

ИЗВЕШТАЈ

ЗА РАБОТАТА НА АД ЗА СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ВО ДРЖАВНА СОПСТВЕНОСТ

ВОВЕД

Акционерското друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост – Скопје, својата дејност во својство на правно лице ја отпочна од 04.Јуни 2011 година.

Седиштето на претпријатието е на ул. Стале Попов бр. 9 во Скопје.

Правната основа за воспоставување и функционирање на друштвото е врз основа на Законот за трансформација на Јавното претпријатие за стопаниување со станбен и деловен простор на РМ (Сл. Весник на РМ бр. 105/09) и Законот за трговски друштва.

Со планот за поделба на ЈПССДП на РМ врз основа на кој АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост е запишано во Централниот регистар на РМ , Друштвото ги превзеде правата, обврските, опремата и вработените и ја отпочна својата работа.

ОРГАНИ НА ДРУШТВОТО

Органи на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост се :

- Собрание
- Одбор на директори

Правата и обврските на Собранието на Друштвото ги врши Владата на РМ . Собранието одлучува само за прашања определени со Закон и со статутот на Друштвото а особено за :

- Донесување на измени на статутот на Друштвото
- Одобрување на Годишната сметка, на финансиските извештаи и на годишниот извештај за работењето во предходната година и одлучување за распределба на добивката
- Избор и отповикување на членови на одборот на Директори
- Одобрување на работата и на водењето на работењето со друштвото на членовите на одборот на Директори
- Одобрување на менаџерскиот договор што се склучува помеѓу Друштвото и член на Одборот на Директори
- Промени на правата врзани за одделни родови и класи на акции
- Зголемување и намалување на основната главнина на Друштвото
- Издавање на акции и хартии од вредност
- Назначување на овластен ревизор за ревизија на годишна сметка и на финансиските извештаи
- Преобразба на друштвото во друга форма на Друштвото, како и за статусните промени на Друштвото.
- Одлучува за покривање на загубите на Друштвото и
- Престанување на друштвото

УПРАВУВАЊЕ СО ДРУШТВОТО

Управувањето со Друштвото е организирано според едностепен систем при што, орган на управување на Друштвото е Одборот на Директори. Одборот на Директори работи во состав од пет членови :

- Шеваљ Цеку – извршен член
- Мишо Николов - неизвршен член (Претседател на Одбор)
- Жаклина Трајковска- неизвршен независен член
- Диме Јовановски- неизвршен член

Членовите на Одборот на Директори се избираат за време од четири години, со право на реизбор.

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

Одборот на Директори, од редот на своите неизвршни членови, избира претседател на Одборот.

Одборот на Директори во рамките на својата надлежност, ги врши следните работи :

- ја утврдува деловната политика
- донесува програма за работа и развоен план на Друштвото, годишен оперативен план за работа, годишен финансиски план, годишен план за јавни набавки, програма за инвестициони вложувања
- поднесува тримесечни извештаи кои содржат показатели за финансиското работење на Друштвото до Собранието на Друштвото
- Го усвојува Елаборатот за попис на средствата , побарувањата и обврски на Друштвото
- Усвојува годишна сметка, годишни финансиски извештаи и годишен извештај за работењето на Друштвото по истекот на деловната година
- Одлучува за расходување и оттуѓување на основни средства
- Поднесува предлог за изменување и дополнување на Статутот
- Одобрува склучување на договори од поголемо значење и со подолг период на траење кои не се опфатени со планот за Јавни набавки
- Донесува Одлука за употреба на посебната резерва заради покривање на загбата на Друштвото
- Одлучува за вршење на отпис на средствата , побарувањата и обврските
- Одлучува за склучување на Колективниот договор
- Одлучува за внатрешна организација и систематизација за работни места
- Одлучува за назначување на лица со посебни овластувања и одговорности (раководни лица кои го вршат секојдневното водење на работењето на Друштвото)
- Ги донесува општите акти на Друштвото
- На барање на Собранието на Друштвото, подготвува општи акти и одлуки чие донесување е во негова надлежност
- Одлучува за разрешување на работници со посебни овластувања и одговорности (раководни лица)

- Се грижи и презема потребни дејствија за исполнување на со Закон пропишаните обврски на Друштвото
- Формира комисији од редот на членовте на Одборот на директори и од други лица
- Одлучува за издавање под закуп на основните средства на Друштвото
- Одлучува за барање од надлежен Орган и институции
- Ги определува овластените потписници на Друштвото
- Ги утврдува цените на услугите на Друштвото со писмена Одлука
- Врши и други работи кои не се во надлежност на Друштвото
- Одлучува во Втор степен по приговори на работници за правата, обврските и одговорностите на работниците од работниот однос
- Одлучува за технолошки вишок, економски, организациони и слични промени и за отказ на Договорот за вработување од деловни прчини
- Одлучува и за други работи кои со Закон, Статутот, Колективниот договор и други акти ставени во негова надлежност

Генералниот Директор го води работењето на Друштвото, го претставува и застапува во односите со трети лица, и може да даде овластување на други лица за застапување на Друштвото на начин утврден со Закон.

Генералниот Директор ги извршува сите активности предвидени со Статутот на Друштвото.

Неизвршните членови вршат надзор над работењето од страна на извршниот член, имаат право да вршат увид и проверка во книгите и документите на Друштвото

Во извештајниот период за 2016 год. функцијата Генерален Директор на Друштвото ја извршува Шеваљ Цеку, кој е назначен врз основа на Одлука за избор на извршен член бр. 02-1110/3 од 03.10.2011г.

