

На основу члана 36. став 1. тачка 69. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", број 17/20 - пречишћен текст и 7/23), Скупштина града Зрењанина, на седници одржаној дана 23.06.2023. године, донела је

ЗАКЉУЧАК

1. ПРИХВАТА СЕ Извештај о реализацији програма пословања ЈП "Градска стамбена агенција", Зрењанин за 2022. годину, број 160/73 од 09.06.2023. године са Извештајем овлашћеног ревизора, који је усвојио Надзорни одбор предузећа на седници одржаној дана 09.06.2023. године под бројем: 160/74.

2. ЗАКЉУЧАК ДОСТАВИТИ:

- ЈП "Градска стамбена агенција" Зрењанин
- Одељењу за финансије
- Одсеку за послове Скупштине града, Градоначелника и Градског већа
- А р х и в и.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ЗРЕЊАНИН
СКУПШТИНА ГРАДА
Број: 06-65-16/23-I
Дана: 23.06.2023. године
ЗРЕЊАНИН



На основу члана 25. став 1 тачка 3 Статута ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ Зрењанин, Надзорни одбор ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ Зрењанин, на седници одржаној дана 9.6.2023. године, донео је следећу

ОДЛУКУ

1. Усваја се Извештај о реализацији Програма пословања за 2022. годину број 160/73 од дана 9.6.2023. године са извештајем независног ревизора о извршеној ревизији финансијских извештаја ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ Зрењанин за 2022. годину.

2. Одлуку и Извештај о реализацији Програма пословања за 2022. годину са извештајем независног ревизора о извршеној ревизији финансијских извештаја ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ Зрењанин за 2022. годину, број 160/73 од дана 9.6.2023. године доставити Оснивачу.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“
ЗРЕЊАНИН
БРОЈ: 160/74
ДАНА: 9.6.2023. године

ПРЕДСЕДНИК НАДЗОРНОГ ОДБОРА



Бела Фодор

Број: 160/73
Датум: 09.06.2023.

Образац 12

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“
ЗРЕЊАНИН

ИЗВЕШТАЈ О РЕАЛИЗАЦИЈИ ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА
ЈП “Градска стамбена агенција“ Зрењанин за 2022. годину
(Усвојен на седници Надзорног одбора 09.06.2023. године)

Зрењанин, јун 2023.

I		ОСНОВНИ СТАТУСНИ ПОДАЦИ	2
	1.1	Делатност јавног предузећа	2
	1.2	Годишњи програм пословања	3
II		ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПОСЛОВАЊА	3
	2.1	Циљеви и индикатори пословања	4
	2.2	Управљање ПП и СТ у јавној својини Града	5
	2.3	Пословање на тржишту	9
	2.4	Ризици	8
III		ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗАЦА	11
	3.1	Биланс успеха - образац 1 (прилог 1)	11
	3.2	Биланс стања - образац 1а (прилог 2)	13
	3.3	Извештај о токовима готовине - образац 1б (прилог 3)	14
	3.4	Трошкови запослених - образац 2 (прилог 4)	15
	3.5	Динамика запослених - образац 3 (прилог 5)	15
	3.6	Распон планираних и исплаћених зарада - образац 4 (прилог 6)	16
	3.7	Субвенције и остали приходи из буџета - образац 5 (прилог 7)	16
	3.8	Средства за посебне намене - образац 6 (прилог 8)	16
	3.9	Расподела остварене добити/покриће губитка – образац 7 (прилог 9)	16
	3.10	Кредитна задуженост - образац 8 (прилог 10)	16
	3.11	Готовински еквиваленти и готовина	16
	3.12	Извештај о инвестицијама - образац 10 (прилог 12)	16
	3.13	Потраживања, обавезе и судски спорови- образац 11 (прилог 13)	16
IV		ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА И НАПОМЕНЕ	17
		ПРИЛОЗИ	18
	1	Биланс успеха - образац 1 (прилог 1)	
	2	Биланс стања - образац 1а (прилог 2)	
	3	Извештај о токовима готовине - образац 1б (прилог 3)	
	4	Трошкови запослених - образац 2 (прилог 4)	
	5	Динамика запослених - образац 3 (прилог 5)	
	6	Распон планираних и исплаћених зарада - образац 4 (прилог 6)	
	7	Приходи из буџета – образац 5 (прилог 7)	
	8	Средства за посебне намене - образац 6 (прилог 8)	
	9	Расподела остварене добити / покриће губитка - образац 7 (прилог 9)	
	10	Кредитна задуженост - образац 8 (прилог 10)	
	11	Готовински еквивалент и готовина - образац 9 (прилог 11)	
	12	Извештај о инвестицијама - образац 10 (прилог 12)	
	13	Потраживања, обавезе и судски спорови- образац 11 (прилог 13)	
V	14	Извештај независног ревизора	

I ОСНОВНИ СТАТУСНИ ПОДАЦИ**Пословно име:** Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“**Седиште:** Зрењанин**Претежна делатност:** **Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима (шифра делатности 68.32.)****Матични број:** 08187231**ПИБ:** 101170309**Надлежно министарство:** Министарство локалне самоуправе**в.д. директора:** дипл ецц. Драгомир Радованац, именован 29.06.2021. године, број Одлуке 06-83-17/21-I. Датум истека именованја 29.06.2022. године. Има статус вршиоца дужности.**Табела број 1** Директор и извршни директор

Име и презиме	Функција	Напомене	Број одлуке	Датум именованја/ пријема	Датум истека Одлуке
Драгомир Радованац	в.д. директора		06-83-17/21-I	29.06.2021.	29.06.2022.
Илија Мандић	Извршни директор			20.10.2021.	20.10.2021.

Надзорни одбор:**Табела број 2** Чланови надзорног одбора

Име и презиме	Функција	Напомене	Број одлуке	Датум именованја/ пријема	Датум истека Одлуке
Бела Фодор	Председник надзорног одбора	Представник локалне самоуправе	06-22-34/22-I	04.02.2022.	03.02.2026.
Марко Гуцев	Чланови надзорног одбора	Представник локалне самоуправе	06-22-34/22-I	04.02.2022.	03.02.2026.
Персида Живанов		Члан из редова запослених	06-22-34/22-I	04.02.2022.	03.02.2026.

1.1 Делатност јавног предузећа/друштва капитала

Претежна делатност Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ са потпуном одговорношћу, уписана у Регистру привредних субјеката је:

68.2 – Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима

68.3 – Делатност агенције за некретнине

Одлуком о изменама и допунама Статута ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин „Службени лист града Зрењанина, број 14“ од 11.05.2017. године додате су и следеће делатности:

55.10 – Хотели и сличан смештај

55.20 – Одмаралишта и слични објекти за краћи боравак

55.30 – Делатност кампова, аутокампова и кампова за туристичке приколице

55.90 – Остали смештај

93.29 – Остале забавне и рекреативне делатности.

41.20 - Изградња стамбених и нестамбених зграда и делатност под шифром 68 - Услуге закуподавца, агената или посредника у једној или више делатности: продаји или куповини некретнина, изнајмљивања некретнина и пружање других услуга у вези некретнина.

Основна делатност предузећа, управљање некретнинама, са становишта извора финансирања може се класификовати на:

1.1.1 Послови за у име и за рачун Оснивача – Град Зрењанин:

- Издавање у закуп комерцијалних непокретности, пословног простора, у власништву Града и наплата закупнине;
- Издавање у закуп станова у власништву Града и наплата закупнине;
- Израда планова за текуће и капитално одржавање пословног и стамбеног простора и надзор на радовима;
- Послови у вези коришћења и откупа стамбеног фонда;
- Изградња стамбених објеката социјалног становања.

1.1.2 Пословање на тржишту:

- Издавање у закуп пословног простора за туђ рачун;
- Издавање у закуп станова за туђ рачун;
- Послови земљишно-књижног спровођења за туђ рачун
- Издавање станова социјалног становања у своје име и за свој рачун
- Издавање објеката на Спортско-рекреационим центрима у своје име и за свој рачун.

1.2 Годишњи/трогодишњи програм пословања

Програм пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин за 2022. годину усвојен је Закључком број 06-168-37-21/1 од 17.12.2021. године, на седници Скупштине града Зрењанина која је одржана 17.12.2021. године.

Прва измена програма пословања усвојена је Закључком Скупштине града Зрењанина број 06-168-64-34/22-I од 20.05.2022. године.

Друга измена програма пословања усвојена је Закључком Скупштине града Зрењанина број 06-161-23/22-I од 16.12.2022. године.

II ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПОСЛОВАЊА

У периоду 01.01.2022. – 31.12.2022. године реализовани су следећи резултати:

Пословање Предузећа се реализовало у складу са регистрованом делатношћу, односно у складу са мисијом и визијом и Програмом пословања.. У овом извештајном периоду Предузеће је обављало следеће делатности, као што је наведено у одељку 1.1.

Пословање и резултати пословања Предузећа условно се могу посматрати са два аспекта:

а) пословање и резултат пословања Предузећа у име и за рачун Града у вези наплате јавног прихода буџета Града - закупнина пословног и стамбеног простора и откуп станова, на основу уговора о управљању пословним и стамбеним портфолијом са Оснивачем.

б) пословање и резултат пословања Предузећа од продаје услуга на тржишту.

2.1 Циљеви и индикатори пословања

Табела број 3: Циљеви и индикатори пословања план и реализација по кварталима 2022.

Р. број	Циљ	Индикатор	Планирана вредност индикатора за 2022. годину	Реализација				Верификација
				Q1	Q2	Q3	Q4	
1 (а)	Наплата јавног прихода од закупа пословног простора у односу на фактурисану реализацију 2022. године.	% наплате	87	88,53	112,00	109,57	108,27	Реализован
2 (а)	Наплата јавног прихода од закупа стамбеног простора у односу на фактурисану реализацију 2022. године.	% наплате	70	91,8	100,73	106,17	89,63	Реализован
3 (а)	Остварење просечне оцене задовољства корисника по питању одржавања објеката пословног простора на нивоу претходне године 3,6	Просечна оцена	3,60				3,56	Реализован мање за 0,04

4 (а)	Повећање површине издатог пословног и стамбеног простора улагањем у његово текуће одржавање	Повећана површина у м ²	150	50			200	Реализован
5 (а)	Повећање површине издатог пословног и стамбеног простора улагањем у његово и инвестиционо одржавање	Повећана површина у м ³	150	0	0	0	0	План није реализован јер нису обезбеђена средства у буџету Града
6 (б)	Покриће дела губитка пословања предузећа из 2020. године	Покриће губитка у %	2,15%	19,17	33,13	26,84	31,81	Реализован

2.2 Управљање пословним и стамбеним фондом - резултат пословања

Сви приходи од наплате закупнине пословног и стамбеног фонда у власништву Града, као и наплаћене откупне рате од продаје станова су приходи буџета Града.

Табела 4 Резултат на пословима наплате буџетских прихода Града период јануар-децембар 2022. у динарима

Р.б р.	Опис	План наплате	Фактурисани јавни приходи	Наплаћени јавни приходи	% наплате	
					5/3	5/4
1	2	3	4	5		
1	Пословни простор	62,000,000	63,059,092	68,276,982	110.12	108.27
2	Закуп станова и станарина	3,000,000	7,566,103	6,781,578	226.05	89.63
3	Откуп станова	7,000,000	16,991,293	16,779,260	239.70	98.75
4	Пословни простор	62,000,000	63,059,092	68,276,982	110.12	108.27
5	Стамбени простор	10,000,000	24,557,396	23,560,839	235.61	95.94
6	Укупно	72,000,000	87,616,488	91,837,821	127.55	104.82
7	Фактурисана услуга 1 и 2 Оснивачу (брutto)			43,112,158		
8	Разлика- нето буџетски приход			48,725,663		

Нето буџетски приход износи 48.725.663 динара.

2.2.1 Пословни простор: У складу са напред наведеним циљевима и индикаторима планирана циљна активност од најмање 87% наплате у односу на фактурисану реализацију у 2022. години реализована је 108%, што је 21 процентних поена више у односу на планирани циљ.

2.2.2 Стамбени простор: У складу са напред наведеним циљевима и индикаторима планирана је наплата закупнине од најмање 70% у односу на фактурисану реализацију, а реализована је са 90% и већа је за 20 процентних поена од планираног циља.

Боља наплата од планиране резултат је сталног опомињања дужника и закуључивање репрограма за дуговања из ранијих година.

Предузете активности за остварење планираних циљева су дале позитивне резултате.

Графикон 1 Веза са буџетом – пословни и стамбени фонд јануар-децембар 2022. године



У овом извештајном периоду Предузеће је фактурисало Оснивачу, поменуте услуге управљања пословним и стамбеним простором (услуга 1 и услуга 2) у бруто износу од 43.112.158 динара.

Осим тога, фактурисало је и услуге управљања Спортско-рекреационим центрима (услуга 3) и услуге одржавање Спортско – рекреационих центара (услуга 4) укупно у бруто износу од 10.426.662 динара.

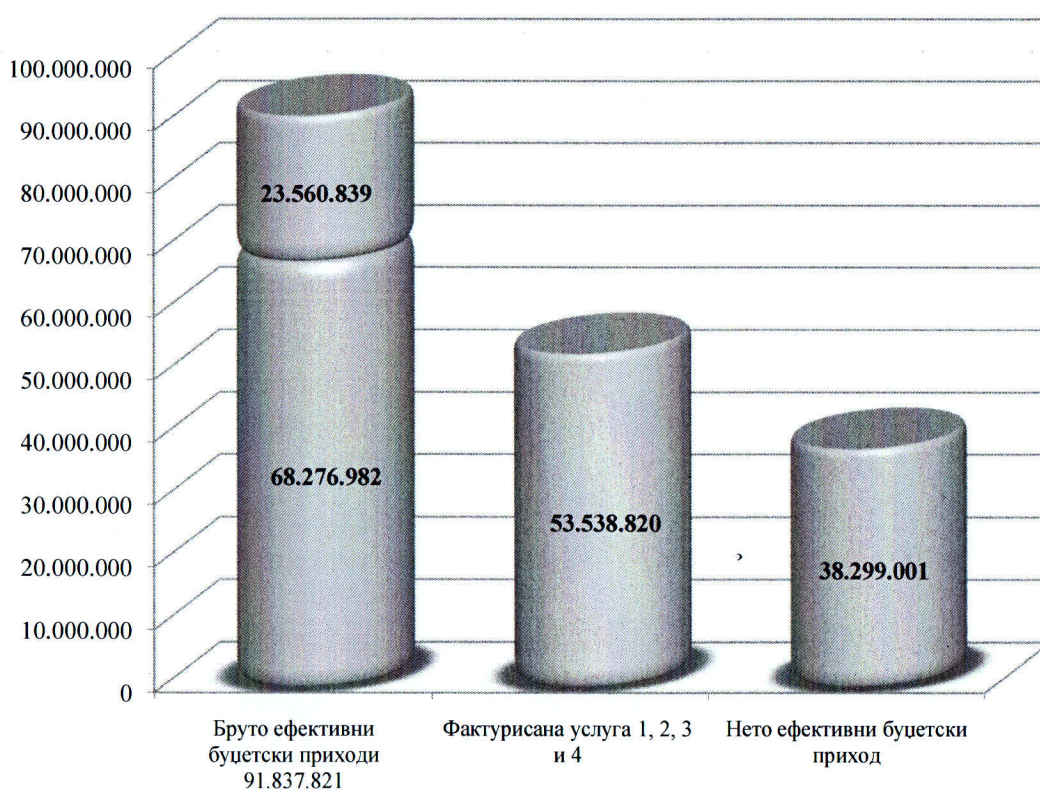
Укупан бруто износ фактура за извршене услуге (услуге 1–4) износи 53.538.820 динара. У односу на укупно наплаћен јавни приход од закупа пословног и стамбеног фонда у износу од 91.466.675 динара у буџету је остало 38.299.001 динара.

