.548**

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.

	31 декември 2023			
	Тековни		Нетековни	
	До 1 година	1 до 2 години	2 до 5 години	Подоцна од 5 години
Обврски кон добавувачи	451.852	-	-	-
Обврски за примени депозити	47.635	-	-	-
Обврски кон вработени	12.823	-	-	-
Обврски по камата од добавувачи	2.198	-	-	-
Обврски кон осигурителни друштва	196	-	-	-
Обврски за надоместоци на членови на Одбор на директори	84	-	-	-
Обврски за комунална такса	2.708	-	-	-
Позајмици со камата	81.884	79.233	574.666	511.137
	599.380	**79.233**	**574.666**	**511.137**

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

3. УПРАВУВАЊЕ СО ФИНАНСИСКИ РИЗИЦИ (продолжува)

3.4. Пазарни ризици

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

Ризик од курсни разлики

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

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

	2023	2022
Средства		
ЕУР	341.953	328.789
	341.953	**328.789**
Обврски		
ЕУР	1.247.671	1.320.927
	1.247.671	**1.320.927**
Нето средства	**(905.718)**	**(992.138)**

Анализа на сензитивноста на странски валути

	% на промена на курсот	Ефект врз финансискиот резултат 2023	2022
ЕУР	1%	(9.057)	(9.921)
ЕУР	(1%)	9.057	9.921

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).

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 флуктуациите 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. Флуктуациите 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.

	2023	2022
Финансиски средства		
Некаматоносни		
Финансиски средства расположливи за продажба	2.725	2.725
Финансиски побарувања	18.407	20.333
Побарувања од купувачи, нето	1.838.543	1.809.714
Побарувања од вработени	2.560	2.534
Парични средства и еквиваленти	850	640
	1.863.085	**1.835.946**
Со фиксна каматна стапка		
Парични средства и еквиваленти	105.459	142.986
Финансиски побарувања	310.501	295.616
	415.960	**438.602**
Со променлива каматна стапка		
	2.279.045	**2.274.548**
Финансиски обврски		
Некаматоносни		
Обврски кон добавувачи	451.852	380.210
Обврски за примени депозити	47.635	35.932
Обврски кон вработени	12.823	11.442
Обврски по камата од добавувачи	2.198	3.788
Обврски спрема осигурителни друштва	196	213
Обврски за надоместоци на членови на Одбор на директори	84	64
Обврски за комунална такса	2.708	1.310
Позајмици со камата	151	142
	517.647	**433.101**
Со фиксна каматна стапка		
Позајмици со камата	1.017.205	1.057.868
Со променлива каматна стапка		
Позајмици со камата	229.564	262.190
	1.764.416	**1.753.159**

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

			2023
	Нето износ	2%	-2%
Со променлива каматна стапка	(229.564)	(4.591)	4.591

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

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 бенефициите 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.

3. УПРАВУВАЊЕ СО ФИНАНСИСКИ РИЗИЦИ (продолжува)

Ризик при управување со капитал (продолжува)

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

	2023	2022
Позајмици со камата	1.246.920	1.320.200
Парични средства и еквиваленти	(106.309)	(143.626)
Нето обврски	**1.140.611**	**1.176.574**
Капитал	3.477.225	3.474.043
	33%	34%

3.6. Процена на објективна вредност

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

3.6.1. Финансиски инструменти евидентирани по објективна вредност

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

- Ниво 1: 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 2023	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Вкупно
Средства				
Финансиски средства расположливи за продажба	2.725	-	-	2.725

31 декември 2022	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.

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.	
	2023	2022	2023	2022
Средства				
Финансиски побарувања	328.908	315.949	328.908	315.949
Побарувања од купувачи, нето	1.838.543	1.809.714	1.838.543	1.809.714
Побарувања од вработени	2.560	2.534	2.560	2.534
Парични средства и еквиваленти	106.309	143.626	106.309	143.626
Вкупни средства	**2.276.320**	**2.271.823**	**2.276.320**	**2.271.823**
Обврски				
Обврски кон добавувачи	451.852	380.210	451.852	380.210
Обврски за примени депозити	47.635	35.932	47.635	35.932
Обврски кон вработени	12.823	11.442	12.823	11.442
Обврски по камата од добавувачи	2.198	3.788	2.198	3.788
Обврски спрема осигурителни друштва	196	213	196	213
Обврски за надом.на чл. на Одбор на директори	84	64	84	64
Обврски за комунална такса	2.708	1.310	2.708	1.310
Позајмици со камата	1.246.920	1.320.200	1.246.920	1.320.200
Вкупни обврски	**1.764.416**	**1.753.159**	**1.764.416**	**1.753.159**

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 вреност 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.

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 одстапуваат 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
Оштетувања 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 2023 година. Раководството проценува дека утврдениот употребен век на средствата ја претставува очекуваната употребливост (корисност) на средствата. Евидентираните вредности на овие средства се анализирани во Белешка 5, 6 и 5.1.

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

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.

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 2022					
Набавки во текот на годината	65.299	8.707.558	187.476	3.384.009	12.344.342
Добиени с-ва од држ. поддршки	-	8.178	4.241	40.456	52.875
Пренос од инвестиции во тек	-	136.388	-	205.044	341.432
Примени средства без надомест	-	153.543	-	(153.543)	-
Расходувања и отуѓувања	-	(179.890)	(2.199)	-	(182.089)
На 31 декември 2022	**65.299**	**8.825.777**	**189.518**	**3.475.966**	**12.556.560**
На 01 јануари 2023	**65.299**	**8.825.777**	**189.518**	**3.475.966**	**12.556.560**
Набавки во текот на годината	-	-	-	-	-
Добиени с-ва од држ. поддршки	-	76.117	-	170.192	246.309
Пренос од инвестиции во тек	-	1.497.602	6.038	(1.530.640)	-
Пренос во вложувања во недвижности	-	-	-	(658.876)	(658.876)
Расходувања и отуѓувања		(138.745)	(78)	-	(138.823)
На 31 декември 2023	**65.299**	**10.260.751**	**195.478**	**1.483.642**	**12.005.170**
Акумулирана депрецијација					
На 01 јануари 2022	-	2.609.066	155.466	-	2.764.532
Депрецијација за годината	-	158.135	12.687	-	170.822
Расходувања и отуѓувања	-	(43.671)	(2.199)	-	(45.870)
На 31 декември 2022	**-**	**2.723.530**	**165.954**	**-**	**2.889.484**
На 01 јануари 2023	**-**	**2.723.530**	**165.954**	**-**	**2.889.484**
Депрецијација за годината	-	162.947	12.725	-	175.672
Вредносно усогласување на примени аванси	-	-	-	18.520	18.520
Расходувања и отуѓувања	-	(51.209)	(78)	-	(51.287)
На 31 декември 2023	**-**	**2.835.268**	**178.601**	**18.520**	**3.032.389**
Нето евидентирана вредност					
На 31 декември 2022	**65.299**	**6.102.247**	**23.564**	**3.475.966**	**9.667.076**
На 31 декември 2023	**65.299**	**7.425.483**	**16.877**	**1.465.122**	**8.972.781**

Расходување и продажби на недвижности, постројки и опрема

Во текот на 2023 година Друштвото расходуваше и продаде дел од своите недвижности, постројки и опрема со набавна вредност на износ од 138.823 илјади денари (2022 182.089 илјади денари) и акумулирана депрецијација на износ од 51.287 илјади денари (2022: 45.870 илјади денари). Нивната неотпишана вредност признаена во одложените приходи за 2023 година изнесува 87.536 илјади денари (2022: 136.219 илјади денари) (Белешка 16).

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

5. НЕДВИЖНОСТИ, ПОСТРОЈКИ И ОПРЕМА (продолжува)

На 31 декември 2023 и 2022 година, аванси и инвестиции во тек се состојат од:

	2023	2022
Аванси за набавка на материјални средства	-	6.934
	-	**6.934**
Градски стадион – Северна трибина	83.365	787.728
Градски стадион – Западна трибина	210.614	560.581
Градски стадион – Источна трибина	211.843	559.827
Градски стадион – Јужна трибина	-	430.993
Градски стадион – останати вложувања	-	3.156
Социјални станови	958.266	1.125.712
Катни гаражи	646	646
Останати вложувања во деловни објекти	389	389
	1.465.123	**3.469.032**
	1.465.123	**3.475.966**

Залог врз недвижности, постројки и опрема

Со состојба на 31 декември 2023 и 2022 година дел од недвижностите, постројките и опремата кој се состојат од земјиште и градежни објекти, со нето сметководствена вредност од 20.735 илјади денари и проценета вредност од 84.220 илјади денари, е ставен под залог во корист на Управа за Јавни Приходи (види Белешка 25).

5.1. НЕТЕКОВНИ СРЕДСТВА ЧУВАНИ ЗА ПРОДАЖБА

	Вкупно
Набавна вредност	
На 01 јануари 2022	-
На 31 декември 2022	**69.703**
На 01 јануари 2023	69.703
На 31 декември 2023	**69.703**
Акумулирана депрецијација	
На 01 јануари 2022	18.007
Депрецијација за годината	-
На 31 декември 2022	**18.007**
На 01 јануари 2023	18.007
Депрецијација за годината	-
На 31 декември 2023	**18.007**
Нето евидентирана вредност	
На 31 декември 2022	**51.696**
На 31 декември 2023	**51.696**

Вложувањата во нетековните средства чувани за продажба на износ од 51.696 илјади денари (2022: 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.

6. ВЛОЖУВАЊА ВО НЕДВИЖНОСТИ ЗА ИЗНАЈМУВАЊЕ

	Вкупно
Набавна вредност	
На 01 јануари 2022	1.098.056
Расходувања и отуѓувања	(18.779)
На 31 декември 2022	**1.079.277**
На 01 јануари 2023	1.079.277
Ставање во употреба - пренос од недвижности, постројки и опрема	658.876
На 31 декември 2023	**1.738.153**
Акумулирана депрецијација	
На 01 јануари 2022	133.220
Депрецијација за годината	27.424
Расходувања и отуѓувања	(3.404)
На 31 декември 2022	**157.240**
На 01 јануари 2023	157.240
Депрецијација за годината	26.954
Расходувања и отуѓувања	-
На 31 декември 2023	**184.194**
Нето евидентирана вредност	
На 31 декември 2022	**922.037**
На 31 декември 2023	**1.553.959**

Продажби на недвижности, постројки и опрема

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

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

	2023	2022
Катна гаража Разловечко Востание	516.173	516.173
Катна гаража Солунски Конгрес	250.478	250.478
Катна гаража Смилевски Конгрес	255.239	255.239
Деловен простор	716.263	57.387
	1.738.153	**1.079.277**

Залог врз вложувања во недвижности за изнајмување

Со состојба на 31 декември 2023 и 2022 година недвижностите за изнајмување Катна гаража Разловечко Востание и Катна гаража Солунски Конгрес со нето сметководствена вредност од 766.651 илјади денари и проценета вредност од од 5.104 илјади ЕУР, се ставени под залог за одобрените кредити од финансиските институции (види белешка 15 и 25).

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 2022	12.353
На 31 декември 2022	**12.353**
На 01 јануари 2023	12.353
На 31 декември 2023	**12.353**
Акумулирана амортизација	
На 01 јануари 2022	12.353
На 31 декември 2022	**12.353**
На 01 јануари 2023	12.353
На 31 декември 2023	**12.353**
Нето евидентирана вредност	
На 31 декември 2022	**-**
На 31 декември 2023	**-**

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 2023			
Средства според Извештајот за финансиската состојба			
Финансиски вложувања расположливи за продажба	-	2.725	2.725
Финансиски побарувања	328.908	-	328.908
Побарувања од купувачи, нето	1.838.543	-	1.838.543
Побарувања од вработени	2.560	-	2.560
Парични средства и еквиваленти	106.309	-	106.309
Вкупни средства	**2.276.320**	**2.725**	**2.279.045**

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

8. ФИНАНСИСКИ ИНСТРУМЕНТИ ПО КАТЕГОРИИ (продолжува)

31 декември 2023	Ост. Фин. Обв.по аморт.наб.вр.	Вкупно
Обврски според Извештајот за финансиската состојба		
Обврски кон добавувачи	451.852	451.852
Обврски за примени депозити	47.635	47.635
Обврски кон вработени	12.823	12.823
Обврски по камата од добавувачи	2.198	2.198
Обврски кон осигурителни друштва	196	196
Обврски за надоместоци на членови на Одбор на директори	84	84
Обврски за комунална такса	2.708	2.708
Позајмици со камата	1.246.920	1.246.920
Вкупни обврски	**1.764.416**	**1.764.416**

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

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

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

9. ФИНАНСИСКИ СРЕДСТВА РАСПОЛОЖЛИВИ ЗА ПРОДАЖБА

	2023	2022
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 2023 и 2022 година е како што следи:

	2023	2022
На 01 јануари	2.725	2.725
Промени во објективната вредност		
- Признаени во тековна добивка	-	-
На 31 декември	**2.725**	**2.725**

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

10. ФИНАНСИСКИ ПОБАРУВАЊА

	2023	2022
Долгорочни финансиски побарувања		
- Домашни правни и физички лица	296.559	272.957
Намалено за: резервирање поради оштетување на долгорочни финансиски побарувања	(22.680)	(22.924)
	273.879	**250.033**
Долгорочни денарски депозити во домашни банки	-	-
Вкупно долгорочни финансиски побарувања	**273.879**	**250.033**
Краткорочни позајмици за станбена изградба		
- Домашни правни и физички лица	192.327	202.016
Побарувања на камата за дадени позајмици	18.407	20.333
Краткорочни денарски депозити во дом. банки и правни лица	109.895	109.927
	320.629	**332.276**
Намалено за: резервирање поради оштетување	(265.600)	(266.360)
Вкупно краткорочни финансиски побарувања	**55.029**	**65.916**
Од кои:		
Краткорочни финансиски побарувања	55.029	65.916
Долгорочни финансиски побарувања	273.879	250.033
Вкупно финансиски побарувања	**328.908**	**315.949**

Во текот на 2023 година, Друштвото одобри позајмици во износ од 20.252 илјади денари (2022: 17.448 илјади денари) и оствари прилив од наплата во износ од 25.859 илјади денари (2022: 38.329 илјади денари).

Старосна структура и квалитет на кредитно портфолио

Салдото на финансиските побарувања со состојба на 31 декември 2023 и 2022 може да се анализира според следните категории на кредитен ризик:

			2023
	Доспеани и недоспеани неоштетени	Оштетени	Вкупно
Набавна вредност	328.908	288.280	617.188
Исправка на вредност	-	(288.280)	(288.280)
Нето евидентирана вредност	328.908	-	**328.908**

10. ФИНАНСИСКИ ПОБАРУВАЊА (продолжува)

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

Анализата на старосната структура на доспеаните неоштетени финансиските побарувања на ден 31 декември 2023 и 2022 година е како што следи:

	2023	2022
До 1 година	55.029	65.916
Над 1 година	273.879	250.033
	328.908	**315.949**

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

	2023	2022
На 1 јануари	**289.284**	**289.304**
Расход поради оштетување за годината (Белешка 22)	-	2.298
Наплатени претходно резервирани побарувања (Белешка 19)	-	(2.191)
Отпис на оштетени побарувања	(244)	(127)
На 31 декември	**289.040**	**289.284**

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

11. ЗАЛИХА

	2023	2022
Изградба во тек	187.429	156.572
Изграден станбен и деловен простор	181.534	167.396
	368.963	**323.968**

12. ПОБАРУВАЊА ОД КУПУВАЧИ И ОСТАНАТИ ПОБАРУВАЊА

	2023	2022
Побарувања од купувачи		
Побарувања од купувачи во земјата	2.900.050	2.880.179
Побарувања од купувачи во странство	12.712	12.764
	2.912.762	**2.892.943**
Намалено за: резервирања за оштетувања	(1.074.219)	(1.083.229)
	1.838.543	**1.809.714**
Побарувања од поврзани субјекти		
Интеркомпаниски трансакции со подружници	1.004	525.898
Намалено за: усогласување на салда и резервирање	(1.004)	(525.898)
	-	-
Останати тековни побарувања		
Однапред платен ДДВ	48.429	48.429
Побарувања од државата	16.694	16.720
Побарувања од вработени	2.560	2.534
Аванси од добавувачи	2.046	2.046
Останати тековни побарувања	248	249
	69.977	**69.978**
Намалено за: резервирања за оштетувања на останати поб.	(16.302)	(16.302)
	53.675	**53.676**
Вкупно побарувања од купувачи и останати побарувања	**1.892.218**	**1.863.390**

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:

31 декември 2023	Недоспеани и доспеани неоштетени	Оштетени	Вкупно
Набавна вредност	1.838.543	1.074.219	2.912.762
Исправка на вредност	-	(1.074.219)	(1.074.219)
Нето евидентирана вредност	**1.838.543**	**-**	**1.838.543**

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

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:

	2023	2022
До 6 месеци	19.642	20.448
Од 6 - 12 месеци	11.824	16.243
Над 1 година	1.807.077	1.773.023
Поединечно оштетени	1.074.219	1.083.229
	2.912.762	2.892.943
Намалено: резерв. поради обезвреднување	(1.074.219)	(1.083.229)
	1.838.543	**1.809.714**

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

Побарувања од купувачи	**2023**	**2022**
На 1 јануари	**1.083.229**	**1.057.866**
Расход поради оштетување за годината (Белешка 22)	11.117	62.123
Наплатени претходно резервирани побарувања (Белешка 19)	(15.008)	(29.517)
Отпис на оштетени побарувања	(5.119)	(7.243)
На 31 декември	**1.074.219**	**1.083.229**

Останати побарувања	**2023**	**2022**
На 1 јануари	**16.302**	**16.302**
Расход поради оштетување за годината (Белешка 22)	-	-
На 31 декември	**16.302**	**16.302**

13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	2023	2022
Денарски сметки кај домашни банки	105.146	142.986
Девизни сметки кај домашни банки	313	-
Банкарски гаранции	441	441
Денарска благајна	368	89
Кредитни картички во домашни банки	21	34
Девизна благајна	20	76
	106.309	**143.626**

14. КАПИТАЛ

Акционерски капитал

На 31 декември 2023 и 2022 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 2023	Број на акции 2022	% на учество 2023	% на учество 2022
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 2023 година изнесуваат 46.455 илјади денари (31 декември 2022: 46.315 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 оберска 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.

