



ДРЖАВЕН ЗАВОД ЗА РЕВИЗИЈА  
ENTI SHËTETËROR I REVIZIONIT  
STATE AUDIT OFFICE

**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ  
ЗА ИЗВРШЕНА РЕВИЗИЈА НА  
ФИНАНСИСКИ ИЗВЕШТАИ И РЕВИЗИЈА НА УСОГЛАСЕНОСТ  
ЗА 2019 ГОДИНА НА  
АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И  
СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАЊБЕН ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН  
ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ**

**01 2020 12 01**

**Скопје, февруари 2021 година**

## СОДРЖИНА

Опис	Страна
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР	1 - 36
<b>Финансиски извештаи за 2019 и 2020 година</b>	
Биланс на успех	37
Билан на состојба	38
Преглед на промени на капиталот и резервите	39
Извештај за паричниот тек	40
<b>Сметководствени политики и образложенија кон финансиските извештаи</b>	
- Вовед	41 - 49
- Сметководствени политики	49 - 52
- Образложенија кон финансиските извештаи	53 - 71
<b>Прилози</b>	
Прилог 1 – Преглед на дел од склучените договори по спроведени постапки за јавни набавки во 2018 и 2019 година	
Прилог 2 – Преглед за амортизационен план за отплата на главница и камата за заем по Проект за домување на социјално ранливи групи Ф/П1674 (2009)	
Прилог 3 – Забелешки на Нацрт извештајот	
Прилог 4 – Одговор на забелешки на Нацрт извештај	

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

Кратенки користени во извештајот:

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

РСМ – Република Северна Македонија

РМ – Република Македонија

АД – Акционерско друштво

НБРСМ – Народна банка на Република Северна Македонија

ДДВ – данок на додадена вредност

ЈУ Републики – Југословенски републики



ДРЖАВЕН ЗАВОД ЗА РЕВИЗИЈА  
ENTI SHTETËROR I REVIZIONIT  
STATE AUDIT OFFICE

Број:10-39/2

Дата: 03.02.2021

## КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР

### Резиме

Извршена е ревизија на финансиските извештаи заедно со ревизија на усогласеност на Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје (во натамошниот текст: Друштвото), за 2019 година.

Ревизијата не изразува мислење за реалноста и објективноста на финансиските извештаи за 2019 година, а за усогласеност со законската регулатива, упатства и воспоставени политики изрази мислење со резерва .

Извршена е ревизија на финансиските извештаи на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија ц.о. Скопје за 2005 година, на кој еден од правните наследници е Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, при што изразено е мислење со резерва за финансиските извештаи, вистинитоста и објективноста на финансиската состојба на Јавното претпријатие резултатите од работењето и паричните текови во согласност со важечката законска регулатива како и негативно мислење за законско и наменско користење на средствата во финансиските трансакции.

Бидејќи од последната ревизија е поминат подолг временски период во кој законската регулатива има претрпено измени, имплементацијата на дадените препораки од претходната ревизија не беше предмет на ревизија.

Со ревизија на финансиските извештаи и ревизија на усогласеност кај Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, констатирани се следниве состојби:

- со ресертификацијата на Системот за управување согласно ИСО 9001 : 2015, во работните процедури не е доставен податок за нивната екстерна проверка, а отсутнуваат и планови и програми за оценување на внатрешната контрола;



**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

- не е воспоставена целосна поделба на надлежностите со верификација со потпис и не е воспоставена ex post контрола;
- функционирањето на Дирекцијата не е целосно усогласено со утврдената организациска структура на Друштвото согласно Статутот и актите за организација и систематизација;
- не е изработен Развоен план на Друштвото, Годишен оперативен план за работа и Програма за инвестициони вложувања за 2019 година;
- во Правилникот за систематизација на работни места не се утврдени посебните услови за вршење на работите за секое работно место, во делот на потребното образование;
- промените во единствената евиденција на станбениот простор и на деловниот простор од значење за Републиката не се евидентираат навремено, хронолошки и целосно;
- основната главнина односно акционерскиот капитал на Друштвото е евидентиран по подружници, иако истите не се правни лица, без акт од органите на управување за негово распределување;
- не е уреден начинот на фактурирање, потпишување, архивирање, печатење, евидентирање на месечните фактури за закуп на деловен и станбен простор, како и за следење на реализацијата согласно склучените договори;
- средствата од извршената продажба на државен деловен простор уплатени се на посебна наменска сметка на Друштвото, не на сметка на Буџетот на РСМ. Друштвото има отпочнато активности за зголемување на основната главнина за висината на овие средства, со влогови преку издавање на нови акции;
- годишниот попис на средствата и обврските не е комплетен и не е извршен согласно законските, подзаконските и интерно донесените акти со кои е уреден начинот на негово извршување;
- пресметката на амортизација во претходни години, за дел од материјалните средства не е отпочната навремено;
- за материјалните средства во подготовка и производство (изградба) во тек не се доставени податоци за секој објект поодделно (вредноста на договор за градење, реализација, времени/завршни ситуации);
- евиденцијата на залиха на станови, гаражи, подруми и деловни простории наменети за продажба не е целосна, во однос на податоци за секоја недвижност на залиха за продажба;
- во дел од спроведените постапки за јавни набавки не е целосно постапено согласно барањата на законската регулатива.

Со цел подобрување на состојбите ревизијата даде препораки за преземање на мерки и активности заради надминување на наведените состојби.

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

Во делот на нагласување на прашања за неизвесност и континуитет ги обелоденивме следните состојби:

- сопственоста на топловодната дистрибутивна мрежа во град Скопје, начинот на стопанисување со истата и отпочнатите судски постапки поврзани со истата;
- Друштвото не постапило во целост по утврдените состојби од извршените надворешни ревизии во претходниот период;
- постои неизвесност во однос на исходот од отпочнатите судски постапки од страна на Друштвото за наплата на побарувањата од правни и физички лица, неизвесност за тужбените барања во кои Друштвото е тужена страна, како и за обезбедувањето на долгорочните кредити за кои се дадени под хипотека објекти и деловен простор;
- не е целосно завршена поделбата помеѓу двете акционерски друштва настанати со трансформацијата на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија согласно закон;
- пренамената на Административниот деловен простор на Друштвото во комерцијален деловен простор, дел наменет за продажба и дел за издавање под закуп;
- постапката за зголемување на основната главнина на Друштвото, со влогови преку издавање на нови акции од трета емисија по пат на приватна понуда;
- отпочната е замена на недвижен имот кој се наоѓа во Љубљана, Република Словенија, по претходно обезбедена согласност од Владата на РСМ и склучен е Договор со правно лице од Република Словенија;
- реализацијата на проектот за домување на социјално ранливи групи, во врска со динамиката, цената и роковите на изведувачето на градежните работи;
- договорот за уредување на односите меѓу друштвото и извршен член на Одборот на директори изготвен во 2017 година сеуште не е одобрен од Владата на РСМ.

Од страна на органот на раководење на Друштвото, односно Генералниот директор и извршниот член на Одборот на директори примени се забелешки по Нацрт извештајот на овластениот државен ревизор и на Писмото за раководство.

Забелешките се разгледани и е констатирано дека од осум забелешки, три забелешки не се прифаќаат, три претставуваат известување за состојбите, една забелешка делумно се прифаќа и една забелешка се прифаќа.

## 1. Вовед

- 1.1. Извршивме ревизија на приложените финансиски извештаи на страна 37 до 40 заедно со ревизија на усогласеност на Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, кои се состојат од Биланс на состојба на ден 31 декември

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

(Извештај за финансиска состојба), Биланс на успех за годината која завршува со тој датум (Извештај за добивка или загуба), Преглед за промени на капиталот и резервите за 2019 година, Извештај за паричниот тек и применетите сметководствени политики и образложенија кон финансиските извештаи.

1.2. Ревизијата на финансиските извештаи од точка 1.1. на овој извештај е извршена согласно член 22 став 1 од Законот за државната ревизија и Годишната програма за работа на Државниот завод за ревизија за 2020 година, согласно член 23 од Законот за државната ревизија.

1.3. Извршена е ревизија на финансиските извештаи на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија ц.о. Скопје за 2005 година, на кој еден од правните наследници е Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, при што изразено е мислење со резерва за финансиските извештаи, вистинитоста и објективноста на финансиската состојба на Јавното претпријатие резултатите од работењето и паричните текови во согласност со важечката законска регулатива како и негативно мислење за законско и наменско користење на средствата во финансиските трансакции.

Бидејќи од последната ревизија е поминат подолг временски период во кој законската регулатива има претрпено измени, имплементацијата на дадените препораки од претходната ревизија не беше предмет на ревизија.

1.4. Финансиските извештаи од точка 1.1. на овој извештај се одговорност на раководството на субјектот, застапувано од:

- Кристијан Трајковски, Генерален директор и извршен член на Одборот на директори, од 03.08.2017 година,
- Џеват Исени, Претседател на Одбор на директори и неизвршен член, од 03.08.2017 до 09.07.2019 година,
- Вангел Андрески, Претседател на Одбор на директори и неизвршен член, од 20.08.2019 година,
- Силвана Јовчевска, неизвршен независен член на Одборот на директори, од 03.08.2017 година,
- Александар Цуцулоски, неизвршен член на Одборот на директори, од 26.09.2017 година,
- Шукри Масурица, неизвршен член на Одборот на директори, од 03.04.2018 година.

Оваа одговорност вклучува дизајнирање, имплементација и одржување на интерна контрола која што е релевантна за подготвување и објективно презентирање на финансиските извештаи коишто се ослободени од материјално погрешни прикажувања, без разлика дали се резултат на измами или грешки, избор и примена на соодветни сметководствени политики, како и правење на сметководствени проценки кои што се разумни во околностите.

Раководството на субјектот е исто така одговорно за осигурување дека активностите, финансиските трансакции и информации, рефлектирани во финансиските извештаи се во согласност со релевантната законска регулатива, упатства и воспоставени политики.

- 1.5. Одговорност на ревизорите е да изразат мислење за финансиските извештаи од точка 1.1. врз основа на извршената ревизија. Оваа одговорност вклучува и изразување мислење за тоа, дали активностите, финансиските трансакции и информации рефлектирани во финансиските извештаи се, во сите материјални аспекти, во согласност со релевантната законска регулатива, упатства и воспоставени политики.

Ревизијата е извршена во согласност со Ревизорските стандарди на Врховните ревизорски институции (ISSAI). Овие стандарди налагаат да ги почитуваме етичките барања и да ја планираме и извршиме ревизијата со цел да добиеме разумно уверување за тоа дали финансиските извештаи се ослободени од материјално погрешни прикажувања. Ревизијата вклучува извршување на постапки за прибавување на достатни соодветни ревизорски докази како поткрепа на нашите заклучоци. Избраните постапки зависат од расудувањето на ревизорот, вклучувајќи ја и проценката на ризикот од материјална неусогласеност, без разлика дали е резултат на измами или грешки.

При процена на ризикот, ревизорот ги разгледува внатрешните контроли релевантни за подготвување и објективно презентирање на финансиските извештаи со цел да се дизајнираат ревизорски постапки кои се соодветни во околностите, но не за целите на изразување на мислење за ефективноста на внатрешните контроли на субјектот. Ревизијата исто така вклучува оценка на соодветноста на користените сметководствени политики и на разумноста на сметководствени проценки направени од страна на раководството на субјектот, како и оценка на севкупното презентирање на финансиските извештаи. Заради прашањата опишани во точка 4.3. Финансиски извештаи, ние не бевме во можност да прибавиме достатни и соодветни ревизорски докази за да обезбедиме основа за изразување мислење на ревизијата.

## **2. Цели, заснованост и период на вршење на ревизијата**

- 2.1. Цел на ревизијата на финансиските извештаи е да му овозможи на ревизорот да добие разумно уверување за тоа дали финансиските извештаи земени како целина се ослободени од материјално погрешни прикажувања било поради измама или поради грешка, овозможувајќи му на ревизорот да изрази мислење за тоа дали финансиските извештаи се изготвени, во сите материјални аспекти, во согласност со применливата рамка за финансиско известување и да известува за финансиските извештаи и да комуницира, во согласност со ревизорските наоди.

Цел на ревизијата на усогласеност во врска со ревизијата на финансиските

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

извештаи е ревизорот да добие разумно уверување за тоа дали активностите, финансиските трансакции и информациите рефлектирани во финансиските извештаи се, во сите материјални аспекти, во согласност со релевантната законска регулатива, упатства и воспоставени политики и да ја известува законодавната власт и други соодветни тела за наоди и расудувања.

2.2. Финансиските извештаи кои се предмет на овој извештај се засновани врз завршната сметка составена според применливата рамка за финансиско известување во Република Северна Македонија

2.3. Ревизијата од точка 1.1. погоре е планирана и извршена во периодот од 02.03.2020 година до 30.09.2020 година кај Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, од тим на Државниот завод за ревизија.

### **3. Осврт на ревизијата од претходната година – спроведување на препораките**

Извршена е ревизија на финансиските извештаи на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија ц.о. Скопје за 2005 година, на кој еден од правните наследници е Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје, при што изразено е мислење со резерва за финансиските извештаи, вистинитоста и објективноста на финансиската состојба на Јавното претпријатие резултатите од работењето и паричните текови во согласност со важечката законска регулатива како и негативно мислење за законско и наменско користење на средствата во финансиските трансакции.

Бидејќи од последната ревизија е поминат подолг временски период во кој законската регулатива има претрпено измени, имплементацијата на дадените препораки од претходната ревизија не беше предмет на ревизија.

### **4. Наоди и препораки**

Прашањата кои ги покрива овој извештај беа дискутирани на завршниот состанок со раководството и одговорните лица на субјектот - предмет на ревизија, одржан на ден 27.10.2020 година.

На ден 15.01.2021 година со писмо број 05-212/3 од 14.01.2021 година примени се забелешки по Нацрт извештајот на овластениот државен ревизор број 10-39/1 од 2021 година, од страна на органот на раководење на Друштвото односно Генералниот директор и извршниот член на Одборот на директори.

Забелешките се разгледани и констатирано е дека од осум забелешки, три забелешки не се прифаќаат, три претставуваат известување за состојбите, една забелешка делумно се прифаќа и една забелешка се прифаќа.

Констатирани се следните состојби:

#### **4.1. Внатрешни контроли**

4.1.1. Системот на финансиско управување и контрола во Друштвото треба да е воспоставен согласно одредбите од Стандардите за внатрешна контрола во јавниот сектор<sup>1</sup> и Законот за јавна внатрешна финансиска контрола во однос на воспоставување на единица за внатрешна ревизија. Постапувајќи согласно наведените стандарди и закони, Друштвото се стекнало со сертификат ИСО 9001:2008 со важност од 03.10.2008 до 02.10.2011 година. Без извршена повторна сертификација, Одборот на Директори во текот на 2014 година донел Одлука за усвојување на работните процедури<sup>2</sup>. На 26.10.2018 година, по спроведена постапка за јавна набавка, Друштвото склучило договор за спроведување на постапка за ресертификација и екстерна проверка и се стекнало со сертификат за Систем за управување согласно ИСО 9001 : 2015 за управување со изградба, продажба и издавање на згради и објекти, кој е со важност од 21.12.2018 година до 20.12.2020 година.

