ФИНАНСИСКИ ПЛАН

на Акционерското друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје за 2022 година

Декември 2021 год.
С к о п ј е

АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА СТОПАНИСУВАЊЕ СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ВО ДРЖАВНА СОПСТВЕНОСТ – СКОПЈЕ,

ОДБОР НА ДИРЕКТОРИ

Врз основа на член 23, став 1, алинеја 2 од Статутот на Акционерското друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост – Скопје (пречистен текст), Одборот на директори на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје на својот **59 редовен** состанок одржан на ден **20.12.2021 година** донесе:

ФИНАНСИСКИ ПЛАН

на Акционерското друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје за 2022 година

1.Вовед

Акционерското друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост е основано согласно Законот за трансформација на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија ("Сл.весник" бр. 105/09).

Друштвото својата стопанска активност ја започна на 04.06.2011 година како правен следбеник на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на РМ, со имот, средства, вработени, права и обврски поврзани со дејноста на стопанисување со деловен простор и акции на Јавното претпријатие од Градскиот трговски центар АД Скопје.

Предмет на работење на Друштвото е дејноста што се однесува на стопанисувањето со деловниот простор во државна сопственост, поврзано со тековно и инвестиционо одржување на деловниот простор, подобрување на условите за користење на деловните простории, утврдување на висината на закупнината, склучување на договори за закуп и водење евиденција на државниот деловен простор со кој стопанисува.

Материјалните средства и економско финансиските состојби на овој правен субјект, се пренесени со Делбениот биланс на Јавното претпријатие, согласно Законот за трансформација на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија, Планот за поделба и Почетниот биланс на друштвото.

Акционерското друштво ја обезбедува својата деловна егзистенција од создавање на приходи од стопанисување со деловниот простор доделен со поделбата на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на РМ.

Основи за подготовка на финансискиот план за 2022 година се приоритетите на деловното работење на Друштвото за наредната фискална година.

Основна цел при изработката на финансискиот план е обезбедување финансиска стабилност, рентабилност и ликвидност на Друштвото, со правилно насочување на предвидените приходи во покривање на предвидените расходи и остварување на позитивен финансиски резултат од работењето, имајќи ги предвид притоа мерките за рационално трошење на средствата и определбата на менаџментот на Друштвото за подобрување на финансиската состојба.

Главниот императив во наредната година ќе биде тенденцијата, преку намалување на тековните расходи и обезбедување на позначајни средства од приходи, да се реализираат намерите на деловен опстанок и натамошен економски развој на Акционерското друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост.

Проекцијата на финансиите за деловната 2022 година, се базира на остварувањата во 2021 (со планирани вредности за месец ноември и декември 2021 година) и проектираните индикатори за наредниот период.

2. Стопанисување со деловен простор

Во предложениот финансиски план детално се презентирани планираните приходи и расходи на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост за 2022 година, врз основа на предвидените активности за стопанисување со расположивиот деловен простор и планираните приходи од закупнината на истиот во 2022 година, како и континуирано огласување на деловниот простор за издавање под закуп кои се одразуваат на приходот, прикажана во следниот преглед:

ФАКТУРИРАНА ЗАКУПНИНА **ТАБЕЛА - 1**

Ред. бр.	ГРАДОВИ	РЕАЛИЗАЦИЈА до 09/21 год.	Реализација 10/2021	ПЛАН 11-12/2021	ПРОЦЕНА 2021 ГОД.	ПЛАН ЗА 2022 ГОД.
1	2	3	4	5	6	7
1	СКОПЈЕ	16.878.070	1.955.842	3.920.000	22.760.000	24.550.000
2	БИТОЛА	6.699.757	733.847	1.500.000	8.950.000	9.500.000
3	КУМАНОВО	1.557.610	215.901	430.000	2.200.000	2.350.000
4	ПРИЛЕП	3.741.528	428.885	860.000	5.030.000	5.400.000
5	СТРУМИЦА	1.144.650	121.421	250.000	1.520.000	1.650.000
6	КИЧЕВО	1.157.917	128.838	260.000	1.550.000	1.700.000
7	ШТИП	2.151.134	226.498	460.000	2.850.000	3.050.000
8	КАВАДАРЦИ	799.133	87.018	180.000	1.060.000	1.150.000
9	ВЕЛЕС	3.953.627	439.899	880.000	5.280.000	5.650.000
10	ОХРИД	3.227.253	367.808	750.000	4.340.000	4.650.000
11	ТЕТОВО	2.571.064	294.207	600.000	3.460.000	3.700.000
12	КОЧАНИ	437.908	48.727	100.000	590.000	650.000
	Вкупно АД:	44.319.651	5.048.891	10.190.000	59.590.000	64.000.000