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

15. ПОЗАЈМИЦИ

	2023	2022
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	60.265	68.872
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	59.035	66.413
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	260.124	289.018
Кредит на одобрен износ 5.040.650 ЕУР со рок на доспевање до 20.06.2034 година, со грејс период од 60 месеци и каматна стапка 0.1% - фиксна	309.975	309.966
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	323.608	323.599
	1.013.007	**1.057.868**
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	92.389	105.519
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	137.175	156.671
	229.564	**262.190**
Вкупно долгорочни позајмици	**1.242.571**	**1.320.058**
Намалено за: тековна доспеаност	(77.535)	(80.678)
Долгорочен дел од долгорочни позајмици	**1.165.036**	**1.239.380**

	2023	2022
Краткорочни позајмици		
Краткорочен дел од долгорочни позајмици	4.207	-
Тековна доспеаност на долгорочни позајмици со камата	77.535	80.678
Обврски по камати	142	142
Вкупно краткорочни позајмици и тековно доспевање на долгорочни позајмици	**81.884**	**80.820**
Вкупно позајмици	**1.246.920**	**1.320.200**

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 презентиран 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:

	2023	2022
Во рок од една година	79.233	82.021
Во рок од 1 - 2 години	574.666	531.604
Од 2 до 5 години	511.137	625.755
	1.165.036	**1.239.380**

16. ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ

На 31 декември 2023 година, салдото на одложените приходи во износ од 7.911.557 илјади денари (2022: 7.902.992 илјади денари) се состои од следново:

	2023	2022
Одложено признавање на приходи врз основа на државни поддршки	7.911.557	7.902.992
	7.911.557	**7.902.992**

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

	2023	2022
На 1 јануари	7.902.992	7.851.731
Примени државни поддршки	246.309	341.432
Отпис на недвижности, постројки и опрема во тек (Бел. 5)	(74.798)	(136.219)
Останати усогласувања	-	3.969
Амортизација на материјални с-ва примени преку донации (Б.19)	(162.946)	(157.921)
На 31 декември	**7.911.557**	**7.902.992**

Разграничените приходи кои со состојба на 31 декември 2023 година изнесуваат 7.911.557 илјади денари (2022: 7.902.992 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 2023 година, ослободен е дел од разграничените приходи, признат во останатите тековни приходи во износ од 162.946 илјади денари (2022: 157.921 илјади денари) (Белешка 19).

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

17. ОБВРСКИ КОН ДОБАВУВАЧИ И ОСТАНАТИ ОБВРСКИ

	2023	2022
Добавувачи		
Домашни добавувачи	451.101	379.341
Странски добавувачи	751	869
	451.852	**380.210**
Останати тековни обврски		
Однапред наплатени и пресметани приходи	60.871	71.496
Обврски за примени депозити	47.635	35.932
Обврски за данок на додадена вредност	26.282	55.291
Аванси на купувачи	25.055	13.275
Обврски за плати, даноци и придонеси за вработени	11.213	9.576
Обврски за комунална такса	2.708	1.310
Обврски по камати	2.198	3.788
Останати обврски кон вработени	1.610	1.866
Однапред пресметани приходи од ФФМ Скопје	1.571	3.830
Обврски кон осигурителни друштва	196	213
Обврски за надоместоци на членови на Одбор на директори	84	64
Обврски за персонален данок	37	57
Останати обврски	6.722	6.719
	186.182	**203.417**
	638.034	**583.627**

18. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЖБА

	2023	2022
Продажба на станбен и деловен простор	202.664	233.135
Приходи од наемнини	107.724	272.562
Приходи од продажба на стоки и услуги	20.313	6.278
	330.701	**511.975**

19. ОСТАНАТИ ДЕЛОВНИ ПРИХОДИ

	2023	2022
Приход од ослоб. на разграничени државни поддршки (Бел. 16)	162.946	157.921
Приходи од минати години	26.514	627
Приход од наплатени претходно отпишани побарувања (Б.10,12)	15.252	31.708
Приходи од спогодби по финансиски наем	10.667	10.788
Приходи од наплатени пенали, казни и штети	2.540	19.983
Приходи од судски, нотарски и трошоци за извршување	1.038	1.049
Приходи од продажба на недвижности за изнајмување (Бел 6)	-	35.062
Приходи од субвенции и дотации	-	370
Останати приходи	150	112
	219.107	**257.620**

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

20. ПОТРОШЕНИ МАТЕРИЈАЛИ, РЕЗЕРВНИ ДЕЛОВИ И ЕНЕРГИЈА

	2023	2022
Потрошена енергија, нафта, гориво и мазиво	20.354	42.394
Потрошок на канцеларски материјали	583	727
Потрошок на материјали за одржување	80	129
Потрошок на резервни делови	77	520
Отпис на ситен инвентар	62	14
	21.156	**43.784**

21. ТРОШОЦИ ЗА ВРАБОТЕНИ

	2023	2022
Бруто плати	211.352	196.628
Останати со закон утврдени трошоци за вработени	6.904	6.966
Регрес за годишен одмор	2.725	6.288
	220.981	**209.882**

22. ОСТАНАТИ ДЕЛОВНИ ТРОШОЦИ

	2023	2022
Услуги за одржување	27.238	17.760
Загуби поради оштетување и отпис на кратк.побарувања (Бел.10 и 12)	11.117	64.421
Трошоци за вода, комуналли и зеленило	8.481	5.911
Судски, административни и трошоци за извршување	5.232	15.536
Интелектуални услуги	4.031	8.893
ПТТ и транспортни трошоци	3.918	4.375
Даноци, придонеси и членарина кои не зависат од резултатот	3.689	4.208
Останати услуги	3.122	2.594
Премии за осигурување	3.417	2.232
Трошоци за спонзорство и донации	2.033	510
Банкарски услуги	1.695	1.796
Трошоци за пропаганда, реклама и репрезентација	1.073	967
Надомест на членовите на Одбор на директори	1.003	843
Трошоци за службени патувања	509	482
Наемнини	505	562
Услуги по договор за вработување	458	4.627
Обуки на вработени	195	64
Трошоци за здравствени прегледи	111	2
Трошоци за фотокопирање	33	5
Регистрација на возила	32	122
Вредносно усогласување на финансиски побарувања	-	483
Вредносно усогласување на залихи	-	98
Останати оперативни расходи	373	1.287
	78.265	**137.780**

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

23. ФИНАНСИСКИ ПРИХОДИ И РАСХОДИ

	2023	2022
Приходи		
Приходи од камати	14.624	21.692
Позитивни курсни разлики	197	3.130
	14.821	**24.822**
Расходи		
Расходи по камати	(26.513)	(19.786)
Негативни курсни разлики	(460)	(140)
	(26.973)	**(19.926)**
Финансиски (расходи) / приходи, нето	**(12.152)**	**4.896**

24. ДАНОК НА ДОБИВКА

Усогласувањето на вкупниот данок на добивка според Извештајот за сеопфатната добивка за 2023 и 2022 е како што следи:

	2023	2022
Добивка пред оданочување за годината	**4.385**	**9.086**
Усогласување за:		
Неодбитни трошоци за даночни цели	19.336	79.668
Даночна основа	**23.721**	**88.754**
Намалување на даночна основа	(11.693)	(25.916)
Даночна основа по намалување	**12.028**	**62.838**
Даночна стапка	10%	10%
Тековен данок на добивка по стапка од 10%	**1.203**	**6.284**
Намалување на пресметан данок на добивка	-	-
Тековен данок на добивка по намалување	**1.203**	**6.284**
Ефективна даночна стапка	*27,43%*	*69,16%*

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.

25. ПОТЕНЦИЈАЛНИ И ПРЕЗЕМЕНИ ОБВРСКИ

Судски спорови

Со состојба на 31 декември 2023, судските постапки покренати против Друштвото изнесуваат 154.885 илјади денари (2022: 154.911 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 таковните судски спорови.

Дополнително со состојба на 31 декември 2023 година Друштвото има покренато судски постапки против правни и физички лица за наплата на побарувања на износ од 390.529илјади денари (2022: 1.063.620 илјади денари).

Заложени средства

Со состојба на 31 декември 2023 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, како и дел од недвижностите, постројките и опремата кој се состојат од земјиште и градежни објекти, со нето сметководствена вредност од 20.735 илјади денари и проценета вредност од 84.220 илјади денари, е ставен под залог во корист на Управа за Јавни Приходи (види исто Белешки 5, 6 и 15).

Гаранции

Со состојба на 31 декември 2023, Друштвото има примени банкарски гаранции издадени од страна на повеќе финансиски институции во вкупен износ од 259.651 илјади денари (2022: од 219.395 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.

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 2023 и 2022 година се како што следат:

2023	Приходи	Расходи	Добивка/ (загуба) пред оданочување	Средства	Обврски
ПО Скопје	237.079	218.495	18.584	4.016.739	(2.524.106)
ПО Битола	62.381	43.953	18.428	316.189	(305.558)
ПО Куманово	23.285	13.655	9.630	138.811	(134.495)
ПО Кичево	9.524	9.055	469	125.884	(118.720)
ПО Штип	36.533	18.571	17.962	401.785	(354.896)
ПО Велес	32.779	10.956	21.823	227.576	(175.726)
ПО Кочани	34.394	16.399	17.995	437.017	(345.382)
ПО Тетово	20.540	15.864	4.676	317.284	(304.295)
ПО Кавадарци	3.753	5.957	(2.204)	184.543	(150.465)
ПО Прилеп	19.191	22.026	(2.835)	234.653	(220.6645)
ПО Охрид	14.841	17.117	(2.276)	305.837	(228.898)
ПО Струмица	25.855	28.601	(2.747)	318.977	(271.425)
Дирекција	44.474	139.595	(95.121)	3.806.578	(3.936.313)
Вкупно	**564.630**	**560.244**	**4.386**	**10.831.873**	**(9.070.944)**

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

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

27. ТРАНСАКЦИИ СО ПОВРЗАНИ СУБЈЕКТИ

Трансакциите со поврзаните субјекти се извршени во согласност со тековните пазарни услови, цени и каматни стапки. Следната табела ги прикажува обемот и салдата од трансакциите со поврзаните субјекти со состојба на и за годините кои завршуваат на 31 декември 2023 и 2022 година.

2023	Побарувања	Обврски	Приходи	Расходи
Клучен раководен кадар	-	-	-	4.045
Вкупно	-	-	-	**4.045**

2022	Побарувања	Обврски	Приходи	Расходи
Клучен раководен кадар	-	-	-	2.348
Вкупно	-	-	-	**2.348**

28. НАСТАНИ ПО ДАТУМОТ НА ИЗВЕСТУВАЊЕ

По 31 декември 2023 година – датумот на известувањето, до денот на одобрувањето на овие финансиски извештаи, следниве настани се материјално значајни за објавување во овие финансиски извештаи:

На 05 септември 2024 година, со одлука бр. 14-8247/1 од Влада на Република Северна Македонија извршена е промена на клучниот раководен кадар на Друштвото. Во продолжение е листата на новите членови на Управниот одбор на Друштвото:

Име и презиме	Позиција
Г-дин Марјан Стефановски	Генерален директор и Претседател на Управен одбор
Г-дин Блерик Јакупи	Член на Управен одбор
Г-дин Абез Демири	Член на Управен одбор – независен член
Г-дин Гоце Маркоски	Член на Управен одбор
Г-дин Дени Милевски	Член на Управен одбор

Прилози

Прилог 1 - Годишна сметка со состојба на и за годината што
завршува на 31 декември 2023

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 : 2023

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

Биланс на состојба

Ознака за АОП	Опис	Нето за тековна година	Бруто за тековна година	Исправка на вредноста за тековна година	Претходна година
1	- - АКТИВА: А.НЕТЕКОВНИ СРЕДСТВА (002+009+020+021+031)	10.831.873.717,00			10.870.156.292,00
9	- - II. МАТЕРИЈАЛНИ СРЕДСТВА (010+013+014+015+016+017+018+019)	9.024.477.048,00			9.718.772.083,00
10	- - Недвижности (011+012)	7.476.867.607,00			6.153.631.286,00
11	- - Земјиште	65.298.597,00			65.298.597,00
12	- - Градежни објекти	7.411.569.010,00			6.088.332.689,00
13	- - Постројки и опрема	74.593.247,00			86.890.154,00
15	- - Алат, погонски и канцелариски инвентар и мебел	6.822.915,00			1.214.009,00
17	- - Аванси за набавка на материјални средства	10,00			6.933.982,00
18	- - Материјални средства во подготовка	1.465.122.668,00			3.469.032.051,00
19	- - Останати материјални средства	1.070.601,00			1.070.601,00
20	- - III. ВЛОЖУВАЊА ВО НЕДВИЖНОСТИ	1.553.959.181,00			922.036.615,00
21	- - IV. ДОЛГОРОЧНИ ФИНАНСИСКИ СРЕДСТВА (022+023+024+025+026+030)	253.437.488,00			229.347.594,00
25	- - Побарувања по дадени долгорочни заеми	250.712.135,00			226.622.241,00
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)	2.450.521.778,00			2.420.310.821,00
37	- - I. ЗАЛИХИ (038+039+040+041+042+043)	368.962.912,00			323.968.279,00
40	- - Залихи на недовршени производи и полупроизводи	187.429.316,00			156.571.870,00
41	- - Залихи на готови производи	181.533.596,00			167.396.409,00
45	- - III. КРАТКОРОЧНИ ПОБАРУВАЊА (046+047+048+049+050+051)	1.897.054.636,00			1.863.389.881,00
46	- - Побарувања од поврзани друштва	1.544.850.614,00			1.517.147.918,00

47	- - Побарувања од купувачи	293.692.878,00			292.566.328,00
48	- - Побарувања за дадени аванси на добавувачи	2.045.769,00			2.045.769,00
49	- - Побарувања од државата по основ на даноци, придонеси, царина, акцизи и за останати давачки кон државата (претплати)	54.145.792,00			49.335.779,00
50	- - Побарувања од вработените	2.319.583,00			2.294.087,00
52	- - IV. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИСКИ СРЕДСТВА (053+056+057+058)	78.195.270,00			89.326.881,00
57	- - Побарувања по дадени заеми	78.165.308,00			89.296.919,00
58	- - Останати краткорочни финансиски средства	29.962,00			29.962,00
59	- - V. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ (060+061)	106.308.960,00			143.625.780,00
60	- - Парични средства	105.868.360,00			143.185.180,00
61	- - Парични еквиваленти	440.600,00			440.600,00
63	- - ВКУПНА АКТИВА: СРЕДСТВА (001+035+036+044+062)	13.282.395.495,00			13.290.467.113,00
65	- - ПАСИВА : А. ГЛАВНИНА И РЕЗЕРВИ (066+067-068-069+070+071+075-076+077-078)	2.968.738.401,00			2.968.217.425,00
66	- - I. ОСНОВНА ГЛАВНИНА	2.870.949.232,00			2.870.949.232,00
71	- - VI. РЕЗЕРВИ (072+073+074)	46.454.848,00			46.314.760,00
72	- - Законски резерви	46.454.848,00			46.314.760,00
75	- - VII. АКУМУЛИРАНА ДОБИВКА	48.151.671,00			48.151.671,00
77	- - IX. ДОБИВКА ЗА ДЕЛОВНАТА ГОДИНА	3.182.650,00			2.801.762,00
81	- - Б. ОБВРСКИ (082+085+095)	2.339.657.773,00			2.343.932.211,00
85	- - II. ДОЛГОРОЧНИ ОБВРСКИ (од 086 до 093)	1.242.712.550,00			1.320.199.894,00
90	- - Обврски по заеми и кредити	1.242.712.550,00			1.320.199.894,00
95	- - IV. КРАТКОРОЧНИ ОБВРСКИ (од 096 до 108)	1.096.945.223,00			1.023.732.317,00
96	- - Обврски спрема поврзани друштва	403.555.859,00			316.281.454,00
97	- - Обврски спрема добавувачи	50.494.379,00			67.716.253,00
98	- - Обврски за аванси, депозити и кауции	72.690.007,00			49.206.319,00
100	- - Обврски кон вработените	12.822.675,00			11.441.828,00
101	- - Тековни даночни обврски	34.977.666,00			64.951.813,00
104	- - Обврски по заеми и кредити	4.207.158,00			
106	- - Обврски по основ на учество во резултатот	508.487.132,00			505.825.457,00
108	- - Останати краткорочни обврски	9.710.347,00			8.309.193,00
109	- - V. ОДЛОЖЕНО ПЛАЌАЊЕ НА ТРОШОЦИ И ПРИХОДИ ВО ИДНИТЕ ПЕРИОДИ (ПВР)	7.973.999.321,00			7.978.317.477,00
111	- - ВКУПНО ПАСИВА : ГЛАВНИНА, РЕЗЕРВИ И ОБВРСКИ (065+081+094+109+110)	13.282.395.495,00			13.290.467.113,00

Биланс на успех

Ознака за АОП	Опис	Нето за тековна година	Бруто за тековна година	Исправка на вредноста за	Претходна година