Не оспорувајќи го стекнатиот сертификат, со извршената ревизија на презентираниите процедури и акти кои се однесуваат на ресертификацијата, ревизијата ги утврди подолу наведените состојби:

- презентираниите процедури не содржат податоци за извршена екстерна проверка и
- не се изработени планови и програми за оценување на внатрешната контрола, вршење континуирана проверка и оценување на функционирањето на внатрешната контрола.

Наведените состојби не се во согласност со Стандард 22 – Претпоставки, преоценување и 24 – Проверка и оценување на контролата, што создава ризик од неможност за потврдување дека донесените процедури овозможуваат целосно воспоставен систем на внатрешните контроли, заради остварување на целите на Друштвото.

#### **Препорака:**

Надлежните органи за управување и раководење во соработка со сертификационо тело да преземат активности за:

- дополнување на процедурите со податоци за извршената ресертификација и
- изработка на планови и програми за оценување на внатрешната контрола, вршење континуирана проверка и оценување на функционирањето на внатрешната контрола.

4.1.2. Земајќи ги предвид надлежностите на Друштвото определени во неговиот Статут како и неговата организациона поставеност утврдена во правилниците за организација и систематизација, согласно кои Друштвото ги реализира своите дејности во услови на сложена организациона структура дисперзирана

---

<sup>1</sup> „Службен весник на Република Македонија“ број 147/10

<sup>2</sup> Број 02-12980/9 од 31.10.2014 година

на повеќе локации односно во Дирекција и седумнаесет (17) подружници, потребно е доследно постапување согласно Стандардите за внатрешна контрола во јавниот сектор во сите организациони делови.

Со увид во начинот на евиденциите во трговските книги и приложената поткрепувачка документација, ревизијата утврди дека не секогаш се врши целосно постапување по одредбите од стандардите, особено на:

- Стандардот 5–Делегирање - од страна на органот на раководење донесени се повеќе акти за овластувања и одговорностите се делегирани во писмена форма. Констатиравме дека излезните фактури во текот на 2019 година се потпишани од лице за кое не е донесен акт за негово овластување. Во текот на 2020 година потпишувањето на излезните фактури се врши од страна на одговорното лице - раководителот на подружницата;
- Стандардот 13–Поделба на должностите - функциите на иницирање и верификација на секоја финансиска трансакција не секогаш се раздвоени со верификација од две меѓусебно независни лица. Земајќи предвид дека поделбата на должностите и одговорностите може да е ограничена поради малиот број на вработени, постоењето на ризик треба да се компензира со други контроли;
- Стандардот 14–Надзор - презентираната финансиска документација не содржи верификација со потпис за извршена ex post контрола.

Не целосното почитување на наведените стандарди влијае на можноста од потврдување дека Друштвото целосно воспоставило систем на внатрешни контроли.

#### **Препорака:**

Надлежните органи за управување и раководење да преземат мерки и активности за целосна поделба на надлежностите или воведување на компензирачки контроли и воспоставување на ex post контрола, со што ќе се воспостават соодветни мерки за надзор на операциите.

## **4.2. Усогласеност со закони и прописи**

4.2.1. Во член 35 од Статутот на Друштвото, уредено е дека „*организациската структура на Друштвото, да е на начин што Друштвото своето работењето го извршува преку Дирекција и подружници, како организациони делови на Друштвото*“, како и дека со „*акт на Одборот на директори поблиску се уредува внатрешната организација и систематизација на работите кои се извршуваат во Друштвото,*“. Постапувајќи по наведениот член од статутот, Одборот на директори на својот конститутивен состанок, одржан на 20.04.2011 година донел Одлука за организирање на дванаесет (12) подружници надвор од седиштето на Друштвото, кои немаат својство на правно лице, без наведување на Дирекција како посебен организационен облик, иако истата е предвидена во Статут и во актите за организација и систематизација на Друштвото.

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

Со увид во тековната состојба на Друштвото од Централниот регистар на РСМ и останатите донесени одлуки од Одборот на директори со кои се формираат уште пет (5) подружници<sup>3</sup>, ревизијата утврди дека сите 17 подружници се упишани во наведениот регистар, освен Дирекцијата.

Нецелосното постапување согласно Статутот, не е во согласност со член 3 точка 46 од Закон за трговските друштва<sup>4</sup> во кој е утврдено дека Статут на друштво е „*акт со којшто се основа акционерско друштво, но едновременно е и основен општ акт со којшто се уредуваат односите, организацијата и функционирањето на друштвото*“. Наведената состојба влијае организацијата и функционирањето на Дирекција да не е целосно усогласено со утврдената организациска структура на Друштвото.

**Препорака:**

Надлежните органи за управување и раководење да преземат активности за дефинирање на статусот на Дирекцијата, со што сите подружници кои ќе бидат утврдени во Статутот и ќе бидат запишани во Централниот регистар на РСМ.

4.2.2. Согласно член 22 став 1 алинеја 2 од Статутот на Друштвото, Одборот на директори е надлежен да донесе Развоен план на Друштвото, Годишен оперативен план за работа и Програма за инвестициони вложувања, кои не се донесени за 2019 година. Презентирана е Програма за работа и развоен план на Друштвото, донесена од страна на Одборот на директори на Друштвото на 21.11.2014 година. Со увид во содржината на истата ревизијата утврди дека податоците се општи, при што дел се однесуваат за 2015 година, а дел се проекции за следните 5 години, односно до 2020 година. Наведената состојба упатува на отсуство на наведените акти како основ за утврдување на развојните цели на Друштвото, следење на нивната реализација на годишно ниво со изработка на оперативен план, како и програма за инвестициони вложувања потребна за поддршка при реализација на основната дејност на Друштвото.

За 2020 година Секторот градба и Секторот стопанисување изработиле инвестициони програми, но за истите не е презентиран акт за нивно усвојување од страна на Одборот на Директори.

Во текот на вршење на ревизијата Одборот на директори донесе Оперативен план за работа на Друштвото за 2020 година<sup>5</sup>, како и заклучок<sup>6</sup> со кој ги задолжува стручните служби на Друштвото заклучно со 31.01.2021 година до

---

<sup>3</sup> Катна гаража – Смилевски конгрес, Кресненско Востание, Солунски конгрес, Разловечко востание и Паркинг центар

<sup>4</sup> „Службен весник на Република Македонија“ број 28/04, 84/05, 25/07, 87/08, 17/09, 23/09, 42/10, 48/10, 8/11, 21/11, 24/11, 166/12, 70/13, 119/13, 120/13, 187/13, 38/14, 41/14, 138/14, 88/15, 192/15, Автентично толкување 217/15, 6/16, 30/16, 61/16, 64/18, 120/18

<sup>5</sup> Број 02-7605/4-2 од 09.09.2020 година

<sup>6</sup> Број 02-7605/3-1 од 09.09.2020 година



**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

Одборот на директори да ги достават Програмата за работа и развојниот План на Друштвото за 2021 година.

**Препорака:**

Органите на управување и раководење да продолжат со активности за навремена изработка и донесување на Програма за инвестициони вложувања, Програма за работа и развојен план на Друштвото и Годишен оперативен план за работа.

4.2.3. Внатрешната организација и систематизација на Друштвото е уредена со Правилник за организациона поставеност на Друштвото број 02-12980/3-1 од 31.10.2014<sup>7</sup> година и Правилник за систематизација на работни места на Друштвото број 02-12980/3-2 од 31.10.2014 година кој има 13 измени и дополнувања<sup>8</sup>, донесени од страна на Одборот на директори.

Од извршениот увид во наведените акти утврдивме дека во Правилникот за систематизација на работни места не се утврдени посебните услови за вршење на работите за секое работно место, во делот на вид на потребно образование. Наведената состојба не е во согласност со член 19 став 2 од Законот за работните односи<sup>9</sup> во кој е предвидено дека работодавачот е должен со акт да ги определи посебните услови за вршење на работата на секое поединечно работно место и создава ризик од субјективизам при одлучувањето во процесот на селекција на кандидати во однос на исполнување на условите и оцена на компетентноста на видот на образованието за обавување на работите од соодветно работно место.

**Препорака:**

Надлежните органи за управување и раководење да пристапат кон утврдување на посебните услови во актот за систематизација во однос на потребниот вид на образование за вршење на работата за секое поединечно работно место.

4.2.4. Со Правилникот за систематизација на Друштвото, во Одделение за внатрешна ревизија, од вкупно предвидените шест (6) работни места пополнети се само 2 (две). Имено, со измените и дополнувањата на Правилникот за систематизација од јули 2018 година и неговото усогласување со Законот за јавна внатрешна финансиска контрола, раководителот на одделението за внатрешна ревизија повеќе не ги исполнувал утврдените услови за наведеното работно место, со што бил прераспределен на работно место внатрешен ревизор на обука. Во 2019 година, во отсуство на раководител на одделението,

---

<sup>7</sup> Правилник за изменување и дополнување на Правилникот за организациона поставеност на Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката- Скопје број 02-6370/10-3 од 18.05.2018 година

<sup>8</sup> Број 02-2900/3-2 од 25.02.2015, 02-8355/8 од 03.06.2015, 02-11139/20 од 28.07.2015, 02-13548/13 од 28.09.2015, 02-14401/5 од 14.10.2015, 02-15045/5-1 од 22.10.2015, 02-10130/8 од 22.07.2016, 02-2151/11-1 од 27.02.2017, 02-3929/4-1 од 12.04.2017, 02-4746/14-1 од 09.05.2017, 02-6370/10-1 од 18.05.2018, 02-7926/14-1 од 28.06.2018 и 02-11628/3 од 20.11.2019 година

<sup>9</sup> „Службен весник на Република Македонија“ број 62/2005, 106/2008, 161/2008, 114/2009, 130/2009, 50/10, 52/10, 124/10, 47/11, 11/12, 39/12, 13/13, 25/13, 170/13, 187/13, 113/14, 20/15, 33/15, 72/15, 129/15, 27/16, 120/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ број 110/19

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

извршени се внатрешни ревизии од страна на внатрешниот ревизор, со писмено овластување од Генералниот директор за секоја ревизија поединечно. Имајќи ја во предвид комплексноста на организационата поставеност на субјектот на територијален и функционален принцип, истакнуваме дека постои недоволна кадровска екипираност на ова одделение, што влијае врз целосно исполнување на една од улогите на внатрешната ревизија, меѓу кои и на раководителот на субјектот да му обезбеди совет со цел за зголемување на ефективностa на системите за внатрешна контрола.

**Препорака:**

Надлежните органи за управување и раководење да преземат мерки и активности за назначување на раководител на одделението за внатрешна ревизија и негово доекипирање.

4.2.5. Согласно член 7 од Статутот на Друштвото<sup>10</sup> предметот на работење на Друштвото се дејностите што се однесуваат на изградба и стопанисување со станбениот простор и со деловниот простор од значење на Републиката. За реализација на наведените дејности во член 7 став 4 од Статутот утврдена е обврска за *....., водење на единствена евиденција на станбениот простор и на деловниот простор од значење за Републиката*“ (во понатамошниот текст *единствена евиденција*).

Со увид во доставената единствена евиденција на станбен и деловен простор и споредба со финансиската евиденцијата во трговските книги на Друштвото и евиденцијата на основни средства, ревизијата ги утврди подолу наведените состојби:

- становите, деловните простории, подрумите и гаражите, наменети за продажба евидентирани се во трговските книги, но не се евидентирани во единствената евиденција;
- вкупно 43 недвижности повеќе пати се запишани во единствена евиденција;
- 435 објекти од единствената евиденција не се дел од евиденцијата на основните средства;
- во единствената евиденција за вкупно 1.156 недвижности односно за 17% од вкупниот број недвижности на Друштвото, нема податоци за видот на градба (тврда градба, монтажен објект, супстандардна);
- за 69% од вкупниот број на недвижности во единствената евиденција, нема податоци дека се содржани во деталните урбанистички планови;
- според податоците од единствената евиденција вкупно 421 објект се бесправно вселени објекти, сите од подружница Скопје, додека за останатите подружници не се внесени податоци;
- за 40% од вкупниот број на недвижности во единствената евиденцијата нема податоци дали истите се издадени под закуп.

Наведените состојби укажуваат на отсуство на навремено, хронолошко и целосно следење и евидентирање на промените во единствената евиденција,

---

<sup>10</sup> Пречистен текст „Службен весник на Република Македонија“ број 28/15

што влијае врз точноста, веродостојноста и комплетноста на податоците во наведената база и финансиските извештаи на Друштвото.

**Препорака:**

Надлежните органи на управување и раководење да преземат мерки и активности за:

- усогласување на податоците од единствената евиденција со податоците од трговските книги и евиденцијата на основни средства и
- навремено и хронолошко впишување на сите промени во евиденциите кои се однесуваат на станбениот и деловниот простор од значење за Републиката.

4.2.6. Во периодот од април 2019 година до март 2020 година Друштвото нема извршено осигурување на објектите и опремата со кои располага, поради што во случај на евентуална штета не постои можност за надомест на истата. Наведената состојба не е во согласност со член 11 од Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост<sup>11</sup> во кој е предвидена обврска за државните органи и правните лица основани од државата да обезбедат чување и заштита на стварите, економично и соодветно користење и уредно и навремено извршување на обврските што произлегуваат од нивното користење.

Во март 2020 година по спроведена постапка за јавна набавка склучен е договор за осигурување на имотот и опремата на Друштвото во времетраење од една (1) година, со што утврдената состојба е надмината поради што ревизијата не дава препорака.

### 4.3. Финансиски извештаи

4.3.1. Во трговските книги на Друштвото со состојба на 31.12.2019 година искажан е основен/акционерски капитал во износ од 2.870.949 илјади денари<sup>12</sup>, кој претставува денарска противвредност на вкупната основна главнина/акционерски капитал на Друштвото, распределен во поединечни износи во Дирекција и дванаесет (12) подружници, евидентиран во текот на 2012 и 2014 година. Во Централниот регистар на РСМ истиот е упишан во вкупен износ искажан во евра, по вкупен број на акции и нивната номинална вредност.

Имајќи го предвид членот 26 став 4 од Законот за трговските друштва согласно кој подружниците немаат својство на правно лице, ја утврдивме следната состојба:

---

<sup>11</sup> „Службен весник на Република Македонија“ број 78/15, 106/15, 153/15, 190/16 и 21/18

<sup>12</sup> 10.070 обични акции со номинална вредност од 4.635,75 евра по акција (285.196,90 денари по среден курс на НБРМ, односно вкупно 46.682 илјади евра

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

- согласно евиденција во трговските книги од 2012 година пет (5) подружници имаат негативен основен/акционерски капитал (Прилеп, Струмица, Кичево, Штип и Кочани).

- согласно евиденцијата во 2014 година, по основ на зголемувањето на основната главнина на Друштвото со влогови преку издавање на нови акции од втора емисија по пат на приватна понуда, за познат купувач во износот од 19.964 илјади денари<sup>13</sup>, истиот е искажан во поединечни износи во три (3) подружници (Кочани, Прилеп и Битола) од кои две подружници (Кочани и Прилеп) и покрај зголемувањето и понатаму имаат негативен основен/акционерски капитал.

Ваквиот начин на евиденција не е во согласност со член 472 став 4 од Законот за трговски друштва согласно кој трговските книги се водат врз основа на веродостојни сметководствени документи што го отежнува потврдувањето на веродостојноста на искажана состојба на основна главнина/акционерски капитал на Друштвото во трговските книги.