Табела 5 Веза са буџетом Града - услуге управљања 1-4 за период јануар-децембар 2022. године

Редни број	Јавни приход	Наплаћен јавни приход	Фактурисана услуга буџету	Резултат
1	Пословни простор - комерцијалне непокретности (услуга 1)	68,276,982	27,390,521	40,886,461
2	Стамбени простор - некомерцијалне непокретности (услуга 2)	23,560,839	15,721,637	7,839,202
3	Спортско рекреациони центри (услуга 3)		5,613,861	-5,613,861
4	Спортско рекреациони центри - одржавање (услуга 4)		4,812,801	-4,812,801
	Укупно:	91,837,821	53,538,820	38,299,001

Графички приказ односа са буџетом, у вези поверених послова управљања и одржавања непокретности у власништву града Зрењанина, дат је наредном графикону.

Графикон 2 Веза са буџетом – услуге управљања 1 - 4 јануар-децембар 2022 године



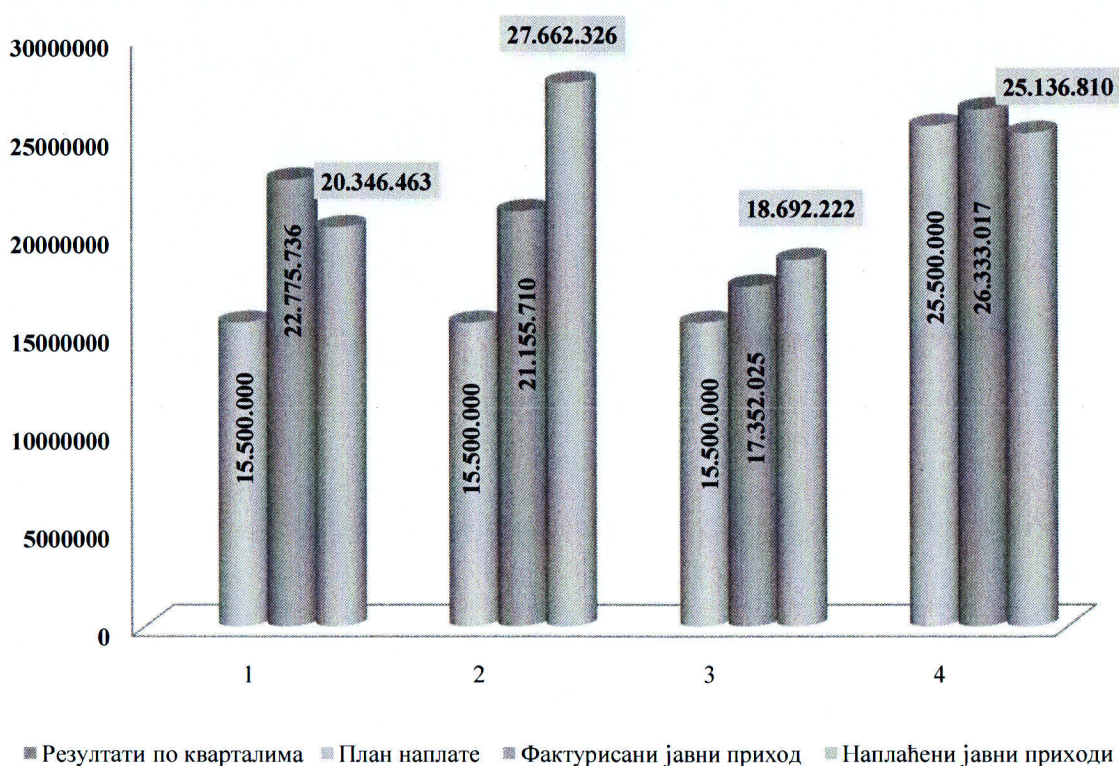
Текуће одржавање пословног и стамбеног простора: У 2022. години Предузеће је у име и за рачун Града на име текућег одржавања дало налоге за извођење радова на:

- пет објеката пословног простора,
- четири објекта стамбеног простора.

2.2.3 Извештај по кварталима појединачно: Наплата јавних прихода у четвртном кварталу била је боља у односу на први и трећи квартал, а лошија од наплате у другом кварталу.

У односу на планирану наплату најбољи резултат је постигнут у другом кварталу.

Графикон 3 Јавни приход по кварталима појединачно 2022 године



2.3 Пословање Предузећа на тржишту

Предузеће је у овом извештајном периоду реализовало циљеве пословања у складу са планом, осим инвестиционог одржавања девастираног пословног и стамбеног простора, јер у буџету Града нису обезбеђена финансијска средства за ту намену..

Пословни циљеви, који се не односе на јавни приход, приказани су у табели број 2 под (б). Приходи су остварени пружањем услуга управљања пословним и стамбеним простором у име и за рачун Оснивача, управљањем Спортско-рекреационим центрима „Пескара“,

„Тиса“ и „Мотел“ у име и за рачун Предузећа, пружањем услуга трећим лицима код укњижби, односно земљишно књижног спровођења.

Остварени резултати пословања за све четири квартала: кумулативно и појединачно за сваки квартал приказани су у Графикону 3 и 4, у делу Биланс успеха.

У овом извештајном периоду једино нису реализовани приходи од пројектовања и надзора за трећа лица као и расходи везани за њихову реализацију. Иначе ови приходи су и планирани уз напомену да највероватније неће ни бити реализовани, али су због дужине процедуре измене програма пословања ипак су планирани у Програму пословања предузећа.

Портфолио управљање Спортско-рекреационим центрима: Обављањем послова управљања Спортско-рекреационим центрима „Пескара“, „Тиса“ и „Мотел“ остварени су приходи од издавања у закуп површина и локала у износу од 2.662.095 динара. Од услуге 4 - одржавање Спортско рекреационих центара остварен је приход у износу од 4.010.667 динара.

Укупни расходи за текуће одржавање Спортско рекреационих центара у 2022. години износе 8.904.338 динара.

Портфолио станова социјалног становања: Наплаћена закупнина у 2022. години од издавања станова социјалног становања, укупно десет станова у Зрењанину у улици Фрање Клуза 104, износи 500.874 динара и у односу на фактурисану закупнину у износу од 598.974 динара проценат наплате износи 83,62%.

На основу члана 5 Одлуке о располагању становима града Зрењанина на основу програма изградње станова за социјално становање (Службени лист града Зрењанина број 15 од 01.07.2015. године) средства од закупнина у износу од 30% користе се у складу са Програмом, тако да се у периоду од 20 година одвајају на наменски рачун Предузећа ради даљег развоја портфолија станова социјалног становања.

На дан 31.12.2022. године издвојена средства на посебном наменском рачуну на основу наведене Одлуке износе 1.111.235 динара.

2.4 Ризици:

У Предузећу постоји Тим за ризике који разматра и управља ризицима и приликама као ефектима несигурности, односно неизвесности у односу на жељене исходе/на планиране циљеве пословања, који су дефинисани у процедури Ризици и прилике у систему ИСО 9001:2015.

У зависности од врсте утицаја и могућих ризика и на основу формираног регистра пословних ризика Тим за ризике редовно спроводи њихову оцену користећи методологију оцене ризика. Након оцене ризика Тим за ризике утврђује колико који ризик има значај, односно утицај на функционисање пословних процеса, ефекте и ефикасност.

Табела број 6 Регистар ризика за 2022. годину

ОЦЕНА РИЗИКА			ПРЕ ПРЕДУЗЕТИХ МЕРА			НАКОН ПРЕДУЗЕТИХ МЕРА			Статус ризика	Додатне активности за смањење ризика	Да ли је резидуални ризик прихватљив?	Акцион и план уколико је ризик неприхватљив	
Р. бр	Екстерне заинтересоване стране Процес/ Функција	Ризик	Изложеност - Значај ризика			Прилика/ Превентивне мере/ Мере заштите	Изложеност - Значај ризика				ДА/НЕ		
			Вероватноћа појаве	Обимност последица	ВxО		Вероватноћа појаве	Обимност последица					ВxО
1	Локална самоуправа	Губитак имовине и права закупа	3	5	15	<i>М/Инвестирање у реконструкцију девастираних објеката који су под забраном употребе М/ Изградња нових објеката</i>	3	3	9	Средњи	<i>А/Добијање сагласности и средстава од Оснивача А/Изrada планова за санацију и реконструкцију и изградњу нових објеката са предмером радова</i>	ДА	
2	Локална самоуправа /Процес наплате закупнине	Мањи проценат наплате умањеног јавног прихода закупнина пп и ст у условима пандемије	3	5	15	<i>М/Тужбе М/Слање опомена дужницима најмање једном месечно, М/одобравање плаћања дуга на рате</i>	3	1	3	Мали	<i>А/Опонишања а дужника телефонским путем 2-3 пута месечно</i>	ДА	
3	Корисник	Одступања од минимума квалитета одржавања, реконструкције и санације објеката- очување супстанце портфолија пп и ст	2	5	10	<i>М/Континуирана контрола објеката пп и ст простора најмање 1-2 пута годишње М/Изrada планова текућег одржавања пп и ст М/обавештавање Оснивача о потреби улагања након извршене контроле</i>	2	3	6	Мали			
4	Запослени	Напуштање организације због већих зарада, континуираног усавршавања, обука, стицања већих компетенција, напредовања	2	4	8	<i>М/ Обука М/Преговори са Оснивачем у вези повећања зарада М/Ротирање радника на друга радна места</i>							

Ризик: 1-2- – Нема; 3-6 – Мали; 7-12 – Средњи; 13-25 – Значајан

Када су у питању значајни ризици Тим је дефинисао превентивне мере и мере заштите, пратио спровођење мера у периоду од 3-6 месеци од претходне оцене и спровео поновну оцену, избегавао ризик, ублажио ризик променом вероватноће и променом последица.

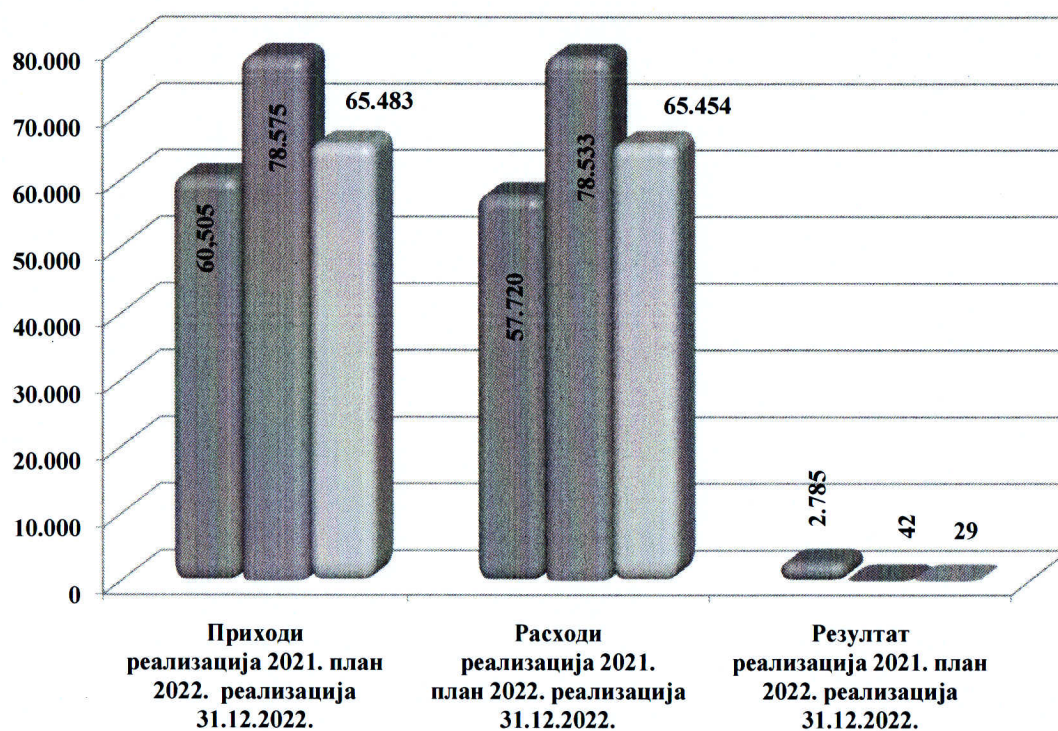
У овом извештајном периоду није било појаве ни једног ризика.

III ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗАЦА

3.1 БИЛАНС УСПЕХА – Образац 1 (Прилог 1)

Пословни приходи и расходи: Одступања реализованих вредности на позицији пословних прихода и расхода преко 10% у односу на планиране резултат су, као што је образложено у делу пословања Предузећа на тржишту, нереализованих послова на пројектовању и надзору за трећа лица.

Графикон 4 Планиране и реализоване позиције биланса успеха за период јануар-децембар 2022. године у хиљадама



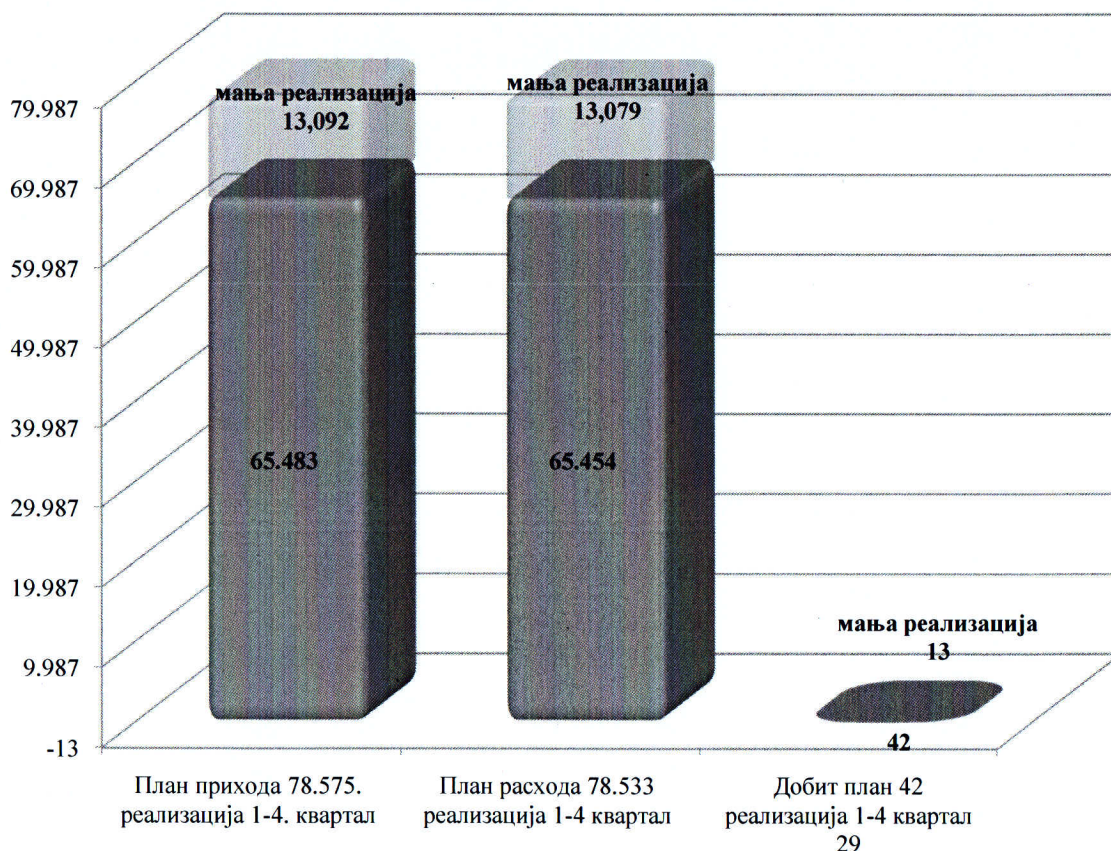
Финансијски приходи и расходи: Одступања реализованих вредности на позицији финансијских расхода преко 10% у односу на планиране резултат су мање плаћених камата добављачима и камата по судским споровима.