				тековна година	
609	- - Земјишта	65.298.597,00			65.298.597,00
611	- - Сегашна вредност на станови и станбени згради (< или = АОП 012 од БС)	2.898.409.427,00			2.756.551.081,00
612	- - Сегашна вредност на градежни објекти од високоградба кои се користат за вршење дејност (< или = АОП 012 од БС)	4.513.159.583,00			3.331.781.608,00
615	- - Сегашна вредност на компјутерска опрема (< или = АОП 013 од БС)	2.875.319,00			4.458.663,00
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 претпријатија 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)	331.632.758,00			318.674.475,00
626	- - Побарувања по основ на продажба на стоки и услуги и аванси дадени на нефинансиски трговски друштва во приватна и државна сопственост и јавни претпријатија во земјата (< или=АОП 006+АОП 017+АОП 030+ АОП 046+ АОП 047+АОП 048 ОД БС)	10,00			6.933.982,00
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)	54.145.792,00			49.335.779,00
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)	1.897.054.636,00			1.863.389.881,00
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 државна сопственост и јавни претпријатија во земјата(< или =АОП 086+АОП 087+АОП 088+АОП 089+АОП 090+АОП 096+АОП 104+АОП 107 ОД БС)	1.242.712.550,00			1.320.199.894,00
635	- - Обврски по основ на набавка на стоки и услуги и аванси (краткорочни трговски кредити) примени од нефинансиски трговски друштва во приватна и државна сопственост и јавни претпријатија во земјата(< или =АОП 096+АОП 097+ АОП 098+АОП 108 ОД БС)	72.690.007,00			49.206.319,00
637	- - Останати обврски кон нефинансиски трговски друштва во приватна и државна сопственост и јавни претпријатија во земјата (< или=АОП 092+АОП 093+АОП 096+ АОП 106+ АОП 107+АОП 108+ АОП 109 ОД БС)	508.487.132,00			505.825.457,00

638	- - Останати обврски кон органи на законодавна, извршна и судска власт, ФПИОСМ,ФЗОРСМ,АВРСМ, единици на локална самоуправа и други правни лица финансирани од буџет (< или=АОП 092+АОП 093+АОП 094+ АОП 099+ АОП 101+ АОП 107+АОП 108+ АОП 109 ОД БС)	37.685.950,00			66.262.101,00
639	- - Обврски по основ на трговски кредити, аванси и останати обврски кон сите субјекти во земјата и странство (вкупно) (< или=АОП 092+АОП 093+АОП 094+ АОП 096+ АОП 097+ АОП 098+ АОП 099+ АОП 100+ АОП 101+ АОП 107+АОП 108+ АОП 109 ОД БС)	1.096.945.223,00			1.023.732.317,00
640	- - Приходи од продажба на стоки и услуги (АОП 641+ АОП 642) (< или = АОП 202 од БУ)	128.037.677,00			278.838.680,00
641	- - Приходи од продажба на стоки (< или = АОП 202 од БУ)	107.724.133,00			272.561.851,00
642	- - Приходи од продажба на услуги (< или = АОП 202 од БУ)	20.313.544,00			6.276.829,00
647	- - Приходи од наемнина (< или = АОП 202 од БУ)	202.663.688,00			233.135.436,00
650	- - Добивки од продажба на нематеријални и материјални средства (< или = АОП 203 од БУ)				35.061.996,00
655	- - Наплатени отписани побарувања и приходи од отпис на обврски (< или = АОП 203 од БУ)	15.252.079,00			31.707.859,00
657	- - Приходи од премии, субвенции, дотации и донации (< или = АОП 203 од БУ)	162.946.204,00			158.290.861,00
660	- - Приходи од укинување на долгорочни резервирања (< или = АОП 203 од БУ)	40.909.058,00			32.559.191,00
662	- - Приходи од наплатени пенали, неподигнати капари, отстапнини, награди и слично (< или = АОП 203 од БУ)	2.517.029,00			19.962.208,00
667	- - Расходи на продадени производи и услуги	10.242.951,00			175.712.916,00
669	- - Огрев, гориво и мазива (< или = АОП 208 од БУ)	1.053.452,00			1.507.941,00
671	- - Канцеларискиматеријали (< или = АОП 208 од БУ)	583.001,00			726.663,00
674	- - Материјал за чистење и одржување (< или = АОП 208 од БУ)	14.108,00			83.134,00
675	- - Вода (< или = АОП 208 од БУ)	2.465.247,00			1.900.442,00
676	- - Потрошена електрична енергија (< или = АОП 208 од БУ)	15.667.993,00			37.533.146,00
677	- - Потрошени енергетски горива (< или = АОП 208 од БУ)	3.632.500,00			3.353.122,00
678	- - Потрошени резервни делови и материјали за одржување (< или = АОП 208 од БУ)	77.021,00			520.300,00
679	- - Отпис на ситен инвентар, амбалажа и автогуми (во производство) (< или = АОП 208 од БУ)	61.587,00			13.088,00
680	- - Транспортни услуги во земјата (< или = АОП 211 од БУ)	4.090,00			4.800,00
682	- - ПТТ услуги во земјата (< или = АОП 211 од БУ)	3.910.820,00			4.365.699,00
686	- - Наемнини за деловни простории во земјата (< или = АОП 211 од БУ)	504.613,00			561.653,00
692	- - Надоместоци за отпремнина при заминување во пензија (< или = АОП 217	567.330,00			1.057.024,00

	од БУ)				
694	- - Јубилејни награди (< или = АОП 217 од БУ)	123.916,00			4.523.281,00
695	- - Регрес за годишен одмор (< или = АОП 217 од БУ)	6.903.652,00			6.287.705,00
696	- - Помошти (< или = АОП 217 од БУ)	1.903.450,00			1.328.830,00
698	- - Дневници за службени патувања, ноќевања и патни трошоци (< или = АОП 217 од БУ)	117.119,00			190.414,00
700	- - Надомести на трошоците на вработените и подароци (< или = АОП 217 од БУ)	217.044,00			1.899,00
707	- - Трошоци за надомест и други примања на надворешни членови на управен и надзорен одбор, одбор на директори и управители	1.044.716,00			867.906,00
708	- - Трошоци за спонзорства (< или = АОП 212 од БУ)	2.033.440,00			510.000,00
709	- - Репрезентација (< или = АОП 212 од БУ)	485.422,00			354.598,00
710	- - Премии за осигурување на имот (< или = АОП 212 од БУ)	2.893.963,00			1.791.866,00
711	- - Надомест за банкарски услуги (< или = АОП 212 од БУ)	1.695.250,00			1.795.638,00
712	- - Даноци кои не зависат од резултатот (< или = АОП 212 од БУ)	3.661.602,00			4.120.015,00
717	- - Останати трошоци на работењето (< или = АОП 212 од БУ)	6.363.029,00			15.349.144,00
722	- - Просечен број на вработени врз основа на состојбата на крајот на месецот	311,00			313,00
723	- - Просечен број на вработени во седиштето на субјектот врз основа на состојбата на крајот на месецот	176,00			177,00
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
2477	- 64.92 - Друго кредитно посредување	14.821.227,00			
2490	- 68.10 - Купување и продажба на сопствен недвижен имот	107.724.133,00			
2491	- 68.20 - Издавање и управување со сопствен недвижен имот или недвижен имот земен под закуп (лизинг)	442.084.572,00			

Потпишано од:

Zoran Gjorgjev

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

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

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

Прилог 2 - Годишен извештај за работењето со состојба на и за годината што завршува на 31 декември 2023

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

Годишен извештај за работењето на Акционерското Друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката за 2023 година

Скопје, 2024

Содржина

ВОВЕД

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

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

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

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

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

1. Закон за трансформација на Јавното Претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија" бр.105/09)
2. Законот за трговски друштва („Службен весник на Република.Македонија" бр. 28/04, 84/05, 25/07, 87/08, 42/10, 48/10, 24/11, 166/12, 70/13, 119/13, 187/13, 38/14, 41/14, 138/14, 88/15, 192/15, 6/16, 30/16, 64/18, 120/18, 195/18 и 239/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 79/20, 123/20, 290/20, 215/21 и 99/22)
3. Закон за домување („Службен весник на Република Македонија" бр. 99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15, 31/16 и 64/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 302/20 и 150/22),
4. Закон за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија" бр.13/13, 69/14, 27/14, 42/14, 178/14, 180/14, 51/15, 61/15, 129/15, 6/16, 106/16, 21/18 и Сл.весник на РСМ бр. 98/19),
5. Закон за продажба на становите во општествена сопственост ("Службен весник на СРМ" бр 36/90; "Службен весник на Република Македонија" бр.62/92, 7/98, 24/03, 24/11 и 144/14)
6. Законот за трансформација на претпријатија со општествен капитал („Службен весник на Република Македонија" бр.38/93, 48/93, 21/98, 25/99, 39/99, 81/99, 49/00, 6/02, 31/03, 38/04, 35/06, 84/07, 123/12 и 25/15)
7. Закон за отстапување на деловни средства од страна на претпријатијата во кои што Република Македонија и Агенцијата на Република Македонија за приватизација имаат акции, односно удели („Службен весник на Република Македонија" бр.47/97 и 6/02).
8. Закон за градежно земјиште („Службен весник на Република Македонија" бр.15/15, 44/2015,98/15,193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16 и „Службен весник на Република Северна Македонија бр.275/19, 90/20, 101/21, 153/23 и 61/24)
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, 89/20, 279/20, 227/22, 111/23 и 115/23)

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

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

Органи на Акционерското друштво се:

Одборот на директори и Собранието на Друштвото

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

1. Одбор на директори

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

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

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

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

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

Неизвршни членови на Одборот на директори:

Претседател на Одбор на директори:

Мухамед Љамалари е избран за член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје со Одлука за отповикување на в.д член и избор на член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-1565/1 од 28 јануари 2021 година донесена од Владата на Република Северна Македонија. Отповикан е од должност со Одлука за отповикување и избор на член и избор на член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и

стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-9326/1 од 12 септември 2023 година донесена од Владата на Република Северна Македонија.

Трим Река 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 и избор на член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-9326/1 од 12 септември 2023 година донесена од Владата на Република Северна Македонија.

Силвана Јовческа е избрана за независен неизвршен член на Одборот на директори со Одлука за избор на членови на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.24-4403/1 од 03.08.2017 година донесена од Владата на Република Македонија. Со Одлука за отповикување и избор на членови на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-8406/1 од 30 јули 2021 година донесена од Владата на Република Македонија Силвана Јовческа е избрана за неизвршен независен член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје. 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. 15-5963/1 од 13 јуни 2023 година донесена од Владата на Република Северна Македонија Силвана Јовческа е отповикана од должност.

Азем Фејоски е избран за независен 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. 15-5963/1 од 13 јуни 2023 година донесена од Владата на Република Северна Македонија

Шукри Масурица 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 избор на член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.24-4029/1 од 03.04.2018 година донесена од Владата на Република Македонија. Со Одлука за отповикување и избор на член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје бр.14-4473/1 од 10.06.2022 година донесена од Владата на Република Северна Македонија Шукри Масурица е отповикан од должност неизвршен член на Одборот на директори на Акционерското друштво поради истек на мандатот и со истата одлука е избран за неизвршен член на Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје.

Митко Белимов 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 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.15-5613/1 од 06.06.2023 година донесена од Владата на Република Северна Македонија.

Извршен член на Одборот на директори:

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

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

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

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

- **Марија Срезовска – Матевска** од 02.09.2022 година со Одлука за назначување на Помошник директор на Сектор за финансии, информатика и комерција бр.02-6589/1 од 02.09.2022 година од Генералниот Директор на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје.

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

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

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

- **Јон Фрчкоски** со Одлука за назначување на Помошник директор на Сектор за правни и општи работи бр. 02-5223/1 од 24.04.2018 година

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

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

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

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

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

- **на Подружница Скопје**

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

- **на Подружница Битола**

  Никола Поповски: Раководител согласно Одлука за назначување на Раководител на Подружница Битола бр.02-12782/2-2 од 19.12.2019 година година донесена од Одборот на директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје.

- **на Подружница Охрид**

  Risto Булоски: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Охрид бр.02-6706/10-2 од 07.09.2022 година донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје.

- **на Подружница Куманово**

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

- **на Подружница Штип**

  Бобан Спиров: Раководител согласно Одлука за именување на Раководител на Подружница Штип бр.02-8820/4-2 од 30.11.2022 година донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје донесена од Одборот на Директори на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје.

- **на Подружница Велес**

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

- **на Подружница Прилеп**

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

- **на Подружница Кавадарци**

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

- **на Подружница Тетово**

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

- **на Подружница Струмица**

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

- **на Подружница Кочани**

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

- **на Подружница Кичево**

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

- **на Подружница Паркинг Центар-Скопје**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Подружница Паркинг Национална Арена Скопје**

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

2. ОСНОВНА ДЕЈНОСТ

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

- подобрување на условите на станувањето во постојните станбени згради и станови;
- утврдување на висината на закупот, односно склучување на договори за закуп на станбен и за деловен простор од значење за Републиката;
- стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката
- водење единствена евиденција на станбениот и на деловниот простор од значење за Републиката;
- поттикнување на развојот и изградбата на инфраструктурата за домување;
- изградба, реновирање и одржување на станови за непрофитно домување;
- изградба и продажба на станови и деловен простор за пазар;
- инвестиционо и тековно одржување на станбениот и 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, инвестиционо и тековно одржување на станбен и деловен простор, подобрување на условите за домување во постојаните станбени згради и станови, утврдување на висината на закупот и политиката на склучување на договори за закуп на станбен и деловен простор, водење на единствена евиденција на станбен и деловен простор со кој стопанисува и организирање и изградба на станбен и деловен простор каде што инвеститор е Република Северна Македонија;
- Работи околу уредување и подготвување на градежно земјиште за градба и поместување на постојаните објекти, санациски работи, организација на изградба на станбени објекти, инсталации, надзор при изградба и

слично, уредување и одржување на улици и сообраќајници, уредување и одржување на паркови, зелени и рекреациони површини, комерцијални работи во остварување на функцијата во прометот на стоки и услуги. Друштвото врши стручни технички работи согласно Програмите за уредување на градежното земјиште, врз основа на договор склучен со единицата на локалната самоуправа.

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

Согласно член 99 од Законот за домување ("Службен весник на Република Македонија" 99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/2014, 199/14, 146/15, 31/16 и 64/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 302/20 и 150/22), Акционерското друштво во рамките на дејностите од стопанисувањето со станбениот и деловниот простор во сопственост на Република Северна Македонија ги врши особено следните работи: подобрување на условите за стопанисување во постојните станбени згради и станови, утврдување на висината на закупот, склучување договори за закуп на станбен простор, стопанисување и водење единствена евиденција на станбениот простор, изградба и продажба на станови за пазар и деловен простор, изградба, реновирање и одржување на станови за непрофитно домување. Во остварувањето на работите од дејноста Акционерското друштво ги врши работите утврдени во Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на Република Северна Македонија, која на предлог на ресорниот Министер ја донесува Владата на Република Северна Македонија.

3. ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ

За внатрешната организација на Акционерското друштво одлучува Одборот на директори.