**Препорака:**

Надлежните органи на Друштвото да преземат мерки и активности за евидентирање на вкупниот акционерски капитал на Друштвото во трговските книги согласно тековната состојба во Централен регистар на РСМ, без искажување на истиот по подружници.

4.3.2. Начинот на издавање под закуп на станбениот и деловниот простор уреден е со Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на РМ и Правилникот за условите, начинот и постапката за издавање под закуп на деловниот простор ... (пречистен текст)<sup>14</sup>, врз основа на кои склучени се договори за закуп помеѓу Друштвото и закупците на станбен и деловен простор (физички и правни лица).

Со увид во начинот на водење на трговските книги и поткрепувачката документација за побарувањата по основ на закуп на станбен и деловен простор на правни и физички лица во подружница Скопје, ревизијата ги утврди подолу наведените состојби:

- не е уреден начинот на фактурирање (електронски или хартиено), потпишување, архивирање, печатење, евидентирање на месечните фактури за закуп на деловен и станбен простор, како и за следење на реализацијата согласно склучените договори;
- за побарувањата за закуп на деловен простор во износ од 97.549 илјади денари и за побарувањата за издаден станбен простор во износ од 20.329 илјади денари во подружница Скопје не се врши печатење, потпишување и архивирање на примерок од електронски изработените месечни фактури и истите се евидентираат со автоматско преземање на податоците од

---

<sup>13</sup> 70 акции со номинална вредност од 4.635,75 евра по акција, односно вкупно 324 илјади евра

<sup>14</sup> Правилник за условите, начинот и постапката за издавање под закуп на деловниот простор со кој стопанисува Акционерското Друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката“ број 02-2151/7-3 од 27.02.2017 година и Заклучок за исправка на техничка грешка на правилникот

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

фактурите. Ваквиот начин на евиденција во трговските книги, без приложување на соодветна документација како основ за евидентирање (фактура, спецификација или друг акт), не е во согласност со член 472 став 1 точка 4 од Законот за трговските друштва во кој е уредено дека трговските книги се водат врз основа на веродостојни сметководствени документи;

- не се донесени посебни акти и тоа: за утврдување на висината и начинот на плаќање на заеднички трошоци за користење на деловни простории кои се наоѓаат во деловен комплекс со кој стопанисува Друштвото и за условите и постапките за давање согласност на Друштвото за вршење на промени на вложувања во деловниот простор, што не е согласно член 22 и член 33 од погоре наведениот правилник;
- во правилникот дадена е можност за склучување спогодба за обновување на договорот за закуп на деловен простор после истекот на времето од првите 5 години, со што се намалува транспарентноста при давање под закуп на деловен простор, кој продолжува да се издава без повторно спроведување на јавна објава;
- не е воспоставена пракса за разгледување на записниците од увид на лице место изготвени од страна на референтите за теренска контрола, а со тоа и не преземање мерки и активности за надминување на утврдените состојби. Наведените состојби го отежнуваат процесот на потврдување на целосноста на искажаните побарувања за закуп на станбен и деловен простор, приходите искажани во трговските книги и во финансиските извештаи на Друштвото.

**Препорака:**

Надлежните органи за управување и раководење да преземат мерки и активности за:

- уредување на начинот на фактурирање, потпишување, архивирање, печатење, евидентирање и следење на реализацијата на месечните фактури за закуп на деловен и станбен простор;
- донесување акти за утврдување на начинот на плаќање на заедничките трошоци за користење на деловни простории и за условите и постапките за давање согласност на Друштвото за вршење на промени на вложувања во деловниот простор;
- обезбедување транспарентност при издавањето на деловниот простор под закуп и
- постапување по записниците изготвени од страна на референтите за теренска контрола и навремено надминување на утврдените состојби.

4.3.3. За продадениот државен деловен простор во претходни години, во трговските книги на Друштвото искажани се обврски кон Буџетот на РСМ во вкупен износ

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

од 16.255 илјади денари<sup>15</sup>. Средствата од извршената продажба на државен деловен простор уплатени се на посебна наменска сметка на Друштвото, што не е во согласност со член 10 став 2 од Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија<sup>16</sup>, согласно кој „Плаќањето на средствата од извршената продажба на деловниот простор даден на стопанисување или на користење ..... се врши на сметка на Буџетот на Република Македонија„.

Износот на обврските во текот на 2019 година е зголемен за 28.000 илјади денари за продаден државен деловен простор (две деловни простории) во подружница Скопје, повторно без уплата на средства во Буџетот на РСМ, со што обврските по овој основ на крајот на годината се во вкупен износ од 44.255 илјади денари. Во текот на 2019 година (во месеците, мај, септември и декември) за вкупниот износ на обврски во сметководствената евиденција на Друштвото искажани се приходи.

Одборот на директори на Друштвото на седницата од 11.02.2020 година донел Одлука за отпис на обврски со состојба на 31.12.2019 година. Со одлуката на име на нивна застареност содржан е вкупниот износ на обврски од 44.255 илјади денари, иако дел од обврските во износ од 28.000 илјади денари се обврски од 2019 година и согласно Законот за облигационите односи<sup>17</sup> се уште не се застарени.

Наведената состојба има влијание врз искажаните приходи и финансискиот резултат во финансиските извештаи на Друштвото, како и помали приходи на Буџетот на РСМ во претходните години и во известувачкиот период.

Истакнуваме дека во врска со продадениот деловен простор и остварените средства, Друштвото отпочнало активности за зголемување на неговата основна главнина со влогови преку издавање на нови акции од трета емисија по пат на приватна понуда за што е детално наведено во точката 6.6. од овој извештај.

Во прилог на забелешките по Нацрт извештајот на овластениот државен ревизор, доставен е извод број 12 од 11.12.2020 година од Стопанска банка АД Скопје од посебната наменска сметка на Друштвото, за извршена исплата на износ од 67.271 илјади денари на Трезорска сметка.

---

<sup>15</sup>дел е искажан за Дирекција во износ од 3.160 илјади денари, кој износ потекнува од 2013 година за продадена 1/9 идеален дел на Управна зграда во Куманово; дел на ПО Скопје во износ од 9.078 илјади денари кој потекнува од 2014 година за продадени 3 локала во Скопје на 3 различни купувачи; и дел на ПО Битола во износ од 4.017 илјади денари кои потекнуваат од 2014 за продадени три (3) деловни простории. Не е содржан износот за ПО Охрид од 572 илјади денари поради не обезбедени акти од истата, мал е износот).

<sup>16</sup> „Службен весник на Република Македонија“ број 13/2013, 69/2013, 104/2013, 27/2014, 42/2014, 178/2014, 180/2014, 51/2015, 61/2015, 129/2015, 6/2016, 106/2016, 21/18 и "Службен весник на Република Северна Македонија" број 98/19

<sup>17</sup> „Службен весник на Република Македонија“ број 18/01, 78/01, 04/02, 59/02, 05/03, 84/08, 81/09, 161/09, 23/13 и 123/13

**Препорака:**

Надлежните органи за раководење и управување да преземат мерки и активности за:

- навремена уплата на парични средства од извршена продажба на деловен простор во Буџетот на РСМ и
- реално и објективно искажување на финансискиот резултат во трговските книги и финансиските извештаи на Друштвото.

4.3.4. Друштвото согласно член 473 став 2 од Закон за трговските друштва<sup>18</sup> има обврска најмалку еднаш годишно да изврши попис на средствата и обврските и да ја усогласи сметководствената состојба на средствата и обврските со фактичката состојба утврдена со пописот. Друштвото има донесено Упатство за начинот на вршење попис во Друштвото<sup>19</sup>. За извршениот попис донесена е Одлука за попис, согласно која формирани се повеќе поединечни и централни пописни комисии како и Централна пописна комисија на Друштвото, и изготвен е Извештај за редовен годишен попис на средства и извори на средства на Друштвото со состојба 31.12.2019 година, усвоен со Одлука од страна на Одборот на директори<sup>20</sup>.

Со извршената ревизија на презентираниот пописен материјал, констатирани се подолу наведените состојби:

- имајќи ја предвид организационата поставеност на Друштвото и вршење на дејноста во Дирекција и седумнаесет (17) подружници, со Упатството не е целосно уреден начинот на вршење редовниот годишен попис на Друштвото кој одговара на специфичностите на неговата дејност;
- не е донесена одлука за определување овластено лице кое ќе раководи со организација на пописот, што не е согласно дел IX Подготовка и извршување на пописот од Упатството<sup>21</sup>;
- не е извршен попис во пет (5) подружници<sup>22</sup> на Друштвото од вкупно седумнаесет (17);
- материјалните средства немаат инвентарни броеви, како основ за нивна евиденција во интерно воспоставената база на основни средства;
- не е извршено усогласување на градежните објекти и земјиштето евидентирани во трговските книги со имотните/поседовните листи со кои располага Друштвото, како основ за потврдување на целосно завршување на постапката на упис во Агенцијата за катастар на

---

<sup>18</sup> „Службен весник на Република Македонија“ број 28/04, 84/05, 25/07, 87/08, 17/09, 23/09, 42/10, 48/10, 8/11, 21/11, 24/11, 166/12, 70/13, 119/13, 120/13, 187/13, 38/14, 41/14, 138/14, 88/15, 192/15, Автентично толкување 217/15, 6/16, 30/16, 61/16, 64/18, 120/18

<sup>19</sup> Број 02-111357/7-2 од 19.09.2014 година

<sup>20</sup> Одлука за усвојување на Извештајот за редовен попис на средствата и изворите на средства на Друштвото со состојба на 31.12.2019 година, број 02-1624/2 од 11.02.2020 година

<sup>21</sup> во кое е определено „Со одлука на Друштвото се определува овластено лице кое ќе раководи со организација на пописот“ и „Овластеното лице (во најчест случај Претседател на Централна Пописна Комисија) во своите упатства ја одредува работата на комисиите и го утврдува времето на пописот на секоја комисија одделно ако со Одлуката на Одборот на Директори е одредено само рамковното време“

<sup>22</sup> Четири катни гаражи и тоа: Смилевски конгрес, Кресненско востание, Солунски конгрес, Разловечко востание и Паркинг Центар

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

недвижности за стекнување на правото на сопственост/користење и соодветна нивна евиденција;

- со пописот на побарувањата и обврските не е утврдена старосната структура, правниот основ за нивното постоење, преземените мерки од страна на одговорните лица за наплата на побарувањата и неизмирените обврски и не е извршено усогласување на искажаните износи на побарувањата во деловните книги на име сомнителни и спорни побарувања со податоците од интерната евиденција и податоците од Секторот за правни и општи работи и износот/видот на обврските за кои Друштвото е тужено;

Во текот на вршење на ревизијата доставени се прегледи за старосна структура на побарувањата од купувачите и на обврските кон добавувачите;

- не е извршен целосен попис на техничката документација, освен во една подружница, искажана во трговските книги во вкупен износ од 49.665 илјади денари;
- не е извршен попис на материјалните средства во подготовка и производство (изградба) во тек кои се искажани во вкупен износ од 3.392.482 илјади денари и не се презентирани акти за усогласување на тие податоци со податоците за истите од Секторот за градба и уредување на градежно земјиште;
- пописниот материјал не содржи информации за усогласеноста на писмените потврди за салдата на побарувањата и обврските доставени од страна на купувачите односно добавувачите искажани во трговските книги на 31.12.2019 година, иако Друштвото ја спровело оваа постапка согласно член 7 став 2 од Правилникот за начинот за вршење на попис на средствата и обврските и усогласување на сметководствената со фактичката состојба утврдена со пописот;
- не е извршен целосен физички попис на транспортните средства со кои располага Друштвото по локации на кои истите се наоѓаат, со сегашна вредност од 478 илјади денари;
- не е извршен физички попис на имотот - објекти и опрема, побарувања и обврски пренесени на Друштвото согласно Делбениот биланс на Агенцијата на Република Македонија за приватизација, утврдување на фактичката состојба (на деловните средства неопфатени во постапката на трансформација на територија на Република Македонија и поранешни ЈУ Републики и друго), а податоците се врз основа на евиденцијата на Секторот за деловни средства по основ на извршената трансформација;
- за претседател на Централната пописна комисија на Друштвото е лице кое извршува следење и евиденција за промените на средствата и обврските кои се предмет на пописот и
- не е извршено целосно усогласување на утврдената состојба по попис со сметководствената евиденција во трговските книги.



**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

Наведените состојби не се во согласност со одредбите на Правилникот за начинот за вршење на попис на средствата и обврските и усогласување на сметководствената со фактичката состојба утврдена со пописот<sup>23</sup>, што упатува на постоење ризик од неможност од потврдување на дел од податоците во финансиските извештаи и преземање соодветни мерки за заштита на имотот со кој располага Друштвото.

**Препорака:**

Надлежните органи за управување и раководење да преземат мерки и активности за:

- доуредување на начинот на вршење на попис на средствата и обврските и усогласување на сметководствената со фактичката состојба;
- вршење физички попис на сите средства и обврски и нивно усогласување со податоците од трговските книги и интерните евиденции и
- при именувањето на членовите на пописните комисии (централни и поединечни) да се обезбеди правилно разграничување на должностите.

4.3.5. Одборот на директори на Друштвото на седница одржана на 14.02.2018 година, разгледувајќи го извештајот од редовниот попис на средствата и изворите на средствата на Друштвото со состојба на 31.12.2017 година, помеѓу останатите, донел и Одлука за негово делумно усвојување како и заклучок со кој се задолжуваат раководителите на подружниците да формираат вонредни пописни комисии за попис на станбениот и деловниот простор со утврдување на целосната фактичка состојба и вршење контрола на станбениот и деловниот простор, изготвување на записници и фотографии од лице место. Постапувајќи по заклучокот, реализиран е вонреден попис на ниво на Друштвото и изготвен е извештај<sup>24</sup>, кој е усвоен од страна на Одборот на директори со Одлука.

Согласно заклучоците од извршениот вонреден попис, комисијата констатирала низа слабости во начинот на користење на дел од деловниот и станбениот простор, поради што предложила да се изврши сеопфатна анализа, со предлог мерки за решавање на состојбите во оваа област.

Истакнуваме дека по истиот не се преземени активности за надминување на констатираните слабости во начинот на користење на дел од деловниот и станбениот простор со кој стопанисува Друштвото, што влијание на реалноста и објективноста на почетните состојби на позициите на кои е искажан станбениот и деловниот простор на Друштвото во финансиските извештаи.

**Препорака:**

Надлежните органи за раководење и управување да преземат мерки и активности за целосно надминување на состојбите за начинот на користење и

---

<sup>23</sup> „Службен весник на Република Македонија“ број 107/11

<sup>24</sup> Извештај за вонреден попис на средствата и извори на средства на Друштвото со состојба 31.03.2018 година

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

евиденција на станбениот и деловниот простор со кој располага и го користи Друштвото.