Акционерското друштво стопанисува со 1.157 деловни простории со вкупна површина од 55.247,05 м2. За издадени 630 деловни простории во текот на 2021 извршено е фактурирање во износ од 59.590.000 денари.

Во услови за стопанисување со зголемување на бројот на издадени простории за 2022 година, се планира фактурираната закупнина да се зголеми за 7,4% и да изнесува планирано 64.000.000,00 денари без ДДВ, со што ќе се зголеми и износот на ДДВ во државниот буџет. При планирањето на износите за фактурирана закупнина за 2022 година, земено е во предвид континуирано објавување на огласи за издавање под закуп на неиздадени деловни единици.

3. Приходи од работењето

Приходите од работењето на АД за стопанисување со деловен простор реализирани во деловната 2021 година и проекцијата на истите за наредната 2022 година се прикажани во следната табела:

ТАБЕЛА - 2

Ред. бр.	Прих. став.	ПРИХОДИ	РЕАЛИЗАЦИЈА ВО 2021 год.	ПЛАН за 2022 год.	Индекс 5/4
1	2	3	4	5	6
1	741	Фактурирана закупнина	59.590.000	64.000.000	107,4
2	765	Приходи од наплатени отпишани побарувања	870.013	1.600.000	183,91
3	768	Одложени приходи од амортизаија на државен деловен простор	18.626.722	19.000.000	102,01
4	774	Приходи од реализирани спогодби	2.232.088	3.000.000	134,40
5	776	Приходи од дивиденда од ГТЦ	0	0	
6	779	Други вонредни приходи и премии за осиг.	1.398.505	2.000.000	143,01
7	744	Приходи од продажба на град.објекти	0	0	
8	749	Останати приходи префактурирање факт.корис	101.029	150.000	148,47
9	769	Приходи од договорени и наплатени пенали/банкарски гаранции	0	0	
		ВКУПНО ПРИХОДИ	**82.818.357**	**89.750.000**	**108,37**

За обезбедување на финансиски услови за непречено извршување на работите во надлежност на Друштвото со финансискиот план за 2022 година, планирано е да се обезбедат средства во износ од 89.750.000 денари, односно 8,37 % повеќе од реализираните приходи во 2021 год. Главни приходни ставки од кои се очекува да ги покриваат трошоците на работењето на Друштвото се:

3.1. Закупнината на деловниот простор, која се планира во 2022 година да изнесува 64.000.000,00 денари

3.2. Дополнителни средства од вонредни приходи и од приходи предвидени со висок процент на наплата на заостанати ненавремено платени закупнини, со судски и постапки со присилно извршување , во износ од 1.600.000,00 денари.

3.4. Приходи од реализирани спогодби- приходи предвидени од склучени спогодби во износ од 3.000.000,00 денари

3.6 Други вонредни приходи и премии за осигурување/судски такси,наплатени штети, останати финансиски приходи/ во износ од 2.000.000,00 денари.

Во проекцијата на вкупните приходи од деловен простор за 2022 година е запазено нивото на реализираните вредности во изминатата деловна година (со планирани износи за ноември и декември 2021), со одредено зголемување на:

а.) Приходот од фактурирана закупнина покажува зголемување, бидејки се објавуваат во континуитет огласи за издавање на деловен простор под закуп во 2021 година. Исто така во тек се подготовки за нов оглас за издавање на деловен простор под закуп во 2022 година.