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

- *Дирекција*
- *Подружници*

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

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

Подружниците во Акционерското друштво се делат на:

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

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

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

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

ДИРЕКЦИЈА

ПОДРУЖНИЦИ

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

Битола

Охрид
- Работна единица Струга и Работна единица Дебар

Прилеп

Велес

Куманово

Тетово

Кичево

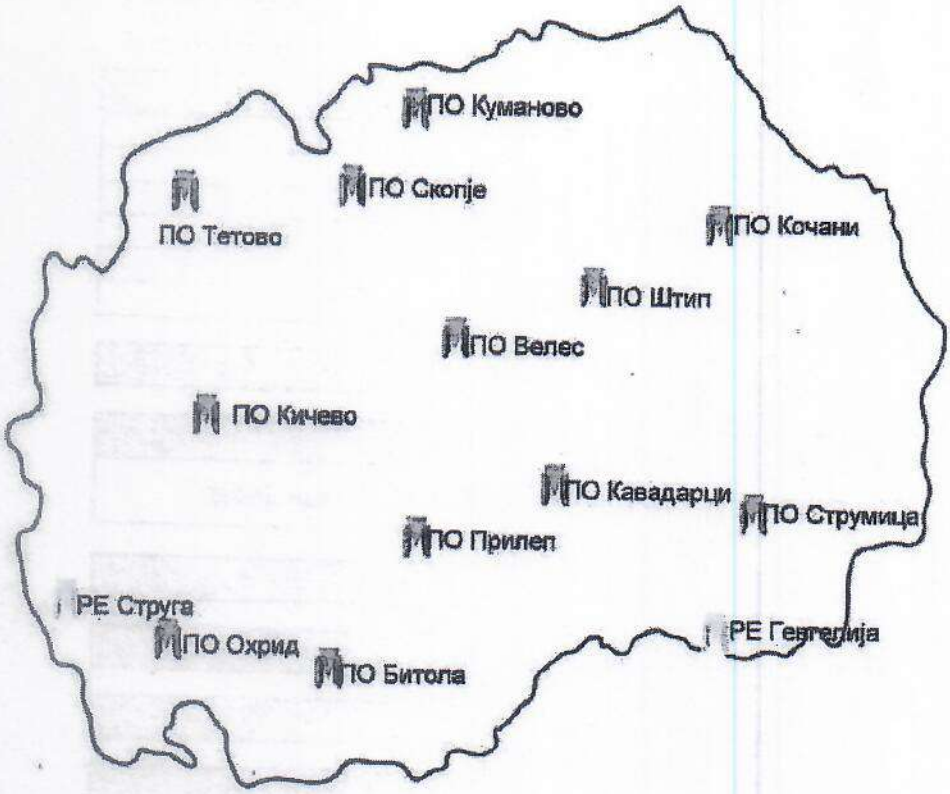
Штип
- Работна единица Свети Николе

Кочани

Струмица
- Работна единица Гевгелија

Кавадарци

МРЕЖА НА ПОДРУЖНИЦИ И РАБОТНИ ЕДИНИЦИ НА АКЦИОНЕРСКОТО ДРУШТВО



4. КАДРОВСКА ПОЛИТИКА

Бројот на вработените и вкупниот нето износот на плата на ниво на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката во 2023 година се прикажува во следниот преглед:

Р.бр	Месец	2023 година	
		Број на вработени по вкалкулирани саати	Нето плата
1	*Јануари*	305	11.013.565,00
2	*Февруари*	301	10.685.726,00
3	*Март*	299	10.667.341,00
4	*Април*	298	11.663.226,00
5	*Мај*	298	11.587.423,00
6	*Јуни*	296	11.476.733,00
7	*Јули*	291	11.255.519,00
8	*Август*	287	11.214.906,00
9	*Септември*	287	12.343.521,00
10	*Октомври*	289	12.459.963,00
11	*Ноември*	303	12.829.443,00
12	*Декември*	304	12.990.564,00

5. ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2023 ГОДИНА

АД 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 2023 година

(во илјади денари)

		Белешка	31 Декември 2023 година	31 Декември 2022 година
А	СРЕДСТВА			
	НЕТЕКОВНИ СРЕДСТВА			
	Нематеријални средства		-	-
	Недвижности, постројки и опрема	8	9,024,477	9,716,772
	Вложувања во недвижности		1,553,959	922,037
	Финансиски средства кои се расположливи за продажба		2,725	2,725
	Побарувања за долгорочни кредити		250,713	225,622
	Вкупно нетековни средства		10,831,874	10,870,156
	ТЕКОВНИ СРЕДСТВА			
	Залиха		369,963	323,969
	Побарувања од купувачите	11	295,893	292,560
	Други тековни средства		1,891,559	1,660,181
	Пари и парични еквиваленти	12	105,300	143,626
	Вкупно тековни средства		2,450,521	2,420,311
	ВКУПНО СРЕДСТВА		13,282,395	13,290,467
Б	ГЛАВНИНА И РЕЗЕРВИ			
	Акционерски капитал	13	2,870,949	2,870,949
	Законски резерви		48,455	48,316
	Акумулирана добивка		48,152	48,152
	Добивка за тековната година		3,183	2,802
	Вкупна главнина и резерви		2,968,739	2,966,218
В	ОБВРСКИ			
	НЕТЕКОВНИ ОБВРСКИ			
	Долгорочни обврски	14	1,242,713	1,320,200
	Одложено плаќање на трошоци и приходи во идни периоди и долгорочни резервирања за ризици и трошоци		7,973,999	7,978,317
	Вкупно нетековни обврски		9,216,712	9,298,517
	ТЕКОВНИ ОБВРСКИ			
	Краткорочни обврски спрема добавувачи	15	90,494	67,716
	Краткорочни финансиски обврски		1,046,450	958,016
	Вкупно тековни обврски		1,096,944	1,025,732
	Вкупно обврски		10,313,656	10,322,249
	ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ		13,282,395	13,290,467

II. ИЗВЕШТАЈ ЗА СЕОПФАТНА ДОБИВКА
за годината што завршува на 31 Декември 2023 година

(во илјади денари)

	Белешка	31 Декември 2023 година	31 Декември 2022 година
Приходи од продажба	17;18	330,701	511,974
Останати приходи	18	219,107	257,620
Вкупно оперативни приходи		**549,808**	**769,594**
Трошоци			
Набавна вредност на продадени производи		(10,243)	(175,713)
Потрошени материјали, енергија, ситен инвентар и резервни делови		(21,156)	(43,784)
Амортизација		(202,626)	(198,246)
Трошоци за вработените		(211,352)	(196,628)
Трошоци за услуги	19	(44,040)	(32,021)
Останати оперативни трошоци	19	(43,853)	(119,013)
Вкупно оперативни трошоци		**(533,270)**	**(765,405)**
Добивка/Загуба од оперативно работење		**16,538**	**4,189**
Финансиски приходи/расходи		(12,152)	4,896
Добивка/Загуба пред оданочување		**4,386**	**9,085**
Данок на добивка		(1,203)	(6,283)
Добивка/Загуба за годината		**3,183**	**2,802**
Останата сеопфатна добивка		-	-
Вкупна сеопфатна Добивка/Загуба за годината		***3,183***	***2,802***

III. ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОМЕНИТЕ ВО ГЛАВНИНАТА на 31.12.2023 година

(во илјади денари)

	Основна главнина	Законска резерва	Акумулирана добивка	ВКУПНО
Состојба на 01.01.2023 година	2,870,949	46,315	50,954	2,968,218
Распределена добивка по Одлука на Влада на РСМ	-	-	(2,662)	(2,662)
Добивка за годината	-	-	3,183	3,183
Издвојување за законска резерва	-	140	(140)	-
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Останато зголемување	-	-	-	-
Останато намалување	-	-	-	-
Состојба на 31 декември 2023 година	**2,870,949**	**46,455**	**51,335**	**2,968,739**
Состојба на 01.01.2022 година	2,870,949	46,050	48,417	2,965,416
Распределена добивка по Одлука на Влада на РСМ	-	-	-	-
Добивка за годината	-	-	2,802	2,802
Издвојување за законска резерва	-	265	(265)	-
Останата сеопфатна добивка	-	-	-	-
Останато зголемување	-	-	-	-
Останато намалување	-	-	-	-
Состојба на 31 декември 2022 година	**2,870,949**	**46,315**	**50,954**	**2,968,218**

Состојбата на главнината на капиталот на ниво на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор на 31.12.2023 година е 2.870.949.232,39 ден. Износот на запишаниот акционерски капитал запишан во Централен регистар на РСМ е во износ од 46.681.990 ЕУР.

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

Во деловната 2023 година Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, по годишната сметка оствари позитивен финансиски резултат т.е остварена добивка пред оданочување во износ од *4.385.578* денари, а остварената добива по оданочувањето изнесува *3.182.650* денари.

IV. ИЗВЕШТАЈ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА ГОДИНАТА ШТО ЗАВРШУВА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2023 ГОДИНА (индиректна метода)

(во илјади денари)

	31.12.2023	31.12.2022
Готовински текови од оперативни активности		
Нето добивка/загуба по оданочување	3,183	2,802
Усогласување/корегирање на нето добивката		
Амортизација	202,626	198,246
Приходи од ослободување на државни подршки	-162,946	-158,291
Зголемување/намалување на побарувања од купувачи	-1,127	127,470
Зголемување/намалување на останатите краткорочни побарувања	-21,406	46,354
Зголемување/намалување на залихите	-44,995	102,147
Зголемување/намалување на обврските спрема добавувачи	-17,222	-55,121
Зголемување/намалување на останати краткорочни обврски	90,435	-235,079
Зголем./намал. на одл. плаќ. на пр. и гр. ПВР и резервирање	-4,318	38,377
Вкупно усогласување:	41,047	64,103
Нето готовински текови од оперативни активности	44,230	66,905
Готовински тек од инвестициони активности		
Набавка/продажба на материјални средства	20,030	-84,423
Нето готовински текови од инвестициони активности	20,030	-84,423
Готовински тек од финансиски активности		
(Отплата)/прилив на обврски од/по кредити	-77,487	-53,443
(Одлив)прилив на дадени долгорочни кредити	-24,090	16,903
Зголемување/намалување на акумулирана добивка	0	0
Нето готовински тек од финансиски активности	-101,577	-36,540
Нето зголемување/намалување на парични средства	-37,317	-54,058
Парични средства на почетокот на годината	143,626	197,684
Парични средства на крајот на годината	106,309	143,626

6. АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА 2023 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 аршење 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 2023 година Друштвото покажува намалување на нето готовински текови во износ од (37,317 илјади денари), што значи дека вкупните готовински текови се негативни, бидејќи во текот на годината се исплатени повеќе парични средства отколку што се наплатени.

Остварен е позитивен готовински тек од оперативни активности во износ од (44,230 илјади денари), што укажува дека во текот на 2023 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 3,183 илјади денари за:

- Амортизација во износ од 202.626 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 оберска да го исплати сè до моментот на замена на постојаните средства.
- Приходите од ослободување на државни подршки кои се по основ на пресметана амортизација на станови и деловни простории во државна сопственост, во износ од 162,946 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.
- Зголемувањето на побарувањата од купувачите во износ од 1,127 илјади денари доведува до намалување на готовинските текови поради намален паричен прилив од нивна наплата.
- Зголемувањето на залихите во износ од 44,995 илјади денари и остварените приливи на парични средства од нивната продажба, доведуваат до намалување на готовинските текови
- Зголемувањето на останатите краткорочни побарувања (од државата по основ на даноци, придонеси и останати побарувања) за износ од 21,408 илјади денари доведува до намалување на готовинските текови поради намалена наплата.
- Намалувањето на оберските спрема добавувачите во износ од 17,222 илјади денари доведува до намалување на готовинските текови поради поголемиот износ на парични одливи за плаќање на оберските.
- Зголемувањето на останатите краткорочни оберски за износ од 90,435 илјади денари доведува до зголемување на готовинските текови поради поголемиот износ на создадени оберски од износот на паричните одливи за нивно плаќање.
- Намалувањето на одложено плаќање на приходи и трошоци во идните периоди ПВР за износ од 4,138 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 20,030 илјади денари, што покажува дека готовината е зголемена поради набавката на материјални средства, но намалени се средствата од кои се очекуваат идни приходи.

Остварен е негативен готовински тек од финансиски активности во износ од 101,577 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 77,487 илјаи 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 24,090 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 2023 година е негативен и изнесува (37,317) илјади денари, нето намалување на паричните средства**, колку што изнесува и разликата меѓу завршната и почетната состојба на ставката парични средства во Билансот на состојбата за 2023 година.

7. ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2023 ГОДИНА И ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

ФИНАНСИКИ ПОКАЗАТЕЛИ

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

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

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

Реден број	Позиции	2023 година	Структурна анализа 2023 во %	2022 година	Структурна анализа 2022 во %	Споредбена Анализа 2023/2022 во %	Процент зголемување/ намалување
1	Нетековни средства	10,831,873,717	81.56%	10,870,156,292	81.79%	99.65%	-0.24%
2	Залихи	368,962,912	2.78%	323,966,279	2.44%	113.89%	0.34%
3	Побарувања купувачи	293,692,878	2.21%	292,566,328	2.20%	100.38%	0.01%
4	Други тековни средства	1,661,557,028	12.66%	1,660,150,434	12.49%	101.29%	0.17%
5	Пари и парични еквиваленти	106,308,960	0.80%	143,625,780	1.08%	74.02%	-0.28%
	ВКУПНИ СРЕДСТВА	13,262,395,495	100,00%	13,290,467,113	100,00%	99.94%	
6	Акционерски капитал	2,870,949,232	21.61%	2,870,949,232	21.60%	100.00%	0.01%
7	Законски резерви	46,464,846	0.35%	46,314,760	0.35%	100.30%	0.00%
8	Акумулирана добивка	48,151,671	0.36%	48,151,671	0.36%	100.00%	0.00%
9	Добивка од тековна година	3,182,660	0.02%	2,801,782	0.02%	113.59%	0.00%
10	Долгорочни обврски - кредити	1,242,712,556	9.36%	1,320,199,894	9.93%	94.13%	-0.58%
11	Државен капитал	7,911,556,792	59.66%	7,902,991,566	59.46%	100.11%	0.10%
12	Други ПВР	62,442,529	0.47%	75,325,911	0.57%	82.90%	-0.10%
13	Краткорочни обврски добавувачи	50,494,379	0.38%	67,718,253	0.51%	74.57%	-0.13%
14	Краткорочни финансиски обврски	1,046,450,844	7.89%	956,016,064	7.19%	109.46%	0.69%
	ВКУПНО КАПИТАЛ И ОБВРСКИ	13,262,395,495	100,00%	13,290,467,113	100,00%	99.94%	

АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ФИНАНСИСКА СОСТОЈБА 31.12.2023

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 хоризантално анализата е подготвена со прикажување на процентуалниот пораст или намалување на ставките во извештајот за сеопфатна добивка од тековната и претходната година.

АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА СЕОПФАТНА ДОБИВКА 2023

Реден број	Позиција	2023 година	Структурна анализа 2023 во %	2022 година	Структурна анализа 2022 во %	Споредбена Анализа 2023/2022 во %	Процент зголемување /намалување
1	Приходи од продажба	330,701,365	58.57%	511,974,115	64.46%	64.59%	-5.88%
2	Остварени Приходи	56,161,136	9.95%	99,329,046	12.50%	56.54%	-2.56%
3	Приходи од државни подршки	162,946,204	28.86%	158,290,861	19.93%	102.94%	8.93%
4	Приходи од камати	14,821,227	2.62%	24,822,256	3.12%	59.71%	-0.50%
	ВКУПНИ ПРИХОДИ	*564,629,932*	*100.00%*	*794,416,278*	*100.00%*	*71.07%*	
5	Набавна вредност на продадени учиноци	10,242,961	1.83%	175,712,916	22.37%	5.83%	-20.55%
6	Потрошени матер,енер.	21,158,002	3.78%	43,783,651	5.58%	48.32%	-1.80%
7	Амортизација	202,626,347	36.17%	198,246,305	25.24%	102.21%	10.92%
8	Трошоци за вработени	211,361,751	37.72%	196,827,833	25.04%	107.49%	12.69%
9	Трошоци за услуги	44,040,179	7.86%	32,020,866	4.08%	137.54%	3.78%
10	Остварени оперативни трошоци	43,853,696	7.83%	119,013,524	15.15%	36.85%	-7.33%
11	Трошоци за камати	26,973,428	4.81%	19,925,927	2.54%	135.37%	2.28%
	ВКУПНИ ТРОШОЦИ	*560,244,354*	*100.00%*	*785,330,922*	*100.00%*	*71.34%*	

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 2023 година и споредбени показатели од 2022 година .

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

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

А. ПОКАЗАТЕЛИ НА ПРОФИТАБИЛНОСТ

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

Во 2023 година друштвото оствари вкупни приходи во износ од 564.629.932 денари и вкупно трошоци износ од 560.244.354 денари, односно позитивен финансиски резултат добивка пред оданочување износ од 4.385.578 денари и добивка за финансиската година по оданочување износ од 3.182.660 денари. Во услови на зголемена економска криза, друштвото оствари една од стратегиските цели преку остварувањето на позитивен финансиски резултат, со што се зајакнува понатамошниот потенцијал за континуитетот на работењето на друштвото.

Показателите на профитабилноста се пресметуваат како однос на нето добивката и вкупната главнина; однос на добивката пред камата и даноци и ангажиран капитал; однос на нето добивката и вкупните приходи и однос на нето добивката и бројот на вработени, истите бидејќи друштвото во тековната 2023 година, оствари добивка пред оданочување во износ од 4.385.578 денари во однос на остварената во 2022 година во износ од 9.085.,456 денари бележат значително намалување.

	Показатели на профитабилноста	година	
		2023	2022
1	Поврат на акционерска главнина (ROE) - Однос на добивката за финансиската година и вкупна главнина	0.11%	0.09%
2	Поврат на ангажираниот капитал (ROCE) - Однос на добивката пред камата и даноци и ангажиран капитал (акционерска главнина плус нетековни обврски)	0.11%	0.21%
3	Нето Профитна маржа - Однос на добивката за финансиската година и вкупните приходи	0.96%	0.55%
4	Добивка за финансиската година по работник (во денари)	10,752.20	9,126.00

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 вклучувајќи ги резервите и акумулираната добивка). Во 2023 година изнесува 0,11% , а во 2022 година изнесува 0,09% 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 2023 година изнесува 0,11%, а во 2022 година изнесува 0.21% 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 вкупните приходи ја претставува профитабилноста на претпријатието. Во 2023 година нето профитната маржа изнесува 0,96% , а за 2022 година тоа учество изнесува 0,55%, 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 2023 година показателот бележи зголемување поради остварената поголема добивка за финансиската година и изнесува 10.752,20 денари, во споредба со остварениот во 2022 година кога изнесува 9,126.00 денари по вработен.

B. ПОКАЗАТЕЛИ НА ДЕЛОВНА АКТИВНОСТ ЕФИКАСНОСТ

Показатели на деловната активност	година	
	2023	2022
Коефициент на обрт на вкупните средства	0.04	0.06
Динамика на приходи	71.07%	119.71%
Приход по вработени	1.907.534	2.587.675
Период на плаќање на обврски спрема добавувачите	35	34
Период на обрт на залихите	253	154
Просечен период на наплата на побарувањата од купувачите	324	208

a. Коефициент на обрт на вкупните средства

Овој показател пресметан како однос на вкупните приходи и вкупно користените средства (актива) за 2023 година изнесува 0,04 и покажува дека приходот изнесува 4% во однос на користените средства. Во 2022 година показателот изнесува 0,06 и покажува дека приходот изнесува изнесува 6% во однос на користените средства. Коефициентот на обрт на вкупните средства е показател на активноста на Друштвото и покажува колку секоја парична единица на средства генерира приход. При анализа на овој показател треба да се има во предвид 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 несстварениот 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 2023 и претходната 2022 година, и изнесува 71,07% тоа покажува дека приходите се намалиле за 28,930%.

c. Приход по вработени

Овој показател го прикажува приходот по вработен за 2023 година изнесува 1.907.534 денари додека во 2022 година изнесува 2.587.675 денари и бележи намалување како и намален број на вработени. Просечниот број на вработени врз основа на часови на работа во пресметковниот период е намален на 296 вработени во споредба со 2022 година кога изнесувал 307 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, пришто го претставува периодот во кој Друштвото ги плаќа своите обврски.