Во текот на 2016 година исплатениот надомест на извршните и неизвршните членови на Одборот на Директори на Друштвото е искажан во следната табела:

Ред бр.	Име и Презиме	Годишен паушал	Годишна нето плата	Годишен надомест за одвоен живот	Вкупно
1	Мишо Николов	145.231			145.231
2	Жаклина Трајковска	126.796			126.796
3	Диме Јовановски	130.103			130.103
4	Шеваљ Цеку	0	794.508	79.821	874.329
	Вкупно	402.130	794.508	79.821	1.276.459

ОРГАНИЗАЦИОНА ПОСТАВЕНОСТ

За внатрешната организација на Друштвото одлучува Одборот на Директори. Заради вршење на работите од дејноста во Друштвото се организира : Дирекција и 2-Регионални центри (Регионален Центар-Скопје и Регионален Центар-Кичево)

Друштвото 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 Друштво како целина, се организираат стручни служби во секторите.

Органи на Друштвото се Одборот на Директори и Директорот на Друштвото

ОСНОВНА ДЕЈНОСТ СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВНИ ЕДИНИЦИ

Дејноста на Друштвото е стопанисување со деловниот простор во државна сопственост , а особено следните работи :

- Стопанисување со деловен простор во државна сопственост
- Инвестиционо и тековно одржување на деловниот простор во државна сопственост
- Подобрување на условите за користење на деловните простории во државна сопственост
- Утврдување на висината на закупот, односно на склучување на Договори за закуп на деловен простор
- Водење единствена евиденција на деловниот простор во државна сопственост со кој стопанисува
- Продажба на деловен простор во државна сопственост и други работи

Во остварувањето на работите од дејноста Друштвото ги врши работите утврдени во годишната програма за тековно инвестиционо одржување на деловниот простор во државна сопственост

СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР

Во текот на 2016 година во делот кој што се однесува на стопанисувањето со деловен простор, повторно се забележува тренд на намалување на паричниот прилив по основ на наплатена закупнина за стопанисување на деловен простор, што се должи на започнатиот процес на продажба на деловниот простор со кој стопанисува А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје, лошите бизнис проценки од страна на закупците-корисници на деловен простор сопственост на Владата на Република Македонија како и поради нередовно измирување на обврските по основ на издаден деловен простор како по основ на спроведени извршни постапки така и по основ на враќање на деловен простор од страна на закупците на истиот.

Подади спроведената продажба како на Првиот пакет, така и на вториот и третиот пакет, како и повеќе годишното неиздавање на деловниот простор, може да се констатира дека истиот во однос на предходната година, и тоа пред се поради спроведената постапка за електронско издавање на деловен простор, трендот на намалување на бројот на деловните простории со кои стопанисуваме се движи во границите на мината 2015 година.

Инаку, неиздавањето на нов деловен простор и тоа во поголемиот дел од тековната 2016 год се должи на неколку компоненти, и тоа:

Првата и можеби најважна компонента поради која се чувствува пад во наплатата на закупнината е немање на согласност од страна на Владата на Република Македонија за издавање на деловниот простор, и тоа во поголемиот дел од тековната 2016 година, како и поради Законот за продажба и давање под закуп на деловни згради и деловни простории на Република Македонија објавен во Службен весник на Република Македонија во Јануари 2012 година, со кој е предвидено издавањето на деловниот простор согласно Член 5 од Законот да се врши исклучиво преку електронско јавно наддавање, што значи дека со донесувањето на погоренаведениот Закон, престанаа да важат одредбите од Правилникот бр.02-958/2 за условите, начинот и постапката за издавање под закуп на деловниот простор со кој стопанисува А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост, усвоен од страна на Одборот на директори на Друштвото од 06.09.2011 година, иако издавањето на деловниот простор беше регулиран преку постапка за позитивно усно јавно наддавање.

Со стапувањето на сила на новиот Закон, за кој што од страна на Министерството за транспорт и врски, како негов предлагач, воопшто не беше побарана стручна помош ниту пак мислење од А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост, се дојде до ситуација во која неможе да се издава постоечкиот деловен простор по пат на позитивно усмено наддавање, а бидејќи до Септември 2012 год, се уште не беше имплементиран компјутерскиот софтвер во Министерството за транспорт и врски, преку кој се одвива електронското јавно наддавање, А.Д. за стопанисување со деловен

простор во државна сопственост не беше во можност да реализира ниту една постапка за издавање на деловниот простор под закуп, се до втората половина на тековната 2016 година кога после 4 години се одржа првото електронско издавање на деловен простор на територијата на Република Македонија

Втора компонента која влијае врз нормалното издавање на деловниот простор под закуп, претставуваат одредбите пропишани во член 4 точка 1 и точка 2 од Законот за продажба и давање под закуп на деловни згради и деловни простории на Република Македонија, каде е регулирано дека проценката на деловниот простор кој се издава под закуп не треба да биде постара од 12 месеци, пред да се објави Оглас за нивно издавање, како тоа дека проценката на почетната вредност на закупнината по м² за секој деловен простор поединечно, ја вршат исклучиво Овластени проценувачи на недвижен имот, што дополнително го усложни издавањето на деловните простории, ако се знае дека за спроведување на истото се потребни посолеме парични средства, кои на годишно ниво се движат околу 7.000.000 денари.

Доколку во завршните одредби од погоре наведениот Закон продажба и давање под закуп на деловни згради и деловни простории на Република Македонија, предлагачот предвидел одредба со која, би било дозволено до имплементацијата на новиот софтвер во Министерството за транспорт и врски, издавањето на деловниот простор да се врши согласно Правилникот бр.02-958/2 за условите, начинот и постапката за издавање под закуп на деловниот простор со кој стопанисува А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост, усвоен од страна на Одборот на директори на Друштвото од 06.09.2011 година, ако се има предвид дека издавањето на истиот, се вршеше максимално транспарентно и тоа по пат на позитивно јавно усно наддавање, немаше да има прекин во извршувањето на основната дејност на Друштвото, а со самото тоа и негативни економски импликации кои се последица на неможноста за континуирано огласување за издавање на деловниот простор под закуп.