б.) ГТЦ и оваа годинасе оќекува да биде во загуба со што не се очекува да имаме зголемување на приходите по основ дивиденда.

Расходи на работењето

При планирањето на расходите за работење за 2022 година земено е предвид согледувањето на потребата од квалитетно, ефикасно и контунирано натамошно извршување на задачите, кои се во надлежност на Друштвото, а врз база на тенденцијата за рационално трошење на средствата кои се на располагање. Основа во проектирањето на трошоците за 2022 година во голем дел се базирани на реализацијата во претходниот период, корегирана со предвидениот обем на неопходни идни активности и потреби за 2022 година.

Планираните финансиски средства од приходниот дел за 2022 година се предвидува да бидат искористени за следните потреби односно намени:

ТАБЕЛА - 3

Ред. бр.	Прих. став.	Р А С Х О Д И	РЕАЛИЗАЦИЈА во 2021 г.	ПЛАН за 2022 год.	Индекс (5:4)
1	2	3	4	5	6
1	401	Канцелариски материјал,одржување хигиена и др.	391.207	300.000	108,84
2	403	Електрична, топлинска енергија и мазут, бензин	2.312.087	4.000.000	173,01
3	408	Трошоци за ситен инвентар, амбалажа и автогуми	37.560	0	0
3	411	Транспортни, поштенски, телефонски и интернет услуги	973.066	900.000	91,86
4	412	Тековно и инвестиционо одржување	142.398	1.000.000	702,26
5	413	Услуги за одржување на возила и опрема,антивирус,одржување LUKA 2010	635.368	600.000	87,28
6	415	Комунални услуги	183.544	200.000	108,96
7	419	Останати услуги (фотокопирње,огласи патарини,регистрација на возила и др.)	594.000	500.000	95,17
8	421	Бруто плата на вработени	42.019.259	47.000.000	111,85
9	432	Амортизација на деловни објекти и опрема	22.818.275	22.800.000	99,92
10	441	Надомест за превоз, отпремнини за одење во пензија, јубил.награди,надомест за одвоен живот,здравствени прегледи и други надоместоци	2.430.128	2.000.000	82,3
11	442	Надомест за членство на Одбор на директори	559.540	559.540	100
12	444	Трошоци за репрезентација	23.471	100.000	426,06
13	445	Осигурување на деловни објекти и опрема	165.371	250.000	151,17
14	446	Банкарски провизиии	633.714	350.000	55,23
15	447	Данок на недвижности,перс.дан.јубил.наг	419.002	500.000	119,33
16	013	Набав. Компјут.возила и мебел	3.508.454	3.000.000	85,51
17	449	Административни,судски,нотарски такси,извршители,ревизии,вештачења	2.379.151	1.800.000	87,90
18	468	Казни, пенали, надоместоци за штети и друго	143.676	150.000	104,40
19	469	Останати расходи на работењето	618.226	300.000	48,52

20	474	Расходи	508.494	200.000	39,33
		Вкупно расходи:	**81.495.991**	**86.509.540**	**106,15**

Вкупно планираните расходи со финансискиот план на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост- Скопје за 2022 год. изнесуваат 86.509.540 денари. Треба да се напомене дека расходот (трошок за работење) е 86.509.540 денари бидејќи ставката бр.16 претставува вложување во опрема која сметководствено претставува зголемување на активата на Друштвото а не представува намалување на финансискиот резултат.

Планирањето на обемот и висината на трошоците од работење, се базираат на претпостапката за создавање на услови за одржување на можност за нивно покривање од проектираните приходи.

Расходна ставка 401 – Потрошни материјали

Планиран износ 300.000,00 ден.

Вид на трошок: набавка на канцелариски материјал, материјал за одржување на хигиена, компјутерска галантерија, и др. Планираниот трошок во однос на остварениот од 2021 год. е за 8,84 % под нивото на реализацијата од 2021 год. поради тоа што во 2022 година ќе се стремиме кон намалување на овие видови на трошоци.

Расходна ставка 403– Потрошени енергија

Планиран износ 4.000.000 ден.