Показателот во 2023 година изнесува 36 дена, и во споредба со истиот од 2022 година кога изнесува 34 дена, укажува дека времето на плаќање на краткорочните обврски спрема добавувачите е зголемено. 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 2023 година изнесува 253 дена додека во 2022 година изнесува 154 дена, истиот бележи зголемување. 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 2023 година изнесува 324 дена додека во 2022 година изнесува 208 дена, истиот бележи зголемување на периодот на наплата на побарувањата, и негативно 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 преземаат 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.

C. 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 намири тековните оберски од кои во најголем дел оберските 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.

	година	
Показатели за ликвидноста	**2023**	**2022**
Брз показател	1.9	2.05
Тековен показател	2.23	2.36
Работен Капитал	1,353,576,555	1,396,578,504

a. Брз показател

Се утврдува како однос меѓу тековните средства без залихите, односно готовите пари на жиро сметка и благајна, КХВ и краткорочните побарувањата спрема тековните (краткорочни) оберски без оберските за примени аванси. Коефициентот од 1.90 во 2023 година покажува дека сите тековни оберски ќе бидат намирени навреме и во однос на показателот од 2.05 во претходната 2022 година бележи намалување на ликвидноста, се движи во рамките на контролната мерка од 1.00 и укажува дека тековните оберски ќе бидат намирени навреме. На показателот делува високото ниво на побарувања од купувачи поради кои доцнат паричните приливи потребни за намирување на оберските спрема добавувачите, вработените и кредиторите.

b. Тековен показател

Се утврдува како однос меѓу тековните средства спрема тековните оберски врз основа на податоците од извештајот за финансиска состојба. Вредноста на овој показател за 2023 година изнесува 2,23 и во споредба со 2022 година кога изнесува 2,36 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 намират тековните оберски, меѓу кои во најголем дел оберските 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 оберски навреме. Друштвото располага со тековни средства кои ќе обезбедат во иднина да има приливи на парични средства за да се исполнат доспеаните оберски, 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.

c. Работен капитал

Вредноста на овој показател за 2023 година изнесува 1.353.576.555 денари и ја покажува висината на капиталот кој стои на располагање за задоволување на тековните оберски. Во споредба со 2022 година кога изнесува 1.396.578.504 денари бележи намалување. Истиот се движи над контролната мерка, половина од

тековната актива во износ од 1.225.260.889 денари, што дополнително ја потврдува добрата позиција на ликвидноста на Друштвото.

Сите показатели на ликвидноста за 2023 година, се движат во рамките на контролните мерки и укажуваат дека Друштвото има способност да ги намирува навремено своите обврски, да ги исплатува платите, да набавува суровини 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 потенцираме залихите и побарувањата треба да бидат предмет на дополнителни анализи и превземање на дополнителни мерки од раководството на друштвото за подобрување, односно за зголемување на паричните приливи од продажба на залихите и намалување на побарувањата преку подобрена наплата. Анализата покажува дека паричните приливи може да се одложат со создавање на побарувања на кои им се одобрува одложен рок на плаќање (спогодби за плаќање на долгот на рати), паричните одливи пак може да се одложат со користење на одложен рок на плаќање (кредитирање) од страна на добавувачите. Исто така времето меѓу набавката, изградбата на станови за продажба и продажбата на истите влијае на паричните текови, односно доколку градбата и продажбата трае подолго време и паричните приливи од нивна продажба ќе биде долго. Секако потребно е брзо да се конвертираат во парични средства побарувањата од станарина и закупнина за користење на станбен и деловен простор и ануитети од кредити на купувачите на станови на одложено плаќање како и побарауваньата 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	*година*	
	2023	2022
Показател на долг (Debt ratio-DR)	17.61%	17.63%
Показател на задолженост (Gearing)	29.51%	30.78%
Показател на леверич (Leverage)	70.49%	69.21%
Покриеност на каматите	1.16	1.45

а. 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 2023 година изнесува 17.61% додека во 2022 година изнесува 17.63% и покажува тенденција на минимално намалување. Показателот покажува во кој процент се покриени средствата од туѓи извори на финансирање (обврски спрема добавувачи, други останати обврски и кредити од Банки). Споредено со

контролната мерка за овој показател од 50% покажува дека друштвото има безбедно ниво на долг и во споредба со претходната година бележи намалување и дека финансиската стабилност на Друштвото е добра.

b. *Показател на задолженост (Gearing)*

Показателот на задолженост 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 2023 година изнесува 29,51% , во споредба со 2022 година кога изнесува 30,78%,бележи намалување но сепак е под контролната мерка од 50%. Укажува на умерена задолженост, во случај показателот да се зголемува можни се проблеми во иднина кога Друштвото ќе сака да зема кредит, освен ако не ги зголеми главнината и резервите преку повисоки добивки од редовно работење кои нема да ги распределува или преку нова емисија на акции. Со оглед на тоа што Друштвото 2023 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 Друштвто да продава средства за да им ја плати каматата , доколку не постојат расположиви 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 2023 година изнесува 70,49% додека за 2022 година изнесува 69,21%, бележи зголемување поради намалување на износот на долгорочни кредити во текот на 2023 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 2023 година изнесува 1,16 пати, и е добиен како однос на добивка пред оданочување плус финансиски расходи во износ од 31.359.006 денари и поделен со финасиските расходи од 26.973.428 денари.Вака добиениот показател укажува на можни негативни ефекти по работењето.

Е. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЕКОНОМИЧНОСТ

Показатели на економичност	година	
	2023	2022
Однос меѓу приходите и расходите	100.78%	101.16%
Однос на добивката пред оданочување и приходите	0.78%	1.16%
Однос на добивката за финансиската година и приходите	0.57%	0.36%

а. Однос меѓу вкупни приходи и вкупни расходи

Во 2023 година, показателот добиен како однос на приходите и расходите од целокупното работење изнесува 100,78%, истиот во 2022 годиня изнесува 101,16%.

Економичноста претпоставува приходите да ги покријат сите расходи и да остварат добивка. Минималното барање на економичноста е: подеднакви приходи и расходи. Показателот за 2023 година од 100,78% во споредба со истиот од 2022 година кога изнесува 101,16% бележи намалување, потребно е да се направат дополнителни напори за подобрување на работењето и остварување на поголеми приходи, истовремено што е можно помали расходи, односно поголема позитивна разлика меѓу приходите и расходите.

b. Однос на добивката пред оданочување и приходите

Овој показател за 2023 година изнесува 0,78% додека за 2022 година изнесува 1,16% и го покажува учеството на добивката во расходите. 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 2023 година изнесува 0,57%, додека показателот за 2022 година изнесува 0,36%. Овој показател го покажува учеството на добивката за финансиската година во приходите/ расходи (кај нас пресметано добивка за 2023 / со вкупни расходи) Како резултат на малите добивки од работењето показателот е минимален не е на задоволително ниво, 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 2023 ГОДИНА

I. СТАНОВИ ЗА СТОПАНИСУВАЊЕ

1. Број на станови и гаражи

Бројот на становите и гаражи и нивната површина со кои стопанисува Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републикат-Скопје, утврдено согласно Подружниците, на ниво на Акционерското друштво за 2023 година искажан е во следнава табела:

Реден број	Подружница	Вкупно		Сопственост								Отворени и делумно гранени 2023	Гранени во текот 2023	Површина во m^2	
				1 и мезонети		2		3		4					
		2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023			2022	2023
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Скопје	2087	2073	992	986	493	488	226	224	52	53	49	322	87,340.26	86,896.03
2	Битола	431	425	146	144	230	226	39	39	16	16	11	0	23,762.16	23,342.88
3	Охрид	158	156	43	43	104	102	7	7	0	0	4	4	8,093.60	7,968.00
4	Прилеп	283	280	186	186	86	83	8	8	3	3	3	0	14,059.72	13,882.92
5	Кичево	137	137	51	52	56	55	30	30	0	0	0	0	7,115.00	7,044.10
6	Кочани	311	299	219	218	59	49	30	30	3	2	0	0	17,215.00	16,393.00
7	Куманово	217	210	84	84	94	90	38	36	1	1	0	0	11,585.38	11,120.38
8	Штип	496	487	236	235	212	208	31	27	8	8	9	0	20,974.00	20,467.00
9	Кавадарци	95	173	18	50	73	119	3	3	1	1	0	0	4,731.00	8,709.00
10	Струмица	309	352	115	120	172	210	22	22	0	0	17	0	16,105.00	17,996.14
11	Тетово	210	289	71	93	96	138	30	27	13	13	0	0	10,366.21	12,841.21
12	Велес	240	224	83	61	132	120	36	37	7	6	4	0	15,286.00	14,199.00
	Вкупно:	4974	5085	2224	2272	1807	1888	564	469	104	103	97	326	236,821.33	240,849.44

Бројот на станбените единици во 2023 година во Подружница Скопје изнесува *1.751* станбени единици, а *322* единици се гаражи со вкупна површина од *4.741,57* $м^2$, 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 4.759 станбени единици и 326 гаражи, кои го даваат вкупниот број од 5.085 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	Подрачје	Квалитет на градба						Оштетени и делумно рушени 2023	Вкупно	
		Тврда		Монтажно		Супстандард				
		2022	2023	2022	2023	2022	2023		2022	2023
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Скопје	1301	1289	480	480	306	304	49	2,087	2,073
2	Битола	400	418	7	7	24	0	11	431	425
3	Охрид	144	142	13	14	1	0	0	158	156
4	Прилеп	283	277	0	0	0	3	0	283	280
5	Кичево	108	106	18	18	13	13	0	137	137
6	Кочани	311	299	0	0	0	0	0	311	299
7	Куманово	120	116	3	3	94	92	0	217	210
8	Штип	484	484	0	0	12	3	9	496	487
9	Македонски	48	126	1	1	46	46	0	95	173
10	Струмица	237	348	5	4	50	0	17	292	352
11	Тетово	177	236	9	9	24	24	0	210	269
12	Велес	197	185	18	18	25	21	4	240	224
	Вкупно:	3,808	4,025	554	554	595	506	90	4,957	5,085

Во структурата на вкупниот број на станови и гаражите, становите и гаражите изградени од тврд материјал се застапени со *79,15%*, становите и гаражите изградени од монтажни елементи учествуваат со *10,89%* субстандардните станови и гаражи учествуваат со *9,95%*.

3.Број на станови и гаражи според статусот на користење

Ред.бр.	Подружница	Со станарско право		Времени решенија		Без соодветен акт за доделување и користење на станот		Друг вид на корисник		Вкупно	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Скопје	344	386	458	615	700	704	595	479	2,097	2,082
2	Битола	81	79	230	230	77	76	43	40	431	425
3	Охрид	19	19	99	96	3	3	37	39	158	156
4	Прилеп	65	67	149	160	21	28	48	35	283	290
5	Кичево	18	18	69	67	27	27	25	25	137	137
6	Куманово	0	0	215	208	7	5	89	86	311	299
7	Кочани	42	41	84	95	16	16	75	68	217	219
8	Штип	23	23	226	227	64	77	183	180	496	487
9	Кавадарци	7	7	43	94	38	36	7	36	95	173
10	Струмица	81	74	144	170	29	26	55	82	309	352
11	Тетово	23	20	93	155	48	47	46	47	210	269
12	Велес	40	36	170	160	5	11	25	17	240	224
	Вкупно:	741	769	1,980	2,156	1,055	1,056	1,208	1,113	4,984	5,094

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 2023 година изнесува 769 станбени единици.

Корисници на станови со времени решенија

Во оваа категорија на корисници на станови, најголем број случаеви се станови ангажирани за реализација „Програмите за уредување на градежно земјиште на Општините", како и станови ангажирани за ранливи категории на граѓани, распределени станови по Проект ФП 1340 и Проект ФП 1674. Бројот на станбени единици со времени решенија во 2023 година изнесува 2156.

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

Во оваа категорија согласно Законот за домување под користење на стан сопственост на Република Северна Македонија без соодветен акт за доделување и користење, се подразбира користење на стан од страна на лице кое е вселено и користи стан во сопственост на Република Северна Македонија без акт за доделување и користење на станот издаден од надлежен орган и без Договор за користење односно закуп на станот. Бројот на корисници на станбени единици без соодветен акт во 2022 година, изнесува 1056.

Друг вид на корисници

Во оваа категорија на корисници на станови спаѓаат становите во сопственост на поранешните ЈУ Републики, како и станови издадени по основ на закуп согласно на Законот за домување, станови на хаусмајстори, нераспределени станови согласно Проектот ФП 1340 и Проект ФП, лица со Решенија за закуп и

право на откуп по услови на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката-Скопје. Бројот на корисници од оваа категорија на станбени единици во 2023 година, изнесува 1113.

Забелешка: Горенаведената табела во однос на вкупниот број на станови и гаражи се разликува за 9 (девет) од претходата табела (каде што вкупниот број на станови и гаражи е 4.759) заради разлика во статус на користење која се јавува поради состанарски однос во Подружница Скопје за 9 (девет) станбени единици.

4. Книговодствена вредност на станови и гаражи

Книговодствената вредност на станбениот простор (во вкупниот број од *5.085* 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 31.12.2023 година по Подружници е прикажана во следнава табела:

Редбр.	Подружница	Вкупен број на станбени единици и гаражи	Површина во м²	Набавна вредност во денари 31.12.2023	Исправка на вредности во денари 31.12.2023	Сегашна вредност во денари 31.12.2023
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	2073	86,896.09	1,341,988,436.47	717,017,996.91	624,970,439.56
2	Битола	425	23,342.89	482,918,498.69	200,892,995.48	282,025,501.21
3	Охрид	156	7,966.00	201,413,482.00	72,938,589.00	128,474,893.00
4	Прилеп	280	13,862.82	289,034,526.44	106,803,519.64	182,231,006.80
5	Кичево	137	7,044.00	147,946,744.00	64,926,001.57	83,020,742.43
6	Кочани	299	16,393.00	430,583,394.28	109,220,379.04	321,363,015.24
7	Куманово	210	11,120.36	202,604,145.50	88,236,036.87	114,369,108.63
8	Штип	487	20,457.00	486,460,041.00	142,477,581.00	343,982,460.00
9	Кавадарци	173	8,709.00	206,524,480.00	37,426,892.00	169,097,588.00
10	Струмица	352	17,996.00	386,731,943.00	123,931,868.00	262,800,075.00
11	Тетово	269	12,841.12	353,300,645.50	114,166,859.00	239,131,786.50
12	Велес	224	14,199.00	289,928,419.00	135,985,619.22	153,942,799.78
	Вкупно:	5,085.00	240,848.11	4,806,436,752.88	1,908,027,316.73	2,898,409,436.15

Набавната вредност на станбен простор и гаражи изнесува ***4.806.436.752,88*** денари, исправката на вредност ***1.908.027.316,73*** денари и сегашната вредност изнесува ***2.898.409.436,15*** 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" 3/13, 69/13, 24/14, 42/14, 178/14, 180/14, 51/15, 61/15,129/15, 6/16, 106/16, 21/18 и 98/19), 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 2022		Остварено 2023		Индекс	2023 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:						
Стекнат по основ на присилни прописи	37	2,147.17	38	2,137.75	1.00	2.63%
Што се користи за своја дејност, јавни служби, органи на ед.на локална самоуправа, политички партии и здруженија	87	43,074.58	84	12,627.82	0.29	6.60%
Објекти од културно – историско значење	388	23,331.45	389	23,279.82	1.00	30.58%
Од времен карактер	165	5,595.27	164	5,560.04	0.99	12.89%
За отпис	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00%
Недефинирана сопственост	6	3,206.29	6	3,206.29	1.00	0.47%
На располагање на совет на денационализација	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00%
Јавен интерес	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00%
Останат деловен простор	514	62,501.76	530	88,118.66	1.41	41.67%
Деловен простор од агенција за приватизација	30	23,373.00	30	23,550.95	1.01	2.36%
Вкупно А:	1227	163,229.52	1239	158,481.33	0.97	0.97
Б) Катни гаражи:						
Вкупно Б:	33	34,314.00	33	34,314.00	1	2.59%
Вкупно А+Б:	1260	197,543.52	1272	192,795.33	0.98	100.00%
ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ШТО МОЖЕ ДА СЕ ПРОДАДЕ (ЗАЛИХА) :						
Вкупно В:	8	3,646.00	39	1,800.00	0.49	100.00%
Вкупно В:	1268	201,189.52	39	1,800.00	0.01	100.00%

1. Книговодствена вредност на деловните простории и катни гаражи

Ред.Бр.	Подружница	Вкупно објекти	Површина во м2	Набавна вредност во денари 31.12.2023	Исправка на вредност во денари 31.12.2023	Сегашна вредност во денари 31.12.2023
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	497	119,591.04	2,183,059,158.20	675,154,604.19	1,507,904,554.01
2	Битола	405	25,186.60	232,748,895.04	197,470,531.09	35,278,363.95
3	Охрид	21	3,362.00	93,603,396.00	17,310,970.00	76,292,426.00
4	Прилеп	16	4,164.50	69,813,952.00	32,654,556.82	37,159,395.18
5	Кичево	18	765.12	31,916,950.00	14,139,226.08	17,777,723.92
6	Качани	12	695.00	13,909,763.00	1,498,091.90	12,411,671.10
7	Куманово	147	6,558.00	61,748,520.50	42,878,481.46	18,870,039.04
8	Штип	35	3,609.00	40,917,975.00	22,713,075.00	18,204,900.00
9	Кавадарци	18	1,094.00	26,461,662.00	12,113,373.00	14,348,289.00
10	Струмица	28	2,070.80	28,802,442.89	8,434,417.51	20,368,025.38
11	Тетово	17	1,342.82	30,734,566.50	7,112,033.72	23,622,532.78
12	Велес	27	645.50	16,557,148.00	7,623,353.36	8,933,794.64
13	Дирекција	1	220.00	889,838.50	889,838.50	0.00
14	Трансформација	30	23,560.95	2,518,406,460.00	85,463,135.00	2,432,943,325.00
	Вкупно:	1,272	192,795.33	5,349,570,727.63	1,125,455,687.63	4,224,115,040.00

За вкупниот на деловни простории *1272* набавната вредност изнесува *5.349.570.727,63* денари, исправката на вредност изнесува *1.125.455.687,63* денари и сегашната вредност е *4.224.115.040,00* денари. Површината на деловните простории изнесува *192.795,33 м²*.