Остали приходи и расходи: Одступања реализованих вредности на позицији осталих расхода преко 10% у односу на планиране резултат су немогућност тачног планирања расхода за режијске трошкове за око 150 купаца којима се врши префактурисање утрошене електричне енергије, грејања и осталих режијских трошкова..

Резултат пословања: На дан 31.12.2022. године Предузеће је остварило добит у износу од 29 хиљада динара, јер је реализовало све планиране активности осим већ поменуте која је утицала на реализацију, пре свега, планираних пословних прихода и расхода.

Графикон 5 Резултат пословања по кварталима кумулативно за 2022. годину.....

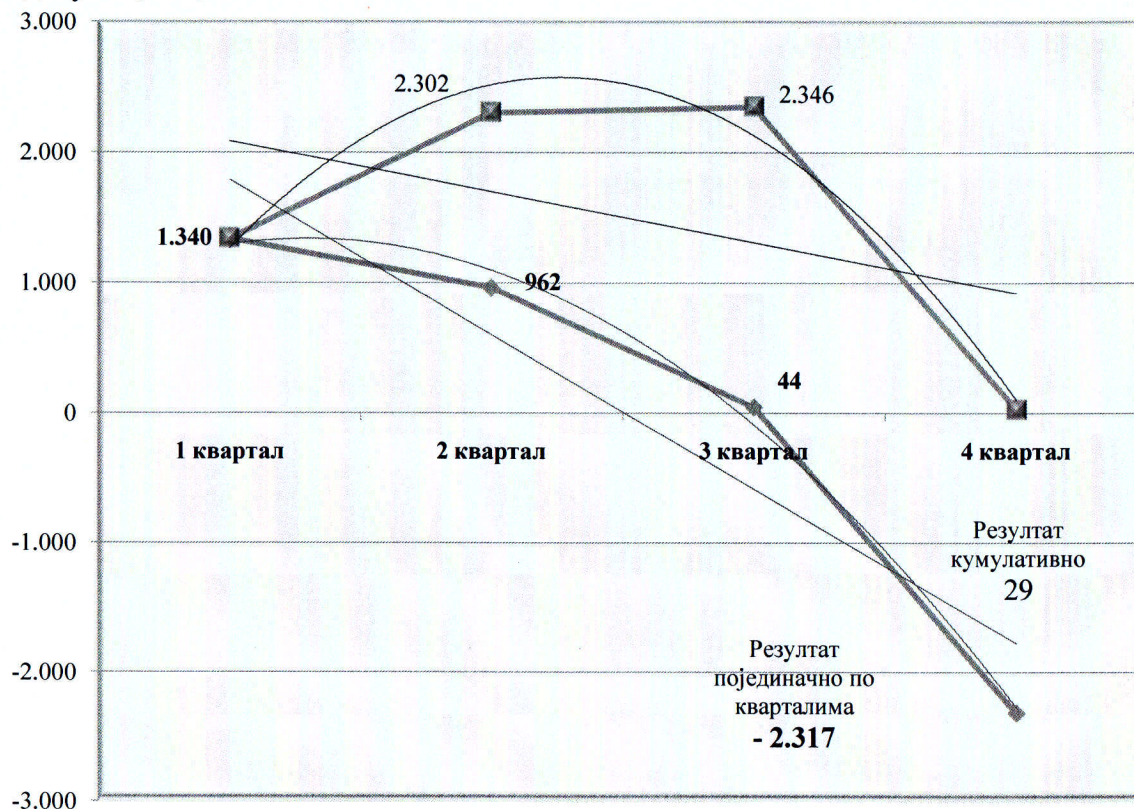
у хиљадама



Извештај о резултатима пословања по кварталима појединачно: У 2022. години, посматрано појединачно по кварталима најбољи резултат пословања постигнут је у првом кварталу, затим у другом, па у трећем и најлошији резултат у четвртном кварталу, Ово је последица сезонског карактера пружања услуга везаних за издавање Спортско-рекреационих центара, јер се закупнина по сезони најчешће плаћа до средине маја текуће

године, односно на овакав тренд утицали су и различити периоди реализације прихода и расхода везаних за туризам.

Графикон 6 Резултат пословања по кварталима појединачно и кумулативно за 2022. ГОДИНУ.....у хиљадама



3.2 БИЛАНС СТАЊА – Образац 1а (Прилог 2)

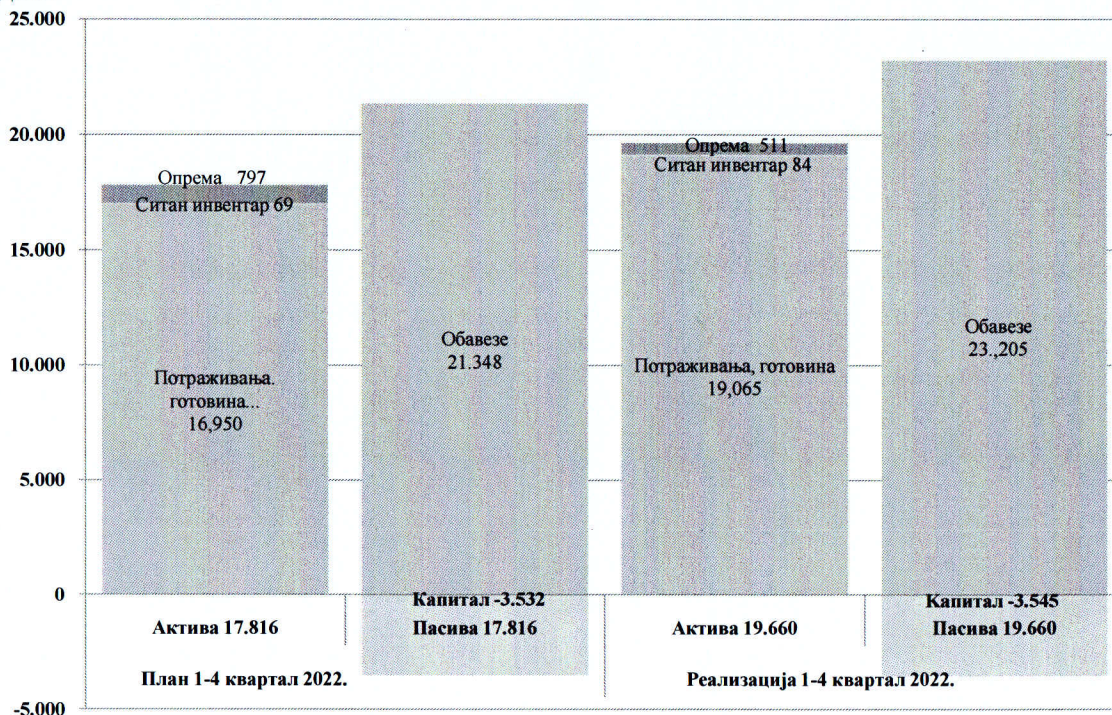
Обе билансне перспективе, у односу на планиране вредности одступају за 15%.

Актива: одступања реализованих од планираних вредности преко 10%, на појединим позицијама су генерисане већ поменутих нереализованих пословима пројектовања и надзора за трећа лица и због тога се још није реализовала набавка службеног возила и остале опреме. Веће одступање је на позицији остала потраживања која су везана за режијске трошкове закупаца пословног и стамбеног простора.

Пасива: значајна одступања реализованих од планираних вредности су резултат нереализованих послова на тржишту за трећа лица за које су се и у плану нагласило да можда неће бити реализовани. Одступања на капиталу резултат су нереализованих прихода на пројектовању и надзору за трећа лица, што је условило много мању добит од планиране.

Део губитка из 2020. године који на дан 31.12.2022. године износи 4.204 хиљаде динара биће покривен из добити остварене у 2022. години у износу од 28.563,99 динара. За покриће дела губитка у висини добити за 2022. годину Надзорни одбор предузећа је донео одлуку.

Графикон 7 Планиране и реализоване позиције биланса стања за период јануар-децембар 2022. године



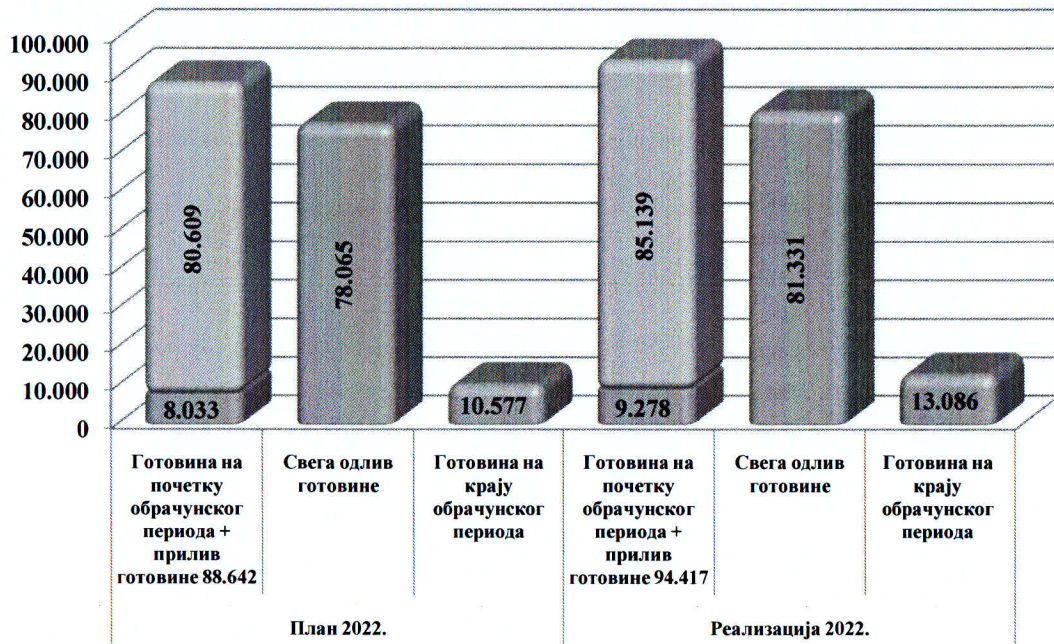
Извештај по кварталима појединачно: У периоду јануар-децембар 2022, године посматрано појединачно по кварталима, најбољи резултат је постигнут у трећем кварталу. Обавезе у том кварталу биле су мање него у првом и другом, а губитак изнад висине капитала је такође мањи, јер је део губитка из ранијих година покривен из остварене добити за 2021. годину

3.3 ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ – Образац 16 (Прилог 3)

Укупни новчани токови, односно приливи и одливи су у складу са планом и не одступају преко 10%. Реализација готовине на крају обрачунског периода резултат је неадекватног планирања одлива по основу режијских трошкова закупаца пословног и стамбеног простора.

Одступање реализованих вредности стања готовине у односу на планиране вредности од 124% резултат је политике штедње у 2022. години и наплате потраживања из ранијих година.

Графикон 8 Планиране и реализоване позиције новчаних токова за период јануар-децембар 2022. године



Извештај по кварталима појединачно: У периоду јануар-децембар 2022. године, посматрано појединачно по кварталима резултат је уједначен са минималним одступањима.

3.4 ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ – Образац 2 (Прилог 4)

Одступања реализованих трошкова запослених у односу на планиране преко 10% односе се на зараде, превоз запослених на посао и са посла, дневнице на службеном путу, јубиларне награде, помоћ радницима и породици радника у највећој мери због нереализованог запошљавања, као и уштеда на поменутих трошковима.

3.5 ДИНАМИКА ЗАПОСЛЕНИХ – Образац 3 (Прилог 5)

На крају овог извештајног периода није било одступања укупног броја запослених и броја запослених на неодређено и одређено време у односу на претходна три квартала, али у односу на планирани број запослених одступање је 10,53%, јер није било новог запошљавања.

3.6 РАСПОН ПЛАНИРАНИХ И ИСПЛАЋЕНИХ ЗАРАДА – Образац 4 (Прилог 6)

Распон планираних и исплаћених зарада у овом извештајном периоду не одступа од плана преко 10%.

3.7 СУБВЕНЦИЈЕ И ОСТАЛИ ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА – Образац 5 (Прилог 7)

Програмом пословања за овај извештајни период нису планирана средства за субвенције као ни остали приходи из буџета, због чега није било ни реализације.

3.8 СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ – Образац 6 (Прилог 8)

У овом извештајном периоду реализација средства за посебне намене одступају у односу на план за период јануар – децембар 2022. године за више од 10%, такође због политике уштеда у 2022. години и односи се на трошкове репрезентације која је реализована 70%, а реклама и пропаганда са 30%. Донације и остала средства за посебне намене нису реализована.

3.9 РАСПОДЕЛА ОСТВАРЕНЕ ДОБИТ/ПОКРИЋЕ ГУБИТКА Образац 7 (Прилог 9)

У 2022. години део губитка остварен у 2020. години покривен је из остварене добити за 2021. годину у износу од 2.786 динара. Непокривени губитак износи 4.204 хиљада динара.

3.10 КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ – Образац 8 (Прилог 10)

Програмом пословања за овај извештајни период није планирано кредитно задужење, односно у 2022. години није било реализације кредитног задуживања.

3.11 ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА – Образац 9 (Прилог 11)

Готовина на крају обрачунског периода, односно на дан 31.12.2022. године износи 13.086 хиљада динара.

3.12 ИЗВЕШТАЈ О ИНВЕСТИЦИЈАМА – Образац 10 (Прилог 12)

У 2022. години Програмом пословања нису планиране инвестиције, због чега није било реализације.

3.13 БРУТО ПОТРАЖИВАЊА ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ Образац 11 (Прилог 13)

Потраживања Предузећа односе се на потраживања за извршене услуге, дате авансе и префактурисане услуге износе 9.440.160 динара.

Обавезе Предузећа износе 6.411.307 динара. Остале обавезе, које се не односе на добављаче, у највећем делу се односе на примљене депозите од закупца пословног простора у власништву Града.

Предузеће води један спор као тужилац чија је укупна вредност 17.728 динара. Број спорова у којима је Предузеће тужена страна је један, а његова вредност износи 209.181 динара. Укупна вредност оба спора износи 226.909 динара.

IV ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА И НАПОМЕНЕ

Значајно је да је Предузеће у сва четири квартала 2022. године одржало стабилност пословања и да је у три квартала постигло позитиван резултат, а на крају извештајног периода остварило добит.

Напомињемо да је на крају овог документа приложен, као последњи прилог, Извештај независног ревизора о извршеној ревизији финансијских извештаја за 2022. годину.

Обрадила:
Милица Вуковић
Милица Вуковић



Директор

дипл. ецц. Драгомир Радованац

Радованац

ПРИЛОЗИ

Образац I.