Третата компонента, која се спој на првата и втората компонента, може да се види преку податокот искажан преку моменталната состојба во однос на издадени-неиздадени деловни простории е следедна: Во Скопје 66 деловни простории се издадени под закуп додека 225 не се издадени, во Тетово 33 деловни простории се издадени под закуп, додека пак 15 се неиздадени, во Велес 28 деловни простории се издадени под закуп, додека 26 деловни простории не се издадени под закуп, во Куманово 56 деловни простории се издадени под закуп, додека 35 деловни простории не се издадени под закуп, во Штип 44 деловни простории се издадени под закуп, додека 58 не се издадени под закуп, во Кочани 06 деловни простории се издадени под закуп, додека 33 не се издадени под закуп, во Струмица 21 деловни простории се издадени под закуп, додека 36 деловни простории не се издадени под закуп, во Прилеп 24 деловни простории се издадени под закуп, додека 47 не се издадени под закуп, во Кавадарци 18 деловни простории се издадени под закуп, додека 42 не се издадени под закуп, во Битола 176 деловни простории се издадени под закуп, додека 98 деловни простории не се издадени под закуп, во Охрид 43 деловни простории се издадени под закуп, додека 60 деловни простории не се издадени под закуп и во Кичево 16 деловен простор е издаден под закуп, додека 28 не се издадени под закуп.

Во контекст на тоа, треба да се истакне и фактот дека, при поделбата на некогашното Јавно претпријатие за стопанисување со станбен и деловен

простор во државна сопственост-Скопје на две Акционерски друѓтва, на А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје, на стопанисување и е доделен и голем број неквалитетен простор, кој иако е наречен деловен простор, неможе да се класифицира како таков.

Така во Скопје од вкупниот број наведени деловни простории има 1 подземен магацин со вкупна површина од 2.011 м², 75 подруми со вкупна површина од 804 м² како и 9 гаражи со вкупна површина од 498 м², додека во остатокот работни единици состојбата е следна: во Струмица има 5 подруми, во Куманово има 5 подруми, во Штип 8 подруми, во Битола 123 гаражи, во Кавадарци 4 гаражи, во Прилеп 8 гаражи и 1 котларница, како и во Охрид 1 магацин, 2 гаражи и 8 деловни простории-карабини.

Значи, од сето погоре наведено може да се констатира дека основниот проблем во намалувањето на паричниот прилив на име закупнина се должи на проблемите искажани во трите компоненти, при што се надеваме дека во тековната 2017 година, ќе дојде до поправање на негативниот тренд поврзан со стопанисувањето со деловниот простор, бидејќи по завршувањето на проценката на почетната цена по м², за издавање на деловен простор од страна на овластен Проценител, ќе се создадат објективни услови за месечно огласување на слободен деловен простор наменет за издавање.

Инаку, деловените простории кои што се во владение на А.Д. за стопанисување со деловен простор во државна сопственост, постои интерес од страна на разни правни субјекти за нивно земање под закуп, но истите ќе можат да бидат предмет на огласување дури по завршувањето на проценката од страна на овластен проценител, како и по евентуалното повторно давање согласност од страна на Владата на Република Македонија за нивно огласување за издавање под закуп.

Инаку, врз основа на двата Објавени огласи за продажба на деловен простор во државна сопственост, предмет на продажба беа 300 деловни простории. Согласно одлуките за продажба на деловен простор во државна сопственост, донесени од страна на Владата на Република Македонија, извршена е продажба на вкупно 138 деловни простории. Така со Првиот оглас се продадени 43 деловни единици со вкупна површина од 4.337 м² и за истите од страна на купувачите се платени 269.180.359.82 денари со вклучен ДДВ од 18%, со Вториот оглас продадени се 40 деловни единици со вкупна површина од 2.287 м² при што за истите од страна на купувачите се платени 168.257.416,58 денари. Или вкупно: 437.437.776,40 денари, додека со Третиот оглас се продадени 49 деловни простории, а со повторното огласување за продажба на непродадени деловни простории од Првиот и Вториот оглас продадени се вкупно 14 деловни простории со вкупна површина од 4.357 м² и за истите од страна на купувачите вкупно се платени 296.855.647,94 денари со вклучен ДДВ од 18%

Или продажбата по градови е следна:

I. Пакет на продажба: Скопје: 09 деловни простории, Битола: 04 деловни простории, Неготино: 02 деловни простории, кавадарци: 03 деловни простории, Кичево: 05 деловни простории, Винаца: 01 деловна просторија, Македонска Каменица 02 деловни простории, Куманово: 04 деловни простории, Кратово: 01 деловна просторија, Прилеп: 05 деловни простории, Струмица 06 деловни простории, Гевгелија 01 деловна просторија, Тетово: 02 деловни простории, Велес 03 деловни простории, или се вкупно 43 деловни простории

II. Пакет на продажба: Скопје: 10 деловни простории, Битола 01 деловна просторија, Кавадарци 01 деловна просторија, Кичево 18 деловни простории, Македонски Брод: 02 деловни простории, Куманово: 07 деловни простории, Охрид 01 деловна просторија, Прилеп: 01 деловна просторија, Струмица 02 деловни простории, Валандово 04 деловни простории, Гевгелија 02 деловни простории, Гостивар 02 деловни протории и Велес: 05 деловни простории или се вкупно: 40 деловни простории

III. Пакет на продажба: Скопје 09 деловни простории Битола: 0 деловни простории, Неготино: 01 деловни простории, Кичево: 20 деловни простории, Винаца: 0 деловна просторија, Македонска Каменица 0 деловни простории, Куманово: 01 деловни простории, Кратово: 0 деловна просторија, Прилеп: 04 деловни простории, Струмица 01 деловни простории, Гевгелија 0 деловна просторија, Тетово: 06 деловни простории, Велес 02 деловни простории, или се вкупно 49 деловни простории