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

1. Физички показатели

Согласно податоците од Подружниците на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје, заклучно со 31.12.2023 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	31	2,062.29	3	78.00	36	471.00	3	26.00
2	Битола	8	406.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
3	Охрид	6	383.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
4	Прилеп	3	258.00	7	330.00	0	0.00	0	0.00
5	Кичево	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
6	Кочани	16	1,164.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
7	Куманово	1	84.00	3	126.00	10	142.00	0	0.00
8	Штип	2	84.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
9	Кавадарци	0	0.00	12	222.00	0	0.00	0	0.00
10	Струмица	6	300.00	0	0.00	15	150.00	4	30.00
11	Тетово	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
12	Велес	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
13	Дирекција	8	336.00	14	1,044.00	2	30.00	2	6.00
	Вкупно:	81	6,077.29	39	1,800.00	63	793.00	9	62.00

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје на залиха има ***81 (осумдесет и една)*** станбена единица со површина од ***5.077,29 $м^2$, 39 (триесет и девет)*** деловни единици со површина од ***1.800,00 $м^2$, 63 (шеесет и три)*** гаражен-паркинг простор со површина од ***793,00 $м^2$*** и ***9 (девет)*** подруми со површина од ***62 $м^2$***.

2. Вредносни показатели

Вредносните показатели на вкупната залиха на станови, деловниот простор, гаражи-паркинг простори и подрумите заклучно со 31.12.2023 година се прикажани во следниов преглед:

Рб.бр.	Подружница	Вкупна вредност (денари без ДДВ)				Свкупна вредност
		Станови	Деловен простор	Гаражи-паркинг простори	Подруми	
1	2	3	4	5	6	7
1	Скопје	43,736,076.76	2,551,128.00	5,001,830.33	407,134.44	51,698,169.53
2	Битола	10,324,706.13	0.00	0.00	0.00	10,324,706.13
3	Охрид	8,833,969.00	0.00	0.00	0.00	8,833,969.00
4	Прилеп	5,464,431.00	19,575,596.00	0.00	0.00	25,040,027.00
5	Кичево	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Кочани	11,248,195.00	0.00	0.00	0.00	11,248,195.00
7	Куманово	2,873,771.50	5,074,992.00	1,236,593.50	0.00	9,185,357.00
8	Штип	1,561,875.00	0.00	0.00	0.00	1,561,875.00
9	Кавадарци	0.00	6,250,069.50	0.00	0.00	6,250,069.50
10	Струмица	7,284,548.00	0.00	2,256,554.50	300,651.00	9,841,753.50
11	Тетово	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	Велес	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	Дирекција	12,642,614.09	34,593,061.94	284,344.56	54,584.46	47,574,596.05
	Вкупно:	103,972,186.48	68,044,857.44	8,779,322.89	762,369.90	181,558,736.71

Вкупната вредност на залиха на станбени единици, деловени единици, гаражи-паркинг простори и подруми изнесува *181.558.736,71 денари*, од кои вредноста на станбените единици е *103.972.186,48* денари, на деловните единици изнесува *68.044.857,44* денари, на гаражи -паркинг простори вредноста изнесува *8.779.322,89* денари и подруми со вредност од *762.369,90* денари.

9. СТАНБЕНА ИЗГРАДБА

Инвестициите во станбена изградба за 2023 година се реализирани преку следниве активности:

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

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

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

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

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

1.1. Изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба

1.1-1. Физички показатели

Со Програмата предвидени се *5* (пет) објекти со ***396*** стана со вкупна станбена површина од *24.398,98 м²*, деловен простор со вкупна површина од *1.766,90 м²*, гаражи со вкупна површина од *6.413,66 м²* и 288 број на паркинг места.

Од вкупниот број 5 (пет) објекти согласно Програмата, во 31.12.2023 година 4 (четири) објекти се во подготовка, а 1 (еден) објект е во изградба.

Бројот на објектите: становите, деловните простории, гаражите 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 31.12.2023 година се прикажува во следниот преглед:

-Објекти во подготовка-

Ред. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Број на паркина места	
				Број	Површина (м²)	Површина (м²)	Површина (м²)	Број	Површина (м²)
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Скопје	ГП 4.17 ДУП Градска четврт И 04 Даре Џамбаз Општина Центар Скопје	1	112	8,161.78	126.35	1,920.31	115	
2	Битола	АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.1	1	75	4,400.00	920.00	1,865.00		
3	Битола	АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.2	1	65	3,869.00	720.55	996.35	71	
4	Охрид	Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2, Г.П. 7.10	1	72	3,984.10		816.00	51	
5	Охрид	Дел од ДУП 8 урбана заедница Блок 8.2, Г.П. 7.11	1	72	3,984.10		816.00	51	
	Вкупно:		5	396	24,398.98	1,766.90	6,413.66	288	

Во објекти во изградба е опфатен објект ГП 4.17 ДУП Градска четврт и 04 Даре Џамбаз Општина Центар додека во објекти во подготовка се објектите: АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.1 и АРМ четврт 1 Блок 2 Г.П. 2.2 двата

објекти се во Битола и 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.

-Објекти во изградба-

Ред. бр.	Подружница	Објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Број на паркинг места		Вредности на договор + Анекс договор	Досегашни плаќања заклучно со 31.12.2023 год	Кумулативно исплатено по ситуации на 31.12.20223 (без ддв)
			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	ГП 4.17 ДУП Градски чаршија И 84 Даре Џамбаз Основно Центар	112	8,161.75	126.38	1,920.31	115		419,816,211.29	0.00	0.00
	Вкупно:		112	8161.75	126.38	1920.31	115		419,816,211.29	0.00	0.00

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

Со Програмата на акционерското друштво за 2023 година предвидена е изградба на вкупно *73* нови објекти на цела територија на Република Северна Македонија со вкупно *3.221* стана за продажба со вкупна станбена површина од *200.303,39 м²*, деловен простор со вкупна површина од *34.588,42 м²*, гаражи со вкупна површина од *41.953,71 м²* и *636* подруми со вкупна површина од *4.153,56 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

Бројот на објектите: становите, деловните простории, гаражите и подрумите, по Подружници за повеќегодишните проекти за изградба на станбен и деловен простор наменет за продажба заклучно со 31.12.2023 година се прикажува во следниот преглед:

Ред. бр.	Подружница	Број на објекти	Број на објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми	
				Број	Површина ($м^2$)	Површина ($м^2$)	Површина ($м^2$)	Број	Површина ($м^2$)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Скопје	ГП 16.11 ДУП Дебар маало 2	1	10	609.00		150.00		
2	Скопје	Регулациски блок 304.03(Објект 1)	1	64	3,812.00		1,571.20		
3	Скопје	Регулациски блок 304.03(Објект 2)	1	74	4,084.80		1,780.80		
4	Скопје	ГП 2.1 ДУП Дебар маало 1	1	84	4,872.00	812.00	1,624.00		
5	Скопје	ГП 3.1 ДУП Дебар маало 1	1	133	7,149.00	1,191.00	2,382.00		
6	Скопје	ГП 4.66 Милан Мијалковиќ бб	1	48	2,842.00		946.00		
7	Скопје	ГП 4.40 Бузурешна бб (нова општа ГП 5.44)	1	26	1,315.31		493.33		
8	Скопје	Г.П.3.10.ДУП Лопашинат Црква-УЕ 5	1	70	4,500.60	420.00	2,460.00		
9	Скопје	Г.П. 1.30 ДУП Клавички Блок	1	12	720.00	1,320.00	840.00		
10	Скопје	ГП 4.67 Милан Мијалковиќ бб	1	48	2,842.00		946.00		

11	Скопје	ГП 1.4 УЗ Тафталиџе 30 УБ Здравко Цветковски	1	98	6,156.00	938.00	2,176.00		
12	Скопје	ГП 1.5 УЗ Тафталиџе 30 УБ Здравко Цветковски	1	70	4,920.00	750.00	1,253.00		
13	Скопје	ГП 1.26 ДУП Градска четврт Капиштец локалитет,Клинички блок"	1	8	538.00	50.00	177.60		
14	Скопје	ГП 02.03 ДУП за Градски Четврт ССИ 03, Блок ССИ 03,02, Општина Карпош, Општина Бутел, Скопје	1	111	6,912.00		1,018.00		
15	Скопје	ГП 02.04 ДУП за Градски Четврт ССИ 03, Блок ССИ 03,02, Општина Карпош, Општина Бутел, Скопје	1	111	6,912.00		1,053.00		
16	Скопје	ГП 02.05 ДУП за Градски Четврт ССИ 03, Блок ССИ 03,02, Општина Карпош, Општина Бутел, Скопје	1	111	6,912.00		1,156.00		
17	Скопје	ГП 02.06 ДУП за Градски Четврт ССИ 03, Блок ССИ 03,02, Општина Карпош, Општина Бутел, Скопје	1	111	6,912.00		1,156.00		
18	Скопје	ГП 02.10 ДУП за Градски Четврт ССИ 03, Блок ССИ 03,02, Општина Карпош, Општина Бутел, Скопје	1	260	17,330.00		1,264.00		
19	Скопје	ГП 02.13 ДУП за Градски Четврт ССИ 03, Блок ССИ 03,02, Општина Карпош, Општина Бутел, Скопје	1	69	4,310.00	6,462.00	2,867.00		
20	Скопје	ГП 02.14 ДУП за Градски Четврт ССИ 03, Блок ССИ 03,02, Општина Карпош, Општина Бутел, Скопје	1	46	2,878.00	5,756.00	2,958.00		
21	Скопје	ГП 02.15 ДУП за Градски Четврт ССИ 03, Блок ССИ 03,02, Општина Карпош, Општина Бутел, Скопје	1	66	5,358.00	10,716.00	4,753.00		
22	Скопје	нас. Ѓорче Петров Г.П.2.46	1	3	180.02				
23	Скопје	нас. Ѓорче Петров Г.П. III-24	1	3	180.02				
24	Скопје	нас. Ѓорче Петров Г.П.2.46	1	3	180.02				
25	Скопје	нас. Ѓорче Петров Г.П.14.16	1	3	180.02				
26	Скопје	нас. Ѓорче Петров Г.П.2.3.2	1	3	244.30				
27	Скопје	Општина Гази Баба нас. Мацари Г.П. 8.52	1	3	180.02				
28	Скопје	ГП 14.1 ДУП градска четврт С319, помеѓу бул. Партизански Одреди, ул. Аџи Шопов, ул. Војвода Васил Чакаларов и Река Вардар, Општина Карпош	1	60	3,830.00	670.00	1,424.00		
29	Скопје	ГП 1.3 изменување и дополнување на Детален урбанистички план Градска четврт Дебар маало 1	1			398.00			
30	Скопје	Локалитет ресински центар урбана единица А ГП 4.2.4	1		1,194.00				
31	Скопје	ДУП Ресински Центар УЕ.А. 4.8	1	55	4,400.00				
32	Скопје	ДУП Ресински Центар УЕ.А. 4.7	1	55	4,400.00				
33	Скопје	ДУП Ресински Центар УЕ.А. 4.8	1	55	4,400.00				
34	Скопје	64-(Г.П. 4.6, Г.П. 4.7., Г.П. 4.8) Подземен паркинг ДУП Ресински Центар УЕ.А.	3				225.00		
35	Скопје	Детален Урбанистички План зза локалитет Индустриска Зона, Урбана Единица В, Општина Аеродром - Скопје, ГП 2.4	1	76	4,609.00			55	363.00
36	Скопје	Детален Урбанистички План зза локалитет Индустриска Зона, Урбана Единица В, Општина Аеродром - Скопје, ГП 2.3	1	142	8,552.00				
37	Скопје	Г.П.15.03 ДУП Буњаковец 2	1	11	674.00	112.00			
38	Битола	Булевар 1 Мај бб П1 Г.П.20	1	46	2,513.29	366.06		46	366.06
39	Битола	Довлецик 3 Ламела 1,2,3,4 и 5	1	134	8,380.81	377.92		134	318.74
40	Битола	Довлецик 4 Ламела 1,2,3,4 и 5	1	134	8,380.81	377.92	1,262.50	134	318.74
41	Битола	Цар Самоил 59	1	10	600.00	120.00		10	100.00
42	Битола	Булевар 1 Мај бб П2 Г.П.21	1	42	2,251.46	309.70		42	309.70

43	Охрид	ГП 2.18 ул. Железничка бб	1	20	1,200.00	320.00		20	320.00
44	Охрид	Стан. дел. комплекс Меларичка	3	150	7,500.00				
45	Охрид	Детален урбанистички план за бта заедница дел од ЗБ 6.1 - опфат 1	1		710.00				
46	Македонска Каменица	ГП 2.17 ДУП Детален урбанистички план на М. Каменица за локалитет блок 1 и блок 2, измени и дополни	1	17	1,036.00	100.00	484.00		
47	Куманово	ГП 1.19 КП 18448 од ДУП за дел од УЕ' „КТ.Карпош"-Урбан блок 64-а и 64-б, Плански опфат помеѓу ул.„Ристовиц, ул.„Сава Ковачевиќ", ул.„3-та МУБ" и ул.„11 ОКтомври' Куманово	1						
48	Куманово	ГП 4.1 Урбан Блок 46 Моше Пијаде бб	1	70	4,425.00	944.00	1,062.00		
49	Куманово	Г.П. 2 ДУП за Дел од централно градско подрачје - Куманово	1	5	261.00	87.00			
50	Штип	Г.П. 19 Енгелсова бр. 2 и 4	1	116	7,200.00		1,400.00		
51	Штип	Центар Г.П. 2.7 Михајло Апостолски бр. 5 и 6	1	9	473.63	157.00		9	157.00
52	Штип	ДУП за дел од ПРЕБЕГ дел од УЕ 57	1	75	4,107.75		1,979.20		
53	Штип	УП 36.32 ДУП измени и дополнување за дел од УЕ-36	1	111	7,035.00			111	1,072.00
54	Кавадарци	Б-3 Блажо Алексов бб	1	19	1,290.00	214.60		19	208.00
55	Неготино	ГП 265 УЗ 1	1	20	1,274.00	255.00	328.00		
56	Гевгелија	ГП 5.6.3	1	50	3,440.00			50	360.00
57	Гостивар	Урбан Блок 1 Гр. Парцела А1 .496	1			908.80			227.20
58	Кичево	Дуп за населба Дивиние УЕ 2 Блок Д7 ГП 34	1	16	874.13		328.16		
59	Кичево	Дуп за населба Дивиние УЕ 2 Блок Д7 ГП 40	1	14	756.80		378.32		
60	Струга	Урбана единица УЕ 4 на ул.Пролетерски Бригади	1						
61	Струга	Г.П. 01.027	1						
62	Струга	Платиште	4	8	549.00	277.00			
63	Велес	ГП 2А ул. Страшо Пинџур	1	5	270.00		100.00		
64	Велес	ГП бр.1.43 ул.Благој Горев	1	10	519.60	78.00	164.60		
65	Велес	ул. Димитар Влахов бр.66	1	4	245.00				
66	Прилеп	Борис Татаски бр. 76	1	4	243.20	90.40	95.80	4	25.10
		Вкупно:	73	3221	200,303.39	34,665.42	41,363.71	838	4,153.56

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

Со Програмата на акционерското друштво за 2023 година предвидена е изградба на вкупно 23 (дваесет и три) објекти за домување од кој 15 (петнаесет) објекти во Скопје, 7 (седум) во Битолаи 1 (еде) во Охрид, на локации на кои постојат објекти во државна сопственост, кои не се задржуваат согласно важечкиот урбанистички план, а на локации е планирана станбена изградба.

Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и. со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, во име на Република Северна Македонија учествува во изградба на 8 (осум) објекти во Скопје, 1 (еден) во Охрид со учество во заедничка градба.