Вид на трошок: Потрошена електрична енегија и комунална такса, парно греење, мазут за греење, бензин за возила. Индексот на планираниот износ во однос на остварените трошоци за наведената намена е за 73,01% повисок од предходната година, тоа најмногу е поврзано со неизвесноста на цената на електричната енергија и другите енергенси на пазарот и за кој вид на трошок најавено е драстично покачување во 2022 година.

Расходна ставка 411– Услуги

Планиран износ 900.000 ден.Вид на трошок: Транспортни, поштенски, телефонски и интернет услуги со индекс понизок за 8,14% во однос на 2021 година.

Расходна ставка 412– Тековно и инвестиционо одржување

<u>Планиран износ</u> <u>1.000.000 ден.</u>

<u>Вид на трошок:</u> Се планира во 2022 година, вложувањето во тековно и инвестиционо одржување на деловниот простор во однос на 2021 година да се зголеми поради планирани градежни и други занаетчиски интервенции, со цел постигнување подобар квалитет во деловниот простор со кој стопанисува Друштвото, како би можело да се нуди поквалитетен деловен простор на предвидените огласи за издавање под закуп.

Расходна ставка 413–Одржување на опрема

<u>Планиран износ</u> <u>600.000 ден.</u>

<u>Вид на трошок:</u>Во рамките на оваа расходна ставка се опфатени, одржувањето на возилата и опремата (копир апарат, компјутери, печатари, мрежна опрема), антивирус програм, одржување на сметководствен програм *LUKA 2010* и др. Во текот на 2022 предвидуваме трошокот да се намали со индекс од 12,72% во однос на 2021 год, поради тоа што за новите службени возила сервисирањето е на товар на економскиот оператор во период од две години.

Расходна ставка 415–Комунални услуги

<u>Планиран износ</u> <u>200.000 ден.</u>

<u>Вид на трошок:</u>Комунални услуги (вода, ѓубре, канализација), предвидено е зголемување на трошокот со индекс од 8,96% поради евентуално зголемување на цените на комуналните услуги.

Расходна ставка 419 – Останати услуги

<u>Планиран износ</u> <u>500.000 ден.</u>

Вид на трошок: Во рамките на оваа расходна ставка, се опфатени останатите услуги и тоа за:огласи, регистрација на возила, патарини за службен превоз, фотокопирање на материјали, набавка на службен весник, набавка на маркетинг , материјали, закупување на простор за реклами и огласи, набавка на економско правна стручна литература , дневни списанија и др. Планираниот износ се очекува да се намали за индекс од 4,83%.

Расходна ставка 421– Бруто плата на вработените

Планиран износ 47.000.000 ден.

Вид на трошок:Бруто плата на вработените. Во планираниот износ на бруто плати за 2022 година предвидено е зголемување во однос на 2021 година за 11,85%. Бројот на вработени во почетокот на 2021 година беше 82 работници. Во текот на 2021 година имаме вкупно 6 пензионирања и 1 починат работник со што бројот на вработени лица се намали на 75. Согласно одобрението од Министерство за финансии, за вработување на вкупно 10 работници во 2021, побарано е согласност за 7 (колку што е бројот на испразнети места) и истите очекуваме да ги реализираме до крајот на 2021 година со што бројот на вработени повторно би бил 82 работници. Исто така во 2022 година согласно Законот за пензиско и инвалидско осигурување се очекува правото на пензионирање да им следува на вкупно 8 вработени, а толку ќе биде и бројот на предвидени нови вработувања периодично како што ќе бидат испразнети работните места заради непречено извршување на работните задачи Друштвото.

Расходна ставка 432– Амортизација на основни средства

Планиран износ 22.800.000 ден.

Вид на трошок: Амортизација на деловни објекти и опрема. Трошокот за амортизација во 2021 година е зголемен во однос на 2020 година, тоа заради ставање во употреба на новите набавени компјутери и новите возила во 2021 година. Во однос на планираниот износ за 2021 година, се очекува износот да остане на исто ниво.

Расходна ставка 441–Разни надомести на вработените

Планиран износ 2.000.000 ден.