4.3.6. Со увид во начинот на евиденцијата и пресметка на амортизацијата во трговските книги како и поткрепувачката документација, ревизијата ги утврди следните состојби:

- со состојба на 31.12.2019 година, во трговските книги на Друштвото на сметката Материјални средства во подготовка искажан е вкупен износ од 2.623.191 илјада денари од кои 89% односно износ од 2.342.286 илјади денари се однесува на еден објект Градски стадион, чија изградба е отпочната во претходни години и во евиденцијата во Друштвото е од 2012 година. Со истиот стопанисува подружница Скопје која остварува и искажува приходи од 2012 година и понатаму. Во 2019 година искажан е приход од закупнина во износ од 7.915 илјади денари.  
Констатиравме дека објектот е ставен во употреба, се користи и остваруваат приходи, но за истиот не се пресметува амортизација како расход спротивставен на остварените приходи. Годишниот износ на пресметана амортизација во 2019 година изнесува 58.557 илјади денари;
- на 31.10.2016 година во подружница Скопје евидентирана е катната гаража Разловечко Востание, а од 31.11.2016 година отпочната е пресметка на амортизација. Во исто време во трговските книги од претходни години, односно од 2014 година и понатаму искажани се остварени приходи, што упатува дека периодот од кога се искажуваат приходи не кореспондира со периодот на искажувањето на расходи по основ на отпочнување на пресметката на амортизација;
- врз основа на евиденциите од претходни години, со состојба на 31.12.2019 година, искажана е машинска опрема од Охис Гес Гостивар, која припаднала на Друштвото по трансформацијата од Агенцијата за приватизација во износ 51.696 илјади денари. За истата не е извршена проценка за утврдување дали еден нејзин дел содржи благородни метали. Во текот на вршење на ревизијата, Друштвото до Министерството за правда – Биро за судски вештачења достави писмен допис - Барање за процена на вредност на деловни средства – опрема и делови од опрема изработени од благородни метали или кои содржат благородни метали, која постапка е во тек;
- на сметката Објекти од Агенција од стечајна маса, во Дирекција по евиденции од претходни години, искажан е вкупен износ од 2.258.041 илјади денари, од кои износот од 1.984.194 илјади денари односно 87,87% се однесува на набавна вредност на топловодна мрежа, за кој не се врши пресметка на амортизација. На корисникот на топловодната мрежа се фактурира износ од 56.393 илјади денари, за кој износ Друштвото искажува приходи (детално образложено во точка 6.1.).

Погоре наведените состојби имаат влијание врз точноста на пресметаната и евидентирана амортизација, како и реалноста и објективноста на дел од

искажаните приходи.

**Препорака:**

Надлежните органи за управување и раководење да преземат мерки и активности за навремено евидентирање на објектите кои се употребуваат од страна на Друштвото:

- утврдување на причините и надминување на истите, поради кои одредени објекти кои остваруваат приходи сеуште во трговските книги се водат како не завршени и
- навремено пресметување на амортизацијата и државната поддршка како основ за спротивставување со искажаните приходи.

4.3.7. Со состојба на 31.12.2019 година, во трговските книги на Друштвото искажани се Материјални средства во подготовка во вкупен износ од 2.623.191 илјада денари и Производство (изградба) во тек во вкупен износ од 769.291 илјади денари, кои се однесуваат на отпочнати градби на објекти кои сеуште не се довршени и не се ставени во употреба, за кои е доставена интерна база на податоци, која содржи податоци за вкупната вредност за секој објект.

За наведените градби надзор и контрола врши Секторот градба. Заради потврдување на податоците искажани во трговските книги, од Секторот градба беа побарани податоци за секој објект поодделно како и сумарно за вредноста на договорите за градење, нивната реализација, годината на отпочнување на градбата за секој објект, степенот на довршеност/физичка реализација, доставени времени/завршни ситуации, за кои не добивме сумирани повратни информации. Имено, од Секторот градба информираа дека евиденцијата се води за секој објект поединечно од страна на надлежното лице определено за надзор и контрола на секој објект одделно.

Наведената состојба има за ефект отежнато усогласување и потврдување на искажаната состојба и точноста на Материјалните средства во подготовка искажани во трговските книги на Друштвото, имајќи предвид дека со член 472 став 3 од Законот за трговските друштва, уредено е дека сите податоци во трговските книги треба да бидат целосни, комплетни и навремено ажурирани.

**Препорака:**

Надлежните органи за управување и раководење во соработка со надлежните сектори (сметководство и градба) да пристапат кон меѓусебно усогласување на податоците со кои располагаат и обезбедување комплетни и целосни податоци за објектите чија изградба е отпочната во претходни години и сеуште не е завршена.

4.3.8. Во трговските книги на Друштвото на 31.12.2019 година искажани се производи на залиха во износ од 253.288 илјади денари, кој се однесува на залиха на станови, гаражи, подруми и деловни простории наменети за продажба. Вршењето на дејноста поврзана со изградба и продажба на станови и деловен

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

простор за пазар, определена е во член 7 став 7 од Статутот, а истата е уредена со Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на РМ<sup>25</sup>, согласно кој донесени се и интерни акти од страна на органите за управување.

Со увид во интерно донесените акти, воспоставените евиденции во трговските книги и поткрепувачката документација, ревизијата ги утврди подолу наведените состојби:

- не е извршено целосно усогласување на сите интерни акти на Друштвото согласно наведениот закон, во делот кој се однесува на продажбата на деловните згради и деловните простории;
- не е целосно уреден начинот на вршење достава, прием и контрола на целокупната документација поврзана со продажбата на недвижностите помеѓу надлежните сектори;
- воспоставена е пракса сметководствената евиденција да се врши врз основа на писмен допис<sup>26</sup> со кој се доставува авансна фактура, со наведување дека „истиот е платен во целост“, и дека „Предметниот стан треба да се избрише од залиха на станови“, со „Напомена: Договорот за продажба на стан ќе ви биде доставен по Солемизација на истиот кај овластен нотар“ и
- презентираната база за залихата на станови, гаражи, подруми деловен простор не содржи податоци за секој стан на залиха како „лагер листа на залихата“, со податоци за почетната состојба, набавна вредност, продажна вредност, датата на „влез/излез“ на недвижноста.

Наведените состојби не се во согласност со член 472 став 4 од Законот за трговски друштва во кој е уредено дека трговските книги се водат врз основа на веродостојни сметководствени документи, што оневозможува целосна контрола, следење, анализа и потврдување на состојбата на залихата на станови, гаражи, подруми и деловни простории наменети за продажба искажани во трговските книги на Друштвото.

**Препорака:**

Надлежните органи за управување и раководење да преземат мерки и активности за:

- целосно усогласување на интерните акти на Друштвото со Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на РМ;
- донесување на акт за содржината на потребните документи во секое досие за предметот за купопродажба;
- уредување на начинот на вршење достава и контрола на сите акти поврзани со продажбата помеѓу надлежните сектори и вработените инволвирани во постапката;

---

<sup>25</sup> „Службен весник на Република Македонија“ број 13/13, 69/13, 104/13, 27/14, 42/14, 178/14, 180/14, 51/15, 61/15, 129/15, 6/16, 106/16, 21/18, и „Службен весник на Република Северна Македонија“ број 98/19

<sup>26</sup> изготвен од страна на Секторот за продажба на станбен и деловен простор, а адресиран до Сектор за економско финансиски работи

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

- евиденцијата во трговските книги да е врз основа на комплетна поткрепувачка документација за продадените станови, гаражи, подруми и деловни простории и
- воспоставување на евиденција со комплетни податоци за секој стан, деловна просторија, подрум и гаража.

#### **4.4. Користење на средствата согласно законски прописи**

4.4.1. Со цел уверување во усогласеноста на користењето на средствата на Друштвото за 2019 година извршивме ревизија на начинот и постапките за доделување на договори за јавни набавки согласно Законот за јавни набавки<sup>27</sup> и Законот за јавни набавки<sup>28</sup> кој стапи во сила од 01 април 2019 година.

Од вкупната вредност на склучените договори во 2018 и 2019 година во износ од 955.011 илјади денари со ревизијата извршивме увид во постапките за доделување на договори во вкупен износ од 902.651 илјада денари и тоа: 99% од вкупната вредноста на склучени договори во 2018 година, во вкупен износ од 603.673 илјади денари и 86% од вкупната вредноста на склучени договори во 2019 година, односно 298.978 илјади денари. Со ревизијата беа опфатени вкупно дваесет и три (23) постапки за јавни набавки, од кои 15 (петнаесет) спроведени во 2018 и 8 (осум) спроведени во 2019 година, а кои имаат реализација во годината предмет на ревизија.

Со увид во документацијата од спроведените постапки за јавни набавки ги констатиравме следните состојби:

- кај осум (8) спроведени постапки за јавни набавки, Одлуката за избор на најповолна понуда е донесена со задоцнување од 5 до 66 дена од денот определен како краен рок за поднесување на понудите, детално наведено во Прилог број 1 од овој извештај. Наведената состојба не е во согласност со член 162 од Законот за јавните набавки, со кој е пропишано дека договорниот орган е должен да донесе Одлука за избор или поништување во рок кој не е подолг од рокот за поднесување на понудите, сметајќи од денот определен како краен рок за поднесување на понудите;
- во 2018 година по спроведена отворена постапка со делив предмет на набавка, склучени се 3 (три) договори за набавка на средства за хигиена во вкупна вредност од 1.623 илјади денари. Склучувањето на договорите е извршено 19 дена по престанок на важноста на понудите што не е во согласност со член 165 од Законот за јавните набавки, со кој е пропишано дека договорниот орган го склучува договорот за јавна набавка во рокот на важност на понудата;
- при евалуација на единствената понудата за јавна набавка за тековно одржување и сервисирање на паркинг системот за регулирање на влез и излез од паркиралишта со кои стопанисува Друштвото, Комисијата за јавни набавки не утврдила и не побарала исправка на аритметичка грешка

---

<sup>27</sup> „Службен весник на Република Македонија“ број 136/2007, 130/2008, 97/10, 53/11, 185/11, 15/13, 148/13, 28/14, 43/14, 130/14, 180/14, 78/15, 192/15, 27/16, 120/16, 165/2017 и 83/18

<sup>28</sup> „Службен весник на Република Македонија“ број 24/19

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

што не е во согласност со член 140 од Закон за јавните набавки. Со извршена математичка проверка на финансиската спецификација, како составен дел на понудата, констатиравме дека вкупно понудената цена од 2.999 илјади денари без ДДВ, која била предмет на е - аукција, е за 2.029 илјади денари поголема во однос на збирот на поединечните цени од сите позиции од спецификацијата и

- набавката на електрична енергија во вкупен износ од 17.486 илјади денари е извршена без спроведена постапка за јавна набавка, што не е во согласност со член 17 од Законот за јавните набавки.

Во 2020 година наведената состојба е надмината со што спроведена е постапка за јавна набавка на електрична енергија и донесена е Одлука за избор на најповолна понуда број 18-4416/12 од 31.08.2020 година.

Наведените состојби укажуваат на нецелосно постапување согласно барањата на законската регулатива во начинот и постапките за јавните набавки.

**Препорака:**

Надлежните органи за управување и раководење да ги преземат следниве мерки и активности:

- одлуката за избор за најповолна понуда да се носи во рок кој не е подолг од рокот за поднесување на понудите, сметајќи од денот определен како краен рок за поднесување на понудите;
- склучувањето на договорите за јавна набавка да се врши во рок на важност на понудите и
- при евалуацијата на понудите да се врши и проверка на математичка точност на финансиската понуда, со цел исправка на аритметичка грешка доколку истата биде утврдена.

**Основ за изразување на мислење**

Вкупниот ефект од изнесените наоди, кои се основ за изразување мислење, во точките од 4.2. до 4.4. се однесуваат на отпочнатите постапки на поделбата помеѓу двете акционерски друштва правни следбеници на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија, кои не се целосно завршени; отсуство на навремено, хронолошко и целосно следење и евидентирање на промените во единствената евиденција на станбениот простор и на деловниот простор од значење за Републиката; не преземени мерки и активности за целосно постапување по заклучоците од извештајот за вонреден попис и неможност за потврдување на резултатите од пописот за известувачкиот период; нецелосна интерна евиденција на залихата на станбен и деловен простор наменет за продажба и за објектите чија изградба е отпочната во претходни години и сеуште не е завршена и недоследности при спроведувањето на дел од постапките на јавните набавки.

## 5. Ревизорско мислење

### Мислење за финансиски извештаи

Според наше мислење, поради значењето на прашањата изнесени во точката 4.3. ние не бевме во можност да прибавиме достатни и соодветни ревизорски докази како основа за мислење за ревизија. Следствено ние не изразуваме мислење за финансиските извештаи на Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје на ден 31 декември 2019 година кои беа предмет на ревизија.

### Мислење за усогласеност со закони и прописи

Според наше мислење, со исклучок на ефектот на прашањата изнесени во точките 4.2. и 4.4. активностите, финансиските трансакции и информации, рефлектирани во финансиските извештаи на Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката - Скопје, во сите материјални аспекти се во согласност со релевантната законска регулатива, упатства и воспоставени политики.

## 6. Нагласување на прашања за неизвесност и континуитет

- 6.1. Ревизијата има обврска да ја обелодени состојбата во врска со сопственоста на топловодната дистрибутивна мрежа во градот Скопје која претставува добро од општ интерес во сопственост на Република Северна Македонија, искажана во финансиските извештаи на Друштвото.

Помеѓу Агенцијата на Република Македонија за приватизација (АП), на која правен наследник е Друштвото, по исполнување на законските услови за приватизација, во 2000 година склучен е договор<sup>29</sup> за отстапување на користење на топлинската мрежа на АД за Топлификација Скопје. Согласно склучениот договор, АД Топлификација Скопје, отстапената топловодната дистрибутивна мрежа во градот Скопје, била должна да ја одржува по сите нормативи за ваков вид опрема. Согласно член 4 од договорот, АД Топлификација била должна почнувајќи од 01.01.1999 година да ја пресметува законската амортизација на основните средства и да води посебна сметководствена евиденција. Согласно член 5 од договорот средствата пресметани од амортизацијата треба да служат за инвестиционо одржување и за проширување на топлинската мрежа. Поради либерализација на пазарот на топлинска енергија и водењето евиденција посебно за секоја енергетска дејност, АД Топлификација се поделила на 4 претпријатија во нејзина сопственост и со едното претпријатие – „Дистрибуција на Топлина

---

<sup>29</sup> Договор број 03-1142/1 од 25.02.2000 година и 4-01-49 од 24.02.2000 година

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

ДООЕЛ Скопје“ склучила договор<sup>30</sup> за подзакуп на топловодната дистрибутивна мрежа.

На 31.12.2012 година склучен е нов договор<sup>31</sup> за регулирање на меѓусебните односи во врска со топловодна дистрибутивна мрежа помеѓу Друштвото и „Друштвото за дистрибуција на топлина Балкан Енерџи ДООЕЛ“ - Скопје, во траење од 35 години или до 2047 година, со идентични права и обврски како со договорот со АД Топлификација.

Во 2015 година направен е Анекс кон наведениот договор<sup>32</sup>, со цел прецизирање на начинот на фактурирање на меѓусебните права и обврски и искажување на ДДВ. Врз основа на Анексот во периодот од 2014 до 2018 година по основ на извршено инвестиционо одржување и проширување на топловодната мрежа од страна на „Дистрибуција на топлина Балкан енерџи ДООЕЛ“-Скопје кон Друштвото, на годишно ниво фактурирани се средства во вкупен износ од 368.952 илјади денари, ДДВ во износ од 66.411 илјади денари или вкупно 435.363 илјади денари.