1.1.2-1. Физички показатели

Бројот на објектите: становите, деловните простории, гаражите и подрумите, како и вредносните показатели на истите по Подружници за Изградба на локации на кои посоечките објекти не се задржуваат согласно важечки урбанистички план, а на локациите е планирана станбена изградба со 31.12.2023 година се прикажува во следниот преглед:

Рад. бр.	Подружница	Објекти	Број на објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми	
				Број	Површина ($м^2$)	Површина ($м^2$)	Површина ($м^2$)	Број	Површина ($м^2$)
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Скопје	ул. Никола Тримпаре бр.29							
2		ул. Шитока бр.32							
3		ул. Иво Рибар Лола бр.126А							
4		Бул. 3-та Македонска бригада бр.3/40							
5		ул. Сихаон Каракиров бр.22							
6		ГП 2.88 Локалитет Клинички блок Димитар Мирчев 66							
7		ул. Симеон Каракиров бр.6 и бр.7 ДУП локалитет Црква УЕ Б Аеродром	1	3	84.00	18.00			
8		ул.Вангел Тодороски бр.15 и бр.17 ДУП локалитет Црква УЕ Б Аеродром	1	1	39.00	2.00	41.83	2	7.07
9		ул.Пандил Шишков бр.1, бр.3, бр.5 и бр.7 ДУП локалитет Црква УЕ Б Аеродром	1	1	55.00	3.00	27.70		
10		ул.Франьо Клуз бр.10 бр.12 и бр.14 ДУП локалитет Црква УЕ Б Аеродром	1	1	28.00	3.00			
11		ул.Франьо Клуз бр.4 бр.6 и бр.8 ДУП локалитет Црква УЕ Б Аеродром	1	1	28.00	2.00	13.79		
12		ГП 4.1 ул. Атанас Митрев бр.3 Аеродром	1	1	17.00		18.05		остава 6.00
13		ул. Вангел Тодороски бр.1 и 3	1	7	390.00	22.00	212.36		
14		ул. Христо Ботев бр.3 Аеродром							
15		ул. Страшо Пинџур 5 и 5А							
16	Битола	ул. Таку Димитровски бр.2	1	3	216.00	72.00	30.00	3	42.00
17		ул. Таку Димитровски бр.2	1	3	216.00	72.00	30.00	3	42.00
18		ул. Јорго Османо бр.40	1	3	354.00	118.00	30.00	3	66.00
19		ул. Охридска бр.138	1	3	144.00	72.00	30.00	3	42.00
20		ул. Борка Талевски Модерното бр.16а	1	2	160.00	50.00	30.00	2	20.00
21		ул. Борка Талевски Модерното бр.16	1	3	270.00	90.00	30.00	3	60.00
22		ул. Јане Сандански бр.30							
23	Охрид	ул. Македонски просветители	1	1	37.00	8.00			
		Вкупно:	14	33	2,038.00	532.00	493.67	19	301.07

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 $м^2$, гаражи со вкупна површина од 353,97 $м^2$ и 1.558 подрупи со вкупна површина од 9.348,33 $м^2$. 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.

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

Ред. бр.	Подрачје	Објекти	Број на објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми		Статус 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	Горче Петров, Јужна 3.1	1	51	2,000.30	66.36	140.00	51	134.00	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
2		Горче Петров, Јужна 3.2	1	51	2,000.30	66.36	207.97	51	134.00	
3		ГП 2.02 од ДУП Градски четврт Г 10-Општина Бутел (згради означени Б-8.3 Г-4)	1	312	12,849.04	707.82		368	767.04	Објектот е изграден. Изведуван е Нердеградба.
4		УВ 01 ГП 8 Сарај	1	50	2,190.93					Во тек е изградба на објектот. Изведуван е Урбан план реконструкции.
5	Штипје	БПР 1 Ц1	1	76	3,197.71			76	760.12	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
6	Росоман	Куновар 2	1	18	695.17			18	88.27	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
7	Демир Хисар	Блок 1 (6а)	1	25	1,059.40			25	103.93	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
8	Охрид	Универзитет Блок 3	1	71	2,012.60			71	358.00	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
9	Гостивар	ГП 8.0.1	1	62	2,237.03	277.03		62	401.84	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
10	Прилеп	Точилиште 2 Блок 2/4	1	76	3,251.00			76	560.00	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
11		ГП 2.3.03 ДУП за Четврт 2	1	62	2,588.75				229.50	Потпишан договор за градење со ВИБО ПОД од Прилеп
12	Кичево	Колоцарница 2 прва објект	1	32	1,216.16	236.89		32	113.46	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
13	Македонски Брод	Објект 0.15 УЕ бр. 2	1	10	422.00	262.45		10	141.34	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
14	Македонска Каменица	Приемница од зграда 1	1	29	1,165.07			29	158.10	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
15	Куманово	Драчевник Б 2.1. XIII бригада	1	29	1,134.46			29	140.69	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
16		Драчевник Б 2.2. XIII Бригада	1	43	1,658.50	150.30		43	192.40	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
17		Драчевник Б 2.3. XIII Бригада	1	35	1,567.52			35	126.38	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.

18	Берово	Моша Пијаде бб	1	51	2,061.23			51	460.00	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
19	Пехчево	Борис Кидрич Ламела 2	1	38	1,369.78			38	208.08	Во тек е судска постапка за земјиштето. Прекинато е изградбата на објектот. Раскинат договор за градење со Урбан план конструктион.
20	Штипје	Пчаковички одреди Л-1	1	35	1,674.28	120.30		35	462.23	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
21	Крива Паланка	Маршал Тито бб	1	46	1,842.92	346.20		46	169.09	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
22	Штип	Б-19 Сонјак 2	1	91	3,454.52			91	649.92	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
23		У.П. N9 Сонјак 4	1	39	1,591.46			39	275.29	Во тек е јавна набавка за избор на изведувач
24	Свети Николе	Б-4 нас. Лозов расадник ул. Питу Гули	1	48	1,997.43			48	240.80	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
25	Пробиштип	Блок 7.5 ГП 1.46 (стара ознака Блок К9, УБ 27) ул. Христијан Тодоровски Карпош	1	48	2,168.12			48	338.00	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
26	Кавадарци	Б-2 Блажо Алексов бб,	1	30	1,234.50	203.10		30	194.40	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
27	Кичево	Блок 1 Урбана закрпица 3 ГП 1.16	1	62	2,465.89			62	480.84	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
28	Демир Капија	ГП 1 Блок 5	1	16	706.62			16	358.00	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
29	Струмица	Горна Василево бр.44	1	41	1,837.60			41	258.64	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
30	Гостивар	Тоскалар А2 Ламела 1 и Ламела 2	1	70	2,863.18			70	443.19	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
31	Дебар	Венец 2 Ламела 1 и 2	1	47	2,024.00			47	290.80	Објектот е во завршна фаза на изградба. Изведувач е Вин инженеринг Вевчани
32	Велес	Блок 40, дел индустриска зона - Локалитет 1 ГП 2.1	1	29	1,355.00			29	160.79	Објектот е завршен. Направен е технички прием. Има дозвола за употреба.
		Вкупно:	32	1723	70,840.42	2,439.97	363.97	1,555	9,148.33	

Од 32 објекти предвидени со Програмата за проектот ФП 1674 заклучно со 2023 година завршени со градба се 26 објекти со вкупно 1168 стана. Дел од предвидените објекти се во фаза на подготовка.

Во тек е изградба на 3 (три) објекти со станови за лица во социјален ризик, и тоа во Скопје, објект ГП 2.02 од ДУП градска четврт С16 – Општина Бутел со вкупно 312 стана, објект УБ 41 ГП 8 Сарај со вкупно 59 стана и објект во Дебар Венец 2 Ламела 1 и 2 со вкупно 46 стана.

Физички показатели за Објекти во градба

Ред. бр.	Подружница	објекти	Станови		Деловен простор	Гаражи	Подруми		Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни авансни плаќања заклучно со 31.12.2023год	Кумулативно извршено по ситуации на 31.12.2023 (без ДДВ) согласно извод од сметор за финансиски 05-10551 од 03.04.2024в.
			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	ГП 2.02 од ДУП Градска четврт С 16-Општина Бутел (стара ознака Бесна и Харцеговина Б-8.3 О-4) во Скопје	312	12,842.00	707.62		266	757.04	472,522,600.48		456,029,679.00
2	Скопје	УБ 41 ГП 8 Сарај	59	2,180.93					81,277,360.52		20,030,911.00
3	Пехчево	Борис Кидрич Ламела 2	38	1,369.78			38	208.08	46,980,000.00		550,902.00
4	Дебар	Венец 2 Ламела 1 и 2	47	2,024.00			47	290.80	72,920,129.40		66,885,207.00
	Вкупно:		454	18,436.69	707.62	0.00	351	1,253.92	673,710,710.40		542,996,699.00

1.3.2. Вредносни показатели

Објекти завршени до крај на 2023 година

Ред. бр.	Подружница	Објекти	Вредност на договор + Анекс договори	Досегашни вложувања заклучно со 31.12.2023 год	Кумулативно исплатено по ситуации на 31.12.2023 год (денари)
1	2	3	4	5	6
1	Кочани	Дрвчевик Б 2,3. XIII Бригада	67,885,631.20		55,968,202.00
2	Неготино	Блок 1 Урбана заедница 3 ГП 1.18	72,492,573.85		67,869,404.00
3	Велес	Блок 46, дел индустриска зона - Локалитет 1 ГП 2.1	43,310,589.00		41,766,020.00
	Вкупно:		173,688,794.05		165,605,626.00

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

1.3.1 Одлуки за изградба, реконструкција, адаптирање и санирање

Владата на 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 договор	Реализација
1	2	3	4
1	Национална Арена Тодор Проевски	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:

Ред. бр.	Вид на приход	Остварено 2022	Остварено 2023	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
1. Фактурирани приходи				
1.1	Станарина	61,534,619	59,749,928	0.97
1.2	Закупнина	141,614,135	111,411,805	0.79
1.3	Стадион и Катни гаражи	32,245,431	33,760,705	1.05
	Вкупно 1:	235,394,185	204,922,438	0.87
2. Други приходи				
2.1	Станарина	6,665,528	7,455,709	1.12
2.2	Закупнина	7,905,610	5,380,485	0.68
	Вкупно 2:	14,571,138	12,836,194	0.88
	Вкупно 1+2:	249,965,323	217,758,632	0.87
3. Приходи од сопствено работење				
3.1	Изградба	307,623,847	107,724,133	0.35
3.2	Камати и курсни разлики	22,780,134	13,293,905	0.58
3.3	Други сопствени приходи	214,046,974	225,853,262	1.05
	Вкупно 3:	544,450,955	346,871,300	0.64
	Вкупно (1+2+3):	794,416,278	564,629,932	0.71

Вкупните приходи на акционерското друштво по сите основи во 2023 година изнесуваат ***564.629.932*** денари. Остварен е приход од закупнина по основ на станбен простор и закупнина по основ на издавање на деловен простор каде учеството на станарината е *10,58%* во вкупниот приход, додека закупнината од деловен простор учествува со *19,73%* во вкупиот приход.

Во групата приходи од станарина и закупнина во вкупен износ од *217.758.632* денари влегуваат приходи по основ на камати од истите сегменти, наплатени износи од вредносно усогласување, од исправка на вредноста на побарувања по извршни решенија и други приходи поврзани со станарина и закупнина.

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

Трошоци на работењето

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

Преглед на остварени расходи

Ред. бр.	Вид на расходи	Остварено 2022	Остварено 2023	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
I Материјални трошоци				
1. Тековно одржување				
	Станбени згради	2,930,348	1,508,247	0.51
	Деловни простории	7,466,769	19,914,262	2.67
	Сопствено работење	2,922,788	1,800,829	0.62
	Вкупно 1:	**13,318,905**	**23,223,338**	**1.74**
2. Инвестиционо одржување				
	Станбени згради	1,572,233	57,060	0.04
	Деловни простории	1,162,840	2,803,217	2.41
	Сопствено работење	0	15,072	
	Вкупно:2	**2,735,073**	**2,875,349**	**1.05**
3. Законска Амортизација на :				
	Станбени згради, деловни простории и државни подршки	156,300,196	162,946,204	1.03
	Сопствени средства	39,946,109	39,680,143	0.99
	Вкупно 3:	**196,246,305**	**202,626,347**	**1.02**
4. Исправка на вредноста на побарувања по извршни решенија				
	Станарина	15,405,604	6,545,940	0.42
	Закупнина	43,144,997	4,000,288	0.09
	Сопствено работење	1,497,126	570,683	0.38
	Вкупно 4:	**60,347,927**	**11,116,911**	**0.18**
	Вкупно I (1+2+3+4):	**274,647,310**	**239,841,945**	**0.87**
II Нематеријални трошоци				
5. Нето маса на платите		130,653,955	140,157,789	1.07
6. Надоместоци на плата		66,973,868	71,193,962	1.06
	Вкупно II (5 + 6):	**198,627,833**	**211,351,751**	**1.07**
III Останати трошоци од редовно работење				
7. Набавна вредност на објектите		175,712,916	10,242,951	0.06
8. Материјали и енергија		58,271,445	38,241,013	0.66
9. Услуги и други трошоци		80,070,718	60,566,895	0.76
	Вкупно III (7+8+9):	**314,055,079**	**109,050,859**	**0.35**
	Се вкупно (I+II+III):	**785,330,822**	**560,244,354**	**0.71**
	IV Добивка-загуба пред одданочување	**9,088,468**	**4,365,578**	**0.48**

Вкупните расходи на работењето во 2023 година изнесуваат **560.244.354** денари

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

Реден број	Подружница	Приходи	Вкупно расходи	Добивка / Загуба
1	Скопје	237,078,677	218,494,544	18,584,133
2	Битола	62,380,887	43,953,118	18,427,769
3	Струмица	25,854,513	28,601,307	(2,746,794)
4	Куманово	23,285,167	13,654,635	9,630,532
5	Тетово	20,540,327	15,863,813	4,676,514
6	Прилеп	19,191,694	22,026,462	(2,834,768)
7	Кичево	9,524,098	9,054,826	469,272
8	Кочани	34,393,764	16,399,018	17,994,745
9	Кавадарци	3,752,694	5,957,119	(2,204,425)
10	Охрид	14,840,967	17,117,235	(2,276,268)
11	Велес	32,779,877	10,956,396	21,823,481
12	Штип	36,533,309	18,571,162	17,962,147
13	Дирекција	44,473,958	139,594,719	(95,120,760)
	ВКУПНО:	564,629,932	560,244,354	4,385,578

Од прегледот на вкупните приходи и расходи по Подружници може да се констатира дека Подружниците: Струмица, Прилеп, 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 АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор (вклучувајќи го и приходот од Дирекцијата на Друштвото), во деловната 2023 година, како и Планот за 2023 година се прикажуваат во следниот преглед:

Р.бр.	Вид на приход	План за 2023	Остварено 2023	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
1	**Фактурирани приходи:**			
1,1	Закупнина за станбен простор	63,721,929	59,749,928	0.94
1,2	Закупнина за деловен простор	117,110,226	111,411,805	0.95
1,3	Паркинг и катни гаражи	33,000,000	33,760,705	1.02
	ВКУПНО 1:	213,832,155	204,922,438	0.96
2	**Други приходи од камати,од оптиси и друго**			
2,1	Закупнина за станбен простор	9,924,000	7,455,709	0.75
2,2	Закупнина за деловен простор	10,379,000	5,380,485	0.52
	ВКУПНО 2:	20,303,000	12,836,194	0.63
	ВКУПНО 1+2:	234,135,155	217,758,632	0.93
3	**Сопствено работење**			
3,1	Изградба	417,170,067	107,724,133	0.26
3,2	Државни подршки	166,809,596	162,946,204	0.98
3,3	Други сопствени приходи	37,480,120	76,200,963	2.03
	ВКУПНО 3:	621,459,782	346,871,300	0.56
	ВКУПНО (1,2,3):	855,594,937	564,629,932	0.66

Според податоците искажани во прегледот, за 2023 година се планирани вкупни приходи по сите основи во износ од *855.594.937* денари, а остварени се вкупни приходи во износ од *564.629.932* денари со што планот е реализиран за *66,99 %*.

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 2023 година и планот за 2023 година се прикажуваат во следниот преглед:

Р.бр.	Вид на расходи	План за 2023	Остварено 2023	Индекс (4:3)
1	2	3	4	5
I	**Материјални трошоци**			
1	*Тековно одржување на:*			
	Станбени згради	4,773,400	1,508,247	0.32
	Деловни простории	10,645,680	19,914,262	1.87
	Сопствено	2,507,500	1,800,829	0.72
	ВКУПНО 1:	**17,926,580**	**23,223,338**	1.30
2	*Инвестициско одржување на:*			
	Станбени згради	3,947,500	57,060	0.01
	Деловни простории	6,158,160	2,803,217	0.46
	Сопствени средства	380,000	15,072	0.04
	ВКУПНО 2:	**10,485,660**	**2,875,349**	0.27
3	*Законска амортизација на:*			
	Станбени згради (државни подршки)	119,023,057	115,064,750	0.97
	Деловни простории (државни подршки)	47,786,528	47,881,454	1.00
	Сопствени средства	37,293,000	39,680,143	1.06
	ВКУПНО 3:	**204,102,595**	**202,626,347**	0.99
4	*Исправка на вредност на побарувања по извршни решенија:*			
	Станарина	18,210,000	6,545,940	0.36
	Закупнина	7,235,000	4,000,286	0.55
	Останато	3,400,000	570,683	0.17
	ВКУПНО 4:	**28,845,000**	**11,116,911**	0.39
5	*Други материјални трошоци:*			
	Станарина,закупнина и сопствено	71,632,139	39,097,494	0.55
	ВКУПНО 5:	**71,632,139**	**39,097,494**	0.55
	I Вкупно материјални трошоци (1,2,3,4, 5):	**332,991,974**	**278,939,439**	0.84
II	**Нематеријални трошоци**			
6	*Станбен,деловен и сопствено работење:*			
	Бруто плати	228,333,855	211,351,751	0.93
	ВКУПНО 6:	**228,333,855**	**211,351,751**	0.93
7	Други нематеријални трошоци			
	Станарина,закупнина и сопствено	91,973,131	59,710,213	0.65
	ВКУПНО 7:	**91,973,131**	**59,710,213**	0.65
	II - Вкупно нематеријални трошоци (6 и 7):	**320,306,986**	**271,061,964**	0.85
	Вкупно I и II (трошоци)	**653,298,960**	**550,001,403**	0.84
III	**Набавна вредност на продадени учиноци**			
1	Набавна вредност на продадени учиноц	200,361,370	10,242,951	0.05
	СЕ ВКУПНО (I,II і III):	**853,660,330**	**560,244,354**	0.66
IV	**Добивка -загуба пред одданочув**	**1,934,507**	**4,396,578**	2.27

Вкупниот износ на остварените трошоци класифицирани како тековно инвестиционо одржување и амортизација, отписите на побарувањата по извршните решенија и други материјални трошоци во целина, за 2023 година изнесуваат *278.939.439* денари и во структурата на вкупните трошоци учествуваат со околу **49,78%**. Додека пак со Планот за 2023 година се планирало овој вид на трошок да изнесува *332.991.974* денари.