IV. При повторно објавување на Оглас за продажба на деловен простор кој што остана непродаден во Првиот и Вториот пакет, продадени е деловен простор и тоа: Скопје: 8 деловни простории, Куманово 3 деловни простории, Штип 1 деловен простор, Струмица 2 деловни простории, или се вкупно 14 деловни простории

ФИНАНСИСКА СОСТОЈБА

Во текот на 2016 година , во Друштвото се остварени следните приходи и расходи, кои по видови се прикажани во следниот преглед:

Приходи од работењето

Р. бр.	Вид на приход	Остварено 2016	%на учество во вк.приход
1	Приход од продажба (наемнина)	61.548.506	64,35
2	Останати приходи	28.899.135	30,21
	Вкупно финансиски приходи	5.190.953	5,42
	Вкупно	95.638.594	100

2. Трошоци на работењето

Вкупните трошоци за стопанисувањето со деловните простории како и трошоците за извршувањето на функцијата , се прикажуваат во следниот преглед:

Р. бр .	Вид на трошок	Остварено во 2016	%на учество во вк.приход
1	Матријали и енергија	3.028.032	3,32
2	ПТТ и транспорт. услуги	4.020.095	4,41
3	Останати оперативни трошоци	12.072.149	13,25
4	Финансиски трошоци	523.366	0,57
5	Трошоци за вработени	40.579.658	44,56
6	Депрецијација	29.933.679	32,87
7	Други трошоци од работењето	905.375	0,99
	Вкупно	91.062.354	100
	Добивка (загуба) пред оданочување	4.576.242	
	Данок на добивка	457.624	
	Нето добивка	4.118.618	
	Данок на непризнати расходи	313.606	

КАДРОВСКА СТРУКТУРА НА АД ЗА СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР

Во Друштвото во почетокот на 2016 година, во редовен работен однос беа вработени 78 лица а на 31.12.2016 год бројот на вработените е намален и истиот изнесува 70 лица.

Квалификационата структура на вработените во Друштвото на 31.12.2016 година е прикажан во следната табела

Табела со квалификациона структура

стручна спрема	Скопје	Битола	Куманово	Прилеп	Струмица	Кичево	Штип	Кавадарци	Велес	Охрид	Тетово	Кочани	вкупно
М-р													0
ВСС	8	1	1	1	1	2	1	0	0	1	0	0	16
ВШС	1	0	0	0	2	0	1	0	0	1	0	0	5
ССС (IV степен)	26	2	0	2	1	3	3	2	2	1	2	1	45
ВКВ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ССС (III степен) - КВ	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2
НК	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
ВКУПНО:	38	3	1	6	6	6	6	4	2	3	2	1	70

**Одбор на Директори
Претседавач**

Изготвил:
С. Сотировска
К. Ѓоргов

Бр. _____ .2016 год.
С к о п ј е

АД ЗА СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ВО ДРЖАВНА СОПСТВЕНОСТ

ОБЈАСНУВАЊА И БЕЛЕШКИ КОН ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ

1. Општи податоци за друштвото

Акционерското друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост – Скопје, својата дејност во својство на правно лице ја отпочна од 04.јуни 2011 година.

Седиштето на претпријатието е на ул. Стале Попов бр. 9 во Скопје.

Правната основа за воспоставување и функционирање на друштвото е врз основа на Законот за трансформација на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на РМ (Сл. Весник на РМ бр. 105/09) и Законот за трговски друштва.

Со планот за поделба на ЈПССДП на РМ и делбениот биланс врз основа на кој АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост е запишано во Централниот регистар на РМ , друштвото ги превзеде правата, обврските, опремата и вработените и ја отпочна својата работа.

Дејноста на Друштвото е стопанисување со деловниот простор во државна сопственост , а особено следните работи :

- Инвестиционо и тековно одржување на деловниот простор
 - Утврдување на висината на закупот, односно на склучување на Договори за закуп на деловен простор
 - Водење единствена евиденција на деловниот простор со кој стопанисува
- Во остварувањето на работите од дејноста Друштвото ги врши работите утврдени во годишната програма за тековно инвестиционо одржување на деловниот простор во државна сопственост .

За внатрешната организација на Друштвото одлучува Одборот на Директори. Заради вршење на работите од дејноста во Друштвото се организира :

- Дирекција и Работни Единици организирани во 2 Регионални центри и тоа во Скопје и Кичево

Друштвото своето работење го врши преку сектори и други организациони делови во подружниците чие седиште се определува со општиот акт за организација и систематизација на Друштвото

Друштвото 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 Друштво како целина, се организираат стручни служби во секторите .

Органи на Друштвото се Одборот на Директори и Директорот на Друштвото

2. Основа за изготвување финансиски извештаи

Друштвото финансиските извештаи ги изготвува врз основа на Законските прописи и сметководствените стандарди, кои се применуваат во Република Македонија

Овие финансиски извештаи ги прикажуваат средствата, обврските и капиталот кои се однесуваат за работењето на Друштвото.

Ставките се прикажани врз основа на методот на набавна вредност. Веродостојноста е поткрепена со фактот дека Друштвото ќе продолжи да работи во иднина.

Менаџментот конзистентно ги применува сметководствените политики.

Финансиските извештаи се изготвени за периодот 31.01.2016 – 31.12.2016 година.

3. Значајни сметководствени политики

3.1. Нематеријални средства

Нематеријалните средства се признаваат според набавната вредност во Билансот на состојба, само доколку е веројатно дека идните економски користи, ќе бидат прилив кон Друштвото и трошоците на средствата можат веродостојно да се измерат. Амортизацијата на нематеријалните средства, се алоцира за време на најдобро проценетиот век на употреба.