Во 2019 година „Дистрибуција на топлина Балкан енерџи ДООЕЛ“- Скопје нема извршено фактурирање кон Друштвото. Од страна на Друштвото во периодот од 2014 до 2019 година по основ на вредност на наем во висина на годишна амортизација на топловодната мрежа на „Дистрибуција на топлина Балкан енерџи ДООЕЛ“- Скопје фактуриран е износ од 367.910 илјади денари, ДДВ во износ од 66.224 илјади денари или вкупно 434.134 илјади денари. Побарувањата и обврските по овие основи меѓусебно се регулирале со изјави за компензација.

Ревизијата има обврска да укаже на недоследноста на склучените договори согласно Меѓународните сметководствени стандарди (МСС). Имено согласно точка 4 од МСС 17 –Наеми, потребно е да се направи дистинкција помеѓу оперативен и финансиски наем.<sup>33</sup> Со оглед на фактот дека со горенаведените договори не се пренесуваат сите ризици и бенефити, а сопственоста останува на Друштвото, истите согласно МСС може да се класифицираат како оперативен наем. Согласно точка 50 и 51 од МСС – 17 - Наеми, приходите од оперативниот наем се признаваат како приход за времетраењето на наемот, а трошоците за амортизација кои настанале како резултат на приходот се признаваат како расход, што не е случај со начинот на реализација на горенаведените договори и остварениот приход кај Друштвото како наемодавател. Во периодот од 2014 до 2019 година Друштвото има остварено приходи во износ од 367.910 илјади денари без да се искаже амортизацијата како расход, која се искажува кај дистрибутерите на топловодната мрежа односно кај наемателите, со што во Друштвото не е направено спротивставување на приходите и расходите согласно МСС.

---

<sup>30</sup> Договор број 4-01-100 и 4-01-32 од 15.10.2010 година

<sup>31</sup> Договор број 18-15756/1 и 03-234 од 31.12.2012 година

<sup>32</sup> Анекс број 03-965/1 од 26.01.2015 и број 03-174 од 21.01.2015 година

<sup>33</sup> Наемот се класифицира како финансиски наем доколку се пренесуваат суштински сите ризици и награди својствени за сопственоста. Сопственоста може, но и не мора да биде пренесена. Оперативен наем е наем кој не е финансиски наем.



**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

Со преземањето на топловодната дистрибутивна мрежа во град Скопје од страна на „Дистрибуција на топлина Балкан енерџи ДООЕЛ“ - Скопје, врз основа на направени анализи и студии, констатирано е дека почнувајќи од 01.01.2013 година односно од 25.02.2000 до 31.12.2012, од страна на АД Топлификација, а потоа и од страна на „Дистрибуција на Топлина ДООЕЛ“-Скопје, на која е дадена топловодната мрежа на под наем, не се вршело потребното инвестирање, одржување и обнова на топловодната мрежа, истата е затекната во лоша техничка состојба, со огромни загуби на топлинска енергија како резултат на старост и истрошеност на мрежата. Имено, врз основа на докази на 31.12.2012 година, кога „Дистрибуција на топлина Балкан енерџи ДООЕЛ“ -Скопје ја има преземено мрежата, е со сегашна вредност од 1.023.615 илјади денари или намалена за 605.922 илјади денари во однос на 2000 година кога изнесувала 1.629.537 илјади денари или помалку за околу 9,8 милиони евра, што претставува директна штета на државата во енергетскиот систем, како резултат на влошување на функционалноста на мрежата. За вредноста од 9,8 милиони евра (605.922 илјади денари), Друштвото до Основниот суд Скопје II до стечајниот должник АД Топлификација, има поднесено пријава на побарување во стечајна постапка<sup>34</sup>.

Во март 2018 година, Советот на Град Скопје донел одлука за основање на АД за енергетски дејности кое на подрачјето на град Скопје ќе врши снабдување со природен гас и топлинска енергија и започнал постапка за запишување на сопственоста на топловодната мрежа. На 20.06.2018 година во Централниот регистар упишано е друштвото АД за енергетски дејности-Градски енергетски системи АД Скопје – АД ГАС, со приоритетна дејност-Снабдување со пареа и климатизација. Со Одлука за давање на трајно користење на недвижни ствари на град Скопје<sup>35</sup>, Владата на РСМ, врз основа на член 18 став 1 од Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост<sup>36</sup>, недвижните ствари линиски инфраструктурни објекти кои се наоѓаат на подрачјето на Град Скопје му е дадена на трајно користење, без надомест на Градот Скопје, со впишани имотни листови во сопственост на Република Северна Македонија. Истакнуваме дека давањето на трајно користење на недвижните ствари на град Скопје е извршено во услови на постоење на склучен договорен облигационен однос, помеѓу Друштвото и „Дистрибуција на топлина Балкан енерџи ДООЕЛ“ – Скопје, кој договор е под „режимот“ на приватно облигационо право. Исто така истакнуваме дека членот 18 став 1 од Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост не може да се применува на оние ствари кои станале државна сопственост врз основа на Законот за трансформација на претпријатијата со општествен капитал и Законот за трансформација на

---

<sup>34</sup> Пријава на побарување број 03-13698 од 03.12.2018 година

<sup>35</sup> Број 45-5849/1 од 30 јули 2019 година

<sup>36</sup> „Службен весник на Република Македонија“ број 78/15, 106/15, 153/15, 190/16, 21/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ број 101/19), член 18 став 1: „недвижните ствари во државна сопственост Владата на РМ со одлука може времено или трајно да ги даде на користење со или без надоместок, на државни органи, правни лица основани од државата, општините, општините во градот Скопје, градот Скопје, здруженија на граѓани и фондации“

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

ЈПССДПРМ со кое е дадено правото на стопанисување на Друштвото. На 14.10.2019 година градот Скопје има поднесено барање за издавање на лиценца за дистрибуција на топлинската енергија до Регулаторната комисија за енергетика. Во периодот на ревизијата, септември 2020 година, во сметководствената евиденција на Друштвото, вредноста на топловодната мрежа на постојаните средства изнесува 1.984.194 илјади денари, а вредноста на капиталот искажан на позицијата на државни поддршки на 1.619.434 илјади денари.

Преземањето на топловодната мрежа од Друштвото може да биде предмет на поведување на меѓународна судска постапка и арбитража од страна на „Дистрибуција на топлина Балкан енерџи ДООЕЛ“ – Скопје, кој располага со лиценца со важност до 2047 година, а врз основа на извршените вложувања во топловодната дистрибутивна мрежа во градот Скопје кои во периодот од 2013 до 2019 година кои се проценуваат на околу 7,4 милиони евра (457.535 илјади денари).

Исто така истакнуваме дека и уписот на топловодната дистрибутивна мрежа од страна на град Скопје во катастерот на недвижности е предмет на поведена постапка од страна на „Дистрибуција на топлина Балкан енерџи ДООЕЛ Скопје“ до Управниот суд<sup>37</sup> против Агенцијата за катастар на недвижности со која од страна на Управниот суд се уважени тужбите на тужителот и е оспорена законитоста на постапката поради суштествена повреда на истата.

- 6.2. Друштвото го води сметководството во согласност со усвоените меѓународните стандарди за финансиско известување, на начинот определен со Законот за трговските друштва, а финансиските извештаи согласно членот 479 став 1 од законот „... не можат да бидат одобрени ако на нив не е извршена ревизија од овластено друштво за ревизија или овластен ревизор...“. Ревидираните Годишни сметки и финансиските извештаи усвоени се од страна Одборот на директори на Друштвото, а Собранието на Друштвото односно Владата на РМ, ги одобрило со Одлуки за одобрување на годишната сметка, на финансиските извештаи и на годишниот извештај за работата на друштвото и одлучило за распределбата на добивката за 2015, 2016, 2017 и 2018 година<sup>38</sup> на Друштвото во кои е искажан позитивен финансиски резултат.

За сите наведени последователни години, овластениот ревизор издал мислења со резерва врз основа на утврдени состојби, кои се повторуваат секоја година, а се однесуваат на преценети средства, поради не пресметана амортизација и државна поддршка, односно несоодветно искажан позитивен финансиски резултат, добивка која е преценета. За утврдените состојби Друштвото не спроведувало соодветни корективни книжења во трговските книги. Во исто време од страна на основачот, односно Владата на РСМ во Одлуките за

---

<sup>37</sup> Пресуда У-бр.490/2019 и 491/2019

<sup>38</sup> За: 2015 под број 42-6318/1 од 30.08.2016 година; за 2016 година под број 44-6176/1-17 на 11.12.2018 година, за 2017 година под број 44-9104/1 од 11.12.2018 и за 2018 по број 45-5737/1 од 20.08.2019 година

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

одобрување на Годишната сметка и финансиските извештаи за период за 2015, 2016, 2017 и 2018 година на Друштвото не се наведени заклучоци со кои се задолжува Друштвото да постапи согласно утврдените состојби од страна на Друштвото за ревизија, односно преземање соодветни мерки и активности за надминување на состојбите.

Напоменуваме дека во текот на вршење на ревизијата од страна на Владата на РСМ донесени се одлуки за усвојување на Годишната сметка и финансиските извештаи за 2019 година и распределба на добивката.

Поврзано со наведената состојба се и податоците содржани во двата тримесечни Извештаи за финансиското работење на Друштво за периодот од 01.01.2019 до 31.03.2019 година и од 01.04.2019 година и до 30.06.2019 година кои Друштвото ги изготвило врз основа на член 352 став 1 од Законот за трговските друштва<sup>39</sup> и член 24 став 1 алинеја 3 од Статутот во кои е наведено дека „Извршниот член на одборот на директорите, односно генералниот директор, најмалку еднаш во три месеца му поднесуваат на одборот на директорите, пишан извештај за работењето на друштвото ...“ и во член 22 став 1 алинеја 3 од Статутот на Друштво, Одборот на Директори на Акционерското Друштво има обврска да доставува тримесечни извештаи до Собранието на Друштвото кои содржат показатели за финансиското работење на Друштвото. Во податоците од истите Друштвото искажало негативен финансиски резултат во износ од 27.661 илјади денари за првото тромесечје и износ од 19.693 илјади денари за второто тромесечје и позитивни финансиски резултат за последните две тримесечја. Во извадоците од нацрт записниците од седниците<sup>40</sup> на Владата на РСМ за првите два тримесечни извештаи е наведено дека „извештајот е разгледан како материјал за информирање“.

И покрај тоа што основачот, односно Владата на РСМ нема законска обврска да ги усвојува тримесечните извештаи, не произнесувањето и не задолжувањето со одредени мерки и активности на Друштвото во насока на надминување на состојбите, придонесува кон постоење ризик од продлабочување на негативната состојба во иден период, а надминувањето на истата да е отежнато.

Согласно наведеното, потребно е навремено донесување на потребните акти од страна на основачот, односно Владата на РСМ со кои ќе се задолжи Друштвото за постапување по утврдените состојби утврдени од страна на Друштвото за ревизија како и континуирано следење на остварените финансиските резултати, а со тоа и изнаоѓање мерки и активности за надминување на утврдените состојби.

- 6.3. Нашето мислење не е квалификувано во однос на исходот од отпочнатите судски постапки кои се во тек, а кои со состојба на 31.12.2019 година се во износ од:
- 620.257 илјади денари за покренати судски постапки од страна на Друштвото за наплата на побарувања од правни и физички лица за подружница Скопје
- и

---

<sup>39</sup> „Службен весник на Република Македонија“ број 28/04, 84/05, 25/07, 87/08, 42/10, 48/10, 24/11, 166/12, 70/13, 119/13, 120/13, 187/13, 38/14, 41/14, 138/14, 88/15, 192/15, 6/16, 30/16, 61/16, 64/18 и 120/18

<sup>40</sup> Стопедесетата седница од 20.08.2019 година и стошеесет и шеста седница од 19.09.2019 година

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

- 406.816 илјади денари за тужбените барања, во кои Друштвото е тужена страна,

чиј исход ќе има влијание на износот на побарувањата, обврските, приходите и расходите во иден период по овие основи.

Исто така постои неизвесност во однос на дадени објекти под хипотека, односно заложен деловен простор од 14.084 илјади евра, заложно право во износ од 865.966 илјади денари, како и залог врз побарувањата од купувачите, во износ од 60 илјади евра, односно 3.689 илјади денари, заради обезбедување на земените долгорочни кредити (во 2013, 2014, 2018 и 2019 година) од три (3) домашни комерцијални банки, за кои во текот на 2019 година се врши навремена наплата. До периодот на целосна исплата на земените кредити, присутна е неизвесност за расположливоста од страна на Друштвото на заложените средства.

- 6.4. Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија согласно закон<sup>41</sup> е трансформирано, со основање на две друштва и тоа: Акционерско Друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење на Републиката и Акционерско Друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост кои се негови правни следбеници. За целосна реализација на Планот на поделба меѓу друштвата и доуредување на односите помеѓу двете акционерски друштва во 2013 година потпишан е Протокол за начинот на регулирање на односите и нерешените прашања<sup>42</sup>, согласно кој Друштвото предмет на ревизија, во 2014 година потпишало Протокол – Анекс 1<sup>43</sup> и истиот ден со писмо<sup>44</sup> го доставило до другото Друштво за потпис, кој до денот на вршење на ревизијата не е потпишан. Анексот се однесува на Одлуката за паричното побарување по основ на ДДВ кое произлегува од изградбата на Националната Арена Филип II Македонски, за кое побарување се води судски спор кој е во тек.
- 6.5. Друштвото на ден 20.08.2015 година како инвеститор, склучило договор за градење со изведувачот на градежни работи за изградба на административна зграда за свои потреби, по спроведена постапка за доделување на договор за јавна набавка. Изградениот објект, во трговските книги е евидентиран врз основа на времени ситуации и конечна пресметка во износ од 569.743 илјади денари на име производство (изградба) во тек.

Во текот на 2020 година објектот е евидентиран на сметката производи на залиха, врз основа на Одлука за пренамена на Административен деловен простор во

---

<sup>41</sup>„Закон за трансформација на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија, Службен весник на Република Македонија“ број 105/09 и 146/14

<sup>42</sup> Во Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење на Републиката под број 03-8865/1 од 05.08.2013 година и во Акционерското друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост 03-2699/1 од 16.10.2013 година

<sup>43</sup> Број 03-8865/3 од ден 04.12.2014 година

<sup>44</sup> Број 03-14953/13 од ден 04.12.2014 година

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

комерцијален деловен простор, донесена од Одборот на директори на Друштвото на состанок одржан на 19 март 2019 година<sup>45</sup> и Програмата за изменување и дополнување на Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на РСМ за 2019 година, донесена од Владата на РСМ на ден 24.12.2019 година<sup>46</sup>.

Со измената на програмата „Административниот деловен простор – Државни институции-објект на Друштвото ГП 7.1.1. Централно подрачје – Мал Ринг Скопје, се наменува во комерцијален деловен простор наменет за продажба и издавање под закуп“.

Во Годишната програма за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на РСМ за 2020 година, како и Финансискиот план на Друштвото за 2020 година предвидена е продажба на дел од наведениот објект и издавање под закуп на останатиот дел.