БИЛАНС УСПЕХА
за период од 01.01. до 31.12.2022. године*

у 000 динара

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Стање на дан 31.12.2021. Претходна годинна	Ребаланс 2 31.12.2022. Текућа годинна	01.01.-31.12.2022. године*		Процент реализације (реализација / план)
					Ребаланс 2	Реализација	
1	2	3	4	5	6	7	8
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	47.551	57.875	57.875	48.174	83%
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002	0	0	0	0	
600, 602 и 604	I. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003				0	
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005	45.722	55.274	55.274	45.488	82%
610, 612 и 614	I. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006	45.722	55.274	55.274	45.488	82%
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011	1.829	2.601	2.601	2.686	103%
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	43.138	57.539	57.539	48.412	84%
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	2.130	3.568	3.568	3.390	95%
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	32.027	38.312	38.312	31.950	83%
520	I. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	22.579	27.981	27.981	23.214	83%
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	3.751	4.519	4.519	3.734	83%
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	5.697	5.812	5.812	5.002	86%
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	305	400	400	286	72%
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	4.066	7.679	7.679	6.850	89%
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	4.610	7.580	7.580	5.936	78%
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025	4.413	336	336		0%
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026				238	
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	611	700	700	713	102%
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029	12	110	110	114	104%
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031	599	590	590	599	102%
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	226	240	240	140	58%
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	220	240	240	140	58%
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036	6	0	0	0	
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037	385	460	460	573	125%
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038					
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039	246	0		520	
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040	1.179	750	750	1.179	157%
67	J. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	12.097	20.000	20.000	16.076	80%
57	K. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	13.177	20.004	20.004	15.723	79%
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043	60.505	78.575	78.575	65.483	83%
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044	57.720	78.533	78.533	65.454	83%
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВ. (1043-1044) ≥ 0	1045	2.785	42	42	29	69%
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВ. (1044 - 1043) ≥ 0	1046					
69-59	Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1047					
59-69	О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048					
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049	2.785	42	42	29	69%
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050					
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055	2.785	42	42	29	69%
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056					
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057					
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058					
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059					
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060					
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ						
	1. Основна зарада по акцији	1061					
	2. Умањена (равноднена) зарада по акцији	1062					

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 07.06.2023



В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"

д-р Драгомир Радованац

Образац 1а.

БИЛАНС СТАЊА на дан 31.12.2022. године*

у 000 динара

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Стање на дан 31.12.2021. Претходна година	01.01.-31.12.2022. године*		Процент реализације (реализација / план 31.03.2022*)
				Ребаланс 2	Реализација	
1	2	3	4	6	7	8
	АКТИВА					
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001				
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002	772	797	511	64%
01	(0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003	0	0	0	
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005				
013	3. Гудвил	0006				
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у лизинг и нематеријална имовина у припреми	0007				
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008				
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009	772	797	511	64%
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010				
023	2. Постројења и опрема	0011	772	797	511	64%
024	3. Инвестиционе некретнине	0012				
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013		0	0	
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема илагања на туђим некретностима, постројењима и опреми	0014				
029 (део)	6. Аванси за некретнине, постројења и опрему у земљи	0015				
029 (део)	7. Аванси за некретнине, постројења и опрему у иностранству	0016				
03	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА	0017				
04 и 05	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)	0018	0	0	0	
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020				
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021				
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022				
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у земљи	0023				
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024				
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хартије од вредности које се вреднују по амортизованом вредности)	0025				
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027				
28 (део) осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗЛИЧИЧЕЊА	0028				
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029				
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057+ 0058)	0030	18.718	17.019	19.149	113%
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	68	69	84	122%
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032				
11 и 12	2. Недовршена производа и готови производи	0033				
13	3. Роба	0034				
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035	68	69	84	122%
151, 153 и 155	5. Плаћени аванси за залихе и услуге у иностранству	0036				
14	II. СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА	0037				
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038	8.032	6.030	4.648	77%
204	1. Потраживања од купца у земљи	0039	8.032	6.030	4.648	77%
205	2. Потраживања од купца у иностранству	0040				
200 и 202	3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041				
201 и 203	4. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у иностранству	0042				
206	5. Остала потраживања по основу продаје	0043				
21, 22 и 27	IV. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0045 + 0046 + 0047)	0044	953	202	1.148	568%
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	875	124	1.070	863%
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046	78	78	78	100%
224	3. Потраживања по основу придржаних осталих пореза и	0047	0			
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	132	141	141	100%
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна	0049				
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана правна	0050				
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051				
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052				
235	5. Хартије од вредности које се вреднују по амортизованом вредности	0053				
236 (део)	6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз	0054				

237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055				
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056	132	141	141	100%
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	9.278	10.577	13.086	124%
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058	255		42	
	Д. УКУПНА АКТИВА – ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059	19.490	17.816	19.660	110%
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060				
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) Са	0401	-3.574	-3.532	-3.545	100%
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	50	50	50	100%
31	II. УПИСАНИ А НЕУПИСАЊЕНИ КАПИТАЛ	0403				
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404				
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405				
330 и потражни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406				
дуговни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407				
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408	3.366	3.408	609	18%
340	1. Нераспоредени добитак ранијих година	0409	580	3.366	580	17%
341	2. Нераспоредени добитак текуће године	0410	2.786	42	29	69%
	VIII. УЧЕШЋА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412	6.990	6.990	4.204	60%
350	1. Губитак ранијих година	0413	6.990	6.990	4.204	60%
351	2. Губитак текуће године	0414				
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415	0	0	0	
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	0	0	0	
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417				
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419				
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420	0	0	0	
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0421				
411 (део) и 412 (део)	2. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0422				
411 (део) и 412 (део)	3. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0423				
414 и 416 (део)	4. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у земљи	0424		0	0	
415 и 416 (део)	5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у иностранству	0425				
413	6. Обавезе по емитованим хартијама од вредности	0426				
419	7. Остале дугорочне обавезе	0427				
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429				
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431	23.064	21.348	23.205	109%
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433	0	0	0	
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0435				
422 (део), 424 (део), 425 (део), и 429 (део)	3. Обавезе по основу кредита и зајмова од лица која нису домаће банке	0436				
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437				
426	6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности	0439				
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440				
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441	7.928	15.696	12.113	77%
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0046 + 0447 + 0448)	0442	10.882	3.579	6.841	191%
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443				
435	3. Обавезе према добављачима у земљи	0445	10.529	3.204	6.411	200%
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448	353	375	430	115%
44, 45, 46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449	2.626	806	2.589	321%
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	1.427	110	1.499	1363%
47, 48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	1.199	696	1.090	157%

427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЊЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453				
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454	1.628	1.267	1.662	131%
	Б. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = 0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455				
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456	19.490	17.816	19.660	110%
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457				

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 07.06.2023.



В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"

Др Драгомир Радованић

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ
у периоду од 01.01. до 31.12.2022. године*

у 000 динара

ПОЗИЦИЈА	АОП	Реализација 01.01-31.12.2021. Претходна година	РЕБА.ЛАНС 2 01.01.- 31.12.2022. Текућа година	01.01-31.12.2022. године*		Процент реализације (реализација / план 31.03.2022*)
				План	Реализација	
1	2			3	4	8
A. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ						
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	74.392	80.609	80.609	85.139	106%
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	74.392	80.609	80.609	85.139	106%
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003					
3. Примљене камате из пословних активности	3004					
4. Остали приливи из редовног пословања	3005					
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	70.445	78.065	78.065	81.331	104%
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	26.123	34.692	34.692	38.741	112%
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008					
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	34.232	35.173	35.173	35.526	101%
4. Плаћене камате у земљи	3010					
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013					
8. Остали одливи из пословних активности	3014	10.090	8.200	8.200	7.064	86%
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015	3.947	2.544	2.544	1.313	52%
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I)	3016					
Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА						
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3017	0	0	0	0	
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023	0	0	0	0	
1. Куповина акција и удела	3024					
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3025					
3. Остали финансијски пласмани	3026					
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I - II)	3027					
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II - I)	3028					
В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА						
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)	3029	0	0	0	0	
1. Увећање основног капитала	3030					
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8)	3037	0	0	0	0	
1. Откуп сопствених акција и удела	3038					
2. Дугорочни кредити у земљи	3039					
3. Дугорочни кредити у иностранству	3040					
4. Краткорочни кредити у земљи	3041					
5. Краткорочни кредити у иностранству	3042					
6. Остале обавезе	3043					
7. Финансијски лизинг	3044					
8. Исплаћене дивиденде	3045					
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046					
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047					
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	74.392	80.609	80.609	85.139	106%
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	70.445	78.065	78.065	81.331	104%
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050	3.947	2.544	2.544	3.808	150%
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051					
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	5.331	8.033	8.033	9.278	115%
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3053					
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3054					
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 - 3051 + 3052 + 3053 - 3054)	3055	9.278	10.577	10.577	13.086	124%

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 07.06.2023.

В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. енг. Драгомир Радованац

Образац 2

ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ

у динарима

Р. бр.	Трошкови запослених	Реализација 01.01-31.12.2021. Претходна година	План за 01.01-31.12.2022. Текућа година	01.01-31.12.2022. године*		Процент реализације (реализација / план 31.12.2022*)
				План	Реализација	
1.	Маса НЕТО зарада (зарада по одбитку припадајућих пореза и доприноса на терет запосленог)	16.224.559	20.109.868	20.109.868	16.677.079	83%
2.	Маса БРУТО 1 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет запосленог)	22.571.649	27.981.060	27.981.060	23.189.093	83%
3.	Маса БРУТО 2 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет послодавца)	26.329.829	32.500.000	32.500.000	26.948.462	83%
4.	Број запослених по кадровској евиденцији - УКУПНО**	19	21	21	19	90%
4.1.	- на неодређено време	16	16	16	17	106%
4.2.	- на одређено време	3	5	5	2	40%
5	Накнаде по уговору о делу					
6	Број прималаца накнаде по уговору о делу					
7	Накнаде по ауторским уговорима					
8	Број прималаца накнаде по ауторским уговорима					
9	Накнаде по уговору о привременим и повременим пословима					
10	Број прималаца накнаде по уговору о привременим и повременим пословима					
11	Накнаде физичким лицима по основу осталих уговора	820.198	895.000	903.000	898.838	100%
12	Број прималаца накнаде по основу осталих уговора	2	2	2	2	100%
13	Накнаде члановима скупштине					
14	Број чланова скупштине					
15	Накнаде члановима управног одбора					
16	Број чланова управног одбора					
17	Накнаде члановима надзорног одбора	2.197.275	2.400.000	2.400.000	2.266.823	94%
18	Број чланова надзорног одбора	3	3	3	3	100%
19	Превоз запослених на посао и са посла	500.621	825.000	825.000	580.088	70%
20	Дневнице на службеном путу	149.699	238.000	123.200	57.574	47%
21	Накнаде трошкова на службеном путу	38.799	50.000	50.000	0	0%
22	Отпремнина за одлазак у пензију	392.473				
23	Број прималаца	1				
24	Јубиларне награде	513.414	132.000	132.000	115.978	88%
25	Број прималаца	3	1	1	1	100%
26	Смештај и исхрана на терену	0				
27	Помоћ радницима и породици радника	856.743	1.130.000	1.130.000	836.000	74%
28	Стипендије					
29	Остале накнаде трошкова запосленима и осталим физичким лицима	228.026	13.000	13.000	11.788	91%
30	Трошкови стручног усавршавања запослених					

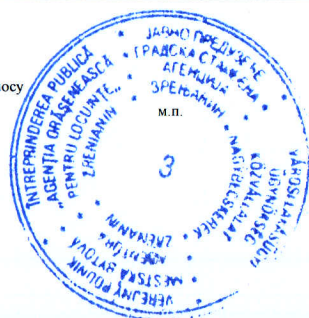
Напомена: Једном запосленом на неодређено време мирује радни однос у Предузећу

* Последњи дан тромесечеја за који се извештај саставља

** Број запослених последњег дана извештајног периода

*** Позиције од 5 до 30 које се исказују у новчаним јединицама приказати у бруто износу

Датум: 7.6.2023

В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. енг. Драгомир Радованац

Образац 3

ДИНАМИКА ЗАПОСЛЕНИХ

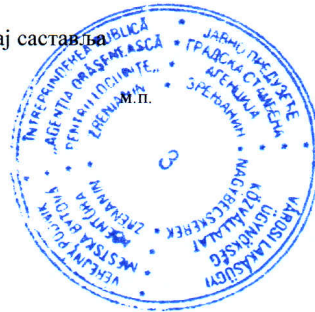
Р. бр.	Основ одлива / пријема кадрова	Број запослених на неодређено време			Број запослених на одређено време			Број ангажованих по основу уговора (рад ван радног односа)		
		Укупан број	Број жена	Број мушкараца	Укупан број	Број жена	Број мушкараца	Укупан број	Број жена	Број мушкараца
	Стање на дан 30.09.2022. године*	17			2			1		
	Одлив кадрова									
1.										
2.										
3.										
4.										
...										
	Пријем									
1.										
2.										
3.										
4.										
...										
	Стање на дан 31.12.2022. године**	17	11	6	2	0	2	1	0	1

Напомена: Једном запосленом на неодређено време мирује радни однос у Предузећу

*последњи дан претходног тромесечја

** последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 7.6.2023.



В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. инж. Драгомир Радованац

Образац 4

Распон планираних и исплаћених зарада у периоду 01.01. до 31.12.2022*

у динарима

		План		Реализација	
		Бруто 1	Нето	Бруто 1	Нето
Запослени без пословодства	Најнижа појединачна зарада	77.780	56.450	80.362	58.291
	Највиша појединачна зарада	138.650	99.130	136.925	97.965
	Просечна зарада	104.630	75.270	100.596	73.435
Пословодство	Најнижа појединачна зарада	137.760	98.500	137.843	98.578
	Највиша појединачна зарада	164.600	117.300	162.956	116.213
	Просечна зарада	151.180	107.900	150.399	107.395

* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 7.6.2023 В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција" -
динл. сшц Драгомир Радованац

Образац 5

ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА

у динарима

План за 2022. годину (текућа година)							Износ неутрошених средстава из ранијих година
Намена средстава	Економска класификација	Буџет (РС, АП или ЈЛС)	01.01. до 31.03.	01.01. до 30.06.	01.01. до 30.09.	01.01. до 31.12.	
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
УКУПНО:							

*Напомена: За приходе из буџета је потребно навести намену коришћења средстава

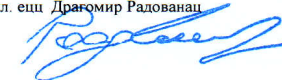
у динарима

Реализација за период 01.01 - 31.12.2022. године*							
Приход из буџета	Економска класификација	Буџет (РС, АП или ЈЛС)	Планирано	Пренето из буџета	Реализовано (процена)	Неутрошено	Износ неутрошених средстава из ранијих година
			1	2	3	4 (2-3)	5
Набавка фискалних уређаја		РС					
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
УКУПНО:							

Напомена: За приходе из буџета је потребно навести намену коришћења средстава

* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 07.06.2023.


В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. еџ Драгомир Радованац


Образац 6

СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

у динарима

Р. бр.	Позиција	План за 01.01-31.12.2021. Претходна година	Реализација 01.01-31.12.2021. Претходна година	Ребаланс 2 01.01-31.12.2022. Текућа година	01.01 - 31.12.2022. године*		Процент реализације (реализација / план 31.12.2022*)
					Ребаланс 2	Реализација	
1.	Спонзорство						
2.	Донације	20.000	20.000	100.000	100.000	0	0%
3.	Хуманитарне активности						
4.	Спортске активности						
5.	Репрезентација	500.000	255.217	500.000	500.000	347.782	70%
6.	Реклама и пропаганда	250.000	0	250.000	250.000	75.000	30%
7.	Остало	100.000	0	100.000	100.000	0	0%

Редни број	Спонзорство			Донације			Хуманитарне активности		
	1 Прималац	2 Намена	3 Износ	4 Прималац	5 Намена	6 Износ	7 Прималац	8 Намена	9 Износ
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									

* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 07.06.2023.