Нематеријалните остварени трошоци класифицирани како бруто плати и надоместоци на плата во тековната 2023 година изнесуваат *211.351.751* денари, а планираните трошоци за оваа намена биле на износ од *228.333.855* денари.

Реализирана е набавната вредност на продадените учиноци во износ од *10.242.951* денари и во однос на планираната вредност за 2023 година, постои намалување од планираното.

11. УТВРДУВАЊЕ НА ДОБИВКАТА

Врз основа на утврдениот вкупен приход и вкупен расход, АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје по годишната сметка за 2023 година ги остварило следните финансиски показатели и резултати:

Реден број	*Елементи*	*Остварена добивка/загуба 2023 година*
1	*2*	*3*
1	*Вкупно приходи*	***564,629,932***
2	*Вкупно расходи*	***560,244,354***
3	*Добивка пред оданочување*	***4,385,578***
4	*Данок од добивка*	***1,202,928***
5	*Остварена добивка по оданочување*	***3,182,650***

Остварената добивка во 2023 година пред оданочување е *4.385.579* денари. Данокот од добивка е во износ од *1.202.928* денари, додека остварената добивка по оданочување е *3.182.650* денари.

12. ДЕЛОВНИ СРЕДСТВА ПО ОСНОВ НА ТРАНСФОРМАЦИЈА

Секторот за деловни средства по основ на трансформација ги реализира приоритетните цели од својот делокруг на работа со состојба 31.12.2023 година

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

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

Во периодот јануари - декември 2023 година, од страна на Секторот за деловни средства по основ на трансформација се реализирани следните активности:

1. Се преземаат активности за изнаоѓање на нови неопфатени деловни објекти во постапката за трансформација на претпријатијата и за истите се подготвува соодветна документација за докажување која се доставува до Комисијата на Владата на РСМ за приватизација, како надлежна институција за работењето на Секторот.
2. Поднесени се повеќе иницијативи за превземање активности за издавање и за продажба на деловни средства, и за истите е изготвена соодветна документација која е доставена до Комисијата на Владата на РСМ за приватизација, како надлежна институција за работењето на Секторот.
3. Се водат постапки пред Државниот завод за геодетски работи за запишување на сопственоста во катастарската евиденција на деловните објекти лоцирани во Република Северна Македонија како и во бившите Југословенски Републики.
4. Заради запишување на правото на сопственост на име на акционерското друштво, по потреба се поведува постапка за излагање на деловни објекти, согласно Договорот за излагање на станбен и деловен простор.
5. Се следи реализација на Договор за преведување на документација од македонски на српски, хрватски, словенечки, албански и англиски јазик и обратно.
6. Се следат судски предмети кои ги води Секторот за правни и општи работи, а кои предмети се однесуваат на дејноста на Секторот, како во Република Северна Македонија така и надвор од неа односно во поранешните ЈУ Републики.
7. Се остварува постојана комуникација со разни државни институции (министерства, управи, заводи, агенции, Државно правобранителство, судови, стечајни управители, ДЗГР и др) во правец на изготвување и доставување на разни информации, прегледи и извештаи.

13. МАРКЕТИНГ И ОДНОСИ СО ЈАВНОСТА

Во работната 2023 година, Одделението за маркетинг и односи со јавноста успеа да ги реализира следните приоритетни цели:

- Објавување на огласи и известувања во 3 (три) новинско издавачки куќи:

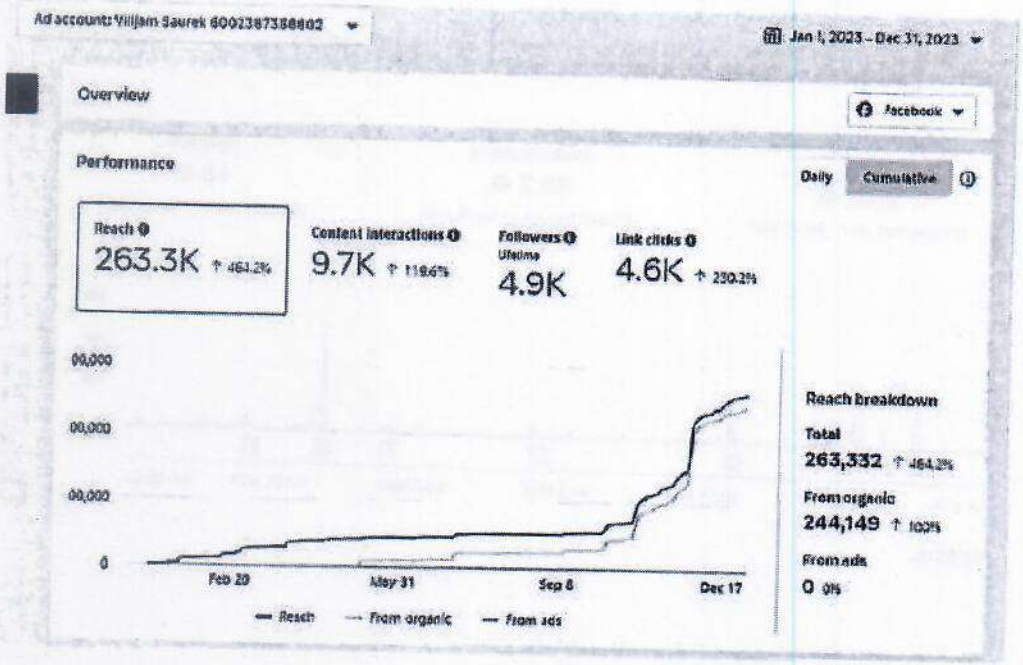
Вечер Прес ДООЕЛ, Слободен Печат ДОО Скопје и Коха Продуцтион ДОО Скопје. Од предвидените 750.000,00 денари согласно Финансовиот план за работната 2023 година, по основ на закуп на простор за објава на огласи и известувања во новинско издавачки куќи беа искористени вкупно 330.359,00 денари (со вклучен ДДВ).

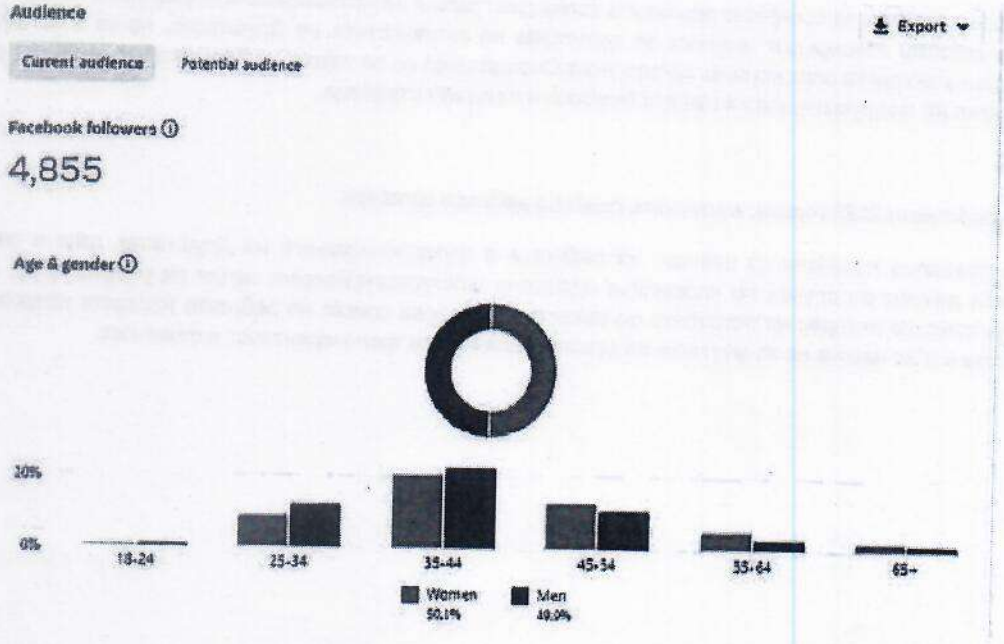
- Презентирање на понудата на Друштвото:

Во рамки на редовното информирање за вкупната понуда на станбениот и деловниот простор, во работната 2023 посебен акцент беше ставен на неколку аспекти: Како особено значаен го издвојуваме проектот на целосна ревитализација на тревната површина на Националната арена "Тодор Проески" со којашто столанисуваа Друштвото. Податоците во однос на начинот на изведба на целиот процес кој последен пат бил реализиран пред 11 години, како и за сите превземени чекори, Одделението редовно ги споделуваше со јавноста. Информациите беа објавени на сите спортски интернет портали и на нашата facebook страница, а за значењето на потфатот говореа и Генералниот директор Зоран Ѓоргијев, Помошник директорот на Секторот за столанисување Благојче Јаќимовиќ и Помошник директорот на Секторот за правни и општи работи Јон Фрчкоски на неколку медиуми со национална фрекфенција. Подеднакво детално, јавноста беше информирана и за почетокот на изградба на комерцијалната зграда во градската четврт Даре Џамбаз, кај "стара воена пекара". Целејќи кон зголемување на купувачкиот интерес, со акцен на транспарентноста на постапката преку детално објаснување на процесот на аплицирање, беше реализирано интервју со Генералниот директор во порталот Фактор. Текстови за овој, но и за следните планови на Друштво кои најавуваат поинтензивна изградба на комерцијални станови покрај Скопје и во други градови на државата, беа објавени во неколку интернет портали, како и во печатените дневни весници. Facebook страницата беше искористена и за постирање на видео содржини од неколку, сеуште непродадени станови на улица Методија Шаторов Шарло бр.18., во скопската општина Аеродром. Сите претходно наведени постови беа меѓу најпосетените на нашата facebook страница и меѓу останатите се едни од причините за зголемени број прегледи. Во прилог Ви доставуваме компаративна табела со податоци:

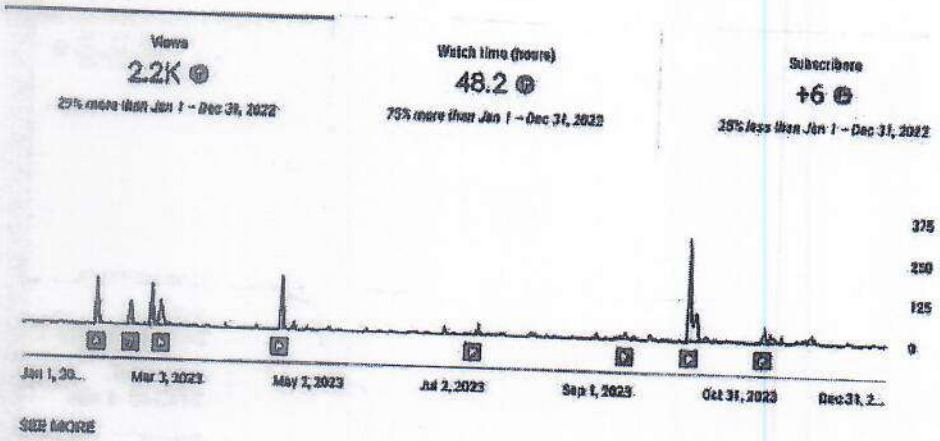
Податоци	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Број на посетители	0-53,743	120,645	197,415	159,416	238,056	250,380
Број на следбеници	0-512	1,428	2,201	2,822	3,491	4,465
Број на лајкови на страната	0-491	1,400	2,146	2,735	3,200	3,894
Број на постови	72	76	51	51	64	53
Број на ангажирани посетители (Engagement)	8,525	14,623	21,589	19,696	27,377	52,585
YouTube канал Број на прегледи	0	0	798	1,491	1,903	2,200

Од страна на Одделението, извршена е и компарација во однос на статистичките податоци за профилот на клиентите на Друштвото (Facebook, YouTube).Ваквото континуирано интерно истражување во однос на таргет групите на нашите страници, кое ја опфаќа и возраста и полот на посетителите е исклучително полезно во насока на профилирање на целните групи кои се најзаинтересирани за нашата понуда.


Ad account: Viljam Saurek 600238738802
Jan 1, 2023 – Dec 31, 2023
Overview
Facebook
Performance
Daily
Cumulative
Reach
263.3K ↑ 464.2%
Content interactions
9.7K ↑ 119.6%
Followers
Lifetime
4.9K
Link clicks
4.6K ↑ 230.2%
00,000
00,000
00,000
0
Feb 20
May 31
Sep 8
Dec 17
Reach
From organic
From ads
Reach breakdown
Total
263,332 ↑ 464.2%
From organic
244,149 ↑ 100%
From ads
0 0%


Audience
Export
Current audience
Potential audience
Facebook followers
4,855
Age & gender
20%
0%
18-24
25-34
35-44
45-54
55-64
65+
Women
50.1%
Men
49.9%

Your videos got 2,221 views in 2023



- Одделението учествуваше во организирањето настани поврзани

со доделување клучеви на социјално ранливите категории граѓани во новозавршените социјални згради. Ваквите настани се секогаш изворедна можност за промоција на активностите на Друштвото, но се и во насока на негласување на неговата општествена одговорност.Соопштенија со со изјави на Генералниот директор редовно беа објавувани на медиумите, како и нашата facebook и интернет страница.

- Во работната 2023 година, медиумите редовно добиваа одговори

и на сите прашања поврзани со начинот на работата и функционирањето на Друштвото, како и наш став, реакција или демант во случаи на пласирање одредени шпекулации.Ваквиот начин на работа е од особено значење не само во интерес на потребата од автентичен, реален приказ на работите наспроти непроверените тврдења, туку е и во насока на зачувување на нашата политика на транспарентност и отчетност.

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 2023 година, Акционерското друштво како Договорен орган, согласно Годишниот план за јавни набавки за 2023 година, Финансискиот план за 2023 година и други Програми ги спроведе следните јавни набавки:

Вид на постапка: Набавки од мала вредност

Ред. број	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Набавка на печатен материјал	Стоки
2.	Набавка на лична заштитна опрема (ЛЗО) и работна облека (за обезбедувачи на имот и лица)	Стоки
3.	Набавка на дополнителна опрема за лицата за обезбедување (лед лампи, опасачи и друга опрема)	Стоки
4.	Одржување на ИП телефонска централа	Услуги

Вид на постапка: Отворена постапка

Ред. број	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Набавка на електрична енергија	Стоки
2.	Градежни работи за изградба на објект У.Б. 41 Г.П.8 во Сарај	Работи
3.	Градежни работи за изградба на објект ГП2.3.03 ДУП за ЧЕТВРТ 2 во Прилеп	Работи
4.	Градежни работи за изградба на објект Г.П. 4.17 ДУП Градска Четврт И О4, Даре Џамбаз, Општина Центар	Работи
5.	Набавка на услуга за тековно одржување и сервисирање на лифтови и лифтовски постројки	Услуги
6.	Набавка и монтажа на паркинг систем со систем за видео надзор, за наплата на паркинг услуга без сервер (Serverless) за паркинг „Национална арена"	Стоки
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 оберски во гарантен рок	Работи
8.	Градежни работи за изградба на објект У.П. N9 Сењак 4 во Штип	Работи
9.	Набавка на нови моторни возила	Стоки
10.	Изработка на проектна документација за објект АРМ четврт 1 Блок 2 објект 2.1 во Битола	Услуги
11.	Градежни работи за изградба на објект АРМ четврт 1 Блок 2 објект 2.2 во Битола	Работи

Ред. број	Предмет на договорот	Вид на договорот
12.	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 оберски во гарантен рок–Земјани, ѕидарски, бетонски, армиранобетонски работи и селење	Работи

Вид на постапка: Поедноставена отворена постапка

Ред. број	Предмет на договорот	Вид на договорот
1.	Закупување на простор за објава на огласи и известувања во новинско издавачки куќи	Услуги
2.	Набавка на стоки и услуги за тековно одржување и сервисирање на паркинг системот за регулирање на влез и излез од паркиралишта со кои стопанисува АДСДП и надградба на постоечкиот систем	Услуги
3.	Набавка на услуга за прв технички преглед и периодични технички прегледи на лифтови и лифтовски постројки	Услуги
4.	Набавка на екстра лесно масло за греење (масло за горење–Екстра лесно 1 (ЕЛ–1)	Стоки
5.	Изнајмување на мултифункциски уреди	Услуги
6.	Набавка на течни горива	Стоки
7.	Набавка на канцеларискиматеријали	Стоки
8.	Изработка на техничка документација за санација на објект Универзална сала во Прилеп ул. Марксова б.б. ИЛ 64227, КП 11482/1, КО Прилеп	Услуги
9.	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
10.	Услуги во мобилна телефонија	Услуги
11.	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	Услуги
12.	Ревизија на годишна сметка и финансиски извештаи	Услуги
13.	Лиценци за антивирусен софтвер	Стоки
14.	Ревизија на проектна документација за сите фази за комерцијалниот објект АРМ четврт 1 Блок 2 објект 2.1 во Битола	Услуги

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 2023 година, спроведени се вкупно 30 (триесет) постапки за јавни набавки од кои:

Генерален директор
м-р Марјан Стефановски