3.2. Материјални средства

Градежните објекти и опремата се вреднуваат според набавната вредност, намалени за акумулираната амортизација и загуба заради обезвреднување.

Издатоците направени за замена на дел од материјалното средство, се евидентираат одделно и се капитализираат само доколку се веројатни

идните економски користи, (ако преставуваат прилив на Друштвото). Сите други издатоци, се признаваат како трошок во Билансот на успех, во моментот на настанувањето.

Амортизацијата се пресметува по пропорционална метода, со примена на стапки определени со сметководствената политика на Друштвото.

Средствата се амортизираат од моментот кога се даваат на користење.

3.3. Побарувања од купувачите

Побарувањата од купувачите, се водат според номиналната вредност, намалена за исправката на вредноста на побарувањата кои се сметаат за ненаплатливи.

3.4. Залихи

Залихите, Друштвото ги вреднува по набавна цена, односно цена на чинење на готовите производи, но не повисока од нето реализационата вредност.

3.5. Пари и парични еквиваленти

Пари вклучуваат готовина во благајна и депозити во банки по видување.

Парични еквиваленти вклучуваат краткорочни високоликвидни средства, кои можат брзо да се конвертираат во готовина, без некаков значаен ризик од промена на вредноста.

3.6. Обврски спрема добавувачите

Обврските спрема добавувачите се евидентираат според номиналната вредност.

Обврските за даноци се пресметуваат и плаќаат, согласно законските прописи на РМ. Данокот на добивка, се пресметува по пропишаната стапка на добивка на: – непризнати ставки на расходи, корегирани за даночни олеснувања и олеснувања согласно Законот за данок на добивка.

3.7. Странски валути

Искажувањето на трансакциските, искажани во странски валути, се врши според девизниот курс, на денот на трансакцијата. Средствата и обврските изразени во странска валута, се искажуваат во денари, по среден курс на НБМ, на последниот ден на пресметковниот период.

Сите добивки или загуби, кои произлегуваат од курсните разлики, опфатени се во Билансот на успехот, како приходи или расходи од финансирањето за пресметковниот период.

3.8. Приходи од продажба на производи и услуги

Приходите од продажба на производи и услуги, се признаваат кога, значителни ризици и користи од сопственоста се пренесени на купувачот, износот на приходот може веродостојно да се измери, трошоците кои се направени во врска со трансакцијата може веродостојно да се измерат, веројатно е дека економските користи поврзани со трансакцијата, ќе преставуваат прилив за Друштвото.

3.9 Приходи од камати и дивиденди

Приходите од камати се признаваат во Билансот на успех, за периодот за кој се однесуваат, така што се зема предвид фактичкиот принос на средствата.

Дивидендите се признаваат, кога ќе биде утврдено правото на акционерот да го прими плаќањето.

4. Приходи од работењето

4.1 Приходи од продажба на услуги

Приходите од продажба на услуги, ги опфаќа, приходите од фактурираната закупнина во извештајниот период.

4.2 Останати оперативни приходи

Останатите оперативни приходи, ги опфаќаат приходите од:

- наплатени отпишани побарувања, приходи од продажба, на постојани средства;
- приходи од поранешни години;
- приходи од наплатени премии за надомест на штети,
- камати и курсни разлики;

Приходите за периодот од 01.01.2016 година до 31.12.2016 година се прикажани во следната табела по видови.

Приходи од работењето

Р. бр.	Вид на приход	Остварено 2016	%на учество во вк.приход
1	Приход од продажба (наемнина)	61.548.506	64,35
2	Останати приходи	28.899.135	30,21
	Вкупно финансиски приходи	5.190.953	5,42
	Вкупно	95.638.595	100

5 Трошоци од работењето

5.1 Материјални трошоци

Материјалните трошоци ги опфаќаат, трошоците за потрошени канцелариски материјали, средства за хигиена, трошоци за тековно и инвестиционо одржување, како и други услуги.

5.2 Трошоци на вработените

Трошоците на вработените ги опфаќаат, нето платите и надоместоците на вработените, како и даноците и придонесите за здравствено и пензиско осигурување.

5.3 Други оперативни трошоци

Други оперативни трошоци се состојат од:

- трошоци за службени патувања ;
- трошоци за репрезентација ;
- адвокатски услуги;
- судски такси;
- интелектуални услуги;
- останати трошоци на работењето;

5.4 Амортизација

Амортизацијата ја прикажува исправката на вредноста на деловните простории и опремата, согласно пропишаните стапки и сметководствени политики.

5.5 Вредносно усогласување на побарувањата

Вредносното усогласување на побарувањата ги прикажуваат, исправките на побарувањата за кои е веројатно дека нема да генерираат прилив на средства, односно е неизвесна наплатливоста на износот, кој е веќе вклучен во приходот. Се признава како расход во периодот, а не како корекција на приходот.

Трошоци и расходи од 01.01.2016 – 31.12.2016, се прикажани во следната табела по видови:

Трошоци на работењето

Р. бр	Вид на трошок	Остварено во 2016	%на учество во вк.приход
1	Матријали и енергија	3.028.032	3,32
2	ПТТ и транспорт. услуги	4.020.095	4,41
3	Останати оперативни трошоци	12.072.149	13,25
4	Финансиски трошоци	523.366	0,57
5	Трошоци за вработени	40.579.658	44,56
6	Депрецијација	29.933.679	32,87
7	Други трошоци од работењето	905.375	0,99
Вкупно		91.062.354	100
	Добивка (загуба) пред оданочување	4.576.242	
	Данок на добивка	313.606	
	Нето добивка	4.262.636	

6. Долгорочни финансиски вложувања

Долгорочните финансиски вложувања се во износ од 889.254.504 денари и тоа:

- Вложувања во ГТЦ - Скопје нето износ 888.913.589 денари
- Вложувања во СОВРЕМЕН ДОМ ПРИЛЕП 0 денари
- Вложувања во Берлин комп. и ГолдПрилеп 340.915 денари

7. Залихи

Залихите преставуваат канцелариски материјали и други материјали во склад, како и ситен инвентар во употреба.