Вид на трошок: Надомест за превоз, отпремнини за одење во пензија, пропишани здравствени прегледи на вработените, одвоен живот, јубилејни награди и други надоместоци. Планираниот износ за 2022 година се очекува да се намали во однос на 2021 година за 17,7%. Ова

намалување се должи на веќе реализираните систематски прегледи во 2021 година кои во 2022 година нема да се реализираат освен за евентуалните новвработени лица, како и намалување на расходот за јубилејни награди.

Расходна ставка 442– Надомест на членови на Одбор на директори

Планиран износ 559.540 ден.

Вид на трошок:Надомест на членови на Одборот на директори се планира да остане ист во 2022 година.

Расходна ставка 444–Трошоци за репрезентација

Планиран износ 100.000 ден.

Вид на трошок:Трошоци за напитоци од бифе и набавка на материјали за репрезентација. Предвидено е извесно зголемување во однос на реализираното во 2021 год.

Расходна ставка 445– Осигурување на имот и опрема

Планиран износ 250.000 ден.

Вид на трошок: Осигурување на деловни објекти и опрема. Планираниот износ е повисок за 51,17 % од ниво на трошокот за осигурување од претходната година, затоа што зависи од понудените премии во постапката за јавна набавка.

Расходна ставка 446 – Банкарски провизии

Планиран износ 350.000 ден.

Вид на трошок: Банкарски провизии за платен промет/платни налози, водење сметка и за електронско банкарство. Планираниот износ се очекува да биде намален со индекс од 44,77%. Ова намалување се очекува бидејќи во текот на 2022 година имаме во план да воведеме електронско банкарство, со што се очекува трошокот за реализирање на секојдневните плаќања да сериозно биде намален.

Расходна ставка 447– Данок на недвижности

Планиран износ 500.000 ден.

Вид на трошок:Данок на имот и персонален данок. Планираниот износ е зголемен во однос на претходната година поради можност за наплата на данокот за кој се водат судски постапки.

Расходна ставка 449– Трошоци за извршители, нотари и др.

Планиран износ 1.800.000 денари

Вид на трошок:Издатоци за судски, административни такси, нотари, извршители, вештачења, семинари, ревизии на работењето и др. Планирано е, висината на овие трошоци оптимално да се намали за 12,1% во однос на истите во 2021 год, со оглед на тоа што се очекуваат позитивни деловни настани.

Расходна ставка 468/469/474 – Казни, пенали, надоместоци за штети и друго; останати расходи од работењето

Планиран износ од 650.000 ден.

Вид на трошок-Казни, пенали, надоместоци на штети и друго како и останати расходи од работењето, се однесува на плаќања по пресуди и се очекува во 2022 година овие вида расходи да се намалат во однос на 2021 година заради завршени пресуди како што е пресудата бр.1379/18 со Општина Центар Скопје која е платена во целост во 2021 година.

Што се однесува до расходната ставка 013 која се однесува на набавка на компјутери, возила и мебел, во 2021 година набавени се нови возила и компјутери. Во текот на 2022 година предвидено е набавување само на компјутери и мебел. Вредноста на оваа ставка не е земена при пресметка на финансискиот резултат бидејќи истата не претставува директен трошок, туку е вложување во основни средства.

5. Финансиски резултат

Остварениот финансиски резултат на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост остварен со работењето во 2021 и планиран за 2022 година изнесува

ФИНАНСИСКИ РЕЗУЛТАТ **ТАБЕЛА - 4**

Ред. бр.	О П И С	РЕАЛИЗАЦИЈА во 2021год.	ПЛАН за 2022 год.	ИНДЕКС (4/3)
1	2	3	4	5
1	ВКУПНИ ПРИХОДИ	82.818.357	89.750.000	108,37
2	ВКУПНИ РАСХОДИ	77.987.537	83.509.540	107,82
3	**ДОБИВКА**	**4.830.820**	**6.240.460**	**129,18**