На ден 02.09.2020 година Друштвото пристапило кон објава за издавање на деловен простор под закуп во Скопје по пат на електронско јавно наддавање, која постапка е во тек.

Реализацијата на отпочнатите активности врз основа на донесените акти од страна на надлежните органи и извршената објава, може да имаат влијание Друштвото во иден период да оствари приходи по основ на продажба и издавање под закуп на деловниот простор.

- 6.6. На седницата одржана на ден 20.11.2019 година, Одборот на директори на Друштвото донело Одлука за зголемување на основната главнина на Друштвото, со влогови преку издавање на нови акции од трета емисија по пат на приватна понуда. Со одлуката се предлага, Владата на РСМ да ги одобри средствата од продажба на деловен простор во износ од 67.271 илјади денари (за дел од средствата 44.255 илјади денари, образложено во точка 4.3.3. погоре), за зголемување на основната главнина на Друштвото, за 236 акции со номинална вредност од 4.656,75 евра по акција или во вкупна вредност на зголемување од 1.094.037 евра. Постапката за усвојување на наведената одлука од страна на Владата на РСМ е во тек.

Истакнуваме дека претходното извршено зголемување на основна главнина во 2014 година во износ од 19.964 илјади денари<sup>47</sup> реализирано е со влогови преку издавање на нови акции од втора емисија по пат на приватна понуда, за познат купувач, е врз основа на одлуки и решение донесени од надлежни органи<sup>48</sup>. Имено на статутарната измена на Статутот на Друштвото по наведениот основ претходи

---

<sup>45</sup> Број 02-3139/1-2

<sup>46</sup> „Службен весник на Република Северна Македонија“ број 272/19

<sup>47</sup> 70 акции со номинална вредност од 4.635,75 евра по акција, односно вкупно 324 илјади евра

<sup>48</sup> Одлука за зголемување на основната главнина донесена од Одборот на директори на Друштвото број 02-15558/13 од 15.12.2014 година, Одлука за зголемување на основната главнина на Друштвото, со влогови преку издавање на нови акции од втора емисија по пат на приватна понуда, за познат купувач, донесена од Владата на РМ, во својство на Собрание на Друштвото број 42-11277/1 од 23.12.2014 година и Решение УП 1 Број 07-105 од 30.12.2014 година од Комисијата за хартии од вредност на РМ за давање одобрение за издавање на долгорочни хартии од вредност по пат на приватна понуда

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

уплата од страна на Друштвото на износ од 16.933 илјади денари реализирана на 25.12.2014 година, во Министерство за финансии – Трезорска. Исто така на ден 31.12.2014 година, Друштвото добило паричен износ 19.964 илјади денари од Министерство за финансии – Функции на државата.

6.7. Во 2019 година Друштвото по претходно обезбедена согласност од Владата на РСМ<sup>49</sup> склучило Договор<sup>50</sup> со правно лице од Република Словенија за замена на недвижен имот кој се наоѓа во Љубљана, Република Словенија. Имено, предмет на договорот е недвижен имот, две згради во сопственост на Друштвото во вкупна површина од 1.153 м<sup>2</sup> од кои 678 м<sup>2</sup> земјиште под зграда и 475 м<sup>2</sup> дворно место. Согласно склучениот договор Друштвото го предава во сопственост и владение на правното лице недвижниот имот предмет на договорот во замена за добивање на нов деловен простор во вкупна површина од 122,86м<sup>2</sup> и две паркинг места кои правното лице има обврска да ги изгради на истата локација најдоцна до 31.07.2021 година, а доколку не успее да ја изгради до определениот датум има обврска да му понуди на Друштвото еквивалентна недвижност. Вредноста на недвижноста која Друштвото треба да ја добие по основ на склучениот договор за размена е проценета во износ од 415 илјади евра, за што е обезбедена гаранција од правното лице во корист на Друштвото со рок на важење до 15.08.2021 година. Добиената банкарска гаранција друштвото има право да ја наплати доколку правното лице не успее во наведените рокови да ја заврши изградбата или да понуди еквивалентна недвижност.

**6.8. Проект за домување на социјално ранливи групи Ф/П 1674 (2009)**

6.8.1. Согласно член 99 став 7 од Законот за домување<sup>51</sup>, Владата на РСМ носи Годишни програми за изградба, продажба и одржување на станбениот простор во сопственост на РСМ, со кои почнувајќи од 2009 година, планирана е изградба на 32 објекти за лица во социјален ризик и други ранливи групи, од кои заклучно со 31.12.2019 година изградени се 18. Изградбата на објектите е финансирана со Проектот за домување на социјално ранливи групи Ф/П 1674 (2009), (во натамошниот текст: Проект), со вкупната вредност од 50.700 илјади евра, од кои 50% се обезбедени од Буџетот на РСМ, а останатите 50% се финансираат согласно Законот за задолжување на РМ кај Банката за развој при Советот на Европа по Рамковниот Договор за заем за делумно финансирање на Проектот<sup>52</sup>. Заклучно со 08.05.2020 година од Буџетот на РСМ потрошени се 816.512 илјади денари, а 994.737 илјади денари по основ на заемот.

Во претходни години, изградбата на објектите е вршена од страна на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на РМ (во

---

<sup>49</sup> Одлука за размена на деловно средство – недвижен имот број 22-1501/5 од 28.02.2019 година

<sup>50</sup> број 19-2603/1 од 04.03.2019 година

<sup>51</sup> „Службен весник на Република Македонија“ број 99/2009, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15 и 31/16

<sup>52</sup> „Службен весник на Република Македонија“ број 133/2009

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

натамошниот текст: ЈПССДПРМ), со кои градежни активности продолжува и Друштвото како негов правен следбеник.

Со увид во документацијата поврзана со реализација на Проектот, ревизијата ги обелоденува следниве состојби:

- во 2013 година со измените и дополнувања на Законот за задолжување на РМ кај Банката за развој при Советот на Европа<sup>53</sup> пропишано е дека веќе повлечениот дел од заем во вкупен износ од 7.747 илјади евра, државата ќе го отплаќа од Буџетот на РСМ, а за неповлечениот дел од заемот во вкупна вредност од 17.603 илјади евра, склучен е Рамковен договор<sup>54</sup> помеѓу Друштвото, МФ и МТВ за под заем, кој се реализира во повеќе транши и отплатата на заемот ја врши Друштвото врз основ на склучените Договори за секоја транша поединечно. Висината на главницата, камата и рокот на отплата за секоја поединечна транша, се прикажани во Прилог 2 кон овој извештај;
- во 2018 година, Друштвото до Владата на РМ доставило Информација за побарувања од Министерството за транспорт и врски во износ од 24.694 илјади денари, согласно член 4 од склучениот Договор<sup>55</sup> за реализација на Проектот и Анекс кон договорот<sup>56</sup>, каде е уредено дека МТВ треба да му исплати на ЈПССДПРМ надомест од 4% од вредноста на чинење на Проектот. Фактурираниот износ од 24.694 илјади денари, МТВ требало да му го исплати на Друштвото во период од три години и тоа во 2015, 2016 и 2017 година, но до денот на вршење на ревизијата истиот не е исплатен;
- во однос на мониторинг над изградбата и динамиката за реализација на Проектот, констатиравме дека во годината предмет на ревизија министерството не постапило по член 8 алинеја 1 и 2 од Рамковниот договор, со кој е утврдено дека МТВ да врши мониторинг над изградбата и динамиката за реализација на Проектот и на секои шест месеци до Владата на РСМ доставува извештај од спроведениот надзор. Последниот надзор е извршен во 2015 година, а во однос на информирање на Владата, ни беше укажано дека министерството дава само мислења по основ на Годишните извештаи за работењето на Друштвото, кои мислења до денот на вршење на ревизијата не ни беа доставени.

6.8.2. Со увид во документацијата која се однесува на реализација на два склучени договори по спроведени постапки за јавни набавки за градежни работи во 2018 и 2019 година, ревизијата ги обелоденува следниве состојби:

- врз основ на склучен Договор<sup>57</sup> од 02.04.2019 година за изградба на објект во Скопје, Друштвото исплатило аванс во вкупен износ од 88.400 илјади денари

---

<sup>53</sup> „Службен весник на Република Македонија“ број 188/2013

<sup>54</sup> Број 05-878 од 22.01.2014 година

<sup>55</sup> Број 18-129372 од 21.07.2010 година склучен помеѓу ЈПССДПРМ и МТВ

<sup>56</sup> Број 18-12937/5 од 17.10.2013 година склучен помеѓу Друштвото и МТВ

<sup>57</sup> Број 18-226/21, за градежни работи за изградба на објект ГП 2.02 од ДУП Градска Четврт С 16 - Општина Бутел (стара ознака Босна и Херцеговина Б 9.3 О-4) во Скопје

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

на изведувачот. И покрај тоа што Друштвото со повеќе дописи - ургенции писмено се обратило до надлежните органи да ги преземат неопходните мерки со цел расчистување на градежната парцела на која имало времени објекти од повеќе државни институции<sup>58</sup>, по 11 месеци од денот на склучување на договорот и исплатата на авансот, на ден 04.03.2020 година, составен е Записник<sup>59</sup> со кој Друштвото извршило воведување на изведувачот во работа со што е и започната изградбата на објектот и

- во однос на изградбата на објектот во Неготино<sup>60</sup>, Друштвото во месец февруари 2020 година со опомена<sup>61</sup> го задолжило изведувачот да ги преземе сите мерки и активности за надоместување на задоцнетата реализација. Во периодот од март до јули 2020 година главниот надзорен инженер во месечните извештаи од извршениот надзор, повторно констатирал дека поради недоволно ангажирана работна сила, градежните работи се одвиваат во помала динамика во однос на планираната. Истакнуваме дека до денот на вршење на ревизијата, Друштвото не пристапило кон наплаќање на пенали за задоцнетата реализација на изградбата, на начин пропишан со член 20 од склучениот Договор.

Посочуваме дека наведените состојби имаат влијание на динамиката, цената и роковите на изведувањето на градежните работи уредени во договорите, а целосно мерење на ефектите од склучените договори ќе може да се утврди во иден период по нивната реализација.

- 6.9. Согласно Законот за трговските друштва, Друштвото има едностепен систем на управување и тоа Одбор на директори, со мандат од четири години, составен од вкупно пет (5) членови, од кои еден (1) е извршен член - Генерален директор и четири (4) неизвршни членови, кои ги избира Владата на РСМ, во својство на Собрание на Друштвото. За правата и обврските на извршниот член, во членот 350 од Законот за трговските друштва е уредено дека: *„Правата и обврските на извршните членови на одборот на директорите ... покрај правата и обврските определени со законот, можат да бидат определени со договор за уредување на односите меѓу друштвото и извршен член на одборот на директорите,“. Исто така во членот 20 од Статутот на Друштвото, предвидено е дека „договорот за регулирање на правата и обврските на извршниот член-Генерален директор од името на Друштвото го склучуваат неизвршните членови на Одборот на директори, а го потпишува претседателот на Одборот на директори, по претходно добиена согласност од Владата, во својство на Собрание на друштвото“.* За уредување на односите меѓу Друштвото и извршниот член на Одборот на директори презентираан е Нацрт договор изготвен во 2017 година, кој е доставен

---

<sup>58</sup> Министерство за одбрана, Министерство за труд и социјална политика, Министерство за земјоделство, шумарство и водостопанство и Државна изборна комисија

<sup>59</sup> Број 08-2690/1

<sup>60</sup> Број 18-1631/16 од 27.06.2019 година за градежни работи За изградба на објект Блок 1 Урбана Заедница 3 ГП 1.15 во Неготино

<sup>61</sup> Број 08-1087/3



**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

---

до Собранието на акционери, односно до Владата на РСМ на одобрување<sup>62</sup>, но до денот на вршење на ревизијата истиот не е одобрен од надлежниот орган и не е потпишан од двете страни.

Имајќи го предвид наведеното, ревизијата е на мислење дека органите на управување и раководење потребно е да иницираат постапка за потпишување на договорот и негово повторно доставување до Владата на РСМ.

---

<sup>62</sup> Број 03-7862/2 од 24.08.2017 година

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

АД ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА – СКОПЈЕ				
БИЛАНС НА УСПЕХ ЗА 2019 ГОДИНА				
				во 000 денари
Опис на позицијата	Образло- женија	2019	2018	
Приходи од продажба на неповрзани друштва	3.1	569,448	621,105	
Останати приходи	3.2	236,307	226,840	
<b>Вкупни приходи од работењето</b>		<b>805,755</b>	<b>847,945</b>	
Трошоци за сировини и други материјали	3.3	229,088	265,454	
Трошоци за услуги	3.4	37,684	24,547	
Плати, надоместоци и останати трошоци на вработените	3.5	235,047	219,295	
Трошоци за амортизација	3.6	197,194	191,268	
Останати трошоци од работењето	3.7	28,231	33,087	
Вредносно усогласување (обезвреднување) на нетековни и тековни средства	3.8	34,772	81,177	
Останати расходи	3.9	6,663	4,499	
<b>Вкупно расходи од работењето</b>		<b>768,679</b>	<b>819,327</b>	
Финансиски приходи	3.10	25,698	32,287	
Финансискирасходи	3.11	53,857	48,304	
<b>ДОБИВКА/ЗАГУБА ОД РЕДОВНО РАБОТЕЊЕ</b>	3.12	<b>8,917</b>	<b>12,601</b>	
Данок од добивка	3.13	1,782	9,511	
<b>НЕТО ДОБИВКА/ЗАГУБА</b>	3.14	<b>7,135</b>	<b>3,090</b>	

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ**  
**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

АД ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА – СКОПЈЕ				
БИЛАНС НА СОСТОЈБА НА ДЕН 31 ДЕКЕМВРИ				
				во 000 денари
Опис на позицијата	Образложение	2019	2018	
<b>Актива</b>				
<b>Тековни средства</b>				
Парични средства и парични еквиваленти	4.1	394,635	225,812	
Побарувања од поврзани друштва	4.2	892,127	729,248	
Побарувања од купувачи	4.3	344,106	352,442	
Побарувања од државни органи и институции	4.4	56,773	50,330	
Побарувања од вработените	4.5	2,449	2,585	
Останати побарувања	4.6	288	252	
Краткорочни финансиски средства	4.7	124,734	171,518	
Платени трошоци за идни периоди и пресметани приходи (АВР)	4.8	0	570	
Залихи	4.9	1,022,679	1,162,587	
<b>Вкупно тековни средства</b>		<b>2,837,791</b>	<b>2,695,344</b>	
<b>Нетековни средства</b>				
Материјални средства	4.10	9,048,085	9,043,767	
Вложување во недвижности	4.11	996,776	1,025,777	
Долгорочни финансиски средства	4.12	299,731	329,564	
<b>Вкупно нетековни средства</b>		<b>10,344,592</b>	<b>10,399,108</b>	
<b>Вкупна актива</b>		<b>13,182,383</b>	<b>13,094,452</b>	
<b>Пасива</b>				
<b>Тековни обврски</b>				
Краткорочни обврски спрема поврзани друштва	4.13	303,030	319,855	
Краткорочни обврски спрема добавувачи	4.14	200,540	340,407	
Краткорочни обврски за даноци, придонеси и други давачки	4.15	30,072	20,655	
Обврски спрема вработени	4.16	12,182	11,768	
Останати краткорочни обврски и краткорочни резервирања	4.17	511,020	523,654	
Краткорочни финансиски обврски	4.18	1,678	8,283	
Одложени плаќања на трошоци и приходи на идни периоди (ПВР)	4.19	7,475,414	7,483,426	