В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. енг. Драгомир Радованац

РАСПОДЕЛА ОСТВАРЕНЕ ДОБИТИ / ПОКРИЋЕ ГУБИТКА

Добитак

ОДЛУКЕ О РАСПОДЕЛИ ОСТВАРЕНЕ ДОБИТИ ИЛИ ПОКРИЋУ ГУБИТКА

Добитак / губитак из пословне године	Правни основ				Нето резултат		Расподела остварене добити / покриће губитка					
	Датум доношења одлуке	Број одлуке НО / Скупштине	Датум добиања сагласности оснивача	Број акта којим је добиања сагласности оснивача	Добитак / Губитак	Укупно остварена добит / губитак (у динарима)	Добит - за буџет		Преостала добит / начин покрића губитка			
							% добити	Износ (у динарима)	% добити	Износ (у динарима)	Опис	
2018	30.05.2019	200/200	дец 2019		Добитак	38.832						
2019	17.11.2020	170/262	18.12.2020	06-116-54/20-1	Добитак	259.548						
2020	15.07.21	160/304	дец 2021		Губитак	8.757.803				1.767.926	покриће дела губитка из нераспоређене добити предходних година	
										2.785.933	покриће дела губитка из добити остварене у 2021г	
2021	21.01.2022	120/327	04.02.2022	06-22-14/22-1	Добитак	1.767.926						искоришћен за покриће дела губитка из 2020г
2021	30.11.2022	120/42	16.12.2022	06-161-22/22-1	Добитак	2.785.933						искоришћен за покриће дела губитка из 2020г
2022	02.06.2023	160/71			Добитак	28.564						

Напомена: Потребно је попунити табелу за последњих пет година

УПЛАТЕ У БУЏЕТ ПО ОСНОВУ ОДЛУКА О РАСПОДЕЛИ ДОБИТИ

Година уплате	Уплата по основу добити		Основ уплате	
	Износ	Датум уплате	Број одлуке	Опис*
Н (текућа)				
	= Укупно			
Н - 1				
	= Укупно			
Н - 2				
	= Укупно			
Н - 3				
	= Укупно			
Н - 4				
	= Укупно			

* Добит из претходне године, добит из ранијих година, расподела нераспоређене добити...
Датум: 07.06.2023.В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"
д-р Драгомир Радованац

Образац 8

КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

Кредитор	Назив кредита / Пројекта	Валута	Уговорени износ кредита	Гаранција државе Да/Не	Стање кредитне задужености на 31.12. 2022 године* у оригиналној валути	Стање кредитне задужености на 31. 12. 2022 године* у динарима	Година повлачења кредита	Рок отплате без периода чекања	Период чекања (Grace period)	Датум прве отплате	Каматна стопа	Број отплата током једне године	План плаћања по кредиту за текућу годину у динарима							
													Главница први квартал	Главница други квартал	Главница трећи квартал	Главница четврти квартал	Камата први квартал	Камата други квартал	Камата трећи квартал	Камата четврти квартал
Домаћи кредитор																				
.....																				
.....																				
.....																				
Укупно домаћи кредитор																				
Страни кредитор																				
.....																				
.....																				
.....																				
Укупно страни кредитор																				
Укупно кредитно задужење																				
<i>од чега за ликвидност</i>																				
<i>од чега за пројекте</i>																				

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 07.06.2023.



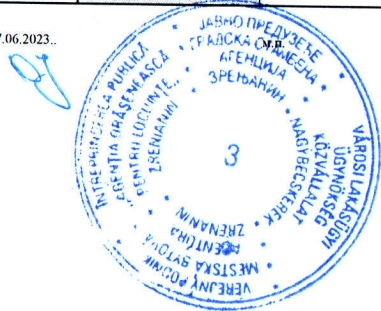
В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. еџ Драгомир Радованац

ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА

СТАЊЕ НА ДАН	АОП	Врста средстава (текући рачун, благајна, девизни рачун, акредитиви...)	Назив банке	Износ у оригиналној валути	Износ у динарима
1	2	3	4	5	6
31.12.2021. (претходна година)	068	Текући рачун	Управа за трезор		7.160.846
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		1.500.044
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедица		617.064
		Укупно у динарима			
30.03.2022.	068	Текући рачун	Управа за трезор		7.041.111
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		1.340.974
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедица		730.551
		Укупно у динарима			
30.06.2022.	068	Текући рачун	Управа за трезор		5.806.306
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		2.268.929
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедица		865.344
		Укупно у динарима			
30.09.2022.	068	Текући рачун	Управа за трезор		7.122.734
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		2.485.447
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедица		982.580
		Укупно у динарима			
31.12.2022.	068	Текући рачун	Управа за трезор		9.499.100
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		2.476.120
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедица		1.111.235
		Укупно у динарима			

Датум: 07.06.2023..

В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"
д-р Драгомир Радованац

Извештај о инвестицијама

у динарима

Р.бр.	Назив инвестиције	Година почетка финансирања пројекта	Година завршетка финансирања пројекта	Укупна вредност пројекта	Реализовано закључно са 31.12.2021*	Структура финансирања	План 2022** година							
							План 01.01-31.03.	Реализација 01.01-31.03.	План 01.01-30.06.	Реализација 01.01-30.06.	План 01.01-30.09.	Реализација 01.01-30.09.	План 01.01-31.12.	Реализација 01.01-31.12.
1.						Позајмљена средства								
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства								
						Тотал								
2.						Позајмљена средства								
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства								
						Тотал								
3.						Позајмљена средства								
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства								
						Тотал								
4.						Позајмљена средства								
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства								
						Тотал								
5.						Позајмљена средства								
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства								
						Тотал								
Укупно инвестиције				0	0									0

* Претходна година

** Година за коју се извештај саставља

Датум: 07.06.2022.



В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. инж. Драгомир Радованац

ПОТРАЖИВАЊА, ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ

ПОТРАЖИВАЊА за 2022. годину*

у динарима

Потраживања (стање на последњи дан извештаја)	на дан 31.03.2022.	на дан 30.06.2022.	на дан 30.09.2022	на дан 31.12.2022.
до 3 месеца				6.170.042
од 3 месеца до 12 месеци				831.956
дуже од 12 месеци				2.438.162
УКУПНО:	0	0	0	9.440.160

* година за коју се извештај саставља

ОБАВЕЗЕ за 2022. годину*

у динарима

Неизмирене обавезе (стање на последњи дан извештаја)	на дан 31.03.2022.	на дан 30.06.2022.	на дан 30.09.2022.	на дан 31.12.2022.
до 3 месеца				3.340.903
од 3 месеца до 12 месеци				592.253
дуже од 12 месеци				2.478.151
УКУПНО:	0	0	0	6.411.307

* година за коју се извештај саставља

СУДСКИ СПОРОВИ

у динарима

	Број спорова где је јавно предузеће страна која тужи	Укупна вредност спорова**	Број спорова где је јавно предузеће тужена страна	Укупна вредност спорова**
Укупан број спорова у 2022.*			2	226.909

* година за коју се извештај саставља

у динарима

Опис спора*	Укупна вредност спора**
Тужилац Електропривреда Србије ЈП-дуг за електричну енергију везано за разне непокретности у јавној својини града Зрењанина, поступак је у току јер се врши вештачење на околности висине дуга .	17.728
Тужилац Електропривреда Србије ЈП-дуг за ел ен везано за разне непокрет у јавној својини града Зрењанина. Донета првостепена песуда којом је у целости одбијен тужбени захтев због застареле потраживања	209.181

* Непходно је навести и описати спорове од значаја за предузеће (највећи, најкритичнији, спорови који могу утицати на пословање и резултате предузећа), основ спора, навести њихов статус (активни, решени спорови...) као и друге информације од значаја.

**Укупна вредност спора обухвата главни тужбени захтев и споредне тужбене захтеве

Датум: 07.06.2023.



В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. ецц Драгомир Радованац

Vizura

JP GRADSKA STAMBENA AGENCIJA ZRENJANIN

**IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA
O IZVRŠENOJ REVIZIJI FINANSIJSKIH
IZVEŠTAJA ZA 2022. GODINU**

JP GRADSKA STAMBENA AGENCIJA ZRENJANIN

**IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA
O IZVRŠENOJ REVIZIJI FINANSIJSKIH
IZVEŠTAJA ZA 2022. GODINU**

SADRŽAJ

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

PRILOZI:

Bilans stanja

Bilans uspeha

Napomene uz finansijske izveštaje

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

Osnivaču i rukovodstvu JP Gradska stambena agencija Zrenjanin

Mišljenje

Izvršili smo reviziju priloženih finansijskih izveštaja privrednog društva JP Gradska stambena agencija Zrenjanin (u daljem tekstu „Društvo“), koji obuhvataju bilans stanja na dan 31. decembra 2022. godine i odgovarajući bilans uspeha za godinu koja se završava na taj dan, kao i napomene uz finansijske izveštaje koje uključuju pregled značajnih računovodstvenih politika i druge objašnjavajuće informacije.

Po našem mišljenju, finansijski izveštaji istinito i objektivno po svim materijalno značajnim pitanjima, prikazuju finansijsko stanje privrednog društva JP Gradska stambena agencija Zrenjanin na dan 31. decembra 2022. godine, kao i rezultat njegovog poslovanja za poslovnu godinu završenu na taj dan, u skladu sa računovodstvenim propisima važećim u Republici Srbiji i računovodstvenim politikama obelodanjenim u napomenama uz finansijske izveštaje.

Osnova za mišljenje

Reviziju smo izvršili u skladu sa Međunarodnim standardima revizije. Naše odgovornosti u skladu sa tim standardima su detaljnije opisane u odeljku izveštaja koji je naslovljen Odgovornosti revizora za reviziju finansijskih izveštaja. Mi smo nezavisni u odnosu na Društvo u skladu sa Etičkim kodeksom za profesionalne računovođe Odbora za međunarodne etičke standarde za računovođe (IESBA Kodeks) i etičkim zahtevima koji su relevantni za našu reviziju finansijskih izveštaja u Republici Srbiji i ispunili smo naše druge etičke odgovornosti u skladu sa ovim zahtevima i IESBA Kodeksom.

Smatramo da su pribavljeni revizijski dokazi dovoljni i odgovarajući i da obezbeđuju osnovu za izražavanje našeg mišljenja.

Skretanje pažnje

Kao što je obelodanjeno u napomeni 2.1 uz finansijske izveštaje, finansijski izveštaji su sastavljeni na računovodstvenoj osnovi stalnosti poslovanja u duglednoj budućnosti („going concern“). Društvo na dan 31. decembra 2022. godine ima gubitak iznad visine kapitala u iznosu od RSD 3.545 hiljada. Kratkoročne obaveze na dan 31. decembra 2022. godine iznose RSD 23.205 hiljada i veće su od obrtne imovine za RSD 4.056 hiljada, što ukazuje da Društvo ima narušenu likvidnost i da otežano izmiruje dospele obaveze. Uvažavajući činjenicu da Društvo obavlja javnu delatnost od opšteg interesa, rukovodstvo procenjuje da će Grad Zrenjanin, kao osnivač Društva, pomoći u pribavljanju dodatnih, kvalitetnijih izvora finansiranja, u suprotnom, prethodno navedeno može dovesti u pitanje nastavak poslovanja, odnosno opravdanost primene ovog načela.

Društvo nije uspostavilo internu reviziju, u skladu sa članom 82. Zakona o budžetskom sistemu (“Sl. glasnik RS”, br. 54/2009, 73/2010, 101/2010, 101/2011, 93/2012, 62/2013, 63/2013 - ispr., 108/2013, 142/2014, 68/2015 - dr. zakon, 103/2015, 99/2016, 113/2017, 95/2018, 31/2019, 72/2019, 149/2020, 118/2021, 138/2022 i 118/2021 - dr. zakon).

Naše mišljenje ne sadrži rezervu po ovim pitanjima.

(Nastavlja se)

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA (Nastavak)

Osnivaču i rukovodstvu JP Gradska stambena agencija Zrenjanin

Odgovornost rukovodstva za finansijske izveštaje

Rukovodstvo je odgovorno za sastavljanje i fer prezentaciju ovih finansijskih izveštaja u skladu sa računovodstvenim propisima važećim u Republici Srbiji, kao i za one interne kontrole koje rukovodstvo odredi kao neophodne za sastavljanje finansijskih izveštaja koji ne sadrže pogrešne informacije od materijalnog značaja, nastale usled kriminalne radnje ili greške.

Pri sastavljanju finansijskih izveštaja, rukovodstvo je odgovorno za procenu sposobnosti Društva da nastavi sa poslovanjem u skladu sa načelom stalnosti, obelodanjujući, po potrebi, pitanja koja se odnose na stalnost poslovanja i primenu načela stalnosti poslovanja kao računovodstvene osnove, osim ako rukovodstvo namerava da likvidira Društvo ili da obustavi poslovanje, ili nema drugu realnu mogućnost osim da to uradi.

Lica ovlašćena za upravljanje su odgovorna za nadgledanje procesa finansijskog izveštavanja Društva.

Odgovornost revizora

Naš cilj je sticanje uveravanja u razumnoj meri o tome da finansijski izveštaji, uzeti u celini, ne sadrže materijalno značajne pogrešne iskaze, nastale usled kriminalne radnje ili greške; i izdavanje revizorovog izveštaja koji sadrži mišljenje revizora. Uveravanje u razumnoj meri označava visok nivo uveravanja, ali ne predstavlja garanciju da će revizija sprovedena u skladu sa Međunarodnim standardima revizije uvek otkriti materijalno pogrešne iskaze ako takvi iskazi postoje. Pogrešni iskazi mogu da nastanu usled kriminalne radnje ili greške i smatraju se materijalno značajnim ako je razumno očekivati da će oni, pojedinačno ili zbirno, uticati na ekonomske odluke korisnika donete na osnovu ovih finansijskih izveštaja.

Kao deo revizije u skladu sa ISA standardima, mi primenjujemo profesionalno prosuđivanje i održavamo profesionalni skepticizam tokom revizije. Isto tako, mi:

- Vršimo identifikaciju i procenu rizika od materijalno značajnih pogrešnih iskaza u finansijskim izveštajima, nastalih usled kriminalne radnje ili greške; osmišljavanje i obavljanje revizijskih postupaka koji su prikladni za te rizike i pribavljanje dovoljno adekvatnih revizijskih dokaza da obezbede osnovu za mišljenje revizora. Rizik da neće biti identifikovani materijalno značajni pogrešni iskazi koji su rezultat kriminalne radnje je veći nego za pogrešne iskaze nastale usled greške, zato što kriminalna radnja može da uključi udruživanje, falsifikovanje, namerne propuste, lažno predstavljanje ili zaobilaženje interne kontrole.
- Stičemo razumevanje o internim kontrolama koje su relevantne za reviziju radi osmišljavanja revizijskih postupaka koji su prikladni u datim okolnostima, ali ne u cilju izražavanja mišljenja o efikasnosti sistema interne kontrole Društva.
- Vršimo procenu primenjenih računovodstvenih politika i u kojoj meri su razumne računovodstvene procene i povezana obelodanjivanja koje je izvršilo rukovodstvo.
- Donosimo zaključak o prikladnosti primene načela stalnosti poslovanja kao računovodstvene osnove od strane rukovodstva i na osnovu prikupljenih revizijskih dokaza, da li postoji materijalna neizvesnost u vezi sa događajima ili uslovima koji mogu da izazovu značajnu sumnju u pogledu sposobnosti entiteta da nastavi sa poslovanjem u skladu sa načelom stalnosti poslovanja. Ako zaključimo da postoji materijalna neizvesnost, dužni smo da u svom izveštaju skrenemo pažnju na povezano obelodanjivanja u finansijskim izveštajima ili, ako takva obelodanjivanja nisu adekvatna, da modifikujemo svoje mišljenje. Naši zaključci se zasnivaju na revizijskim dokazima prikupljenim do datuma izveštaja revizora. Međutim, budući događaji ili okolnosti mogu dovesti do prestanka poslovanja Društva u skladu sa načelom stalnosti poslovanja.