Со цел остварување на планираната рентабилност на Друштвото, изразена преку планираниот позитивен финансиски резултат (добивка) за 2021 година, неопходно е соодветно насочување и ангажирање во воспоставување и спроведување на активности на деловната и финансиска политика во правец на економично работење, ново издавање под закуп на неиздадени деловни простории и зголемување на наплатата на ненаплатените побарувања. Со планираниот прилив, одлив и остаток на парични средства за 2022 година се обезбедува ликвидност на Друштвото за деловната година, што значи дека ќе се одржи рамномерен однос меѓу планираните обврски кои стигнуваат за плаќање и планираниот прилив на ликвидни средства од работењето. Ваквата проектирана оптимална ликвидност, обезбедува стабилна финансиска состојба, што значи обавување на дејноста без финансиски проблеми и застои и истата ќе биде во функција на постигнување на планираната рентабилност и подобрување на бонитетот на Друштвото во 2022 година под претпоставка на континуирано издавање на деловен простор и остварување на предвидената наплата на побарувањата од закупнината на деловниот простор со кој стопанисува Друштвото.

Кризата предизвикана од Ковид-19 е најголемата здравствена како и економска криза која го има зафатено светот, па исто така и Нашата држава. Сметаме дека со спроведување на досегашните мерки против понатамошно задлабочување на истата, следува период на закрепнување на економијата. Работејќи во ваков период несомнено дека сето тоа се одразува и во приходите на Нашето Друштво, меѓутоа досега придржувајќи се цврсто кон сите препораки на Владата, успеавме да не дозволиме поголемо влијание врз Нашето работење и продолжувајќи така очекуваме 2022 година да биде подобра во однос на тековната година, односно да ја зголемиме добивката.

7. Број на вработени

АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост, деловната 2021 година се очекува да ја заврши со 82 вработени, доколку се реализираат новите вработувања во текот на Декември месец за кои се чека одобрение од Министерство за финансии, а се однесуваат за испразнетите работни места по основ пензионирање. Заради значајното намалување на бројот на вработени со заминување во пензија, како и очекувани пензионирања во 2022 година, а во правец на непречено извршување на работите од дејноста на Друштвото, се планира во текот на 2022 година исто така бројот да остане не променет, односно за секое испразнето место примаат нови работници.

Дополнително заради примена на Уставниот принцип и заштита на начелото соодветна и правична застапеност на припадниците на заедниците во органите на државната власт, јавните установи и служби како и Акционерските друштва во државна сопственост, потребно е да се земе во предвид начелото на правична застапеност при вработувањето.

ТАБЕЛА 5

Број на вработени на 31.12.2021 год.	Планирано зголемување на вработени во 2022	Планиран број на вработени за 2022	Планирано ангажирање на волонтери во 2020
82	**8**	**82**	**0**

ОДБОР НА ДИРЕКТОРИ
Претседател
Јасна Оровчанец – Арангелковиќ,дипл.правник

Бр.02- 3322/2-1
Скопје,20.12.2021год.

Изработил: Аријана Раман-Рустеми
Одобрил: Цеку Шеваљ дипл.соци.

ОДБОР НА ДИРЕКТОРИ

Врз основа на член 23 став 1 алинеја 2 од Статутот на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост-Скопје (пречистен текст), Одборот на директори на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост –Скопје на својот **59-ти** редовен состанок одржан на **20.12.2021 година** , донесе:

О Д Л У К А

За усвојување на Финансиски план на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост –Скопје за 2022 година

Член 1

Се усвојува Финансискиот план на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост –Скопје за 2022 година.

Финансискиот план на АД за стопанисување со деловен простор во државна сопственост –Скопје за 2022 година е составен дел на Одлуката.

Член 2

Оваа Одлука влегува во сила од денот на донесување.

ОДБОР НА ДИРЕКТОРИ
Претседател
Јасна Оровчанец – Арангелковиќ,дипл.правник

Бр.02-3322/2
Скопје,20.12.2021 г.

Изготвил: Лидија Пејоска дипл.правник
Контролирал: Аријана Раман-Рустеми Пом.дир.на финансии
Одобрил: Ген.Директор Sheval Ceku