8. Побарувања од купувачите

Побарувањата од купувачите и другите краткорочни побарувања, се состојат од следните состојби:

Побарувања од купувачи	286.443.202
Исправка на вредноста на побарувањата	(274.052.942)
Останати побарувања (спогодби и друго)	29.409.140
Исправка на вредноста на (спогодби и друго)	(4.155.164)
Побарувања од поврзани субјекти	42.092.799
Вкупно	79.737.035

9. Парични средства

Паричните средства се состојат од

– <u>Парични средства на денарска сметка</u>	349.019.517
– <u>Парични средства на благајна</u>	33.363
– <u>Други парични еквиваленти (банкарски гаранции)</u>	661.953
Вкупно	349.714.833

10. Капитал и резерви

* АД за стопанисување со деловен простор на 31.12.2016 год, располага со вкупен капитал од 1.133.954.346 денари

** Законската резерва се формира со издвојување на 5% од остварената добивка, согласно законските прописи и таа на 31.12. 2016 година изнесува 884.664 денари.

11. Краткорочни обврски спрема добавувачите и други краткорочни обврски

Краткорочните обврски се состојат од:

Табела – 3	
Обврски спрема добавувачите	1.555.722
Обврски за примени депозити и аванси	13.109.923
Обврски кон вработените	2.294.994
Обврски за ДДВ и данок од добивка	44.030.521
Обврски за даноци и придонеси	632.008
Краткорочни обврски Вкупно	61.623.168

ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ ЗА 2016 ГОДИНА

ИЗВЕШТАЈ ЗА ФИНАНСИСКАТА СОСТОЈБА

A СРЕДСТВА	31.12.2016	31.12.2015.
Нетековни средства		
- Материјални средства – нето	368.695.384	387.479.604
- Вложување во недвижности	288.360.787	316.760.524
- Финансиски вложувања	889.254.504	889.254.504
Вкупно долгорочни средства	1.546.310.675	1.593.494.632
Тековни средства		
- Залихи		
- Побарувања од купувачи	1.555.722	18.666.435
- Пари и парични средства	349.714.833	440.841.604
Вкупно обртни средства	351.270.555	543.185.685
ВКУПНИ СРЕДСТВА		2.136.680.317
Б КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ		
- Запишан капитал	1.072.098.858	1.072.098.858
- Законски резерви	3.179.746	2.295.082
- Акумулирана добивка	54.414.233	62.849.357
- Добивка од тековна година	4.262.642	17.693.281
Вкупно капитал и резерви	1.133.955.477	1.154.936.579
ОБВРСКИ		
- Краткорочни обврски добавувачи	1.555.722	735.279
- Обврски спрема поврзани субјекти	139.114.057	
- Други краткорочни обврски	13.109.923	33.321.406
- Останати краткорочни обврски	238.894.772	365.677.794
- обврски кон вработените	2.927.002	
- Тековни обврски	44.033.847	
Вкупно обврски	439.635.323	616.065.940
ВКУПНО КАПИТАЛ ,РЕЗЕРВИ И ОБВРСКИ		981.743.743

БИЛАНС НА УСПЕХ

(во денари)	31.12.2016	31.12.2015
- Приходи од продажба	95.638.595	779.685.526
- Трошоци од продажба	91.062.353	15.314.178
<hr/>		
-		
Бруто добивка од продажба	4.576.242	62.654.347
- Останати деловни приходи	3.693.590	5.844.099
- Одложено приход од држ.ДП	25.205.545	27.276.147
- Администрација - плати	40.579.658	-43.830.288
- Депрецијација	29.933.679	-32.189.792
- Вредн.усогл.на кратк.средства	4.471.673	-6.706.389
- Останати трошоци на работење	12.072.149	1.287.144
<hr/>		
ДОБИВКА/ЗАГУБА ОД РЕДОВНО РАБОТЕЊЕ		
11.760.980		
- Приходи од учество во влож.	5.190.953	3.270.743
- Прих/рас.од камата и курсни раз.	1.045.283	1.920.654
- Доб од редовно раб. пред оданоч.	4.576.242	18.772.087
- Данок од добивка	313.606	
<hr/>		
НЕТО ДОБИВКА	4.262.638	18.772.087
НЕТО ЗАГУБА ПО ОДАНОЧУВАЊЕ		

ИЗВЕШТАЈ ЗА СЕОПФАТНАТА ДОБИВКА

Позиција	31.12.2016	31.12.2015	БЕЛЕШКА
Добивка за деловната година Нето загуба за деловната година	4.576.242	18.772.087	
Останата сеопфатна добивка			
Курсни разлики од пресметка на вложување во странство			
Добивка или загуба по основ на повторно вреднување на финансиски средства расположиви за продажба			
Добивка или загуба по основ на ефективна заштита на паричниот тек			
Промена на ревалоризационите резерви на долгорочните средства			
Добивка или загуба по основ на ефективна заштита на нето вложување во странство			
Удел во останата сеопфатна добивка на придружени претпријатија			
Актуарски добивки (загуби) од пензиски планови на дефинирани користи			
Данок на добивка кој се однесува на компонентите на останата сеопфатна добивка			
Нето останата сеопфатна добивка за годината	4.576.242	18.772.087	
Вкупна сеопфатна загуба за годината			