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

<b>Вкупно краткорочни и долгорочни обврски</b>			<b>8,533,936</b>	<b>8,708,048</b>
<b>Нетековни обврски</b>				
Долгорочни резервирања	4.20		0	6,297
Долгорочни обврски	4.21.		1,689,627	1,428,422
<b>Вкупно нетековни обврски</b>			<b>1,689,627</b>	<b>1,434,719</b>
<b>Главнина и резерви</b>				
Основна главнина - запишан и уплатен капитал	4.22		2,870,949	2,870,949
Резерви	4.23		44,393	44,238
Акумулирана добивка	4.24		36,343	33,408
Добивка од тековната година	4.25		7,135	3,090
<b>Вкупно главнина и резерви</b>			<b>2,958,820</b>	<b>2,951,685</b>
<b>Вкупна пасива</b>			<b>13,182,383</b>	<b>13,094,452</b>

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ**  
**КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

АД ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА – СКОПЈЕ					
ПРЕГЛЕД					
НА ПРОМЕНИ НА ГЛАВНИНА И РЕЗЕРВИ					
					во 000 денари
О П И С	ОСНОВНА ГЛАВНИНА - ЗАПИШАН И УПЛАТЕН КАПИТАЛ	РЕЗЕРВИ	АКУМУЛИР АНА ДОБИВКА	ДОБИВКА ОД ТЕКОВНАТА ГОДИНА	ВКУПНО
Состојба 01.01.2019 година	2,870,949	44,238	33,408	3,090	2,951,685
Добивка за деловна година				7,135	7,135
Распределба на добивката за претходна година во корист на капиталот и резервите		155	2,935		
Состојба 31.12.2019 година	2,870,949	44,393	36,343	7,135	2,958,820

**АКЦИОНЕРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН  
ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА - СКОПЈЕ  
КОНЕЧЕН ИЗВЕШТАЈ НА ОВЛАСТЕНИОТ ДРЖАВЕН РЕВИЗОР**

АД ЗА ИЗГРАДБА И СТОПАНИСУВАЊЕ СО СТАНБЕН ПРОСТОР И СО ДЕЛОВЕН ПРОСТОР ОД ЗНАЧЕЊЕ ЗА РЕПУБЛИКАТА – СКОПЈЕ	
ИЗВЕШТАЈ ЗА ПАРИЧНИОТ ТЕК ЗА 2019 ГОДИНА	
	во 000 денари
	2019/2018
<b>ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ОД ОПЕРАТИВНО РАБОТЕЊЕ</b>	
<b>НЕТО ДОБИВКА ПО ОДАНОЧУВАЊЕ</b>	<b>7,135</b>
Усогласување за Трошоци / приходи кои не предизвикуваат одлив /прилив на парични средства	
Амортизација	197,194
Приходи од ослободување на државни поддршки	-158,499
<b>Готовински текови од работење</b>	<b>38,695</b>
Побарувања од купувачи	8,337
Останатите краткорочни побарувања	-121,867
Залихи	139,908
Краткорочни обврски спрема добавувачи	-160,705
Останати краткорочни обврски	-5,397
Одложени плаќања на трошоци и приходи на идни периоди (ПВР)	-14,309
<b>Нето готовински текови од оперативно работење</b>	<b>-154,033</b>
<b>ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ОД ИНВЕСТИЦИОНО РАБОТЕЊЕ</b>	
Нематеријални и материјални вложувања	-14,012
<b>Нето готовински текови од инвестиционо работење</b>	<b>-14,012</b>
<b>ГОТОВИНСКИ ТЕКОВИ ОД ФИНАНСИСКО РАБОТЕЊЕ</b>	
Отплата на обврски по кредити	261,205
Дадени долгорочни кредити	29,833
<b>Нето готовински текови од финансиско работење</b>	<b>291,038</b>
<b>НЕТО ЗГОЛЕМУВАЊЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА</b>	<b>168,823</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА НА ПОЧЕТОКОТ НА ГОДИНАТА</b>	<b>225,812</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА НА КРАЈОТ НА ГОДИНАТА</b>	<b>394,635</b>



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

ДО

Државен завод за ревизија  
ул. Павел Шатов бр. 2  
1000 Скопје

наш знак	ваш знак	дата	
05-212/3		14-01-2021	
РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА - REPUBLIKA E MAqedoniSE SE VERIUT ДРЖАВЕН ЗАВОД ЗА РЕВИЗИЈА ENTI SHTETËTOR I REVIZIONIT СКОПЈЕ - SHKUP			
Примено: Регистар №: 15.01.2021			
Орг. једин. Nj.org	Број №	Примено Страна	Вредност Уста
	10-39/1		

**ПРЕДМЕТ:** Одговор на доставување на Нацрт извештај од Државен завод за ревизија

**Врска:** Допис со Наш арх.бр.03-10537/1 од 14.12.2020 година и Ваш арх.бр.10-80/4 од 10.12.2020 година

Почитувани,

Ви доставуваме забелешки по Нацрт Извештајот Наш арх.бр.03-10537/1 од 14.12.2020 година и Ваш арх.бр.10-80/4 од 10.12.2020 година и тоа за:

### **Точка 1.Усогласеност со закони и прописи**

*Под точка 1.1.* - Стручните служби превземаа активности софтверот за пресметка на плата да е во согласност со препораката каде пресметката на додатокот за работен стаж да се врши само на основната плата.

*Под точка 2.2* -,Превземени се активности од 01.01.2021 година задолжувањето од Долгорочни кредити и заеми по основ на камата програмски да се задолжува и евидентира како обврска на соодветна сметка од сметководствениот план со истовремено искажување на трошок.

*Под точка 2.4* - Основниот капитал искажан во трговските книги е во согласност со проценката на Акционерско друштво

Разликата на износот на основниот капитал искажан во трговските книги и износот во член 8 од Статутот на Друштвото на име денарска противвредност произлекува од ефектот на курсна разлика на денот на запишување во Централен Регистер на РСМ.Износот на запишаниот акционерски капитал запишан во Централен Регистар во износ од 46,357,487 ЕУР останува непроменет.

Прилог:

- Листа на корективни книговодствени ставови за усогласување на книговодствената со проценетата вредност на Акционерско друштво





### **Точка 3. Користење средства согласно Законски прописи**

Под точка 3.3 - Во Законот за ДДВ член 53 став 4 гласи: Даночниот обврзник издава фактура за секое плаќање кое го добива однапред (аванс), пред да биде извршен прометот.

Имајќи го во предвид горенаведеното, на примената авансна фактура се евидентира и пресметува ДДВ по член 32а.

Пресметката на ДДВ и евиденцијата во сметководството е во согласност со Законот за ДДВ, и не претставува повеќе или помалку пресметан данок ниту неверодостојни и неточно искажување на ДДВ во Даночните пријави на Данокот на додадена вредност.

Од Аспект на даден аванс со ДДВ претставува облигационен однос помеѓу две договорни странки по Закон за облигации.

### **Точка 4.3. Финансиски извештаи**

Под точка 4.3.3 - Акционерското друштво изврши уплата на парични средства од извршената продажба на деловен простор во Буџетот на РСМ на ден 11.12.2020 година.

Прилог:

- Извод бр.12 од 11.12.2020 година Стопанска банка.

#### **точка 4.3.1**

Согласно ЗТД „Основна главнина“ е вкупниот износ на сите влогови на содружниците, односно акционерите, при што износот на основната главнина е еднаков на збирот на номиналната вредност на сите влогови, односно на номиналниот износ на сите акции од акционерското друштво“. Од тука следи да акционерскиот капитал кој Друштвото го има е неделива целина и истиот е прикажан во трговската книга во акции. При тоа во планот за поделба наведено е дека акционерскиот капитал на друштвото е вкупната актива и вкупните обврски, при што истиот се состои од извршена проценка на сопствени средства и обврски кои се наоѓаат во киговодствената евиденција на друштвото. Потребно е да се направи јасна дистинкција помеѓу евидентирање на сметководствената вредност на основната главнина поделена по Подружници и вкупната вредност на основната главнина – основачки влог кој за акционерското друштво е единствен и неделив. Од тука не јасна е забелешката на ДЗР имајќи предвид дека самите се на став дека Подружниците согласно Законот за трговски друштва неможат да бидат посено правно лице посебно што за истите е потребна посебна одлука од обновачот – Владата на РСМ.

Дополнително Акционерското друштво согласно Правилникот за организациона поставеност е организирано во 18 Подружници од кои 13 регионално и 5 Паркинг центри кои настапуваат самостојно во име и за сметка на Друштвото и Дирекцијата која пред се има координативна и организација услуга (централизирана





улога : контрола на целиот закуп и сосотјба на целиот имот со кој располага Друштвото, изготвување на проект за изградба на станбени/деловни простории, изготвување на сите акти и подзаконски акти согласно Статутот на друштвото, Програми согласно Статутот на друштвото, работи од областа на кадровата политика, јавните набавки на нивно на Друштвото и сл) во работата на Друштвото. Имајќи предвид дека продажбата, закупот, капиталот од дејноста паркинг и издавање на Национална Арена Тодор Проески се врши исклучиво преку Подружниците на Друштвото ирационално е барањето за одделување на Дирекција на Друштвото како посебна Подружница.

Следствено на горенаведеното сметаме дека предметната забелешка е неоснована и паушална, при што во целост ја оспоруваме.

Прилог:

- План за поделба ОДУ бр.102/10

### **Точка 1.2 Усогласеност со закони и прописи**

По препораката веќе е постапено од наша истрана и испратени се известувања за отпочнување со градба кои ви ги доставуваме во прилог и тоа:

За објектот Блок 7.5 ГП 1.45 ( стара ознака Блок К1. УЕ27) на ул. " Христијан Тодоровски Карпош во Пробиштип до Државен инспекторат за труд, општина Пробиштип испратено е известување за отпочнување со градба со арх. бр.08-9098/1 од 28.10.2020 година.

За објект Блок 1 Урбана Заедница 3 ГП 1.15 во Неготино до Државен инспекторат за труд, општина Неготино испратено е известување за отпочнување со градба со арх. бр.08-9097/1 од 28.10.2020 година, а до Одделение за градежна инспекција во општина Неготино испратено е е известување за отпочнување со градба со арх. бр.08-9099/1 од 28.10.2020 година.

Прилог:

- Известување за отпочнување со градба со арх.бр.08-9098/1 од 28.10.2020 година до Државен инспекторат за труд, општина Пробиштип;
- Известување за отпочнување со градба со арх.бр.08-9097/1 од 28.10.2020 година до Државен инспекторат за труд, општина Неготино;
- Известување за отпочнување со градба со арх.бр.08-9099/1 од 28.10.2020 година до Одделение за градежна инспекција во општина Неготино.

### **Точка 6: Нагласување на прашања за неизвесност и континуитет**

Под точка 6.8.2 - За објект Г.П. 2.02 од ДУП Градска четврт С 16 - Општина Бутел во Скопје има забелешка дека објектот е воведен во работа на 04.03.2020 година или 11 месеци од склучување на Договор за градење со арх.бр.18-226/21 од 02.04.2019 година и дека тоа има влијание на динамиката и роковите.

Ви посочување дека во **член 14** од Договор за градење бр. 18-226/21 од 02.04.2019 година стои: „ Рокот за изведување на работите тече од воведување на Изведувачот во работа” и согласно членот од денот на воведување во работа започнува да течат роковите и динамиката на градење на објектот.

За објектот Блок 1 Урбана Заедница 3 ГП 1.15 во Неготино стои забелешка за доцнење на планираната динамика и дека не е постапено согласно член 20 од Договор за градење бр.18-1631/16 од 27.06.2019 година, односно не е пристапено кон наплаќање на пенали за задоцнета реализација на изградбата.





Согласно истиот член 20 од Договорот „Нарачувачот има право по истекот на рокот за завршување на работите предмет на овој договор, од времената месечна ситуација да ги одбие пеналите од став 1 во овој член”. Напоменување рокот за завршување на работите сеуште не е истечен и не можеме да се пристапиме кон наплаќање на пенали за задоцнета реализација на градбата кои се пропишани во член 20 од договорот.

**Точка 6: Нагласување на прашања за неизвесност и континуитет – Под точка 6.1**

1. Не се согласуваме со коментарот од ревизорскиот извештај во параграфот каде што е наведено како што следува:

- Со преземањето на топловодната дистрибутивна мрежа во град Скопје од страна на „Дистрибуција на топлина Балкан Енерџи ДООЕЛ“ – Скопје, врз основа на направени анализи и студии, констатирано е дека почнувајќи од 01.01.2013 година односно од 25.02.2000 до 31.12.2012, од страна на АД Топлификација, а потоа и од страна на „Дистрибуција на Топлина ДООЕЛ“ – Скопје, на која и е дадена топловодната мрежа на под наем, не се вршело потребното инвестирање, одржување и обнова на топловодната мрежа, истата е затекната во лоша техничка состојба, со огромни загуби на топлинска енергија како резултат на старост и истрошеност на мрежата. Имено, врз основа на докази на 31.12.2012 година, кога „Дистрибуција на топлина Балкан енерџи ДООЕЛ“ – Скопје ја има преземено мрежата, е со сегашна вредност од 1.023.615 илјади денари или намалена за 605.922 илјади денари во однос на 2000 година кога изнесувала 1.629.537 илјади денари или помалку за 9,8 милиони евра, што претставува директна штета на државата во енергетскиот систем, како резултат на влошување на функционалноста на мрежата. За вредноста од 9,8 милиони евра (1.629.537 илјади денари), Друштвото до Основниот суд Скопје II до стечајниот должник АД Топлификација, има поднесено пријава на побарување во стечајна постапка.

Согласно нашата сметководствена евиденција, почетната набавна вредност на топловодната мрежа е утврдена врз основа на извршена процена од страна на овластен проценувач во 2011 година која е проценета на износ од 1.594.939.015 денари. Имено, како резултат на извршената делба на ЈП ССДП на Република Македонија, дел од имотот на Агенцијата за приватизација е вклучен во сметководствената евиденција на АД СДП на РСМ. Вредноста на топловодната мрежа е пренесена во сметководствената евиденција на АД СДП на РСМ според евиденцијата од Агенцијата за приватизација која е на износ од 1.594.939.015 денари.

Дополнително, не може да се тврди дека директна штета има државата поради невложувањето бидејќи за истото соодветно е фактурирано и има побарување како што наведува и самиот ревизор, кое што побарување е во износ од 605.922 илјади денари (не е 1.629.537 илјади денари). Самиот договор наведува дека ќе се исплатува наем во износ на пресметаната амортизација или ќе се вложува во износ на пресметаната амортизација. Следствено, штетата е поради неисплатеното побарување (доколку се вршело вложување, АД СДП немаше да имаат пријава на побарување во стечајна постапка, т.е. ќе се искомпензирале вложениот износ со фактурираниот закуп на основ на пресметана амортизација).