(Nastavlja se)

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA (Nastavak)

Osnivaču i rukovodstvu JP Gradska stambena agencija Zrenjanin

Odgovornost revizora

- Vršimo procenu ukupne prezentacije, strukture i sadržaja finansijskih izveštaja, uključujući obelodanjivanja, kao i da li su u finansijskim izveštajima osnovne transakcije i događaji prikazani na način kojim se postiže fer prezentacija.

Saopštavamo licima ovlašćenim za upravljanje, između ostalog, planirani obim i vreme revizije i značajne revizijske nalaze, uključujući sve značajne nedostatke interne kontrole koje smo identifikovali tokom revizije.

Zrenjanin, 12. maja 2023. godine


Branislav Kralj
Ovlašćeni revizor



БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2022. године

- у хиљадама динара

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Прегледна година	
					Крајње стање 20__	Почетно стање 01.01.20__
1	2	3	4	5	6	7
	АКТИВА					
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001				
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002	3.1	511	772	1.004
01	І. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003				
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005				
013	3. Гудвил	0006				
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у лиценци и нематеријална имовина у припреми	0007				
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008				
02	ІІ. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009	3.1	511	772	1.004
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010				
023	2. Постројења и опрема	0011	3.1	511	772	1.004
024	3. Инвестиционе некретнине	0012				
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лиценци и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013				
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	0014				
029 (део)	6. Аванси за некретнине, постројења и опрему у земљи	0015				
029 (део)	7. Аванси за некретнине, постројења и опрему у иностранству	0016				
03	ІІІ. БИОЛОШКА СРЕДСТВА	0017				
04 и 05	ІV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)	0018				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__	Почетно стање 01.01.20__
1	2	3	4	5	6	7
040 (део), 041 (део) и 042 (део)	1. Учешћа у капиталу правних лица (осим учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа)	0019				
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020				
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021				
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022				
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у земљи	0023				
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024				
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности)	0025				
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027				
28 (део), осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029				
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058)	0030		19.149	18.718	13.025
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	3.2	84	68	61
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032				
11 и 12	2. Недовршена производња и готови производи	0033				
13	3. Роба	0034				
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035	3.2.1	84	68	61
151, 153 и 155	5. Плаћени аванси за залихе и услуге у иностранству	0036				
14	II. СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА	0037				
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038	3.3.1	4.648	8.032	6.473
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	3.3.1	4.648	8.032	6.473
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__	Почетно стање 01.01.20__
1	2	3	4	5	6	7
200 и 202	3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041				
201 и 203	4. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у иностранству	0042				
206	5. Остала потраживања по основу продаје	0043				
21, 22 и 27	IV. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0045 + 0046 + 0047)	0044		1.148	953	950
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	3.3.2	1.070	953	950
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046		78		
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047				
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	3.3.3	141	132	50
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049				
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана лица	0050				
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051				
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052				
235	5. Хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности	0053				
236 (део)	6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз Биланс успеха	0054				
237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055				
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056	3.3.3	141	132	50
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	3.3.4	13.066	9.278	5.331
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058	3.3.6	42	255	160
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		19.660	19.490	14.029
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060				
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401	3.4			
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	3.4	50	50	50
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__	Почетно стање 01.01.20__
1	2	3	4	5	6	7
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404				
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405				
330 и потражни салдо рачуна 331,332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406				
дуговни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407				
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408	3,4	609	3.366	2.349
340	1. Нераспоредени добитак ранијих година	0409	3,4	580	580	2.349
341	2. Нераспоредени добитак текуће године	0410	3,4	29	2.786	
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412	3,4	4.204	6.990	8.808
350	1. Губитак ранијих година	0413		4.204	6.990	
351	2. Губитак текуће године	0414	3,4			8.808
	B. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415				
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416				
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417				
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419				
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420				
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0421				
411 (део) и 412 (део)	2. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0422				
411 (део) и 412 (део)	3. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0423				
414 и 416 (део)	4. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у земљи	0424				
415 и 416 (део)	5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у иностранству	0425				
413	6. Обавезе по емитованим хартијама од вредности	0426				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__	Почетно стање 01.01.20__
1	2	3	4	5	6	7
419	7. Остале дугорочне обавезе	0427				
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	V. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429				
495 (део)	G. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
	D. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431	3.6	23.205	23.064	20.438
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433				
420 (део) и 421 (део)	1. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0434				
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0435				
422 (део), 424 (део), 425 (део), и 429 (део)	3. Обавезе по основу кредита и зајмова од лица која нису домаће банке	0436				
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437				
423, 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	5. Кредити, зајмови и обавезе из иностранства	0438				
426	6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности	0439				
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440				
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441	3.6.1	12.113	7.928	7.699
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	3.6.2	6.841	10.882	8.965
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443				
432 и 434	2. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у иностранству	0444				
435	3. Обавезе према добављачима у земљи	0445	3.6.2	6.411	10.529	8.613
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446				
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448	3.6.2	430	353	352
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449		2.589	2.626	2.389

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__	Почетно стање 01.01.20__
1	2	3	4	5	6	7
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	3.6.3	1.499	1.427	1.455
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	3.6.4; 3.6.5	1.090	1.199	934
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452				
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЊЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453				
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454	3.6.6	1.662	1.628	1.385
	Ъ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455	3.4	3.545	3.574	6.409
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		19.660	19.490	14.029
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457				

у _____

дана _____ 20__ године



Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја и садржини и форми образаца извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике („Службени гласник РС“ бр. 89/2020).

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2022. до 31.12.2022. године

- у хиљадама динара

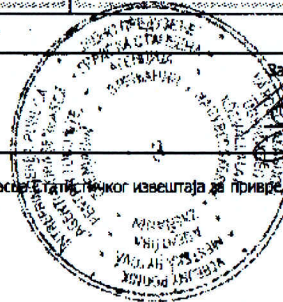
Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	A. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1006 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	3.7	48.174	47.551
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002			
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003			
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје роба на иностраном тржишту	1004			
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005	3.7	45.488	45.722
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006	3.7	45.488	45.722
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007			
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1008			
630	IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009			
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010			
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011	3.7	2.686	1.829
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012			
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	3.8	48.412	43.138
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	3.8	3.390	2.130
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	3.8	31.950	32.027
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	3.8	23.214	22.579
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	3.8	3.734	3.751
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	3.8	5.002	5.697
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	3.8	286	305
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021			
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	3.8	6.850	4.066
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023			
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	3.8	5.936	4.610

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025			4.413
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026		238	
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	3.7	713	611
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029		114	12
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030			
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031	3.7	599	599
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	3.8	140	226
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	3.8	140	220
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035			
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036	3.8		6
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037		573	385
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038			
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039	3.7	520	247
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040	3.8	1.179	1.179
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	3.7	16.076	12.097
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	3.8	15.723	13.177
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		65.483	60.506
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		65.454	57.720
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045	3.9	29	2.786
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046			
69-59	Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1047			
59-69	О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048			
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		29	2.786

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050			
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051			
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052			
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053			
723	T. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054			
	Љ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		29	2.786
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056			
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057			
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058			
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059			
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060			
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1061			
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1062			

у _____

дана _____ 20____ године



Законски заступник

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја и садржини и форми образаца статистичког извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике („Службени гласник РС“ бр. 89/2020).

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“
23000 ЗРЕЊАНИН
Гимназијска број 7
Датум: 21.03.2023. године

Напомене уз финансијске извештаје у складу са МСФИ за МСП
за период јануар – децембар 2022. године

Зрењанин, март 2023.

САДРЖАЈ

1.	ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О ПРЕДУЗЕЋУ.....	4
2.	НОРМАТИВНА ОСНОВА ЗА САСТАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА.....	4
2.1	Примена претпоставке сталности пословања.....	5
3.	РЕЗИМЕ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ПРОЦЕНА СА НАПОМЕНАМА УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ.....	5
3.1	Некретнине, постројења и опрема.....	5
3.2	Залихе.....	7
3.2.1	Дати аванси.....	7
3.3	Финансијска средства.....	8
3.3.1	Потраживања од купаца.....	8
3.3.2	Остала потраживања.....	10
3.3.3	Краткорочни финансијски пласмани.....	10
3.3.4	Готовина и готовински еквиваленти.....	11
3.3.5	Порез на додату вредност.....	12
3.3.6	Активна временска разграничења.....	12
3.4	Капитал.....	13
3.5	Резервисања.....	15
3.6	Финансијске обавезе.....	16
3.6.1	Примљени аванси, депозити и кауције.....	17
3.6.2	Обавезе из пословања.....	16
3.6.3	Примања запослених.....	17
3.6.4	Порез на додату вредност.....	20
3.6.5	Текући порез.....	20
3.6.6	Државна давања.....	21
3.7	Приходи.....	22
3.8	Расходи.....	26
3.9	Добитак.....	31
4.	ПОРЕЗ НА ДОБИТАК.....	31
5.	НЕУСАГЛАШЕНА ПОТРАЖИВАЊА И ОБАВЕЗЕ.....	32
6.	ДАТУМ ОДОБРАВАЊА ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И ДОГАЂАЈА НАКОН ДАНА БИЛАНСА СТАЊА.....	34

7.	ФИНАНСИЈСКО УПРАВЉАЊЕ И КОНТРОЛА И ИНТЕРНА РЕВИЗИЈА.....	34
8.	ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ.....	35

1. ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О ПРЕДУЗЕЋУ

Јавно предузеће „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН, основано је 30. марта 1990. године.

Основна делатност предузећа је:

- 68.32 – *Управљање некретнинамауза накнаду.*

Основи подаци о предузећу:

- *Седиште: Зрењанин, Гимназијска број 7;*
- *Матични број предузећа: 08187231;*
- *ПИБ: 101170309.*

Према критеријумима за разврставање према Закона о рачуноводству („Службени гласник РС“, бр. 73/2019 и 44/2021 – др. закон), а у складу са Правилником о условима и начину објављивања финансијских извештаја и вођења регистра финансијских извештаја („Службени гласник РС“, број 127/14, 101/2016 и 111/2017) предузеће је разврстано у МИКРО правно лице.

На дан 31.12.2022. године предузеће је имало 19 запослених, а просечан број запослених у обрачунском периоду је 19.

Финансијски извештаји, који су предмет ових Напомена уз финансијске извештаје за 2022. годину, односе се на период 01.01.-31.12.2022. године, треба да буду одобрени од стране Надзорног одбора и предмет су ревизије од стране екстерног ревизора „ВИЗУРА РЕВИЗИЈА И РАЧУНОВОСТВО“ ДОО из Зрењанина.

Извештајна валута предузећа је динар (РСД).

2. НОРМАТИВНА ОСНОВА ЗА САСТАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА

Финансијски извештаји Друштва за обрачунски период који се завршава 31.12.2022. године састављени су, по свим материјално значајним питањима, у складу са Међународним стандардом финансијског извештавања за мала и средња правна лица (у даљем тексту: МСФИ за МСП), Законом о рачуноводству („Службени гласник РС“, бр. 73/2020 и 44/2021 – др. закон) и другим подзаконским прописима донетим на основу тог Закона, као и у складу и изабраним и усвојеним рачуноводственим политикама Друштва.

Приложени финансијски извештаји састављени су у формату прописаном Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја и садржини и форми статистичког извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике („Службени гласник РС“, бр. 89/2020).

Приложени финансијски извештаји Друштва усаглашени су са свим захтевима МСФИ за МСП и сматрају се финансијским извештајима састављеним у складу са МСФИ за МСП.

Друштво је применило усвојене рачуноводствене политике које су обелодањене у тачки 3, а које су базиране на МСФИ за МСП и другим важећим рачуноводственим и пореским прописима Републике Србије. Рачуноводствене политике су примењене доследно, осим тамо где је другачије назначено.

2.1 ПРИМЕНА ПРЕТПОСТАВКЕ СТАЛНОСТИ ПОСЛОВАЊА

Финансијски извештаји Предузећа састављени су под претпоставком сталности пословања (going concern) тј. подпретпоставком да ће Предузеће наставити да послује континуирано током неограниченог периода у догледној будућности.

3. РЕЗИМЕ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ПРОЦЕНА СА НАПОМЕНАМА УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

При састављању финансијских извештаја Предузећа коришћен је Правилник о рачуноводству и рачуноводственим политикама; који је усвојен од стране Управног одбора предузећа 27. фебруара 2017. године.

3.1 НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА

Некретнине, постројења и опрема су материјална средства:

- која се држе за коришћење у производњи производа или испоруци добара или услуга, за **изнајмљивање другима** или за административне сврхе и
- за које се очекује да ће се користити дуже од једног обрачунског периода.

Некретнине, постројења и опрема која испуњавају услове за признавање као средство, почетно се мере по набавној вредности, односно цени коштања, а након почетног признавање мере се по набавној вредности, односно цени коштања умањеној за акумулирану амортизацију и за евентуалне акумулиране губитке по основу обезвређења на начин описан у одељку 17 МСФИ за МСП - Некретнине постројења и опрема.

Набавну вредност некретнине, постројења и опреме чине:

- куповна цена, укључујући накнаде за правне и посредничке услуге, увозне таксе и порезе који се не могу рефундирати, након одузимања трговачких попушта и рабата;
- сви трошкови који се могу директно приписати довођењу средстава на локацију и у стање, које је неопходно да би средство могло функционисати, на начин на који то очекује руководство (трошкови припреме локације, почетне испоруке и манипулисања, инсталације и састављања, као и тестирања функционалности) и
- иницијалну процену трошкова демонтаже, уклањања средства и обнове подручја на којем је средство лоцирано.

Добици или губици који се јављају приликом продаје или расходовања некретнина и опреме, признају се у корист или на терет извештаја о укупном резултату, у оквиру осталих пословних прихода или осталих пословних расхода.

Рачуноводственим политикама у складу са МСФИ за МСП није могуће утврдити укључивање трошкова позајмљивања (камата и других трошкова) у набавну вредност некретнина, постројења и опреме, већ се они исказују на терет периода у којем настају.

Накнадни издатак који се односи на некретнине, постројења и опрему након њихове набавке или завршетка увећава вредност средства, ако испуњава услове да се призна као стално средство. Ако ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин, у књиговодственој вредности некретнина, постројења и опреме призна трошкове замене неког дела, онда се искњижава и књиговодствена вредност тог замењеног дела, без обзира да ли је замењени део амортизован одвојено. Ако за правно лице није прикладно да утврђује књиговодствену вредност замењеног дела, оно може користити трошкове замене као информацију о томе, колики су били трошкови замењеног дела у време његове набавке или изградње. Накнадни издатак који не задовољава претходне услове, исказује се као трошак пословања у периоду у којем је настао.