ТАБЕЛА ЗА ДВИЖЕЊЕ НА КАПИТАЛОТ ВО 2016

	Запишан капитал	Законска резерва	Акумулирана добивка	Нето добивка за тековната година	вкупно
01.01.2016	1.072.098.856	2.295.082	80.542.637	0	1.154.936.575
5% од добивка 2015 во законска резерва	0	884.664	(-884.664)	0	0
Корекција нето (МСС 8)	0	0	(-8.039.679)		(8.039.679)
Дивиденда на Влада на РМ по Одлука	0	0	-17.693.280	0	-17.693.280
Корекција нето (МСС8)	0	0	(-7.550.460)	0	(-7.550.460)
Нето добивка за 2016	0	0		4.262.642	4.262.642
Останата сеопфатна добивка	0	0	0		0
Вкупна сеопфатна добивка 31.12.2016	1.072.098.856	3.179.746	54.414.233		1.133.955.477

Корекцијата нето од 7.550.460 во должи се однесува на

- | | |
|---|-------------|
| 1. Исправка за платени трошоци за судско Р.Битола | - 8.039.679 |
| 2. Корекција во интерни односи | - 5.091.734 |
| 3. Корекција во интерни односи | - 831.202 |
| 4. Отпис на резервација за судски спорови | |

ИЗВЕШТАЈ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕК ЗА 2016

		31.12.2016	31.12.2015
1	Готовински прилив од оперативни активности		
	Добивка по оданочување		
	Добивка пред оданочување	18.772	
	Корегирана за	4.576.248	
	Депрецијација на материјални средства	32.661.820	4.914
	Одложени приходи од недвижности	-27.933.689	
	зголемување на побарувања од купувачи и други побарувања	-114.918.510 38.279	-
	Намалување/зголемување на залихите	0	0
	Зголемување/намалување на обврски кон добавувачи и други тековни и нетековни обврски	156.362.542 5.352	-
	Платена камата	0	
	Вкупно усогласувања на побарувања	6.706	
	Нето готовина од оперативни дејности	50.748.411 13.239	-
2	инвестициони активности		
	Набавка на материјални средства	0	- 100
	Одлив од продажба на државни градежни објекти	-126.803.445	
	- нето	375.451	
	Одлив за исплата на дивидента	-17.693.280	
	Прилив од дивиденти	2.621.543	
	Нето готовина од инвестициони активности	-141.875.182	375.351
3	финансиски активности		
	Зголемување на запишан капитал	0	
	Приливи/одливи од кредити	0	20.000

	(Одлив) / прилив на дадени долгорочни кредити	21.877	
	Нето готовина од финансиски активности	0	
		41.877	
	Нето зголемување/намалување на пари и парични средства	-91.126.771	
		403.989	
	Пари и Парични средства на 01.01.2016	440.841.604	36.853
	Пари и Парични средства на 31.12.2016	349.714.833	
		440.842	

ДЕЛОВНА АНАЛИЗА НА ФИНАНСИСКИТЕ ИЗВЕШТАИ ЗА 2016 ГОДИНА И ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

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

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

Во извештајниот период, Друштвото реализира деловни активности за тековно и инвестиционо одржување на објектите во висина од 1.888.751 денари.

АНАЛИЗА НА ИЗВЕШТАЈОТ ЗА ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ЗА 2016 ГОДИНА

Извештајот за парични 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 претпријатието им користат на корисниците на финансиските извештаи како основа за вршење на проценки на можностите на Друштвото да остварува парични средства и парични еквиваленти, како и за согледување на начинот на кој се користат (се управува со) паричните средства - текови. Извештајот за парични текови дава важни информации за квалитетот на добивката и финансиската способност на претпријатието, како и за структурата на финансиските средства, поточно дали ликвидноста се темели врз сопствени или туѓи извори на средства. Тој е значаен, како за тековното одлучување, така и за планирање и контрола на идните деловни активности.

За тековната година Друштвото прикажа добивка во износ од 4.262.642 денари како резултат на позитивното работење и намалување на трошоците за набавка на компјутерска опрема и друго , како и намалување на трошоците на инвестициони активности. Во 2016 година промени кај материјалните средства нема, бидејќи нема набавка на компјутерска опрема.

Останатите промени на материјалните средства – расход на неупотребливи компјутери и опрема која не беше за употреба , претставуваат намалување од непарични трансакции кои не делуваат на готовинските текови

Преглед на промени кај материјалните средства

Движење на основните средства во 2016

ОПИС	Земјиште К/то 010	Градежни средства К/то011	Опрема,постројки, канц. К/то 012,013 и 015	Вкупно
Набавна вредност 01.01.2016	10.343.138	616.390.633	20.062.698	646.796.469
Нови набавки во годината	0	0	0	0
Трансвер од Кто 020	0	32.842.768	0	32.842.768
Отпис продажба	0	-5.402.279	-243.607	-5.645.886
31.12.2016	10.343.138	643.831.122	19.819.091	673.993.351
Акумулирана депрецијација 01.01.2016	0	-243.532.517	-15.784.348	-259.316.865
Трансфер на депрецијација	0	-18.929.118	0	-18.929.118
Тековна депрецијација	0	-15.315.268	-1.212.020	-16.527.288
Отпис/ продажба	0	2.641.165	225.943	2.867.108
	0	-275.135.738	-16.770.425	-291.906.163

Книговодствена **10.343.138** **368.695.384** **3.048.666**
382.087.188

Вредност 2016

Книговодствена **10.343.138** **372.858.116** **4.278.350**
387.479.604

Вредност 2015

Табела на движење во вложувања 2016год.