Поради тоа, сосема е несоодветно да се наведува дека износот од 1.023.615 денари претставува сегашната вредност на топловодната мрежа и дека истата е намалена како резултат на невложување и неодржување. Станува збор за сметководствена вредност која што се разликува значајно од проценетата објективна вредност на топловодната мрежа, иако во случајов не гледаме дека и тоа е релевантно да се напоменува, односно да се потенцира која била амортизираната





набавна вредност на мрежата со датум 31.12.2012 година (не е релевантно за ревизијата на финансиските извештаи за 2019 година).

2. Не се согласуваме со коментарот од ревизорскиот извештај во параграфот каде што е наведено како што следува:

- Преземањето на Топловодната мрежа од Друштвото може да биде предмет на поведување на меѓународна судска постапка и арбитража од страна на „Дистрибуција на топлина Балкан енерџи ДООЕЛ“ – Скопје, кој располага со лиценца со важност до 2047 година, а врз основа на извршените вложувања во топоводната мрежа во градот Скопје кои во период од 2013 до 2019 година кои се проценуваат на околу 7,4 милиони евра (457.535 илјади денари). Сметаме дека овој коментар треба да се отстранаи во финалниот ревизорски извештај поради следното:

- Согласно член 10 од договорот помеѓу АДСДП на РСМ и Дистрибуција на топлина Балкан Енерџи дооел Скопје можат спогодбено да го раскинат договорот. Дополнително, во истиот член од договорот како договорни страни можат еднострано да го раскинат договорот со отказан рок од 180 дена доколку другата страна не исполни некоја од обврските преземени од овој договор. Согласно претходното, доколку настане раскин на договорот како резултат на одземање на АД за енергетски дејности - Гратски енергетски системи АД Скопје – АД Гас при потенцијален спор во иднина како странка во тој спор сметаме дека нема да биде АДСДП на РСМ туку АД за енергетски дејности - Градски енергетски системи АД Скопје – АД Гас или Владата на РСМ. Согласно МСС 37 Резервирања, неизвесни обврски и неизвесни средства Неизвесна обврска се дефинира како:

(а) Можна обврска која произлегува од минати настани, и чие постоење ќе биде потврдено само со случување или неслучување на еден или повеќе несигурни идни настани, кои не се во целост под контрола на ентитетот.

(б) Сегашна обврска која произлегува од минати настани, но не е признаена бидејќи:

(i) Не е веројатно дека за подмирување на обврската ќе се бара одлив на ресурси кои содржат економски користи.

(ii) Износот на обврската не може да се мери со доволна веродостојност.

Согласно тоа сметаме дека не постои ризик од неисполнување на обврските на Друштвото, а со тоа неизвесна обврска, во поглед на договорот за топоводна мрежа при евентуалното преземање од страна на АД за енергетски дејности - Градски енергетски системи АД Скопје – АД Гас.

Конкретно, доколку поради пренос на сопственост се покрене меѓународна судска постапка и арбитража, АДСДП на РСМ нема да биде засегната страна во истата. Соодветно на тоа, овој пасус би требало да се отстрани од ревизорскиот извештај бидејќи не е релевантен за финансиските извештаи на АДСДП на РСМ.

Дополнително, квантифицираниот износ дека вредноста на овој потенцијален спор би изнесувала 7,4 милиони евра бидејќи ова е износот на извршените вложувања, ревизорот треба да има во предвид дека доколку не се правени вложувања, тогаш би се исплаќал закуп кон АДСДП на РСМ. Значи овие вложувања се компензирана обврска која што „Дистрибуција на топлина Балкан Енерџи ДООЕЛ“ ја има кон АДСДП на РСМ, или пренесено во судски процес, доколку „Дистрибуција на топлина Балкан Енерџи ДООЕЛ“ покрене судска постапка против државата за наплата на овие парични средства, тогаш АДСДП има право на покрене судска постапка за истата сума против „Дистрибуција на топлина Балкан Енерџи ДООЕЛ“ (бидејќи ако „Дистрибуција на топлина Балкан Енерџи ДООЕЛ“ ги наплати средствата во судски процес за извршени вложувања, ќе значи дека „бесплатно“ ја има користено мрежата во изминатиот период, односно само за фиксниот износ од 51.000 ЕУР годишно).





3. Не се согласуваме со коментарот од ревизорскиот извештај во параграфот каде што е наведено како што следува:  
- ....уписот на топловодната дистрибутивна мрежа од страна на Град Скопје во катастарот на недвижности е предмет на поведена постапка од страна на „Дистрибуција на топлина Балкан Енерџи ДООЕЛ“ до Управниот Суд против Агенцијата за катастар на недвижности....  
Овој пасус образложува правни дејствија во кои не е вклучен АДСДП на РСМ. Поради тоа сметаме дека е соодветно целосно негово отстранување заедно со претходниот пасус .

Во точка 6.2 наведено е дека Друштвото изготвува Консолидирана годишна сметка што е погрешно. Да се искорегира соодветно.

**Прилог:**

- Известување за отпочнување со градба со арх.бр.08-9098/1 од 28.10.2020 година до Државен инспекторат за труд, општина Пробиштип;
- Известување за отпочнување со градба со арх.бр.08-9097/1 од 28.10.2020 година до Државен инспекторат за труд, општина Неготино;
- Известување за отпочнување со градба со арх.бр.08-9099/1 од 28.10.2020 година до Одделение за градежна инспекција во општина Неготино;
- Листа на корективни книговодствени ставови за усогласување на книговодствената со проценетата вредност на Акционерско друштво
- Прилог: Извод бр.12 од 11.12.2020 година Стопанска банка.
- План за поделба ОДУ бр.102/10



**ГЕНЕРАЛЕН ДИРЕКТОР**  
**м-р Кристијан Трајковски**

Изготвил:  
К.Радевска

Одобрил:

Пом. Директор на Сектор за правни и општи работи  
Јон Фрчкоски

Пом. Директор на Секторот за финансии, инфомратика и комерција  
Катерина Беќири



**Одговор  
на забелешки на  
Нацрт извештај на Овластениот државен ревизор**

На ден 15.01.2021 година добиени се забелешки на Нацрт извештајот за извршената ревизија на финансиските извештаи и ревизија на усогласеност за 2019 година на Акционерско друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје од Кристијан Трајковски, Генерален директор и извршен член на Одборот на директори број 05–212/3 од 14.01.2021 година, заведени во Државниот завод за ревизија под број 10–39/1 од 15.01.2021 година.

Забелешките се разгледани од страна на Овластениот државен ревизор и констатирано е следното:

1. Забелешката точките 1.1., 1.2., 2.2., 2.4. и 3.3. се однесува на утврдени состојби содржани во Писмото до раководството, кое согласно Меѓународните стандарди за ревизија и методологијата за работа на Државниот завод за ревизија овластениот државен ревизор го изготвува за состојби кои се со помало влијание врз финансиските извештаи, но треба се имаат предвид и да се надминат.
2. Забелешката на констатираните состојби во **точката 4.2.1.**, која се однесува дека Одборот на директори на својот конститутивен состанок, одржан на 20.04.2011 година донел Одлука за организирање на дванаесет (12) подружници надвор од седиштето на Друштвото, кои немаат својство на правно лице, без наведување на Дирекција како посебен организационен облик, иако истата е предвидена во Статутот и во актите за организација и систематизација на Друштвото **не се прифаќа**, поради тоа што во забелешките е наведена улогата на Дирекција во организациската структура на Друштвото, која состојба ја имавме во предвид во текот на вршење на ревизијата и не се доставени дополнителни докази за оспорување на наведената состојба.
3. Забелешката на констатираните состојби во **точката 4.3.1.**, која се однесува на тоа дека во трговските книги на Друштвото со состојба на 31.12.2019 година искажан е основен/акционерски капитал во износ од 2.870.949 илјади денари, кој претставува денарска противвредност на вкупната основна главнина/акционерски капитал на Друштвото, распределен во поединечни износи во Дирекција и дванаесет (12) подружници, евидентиран во текот на 2012 и 2014 година, кој е упишан во Централниот регистар на РСМ во вкупен износ искажан во евра, по вкупен број на акции и нивната номинална вредност како и искажување на негативен основен капитал во седум (7) подружници, **претставува известување**, се наведува значењето на поимот „основна главнина“

кој ревизијата го имаше предвид, како и дека „ ... потребна е посебна одлука од основачот – Владата на РСМ“ со што се потврдува утврдената состојба.

4. Забелешката на констатираните состојби во **точката 4.3.3.**, која се однесува на неуплатени парични средства во Буџетот на РСМ за продадениот државен деловен простор во претходни години, кои во трговските книги на Друштвото искажани се како обврски кон Буџетот на РСМ, а средствата од извршената продажба на државен деловен простор уплатени се на посебна наменска сметка на Друштвото, што не е во согласност со член 10 став 2 од Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија, **претставува известување** за преземените активности од страна на Друштвото. Имено во прилог на забелешките доставен е извод од Стопанска банка АД Скопје од посебната наменска сметка на Друштвото, број 12 од 11.12.2020 година, за извршена исплата на износ од 67.271 илјади денари на Трезорска сметка на Буџетот на РСМ. Преземените активности соодветно ќе бидат обелоденети во Конечниот извештај на овластениот државен ревизор.
5. Од страна на Друштвото доставени се забелешки на **точка 6 Нагласување на прашања за неизвесност и континуитет** од Нацрт извештајот на овластениот државен ревизор. Ревизијата истакнува дека согласно МСР<sup>1</sup> - 706 и ревизорската методологија на Државниот завод за ревизија, за прашањата кои се релевантни за субјектот предмет на ревизија, се вклучува пасус кој не влијае на ревизорското мислење. Имено, во овој дел истакнуваме состојби чиј исход зависи од идни настани, а за кои Друштвото нема влијание.
- 5.1. За доставената забелешката на **точка 6.1.**, која се однесува на состојбата за топловодната дистрибутивна мрежа во град Скопје која е во сопственост на Друштвото и е дел од финансиските извештаи и за која не се доставени дополнителни докази, ревизијата го дава следниот одговор:
  - Забелешката на **точка 6.1. став 6**, (во забелешките точка 1) која се однесува на нагласувањето на прашањето во врска со неизвршените вложувања во топловодната мрежа од страна на АД Топлификација АД, а потоа и од страна на „Дистрибуција на Топлина ДООЕЛ“ во периодот од 25.02.2000 до 31.12.2012 година, со сегашна вредност од 1.023.615 илјади денари, која во однос на 2000 година кога изнесувала 1.629.537 илјади денари е намалена за 605.922 илјади денари, **делумно се прифаќа**, во делот на техничката грешка на искажаната денарска противвредноста на 9,8 милиони евра односно 605.922 денари, кое соодветно ќе биде изменето во Конечниот извештај. Ревизијата ја имаше во предвид проценетата вредност на топловодната мрежа, проценета од овластен проценувач во 2011 година од 1.594.939 илјади денари, но состојбата е обелоденета од аспект на поднесената „Пријава на побарување“ во стечајна маса во вредност од 9,8 милиони евра (605.922

---

<sup>1</sup> Меѓународни стандарди за ревизија Службен весник на Република Македонија број 79/10

илјади денари), пред Основниот суд Скопје II<sup>2</sup>, од должникот АД Топлификација против кој е отворена стечајна постапка<sup>3</sup>, поради не исполнување на член 5 од Договорот кој е раскинат на 02.11.2012 година, кој предвидува средствата пресметани за амортизација да служат за инвестиционо одржување и проширување на мрежата со што се потврдува и констатацијата дека не се вршени потребните инвестициони вложувања односно за 9,8 милиони евра средствата од амортизацијата не биле реинвестирани во топловодната мрежа поради што дошло до влошување на техничката состојба на дистрибутивната мрежа во град Скопје и претставува намалување на вредноста на имотот во сопственост на државата, за која состојба овластениот државен ревизор има обврска да извести.

- Забелешката на **точка 6.1. став 8**, (во забелешките точка 2) која се однесува на обелоденувањето дека преземањето на топловодната мрежа од Друштвото може да биде предмет на поведување на меѓународна судска постапка и арбитража од страна на „Дистрибуција на топлина Балкан енерџи ДООЕЛ“ – Скопје, кое располага со лиценца со важност до 2047 година, а врз основа на извршените вложувања во топловодната дистрибутивна мрежа во градот Скопје кои во периодот од 2013 до 2019 година се проценуваат на околу 7,4 милиони евра (457.535 илјади денари), **не се прифаќа**. Овластениот државен ревизор е должен да извести за ризиците кои можат да бидат предмет на меѓународни судски постапки кои дополнително можат да ги оптоварат буџетските односно јавните средства на РСМ, поради давањето на трајно користење на топловодната мрежа без надомест на Град Скопје и формирањето на АД за енергетски дејности-Градски енергетски системи АД Скопје – АД ГАС кое на подрачјето на град Скопје треба да врши снабдување со природен гас и топлинска енергија, во услови кога Регулаторната комисија за енергетика за вршење на оваа дејност има издадено лиценца на „Дистрибуција на топлина Балкан енерџи ДООЕЛ“ – Скопје до 2047 година.
- Забелешката на **точка 6.1. став 9** (точка 3 од забелешките) која се однесува на уписот на топловодната дистрибутивна мрежа од страна на град Скопје во катастерот на недвижности кој е предмет на поведена постапка од страна на „Дистрибуција на топлина Балкан енерџи ДООЕЛ Скопје“ до Управниот суд против Агенцијата за катастар на недвижности, и истакнувањето на правни дејствија во кои не е вклучено Друштвото **не се прифаќа**. Имено согласно МРС -706, точка А1, ревизорот е должен да ја обелодени неизвесноста во однос на иден исход во исклучителен судски спор или регулаторно дејствие, а во овој случај тоа се Пресудите на Управниот суд Бр. У-1 Бр. 491/2019 и У-1. Бр.491/ 2019, против Агенцијата за катастар на недвижности со кои се уважени тужбите на „Дистрибуција на топлина Балкан енерџи ДООЕЛ Скопје“ и е оспорена законитоста на постапката поради суштествена повреда

---

<sup>2</sup> Број 03-13698 иод 03.12.2018 година

<sup>3</sup> Оглас за отварање стечајна постапка - „Службен весник на Република Македонија број 213 од 21.11.2018 година

на истата а се однесува на топловодната мрежа во град Скопје, која е дел од финансиските извештаи на Друштвото.

5.2. За доставената забелешката на **точка 6.2.**, која се однесува дека Друштвото изготвува Консолидирана годишна сметка се **прифаќа**, поради техничка грешка. Имено, наведениот термин „консолидирана“ ќе се изостави, следствено членот 506 од Законот за трговските друштва ќе се замени со член 479 став 1 од истиот. Наведеното ќе биде соодветно обелоденето во Конечниот извештај на овластениот државен ревизор.

5.3. За доставената забелешка на **точка 6.8.** со наслов Проект за домување на социјално ранливи групи Ф/П 1674 (2009) во **потточката 6.8.2., алинеја 1 и алинеја 2**, кои се однесуваат на реализацијата на два склучени договори по спроведени постапки за јавни набавки за градежни работи во 2018 и 2019 година, за изградба на објект во Скопје и објект во Неготино **претставуваат известување** за роковите и текот на реализацијата на градежните работи, кои ревизијата ги имаше предвид во текот на вршењето на ревизијата и за истите известува како состојби кои се пролонгирани поради ненавремено преземање на активности од страна на други надлежни институции.