Амортизација некретнина, постројења и опреме врши се путем пропорционалног метода и то применом стопе утврђене на основу процењеног корисног века трајања на основицу коју чини набавна вредност умањена за резидуалну вредност. Обрачун амортизације некретнина, постројења и опреме почиње првог дана наредног месеца у односу на месец када се ова средства ставе у употребу. Обрачун амортизације престаје када средство престаје да се признаје, односно када је већ у потпуности отписано, расходовано или на било који други начин отуђено.

Пореска амортизација утврђена у складу са Законом и Правилником, признаје се као расход у пореском билансу, за оне некретнине, постројења и опрему која су набављена и стављена у употребу закључно са 31.12.2018. године, независно од тога да ли је већа или мања од амортизације за рачуноводствене сврхе, а када су у питању некретнине, постројења и опрема која су набављена и стављена у употребу почев од 01.01.2019. године уколико је износ рачуноводствене амортизације некретнина, постројења и опреме нижи од износа пореске амортизације, у пореском билансу се као расход признаје износ рачуноводствене амортизације. Стална средства која подлежу пореској амортизацији разврстана су у пет група са одговарајућим амортизационим стопама. Стална средства разврстана у прву групу чине непокретности, док је начин разврставања сталних средстава по групама од друге до пете групе прописан Правилником.

Табела 1 Упоредни преглед стања некретнина, постројења и опреме на дан 31.12.2022. године и 31.12.2022. године

Редни број	Конто	Опис	Набавна вредност		Исправка вредности		Садашња вредност	
			31.12.21.	31.12.22.	31.12.21.	31.12.22.	31.12.21.	31.12.22.
1	23	Некретнине, постројења и опрема	9,337	9,362	8,565	8,851	772	511
Укупно:			9,337	9,362	8,565	8,851	772	511

Обрачуната амортизација за књиговодствене сврхе са стањем на дан 31.12.2022. године износи 286 хиљада динара.

3.2 ЗАЛИХЕ

Залихе представљају средства:

- која се држе ради продаје у уобичајеном току пословања;
- у процесу производње за такву продају или
- у облику основног или помоћног материјала, који се троши у производном процесу или приликом пружања услуга.

Залихе привредних субјеката представљају текућу краткорочну, обртну имовину која испуњава следеће услове:

- постоји контрола односно власништво над том врстом имовине;
- настао је трошак у вези са прибављањем те имовине и
- очекују се будуће користи у вези са поседовањем те имовине.

Почетно признавање залиха врши се по набавној вредности која обухвата фактурну цену, увозне царине и друге дажбине (осим оних које ентитет може касније да поврати од пореских власти), трошкове превоза, манипулативне и друге трошкове, који су настали довођењем залиха на садашњу локацију и садашње стање. Трговачки попусти, рабати и друге сличне ставке се одузимају при одређивању трошкова набавке.

Набавна вредност материјала, резервних делова, алата и инвентара робе процењује се и води у пословних књигама по набавној вредности, односно по цени и вредности утврђеној на основу трошкова набавке. По овој вредности залихе се воде све до признавања у одговарајућим приходима. Када се роба прода и по том основу оствари приход, набавна вредност продате робе исказује се као трошак, а вредност остварена продајом као приход.

Вредност утрошених залиха се утврђујем методом просечне пондерисане цене.

Ситан инвентар има користан век трајања мањи од годину дана. Стављањем у употребу ситног инвентара отписује се 100% његове вредности.

3.2.1 ДАТИ АВАНСИ

Аванс представља новчани износ, који једна уговорна страна даје при склапању уговора или у току његовог испуњења другој уговорној страни на рачун испуњења обавеза, пре него што друга страна изврши његову обавезу (испорука добара или пружање услуга). Циљ аванса је лакше испуњење уговора и уобичајен услов за склапање уговора. Аванс има значајну улогу у систему ПДВ, због тога што се настанак пореске обавезе везује за његову наплату, односно јер давалац аванса може да оствари право да одбитак претходног пореза по основу авансног рачуна, у складу са условима из Закона о ПДВ.

Стање датих аванса ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин на дан 31.12.2022. године износи 83 хиљаде динара.

3.3 ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин, признаје финансијска средства у свом билансу стања, само онда када оно постане један од уговорних страна у финансијском инструменту. Финансијска средства престају да се признају када је дошло до истека уговорног права или преноса права на приливе готовине по основу тог средства и када је ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин извршило пренос свих ризика и користи који проистичу из власништва над финансијским средством.

Финансијска средства се иницијално признају по цени трансакције увећаној и за директно приписиве трансакционе трошкове (осим у случају када се ради о финансијским средствима која се вреднују по фер вредности, чији се ефекти промена у фер вредностима исказују у билансу успеха, када се трансакциони трошкови третирају као расходи периода). Финансијска средства ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин укључују:

- зајмове и потраживања и
- готовину.

Накнадно одмеравање финансијских средстава зависи од њихове класификације.

У билансу стања ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин категорија **зајмови и потраживања** обухвата:

- потраживања од купаца и остала потраживања из пословања.

3.3.1 ПОТРАЖИВАЊА ОД КУПАЦА

Потраживања од купаца се признају у недисконтованом износу готовинског потраживања, односно по фактурној вредности умањеној за исправку вредности обезвређених потраживања. Процењивање краткорочних потраживања и пласмана врши се на крају обрачунског периода на основу ризика наплативости. Потраживања која нису наплаћена до краја обрачунског периода, процењују се на следећи начин:

- **индиректан отпис**, односно исправка вредности потраживања од купаца на терет расхода периода преко рачуна исправке вредности врши се код потраживања од купаца код којих је од рока за њихову наплату прошло најмање 180 дана. Индикатори вероватне ненаплативности потраживању су: кашњење купаца у измиривању својих обавеза, блокада рачуна купца, над купцем је покренут поступак ликвидације или стечаја, приликом усклађивања потраживања и обавеза купаца не признаје исказано потраживање итд.
- **директан отпис** потраживања од купаца на терет расхода периода, врши се уколико је ненаплативност извесна и документована (нпр. ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин није успело судским путем да изврши њихову наплату,

потраживање је застарело у складу са релевантим прописима, којим се уређује застарелост попут ЗОО, купца је немогуће лоцирати услед тога што је брисан из надлежног регистра и сл.).

Приликом утврђивања индиректног и директног отписа потраживања узимају се у обзир одредбе Одељка 32 - Догађаји после извештајног периода. Одлуку о индиректном отпису, односно исправци вредности потраживања од купаца, преко рачуна исправке вредности на предлог Комисије за попис потраживања и краткорочних пласмана доноси Надзорни одбор Предузећа.

Табела 2 Потраживања по основу продаје

хињадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Купци у земљи – матична и зависна правна лица		
2	Купци у иностранству – матична и зависна правна лица		
3	Купци у земљи – остала повезана правна лица		
4	Купци у иностранству – остала повезана правна лица		
5	Купци у земљи	12,166	9,440
6	Купци у иностранству		
7	Остала потраживања по основу продаје		
8	Минус: Исправка вредности потраживања по основу продаје	4,019	4,792
	Укупно:	8,147	4,648

Табела 3 Структура потраживања купаца

у хиљадама динара

Ред. бр.	Опис	Стање на дан 31.12.2022.
1	Купци у земљи – ГСА	2,475
2	Купци у земљи – пословни простор електрична енергија	2,066
3	Купци у земљи – стамбени простор електрична енергија	1,409
4	Купци у земљи – Пескара, Мотел, Тиса	544
5	Купци у земљи – Пивара	345
	Исправка вредности	-3,133
7	Купци у земљи – грејање пословни простор	388
8	Купци у земљи – грејање стамбени простор	334

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
 Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

9	Купци у земљи – откуп станова	1,216
10	Купци у земљи – закуп станова	663
	Исправка вредности	-1,659
Укупно:		4,648

3.3.2 ОСТАЛА ПОТРАЖИВАЊА

У оквиру осталих потраживања из пословања исказују се потраживања за камату и дивиденде, потраживања од запослених, потраживања од државних органа и организација, потраживања за више плаћене порезе и доприносе и потраживања по основу накнада штета од друштва за осигурање и других лица.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин одвојено исказује и остала краткорочна потраживања која се односе на краткорочна потраживања – спорна – потраживања од буџета града Зрењанина по трансферима за неплаћене обавезе према добављачима. Највећи део неплаћених обавеза према добављачима се односи на добављаче, који су јавна предузећа у вези изградње станова у власништву града Зрењанина пре 2003. године. ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин је за целокупан износ потраживања у износу од 3.622 урадила исправку потраживања, због неизвесности наплате самог потраживања из буџета Града.

Табела 4 Друга потраживања

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Потраживања од запослених (зајам)	875	1,070
2	Потраживања од државних органа	3,622	3,622
2.1	<i>Доцња</i>	<i>3,137</i>	<i>3,137</i>
2.2	<i>Накнадно утврђена доцња</i>	<i>485</i>	<i>485</i>
3	Минус – исправка вредности потраживања од државних органа	3,622	3,622
4	Остала краткорочна потраживања	78	78
	Укупно:	953	1,148

3.3.3 КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

На контима групе краткорочни финансијски пласмани исказују се кредити и зајмови, део дугорочних финансијских пласмана и ХОВ расположивих за продају, који доспевају до једне године, ХОВ којима се тргује, откупљене сопствене акције и удели, остали краткорочни финансијски пласмани и исправка вредности краткорочних финансијских пласмана. ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин у оквиру краткорочних финансијских пласмана исказује трансфер новчаних средстава по основу

преласка са статуса индиректног буџетског корисника на статус осталих буџетских корисника.

Табела 5 Краткорочни финансијски пласмани

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Потраживања од општине – пражњење рачуна	50	50
2	Потраживања од Града	82	91
	Укупно:	132	141

3.3.4 ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Под **готовином и готовинским еквивалентима** се у билансу стања Предузећа подразумевају:

- готовина у благајни,
- средства по виђењу која се држе на рачунима банака и
- остала новчана средства.

Новчана средства се вреднују по њиховој номиналној вредности. Уколико је реч о новчаним средствима у иностраној валути, она се вреднују по званичном средњем курсу валуте објављеном од стране Народне банке Србије.

Табела 6 Готовински еквиваленти и готовина

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Хартије од вредности – готовински еквиваленти		
2	Текући (пословни рачуни)	9,278	13,086
3	Издвојена новчана средства и акредитиви		
4	Благајна		
5	Девизни рачун		
6	Девизни акредитиви		
7	Девизна благајна		
8	Остала новчана средства		
9	Новчана средства чије је коришћење ограничено или вредност умањена		
	УКУПНО:	9,278	13,086

3.3.5 ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ

Табела 7 Порез на додату вредност

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	ПДВ у примљеним фактурама по општој стопи (осим плаћених аванса)		
2	ПДВ у примљеним фактурама по посебној стопи (осим плаћених аванса)		
3	ПДВ по општој стопи који се признаје као претходни у наредном периоду		36
4	ПДВ у датим авансима по општој стопи		
5	ПДВ у датим авансима по посебној стопи		
6	ПДВ плаћен при увозу добара по општој стопи		
7	ПДВ плаћен при увозу добара по посебној стопи		
8	ПДВ обрачунат на услуге иностраних лица		
9	Накнадно враћен ПДВ вредност купцима – страним држављанима		
10	ПДВ надокнада плаћена пољопривредницима		
11	Потраживања за више плаћен порез на додату вредност		
	Укупно:	0	36

3.3.6 АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАГРАНИЧЕЊА

Табела 8 Активна временска раграницења

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Унапред плаћени трошкови		
2	Потраживања за нефактурисани приход		
3	Раграницени трошкови по основу обавеза		

4	Остала активна временска разграничења	255	7
5	Одложена пореска средства		
	Укупно:	255	7

3.4 КАПИТАЛ

Капитал у рачуноводственом смислу, представља преостало учешће у имовини ентитета након одбијања свих његових обавеза, односно капитал је једак разлици између имовине и обавеза.

Грешке из претходног периода су изостављени или погрешно исказани подаци из Финансијских извештаја Предузећа за један или више периода, који произилазе из неупотребљавања или погрешне употребе поузданих информација, које су биле доступне када су Финансијски извештаји за дате периоде били одобрени за објављивање и за које се могло разумно очекивати да буду добијене и узете у обзир при састављању и презентацији тих Финансијских извештаја.

Материјално значајна грешка, откривена у текућем периоду, која се односи на претходни период, је она грешка која има значајан утицај на Финансијске извештаје једног или више претходних периода и због које се ти Финансијски извештаји не могу више сматрати поузданим. Предузеће врши ретроспективну корекцију материјално значајних грешака у првом сету Финансијских извештаја, одобреном за објављивање након откривања тих грешака, тако што ће исправити упоредне износе за презентован ранији период у којем су се грешке догодиле или ако се грешка догодила пре најраније презентованог претходног периода, исправити почетна стања средстава, обавеза и капитала за најранији презентовани претходни период.

Накнадно установљене грешке, које нису материјално значајне, исправљају се на терет расхода, односно у корист прихода периода у којем су грешке идентификоване.

Табела 9 Основни капитал

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Акцијски капитал		
2	Удели ДОО		
3	Улози		
4	Државни капитал	50	50
5	Друштвени капитал		
6	Задружни удели		
7	Емисиона премија		

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
 Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

8	Остали основни капитал		
	Укупно:	50	50

Табела 10 Резерве

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1.	Законске резерве		
2.	Статутарне и друге резерве		
	Укупно:		

Табела 11 Нераспоређени добитак

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2022.
1	Почетно стање 01.01.2022.	580
2	Остала повећања	
3	Остала смањења	0
4	Нераспоређени добитак текуће године	29
	Укупно:	609

Табела 12 Губитак

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2022.
1	Почетно стање 01.01.2022.	6,990
2	Остала повећања	
3	Остала смањења	2,786
4	Губитак текуће године	0
	Укупно:	4,204

Одлуком Надзорног одбора Предузећа број 120/42 од 30.11.2022. године распоређен је део добити из ранијих година у износу од 2.785 хиљада динара за покриће дела губитка исказаног у финансијским извештајима за 2020. годину. Сагласност на ову Одлуку

дала је Скупштина града Зрењанина Решењем број 06-161-22/22-I од 16.12.2022. године.

Губитак изнад висине капитала ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин износи 3.545. У договору са Оснивачем – градом Зрењанином, разлика у капиталу ће се надомесити у будућем периоду или ће ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин губитак покрити из будућих остварених позитивних резултата пословања.

3.5 РЕЗЕРВИСАЊА

Резервисања се признају у износима која представљају најбољу процену издатака захтеваних да се измири садашња обавеза на датум биланса стања. Трошак резервисања се признаје у расходима периода.

Резервисања се признају и врше када ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин има законску или уговорену обавезу као резултат прошлих догађаја и када је вероватно да ће доћи до одлива ресурса како би се измирила обавеза и када се може поуздатно проценити износ обавезе.

Тамо где је учинак временске вредности новца значајан, износ резервисања представља садашњу вредност издатака за које се очекује да ће бити потребни за измирење обавезе у будућности. Због временске вредности новца, резервисања у вези са одливима готовине који настају одмах после датума биланса стања штетнија су од оних где одливи готовине у истом износу настају касније. Резервисања се, дакле, дисконтују, тамо где је учинак значајан.

Дисконтна стопа је стопа пре опорезивања, која одражава текуће тржишне процене временске вредности новца и ризика специфичних за обавезу. Дисконтна стопа не одражава ризике за које су процене будућих токова готовине кориговане.

Износ резервисања за јубиларне награде и отпремнине утврђује се сходно одредбама МСФИ за МСП, односно у складу са одељком 28 Примања запослених.