ОПИС	Сопствени средства К/то 011	Државни средства Кто 020	Вкупно
Набавна вредност 01.01.2016	141.187.520	396.491.292	537.678.812
Нови набавки во годината	0	0	0
Трансвер од Кто 011	0	-32.842.768	-32.842.768
Отпис продажба	-979.897	-309.261	-1.289.158
31.12.2016	140.207.623	363.339.263	503.546.886
Акумулирана депрецијација 01.01.2016	-16.690.083	-204.228.205	-220.918.288
Трансфер на депрецијација	0	18.929.109	18.929.109
Тековна депрецијација	-3.516.112	-9.890.280	-13.406.392
Отпис/ продажба	122.478	86.984	209.462
	-20.083.707	-195.102.392	-215.186.099

Книговодствена Вредност 2016	120.123.916	168.236.871	288.360.787
Книговодствена Вредност 2015	124.497.437	192.263.087	316.760.524

ИЗВЕШТАЈ ЗА МАТЕРИЈАЛНО - ФИНАНСИСКОТО РАБОТЕЊЕ ЗА 2016 ГОДИНА

Стопанисувањето во 2016 година на Друштвото се одвиваше во услови на усвоени програмски задачи, како што се: Програмата за стопанисување деловните простории, План за финансиското работење, Планот за јавни набавки.

При искажување на состојбата во Друштвото во 2016 година, се користени податоците од 12,-те Работни Единици и Дирекцијата, вклучувајќи ги и соодветните пописни листи.

Извештајот ја опфаќа состојбата на:

- стопанисување со деловни простории
- финансиски показатели
- утврдување на добивката

ФИНАНСИСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

1. Приходи од продажба на учиноци

Приходите од продажбата на учиноци по видови во извештајниот период се прикажуваат во следниот преглед:

(денари)

Р. бр.	Вид на приход	Остварено 2016	Остварено 2015
1	Фактурир.закупнина	56.893.890	69.934.428
2	Однапред платена закупнина		1.569.942
3.	Наплатени отпишани побар.	3.693.590	5.457.181
А Вкупно од закупнина		60.587.480	80.579.438
5	Останати	1.524.127	
6	Наплатено пенали,премии исл.		827.567
7	Останати неспомнати деловни приходи	84.898	2.103.734

Б Вкупно други приходи		1.609.025	2.931.301
8	Приходи од продажба	4.569.718	2.897.451
9	Приходи од камата	1.045.284	1.920.654
10	Приходи од дивиденда	2.621.543	1.819.710
В Вкупно финансиски приходи		8.236.545	6.637.815
Г Одложен приход Државен ДП		25.205.545	27.276.147
Вкупно А + Б + В+Г		95.638.595	117.424.701

2. Трошоци на работењето

Вкупните трошоци за стопанисувањето со деловните простории како и трошоците за извршувањето на функцијата, се прикажуваат во следниот преглед:

Р. бр.	Вид на трошок	Остварено во 2016	Остварено 2015
Материјални трошоци			
1	Потрошен канцелариски и друг материјал	269.675	180.393
2	Потрошени енергери.горива	2.272.567	2.665.294
3	ПТТ и транспорт. услуги	4.020.095	1.250.862
4	Отпис на ситен инвентар	343.411	
5	Услуги за одрж. опрема и хигиена Трошоци за тековно и инвес.ДП	141.770	4.079.432
6	Останати материјални трошоци	1.190.696	1.156.857
А Вкупно од 1 до 6		8.238.214	9.332.838
7	Амортизација на објекти и опрема	29.933.679	32.189.793
8	Исправка на побарувањата	4.471.673	6.706.384
Б Вкупно од 7 до 8		34.405.352	38.896.182
9	Трошоци за превоз	298.886	365.955
10	Други надоместоци на трошоци	652.755	312.225
11	Репрезентација	121.869	56.426
12	Трошоци за осигурување	381.372	437.719

13	Други даноци придонеси	222.548	541.449
14	Провизија на банкарски услуги	523.366	557.315
15	Други нематеријални трошоци	6.125.713	929.978
16	Останати трошоци	62.597	3.607.155
17	Камати		357.166
18	Трошоци У.О	402.130	192.894
В Вкупно од 9 до 18		8.791.236	7.358.285
19	Нето плати	26.671.032	28.358.614
20	Данок и придонеси од плата	12.956.520	14.703.694
Г Вкупно од 19 до 20		39.627.552	43.062.308
ВКУПНО ТРОШОЦИ А+Б+В+Г		91.062.354	98.649.613

ФИНАНСИСКИ РЕЗУЛТАТ

2016

2015

1	ВКУПНО ПРИХОДИ	95.638.595	117.424.701
2	ВКУПНО ТРОШОЦИ	91.062.354	98.649.613
3	ОСТВ.БРУТО ДОБИВКА/ЗАГУБА	4.576.242	18.772.088
4	ДАНОК НА ДОБИВКА	313.606	
6	ДОБИВКА/ЗАГУБА ПО ОДДАНОЧ.	4.262.636	
7	Законска резерва 5%	884.664	938.604
8	Позитив.фин.резултат за тек.год.	4.262.636	17.693.281

Заклучоци

Со оглед на тоа што во 2016 година реализирани се два пакета за продажба на државен деловен простор во сопственост на РМ , намален е приходот по основ на закупнина, во тенденција е и откажувањето на деловниот простор од закупци од што произлегува и намалениот приход на Друштвото.

Предлагаме неиздадениот а непродаден деловен простор по завршените огласи, за кои постои интерес , да се издава под закуп со распишување на огласи .

Да се обрне посебно внимание на трошоците кои имаат значајно учество во вкупните трошоци, односно контрола врз материјалните и нематеријалните трошоци.

Зголемена контрола над наплатата на побарувањата и раскинување на договорите за закуп на оние закупци кои се опоменати и тужени , а и понатака не плаќаат.

Зголемена контрола над Извршувањето на договорите дадени кај Извршител и реализација на регресните тужби за неосновано наплатени извршни решенија .

Реализацијата на горните заклучоци да се изврши, преку редовно следење на извршувањето на програмите , преку месечните извештаи изготвени врз основа на објективните податоци утврдени со сметководствената евиденција.

Шеф на сметководство
Светлана Сотировска

Генерален директор
Дипл.соц.Шеваљ Цеку