Обавезе по основу плаћања јубиларних награда и отпремнина за одлазак у пензију се исказују по садашњој вредности будућих плаћања по том основу, уколико је обрачунат износ тих обавеза материјално значајан. Ако обрачунати износ није материјално значајан, исплате по овом основу терете трошкове периода у коме су извршене.

Резервисања се поново разматрају на сваки датум биланса стања и коригују ради одражавања најбоље текуће процене. Када више није вероватно да ће одлив ресурса који представљају економске користи бити захтеван, резервисање се укида у корист прихода биланса успеха текуће године.

Резервисања се не признају за будуће пословне губитке.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин није вршило резервисања за јубиларне награде и отпремнине за одлазак запослених у пензију, јер није било довољно елемената да се утврди обавеза, односно резервисање. Предузеће је закључило, да трошкови добијања информације о износу резервисања за јубиларне награде и

отпремнине приликом одласка у пензију превазилазе користи од тих информација, где би трошак добијања тих информација износио више од трошка одговарајућег резервисања.

3.6. ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин признаје финансијске обавезе у свом билансу стања, само онда када оно постане једне од уговорних страна у финансијском инструменту. Финансијска обавеза престаје да се признаје када Предузећа испуни обавезу или када је обавеза плаћања предвиђена уговором укинута или истекла.

Финансијске обавезе се иницијално признају по фер вредности, увећаној за директно приписиве трошкове трансакција. Изузетно од општег правила почетног признавања финансијских обавеза, краткорочне бескаматне обавезе код којих је ефекат дисконтовања нематеријалан, иницијално се признају по оригиналној фактурној вредности.

Финансијске обавезе ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин, укључују обавезе за примљене авансе, депозите и кауције, обавезе према добављачима и остале обавезе из пословања.

Обавезе према добављачима и остале краткорочне обавезе из пословања накнадно се вреднују по номиналној (фактурној) вредности.

Обавеза је текућа, уколико се очекује да буде измирена у редовном току пословног циклуса Предузећа, односно у периоду до 12 месеци након датума извештавања. Све остале обавезе се класификују као дугорочне.

Умањење вредности финансијских инструмената одмерених по набавној или амортизованој вредности – на крају сваког извештајног периода ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин, треба да оцени да ли постоји неки објективан доказ о умањењу вредности финансијског средства, које се одмерава по набавној или књиговодственој вредности. Ако постоји објективан доказ о умањењу, ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин треба одмах да призна губитак због умањења вредности у добитак или губитак. Објективан доказ, да је дошло до умањења вредности финансијског средства или групе финансијских средстава обухвата уочљиве податке, које власник средства може да примети о настанку губитка:

- значајна финансијска тешкоћа емитента или дужника;
- кршење уговора, као што је неиспуњење обавезе или кашњење отплате камате или главнице;
- поверилац, из економских или правних разлога повезаних са финансијским потешкоћама дужника, даје дужнику одређени уступак, који поверилац иначе не би разматрао и
- висока вероватноћа банкрота или друге финансијске реорганизације дужника.

3.6.1. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ

Табела 13 Примљени аванси, депозити и кауције у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Примљени депозити	7,928	12,113
	Укупно:	7,928	12,113

Табела 14 Структура примљених депозита у хиљадама динара

Ред. бр.	Опис	Износ
1	Примљени депозити – пословни простор	7,496
2	Примљени депозити – укњижбе	2
3	Примљени депозити – Пескара, Тиса	1
4	Примљени депозити – Пивара	222
5	Примљени депозити – станови	3,612
6	Примљени депозити – остали ануитети	131
7	Примљени депозити – од осталих власника станова	278
8	Примљени депозити – Фрање Клуза	371
	Укупно:	12,113

3.6.2. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА

Табела 15 Обавезе из пословања у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Добављачи – матична и зависна правна лица у земљи		
2	Добављачи – матична и зависна правна лица у иностранству		
3	Добављачи – остала повезана правна лица у земљи		

4	Добављачи – остала повезана правна лица у иностранству		
5	Добављачи у земљи	10,529	6,411
6	Добављачи у иностранству		
7	Остале обавезе из пословања	353	430
	Укупно:	10,882	6,841

Обавезе према добављачима односе се у највећем делу на обавезе према следећим добављачима:

Табела 16 Структура добављача у хиљадама динара

Ред. бр.	Опис	Износ
1	Добављачи у земљи – ГСА	949
2	Добављачи у земљи - пословни простор	4,273
3	Добављачи у земљи – станови	1,100
4	Добављачи у земљи – Пескара, Мотел, Тиса	89
	Укупно:	6,411

Обавезе према добављачима измирују се у складу са Законом о роковима измирења новчаних обавеза у комерцијалним трансакцијама („Службени гласник РС“, бр. 119/2012, 68/2018, 113/2017, 91/2019, 44/2021 и 44/2021 – др. закон). Овим законом уређују су рокови измирења новчаних обавеза у комерцијалним трансакцијама између јавног сектора и привредних субјеката, између привредних субјеката, односно између субјеката јавног сектора, а у циљу спречавања неизмирења новчаних обавеза у року. Одредбе овог закона не примењују се на привредне субјекте над којим је отворен поступак стечаја, у складу са Законом којим се уређује стечај, а у комерцијалним трансакцијама у којима су ови привредни субјекти дужници.

3.6.3 ПРИМАЊА ЗАПОСЛЕНИХ

Доприноси за обавезно социјално осигурање - у складу са прописима који се примењују у Републици Србији, ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин је у обавези

да плаћа доприносе државним фондовима којима се обезбеђује социјална сигурност запослених. Ове обавезе укључују доприносе на терет запослених и на терет послодавца у износима обрачунатим по стопама прописаним релевантним законским прописима. ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин је такође обавезно да од бруто зарада запослених обустави доприносе и да их, у име запослених, уплати тим фондовима. Када су доприноси једном уплаћени ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин нема никаквих даљих обавеза у погледу плаћања. Доприноси на терет запослених и на терет послодавца књиже се на терет расхода периода на који се односе.

Отпремнине и јубиларне награде - ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин обезбеђује отпремнине приликом одласка у пензију, као и јубиларне награде. Право на ове накнаде је обично условљено остајањем запосленог лица у служби до старосне границе одређене за пензионисање и до остварења минималног радног стажа.

Краткорочна плаћена одсуства – када је процена руководства ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин да износ краткорочних плаћених одсуства на дан 31. децембра извештајног периода није материјално значајан, не врше се укалкулисавања наведених обавеза на дан биланса стања.

Табела 17 Остале краткорочне обавезе

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Обавезе по основу комисионе и консигнационе продаје		
2	Остале обавезе из специфичних послова		
3	Обавезе по основу зарада и накнада зарада - бруто	1,067	1,125
4	Обавезе по основу камата и трошкова финансирања		
5	Обавезе за дивиденде		
6	Обавезе за учешће у добити		
7	Обавезе према запосленима		
8	Обавезе према директору, односно члановима органа управљања и надзора	231	235
9	Обавезе према физичким лицима за накнаде по уговорима	45	46
10	Обавезе за нето приход предузетника који аконтацију подижу у току године		

11	Обавезе за краткорочна резервисања		
12	Остале обавезе	84	93
	Укупно:	1,427	1,499

3.6.4 ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ

Табела 18 Обавезе по основу пореза на додату вредност у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Обавезе за ПДВ по издатим фактурама по општој стопи (осим примљених аванса)		
2	Обавезе за ПДВ по издатим фактурама по посебној стопи (осим примљених аванса)		
3	Обавезе за ПДВ по примљеним авансима по општој стопи		
4	Обавезе за ПДВ по примљеним авансима по посебној стопи		
5	Обавезе за ПДВ по основу сопствене потрошње по општој стопи		
6	Обавезе за ПДВ по основу сопствене потрошње по посебној стопи		
7	Обавезе за ПДВ по основу продаје за готовину		
8	Обавезе за ПДВ по основу разлике обрачунаог пореза на додату вредност и претходног пореза	1,021	912
	Укупно:	1,021	912

3.6.5 ТЕКУЋИ ПОРЕЗ

Порез на добитак се обрачунава и плаћа у складу са одредбама Закона о порезу на добит правних лица („Службени гласник РС“, бр. 25/2001, ..., 118/2021) и релевантним подзаконским актима.

Почев од јануара 2013. године, порез на добитак обрачунава се применом стопе од 15% на пореску основицу исказану у пореском билансу.

Порески прописи у Републици Србији не дозвољавају да се порески губици из текућег периода искористе као основ за повраћај пореза плаћеног у одређеном претходном периоду. Губици из текућег периода могу се пренети на рачун добити утврђене у годишњем пореском билансу из будућих обрачунских периода, али не дуже од пет година. Обрачунати текући порез се признаје као обавеза и расход у обрачунском периоду на који се исти односи.

Табела 19 Обавезе за остале порезе, доприносе и друге дажбине у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Обавезе за акцизе		
2	Обавезе за порез из резултата		
3	Обавезе за порезе, царине и друге дажбине из набавке или на терет трошкова		
4	Обавезе за доприносе који терете трошкове		
5	Остале обавезе за порезе, доприносе и друге дажбине	178	178
	Укупно:	178	178

3.6.6 ДРЖАВНА ДАВАЊА

Државно давање је помоћ државе у облику преноса ресурса ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин по основу испуњених извесних услова у прошлости или будућности који се односе на пословне активности ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин.

Према параграфу 24.4. МСФИ за МСП ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин треба да признаје државна давања на следећи начин:

- давања која не намећу Предузећу услове у вези са одређеним будућим резултатима признају се као приход приликом признавања потраживања по основу давања;
- давања која намећу ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин услове у вези са одређеним будућим резултатима признају се као приход само када се испуне услови у вези са резултатима (до признавања услова таква давања признају се као одложени приход) и
- давања добијена пре испуњавања критеријума признавања признају се као обавеза.

Дакле, за разлику од МРС 20 динамика укидања одложених прихода (пасивних временских разграничења) не зависе од трошења средстава, односно века обрачуна његове амортизације већ зависи од испуњавања услова постављених при добијању државних давања.

Табела 20 Пасивна временска разграничења

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Унапред обрачунати трошкови		
2	Унапред наплаћени приходи		
3	Разграничени зависни трошкови набавке		
4	Одложени приходи и примљене донације		
5	Разграничени приходи по основу потраживања	1,628	1,662
6	Остала ПВР		
	Укупно:	1,628	1,662

3.7 ПРИХОДИ

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин признаје приход, када се износ прихода може поуздано измерити и када је вероватно да ће у будућности ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин имати прилив економских користи. Приход се признаје у висини фер вредности примљеног износа или потраживања по основу продаје роба и услуга у току нормалног пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин. Приход се исказује без повраћаја робе, рабата и попушта.

(а) Приходи од продаје робе– признају се када су суштински сви ризици и користи од власништва над робом прешли на купца, износ прихода се може поуздано измерити, вероватан је прилив економске користи повезане са том трансакцијом у ентитет и трошкови који су настали или трошкови који ће настати у датом трансакцији могу се поуздато измерити.

(б) Приход од продаје услуга – када се резултат неке трансакције која укључује пружање услуга може поуздано измерити, приход повезан са том трансакцијом се признаје према степену довршености те трансакције на крају извештајног периода (метод процента довршености). Исход трансакције се може поуздано проценити када су задовољени сви од следећих услова:

- износ прихода се може поуздано измерити;
- вероватно је да ће се економске користи повезане са том трансакцијом улити у Предузеће;
- степен довршености трансакције на крају извештајног периода се може поуздано одмерити и
- трошкови настали поводом те трансакције и трошкови завршавања трансакције се могу поуздано измерити.

(в) Финансијски приходи – обухватају приходе од камата, курсних разлика и остале финансијске приходе, остварене из односа са матичним, зависним и осталим повезаним правним лицима. Приходи од камата се, у складу са начелом узрочности признају у билансу успеха периода на који се односе. Приход од камата потиче од камата на депонована средства код банака, као и на затезне камате које се обрачунавају купцима, који касне у извршавању својих обавеза, у складу са уговорним одредбама.

(г) Приходи од закупнина – потиче од давања инвестиционих некретнина у оперативни закуп и обрачунава се по пропорционалној основи током периода трајања закупа.

(д) Приходи од дивиденди – признаје се када се установи право да се дивиденда прима.

Приходе не треба поистовећивати са приливом новца или новчаних еквивалената, јер до прилива може доћи:

- пре настанка прихода – примљен новац има третман примљеног аванса;
- после настанка прихода – прилив настаје по основу наплате потраживања и
- истовремено са настанком прихода – нпр. продаја за готовину.

Табела 21 Приходи од продаје производа и услуга

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на домаћем тржишту		
2	Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на иностраном тржишту		
3	Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на домаћем тржишту		
4	Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на иностраном тржишту		
5	Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	45,722	45,488
6	Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту		
	Укупно:	45,722	45,488

Табела 22 Приходи од премија, субвенција, дотација, донација и сл. у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Приходи од премија, субвенција, дотација, регреса, компензација и повраћаја пореских дажбина		24
2	Приходи по основу условљених донација		
	Укупно:		24

Табела 23 Други пословни приходи у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Приходи од закупнина	1,829	2,662
2	Приходи од чланарина		
3	Приходи од тантијема и лиценцих накнада		
4	Остали пословни приходи		
	Укупно:	1,829	2,662

Табела 24 Финансијски приходи у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Финансијски приходи од матичних и зависних правних лица		
2	Финансијски приходи од осталих повезаних лица		
3	Приходи од камата (од трећих лица)		114
4	Позитивне курсне разлике (према трећим лицима)		
5	Приходи по основу ефеката валутне клаузуле (према трећим лицима)		
6	Приходи од учешћа у добитку придружених правних лица и заједничких подухвата		

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
 Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

7	Остали финансијски приходи	603	599
	Укупно:	603	713

Табела 25 Остали приходи

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Добици од продаје нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме		
2	Добици од продаје биолошких средстава		
3	Добици од продаје учешћа и хартија од вредности		
4	Добици од продаје материјала		
5	Вишкови		
6	Наплаћена отписана потраживање		
7	Приходи по основу ефеката уговорене заштите од ризика који не испуњавају услове да се искажу у оквиру осталог свеобухватног резултата		
8	Приходи од смањења обавеза		
9	Приходи од укидања дугорочних и краткорочних резервисања		
10	Остали непоменути приходи	12,097	16,076
	Укупно:	12,097	16,076

Табела 26 Приходи од усклађивања вредности имовине

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Приходи од усклађивања вредности биолошких средстава		
2	Приходи од усклађивања вредности нематеријалне имовине		
3	Приходи од усклађивања вредности некретнина, постројења и опреме		

4	Приходи од усклађивања вредности дугорочних финансијских пласмана и хартија од вредности расположивих за продају		
5	Приходи од усклађивања вредности залиха		
6	Приходи од усклађивања вредности потраживања и краткорочних финансијских пласмана	342	520
7	Приходи од усклађивања вредности остале имовине		
	Укупно:	342	520

Табела 27 Добитак пословања које се обуставља, ефекти промене рачуноводствене политике, исправке грешака ранијих периода

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1.	Добитак пословања које се обуставља		
2.	Приходи по основу ефеката промене рачуноводствених политика		
3.	Приходи по основу исправки грешака из ранијих година које нису материјално значајне		
	Укупно:		

3.8. РАСХОДИ

Расходи се признају у билансу успеха по начелу узрочности прихода и расхода, односно на обрачунској основи и утврђују се за период када су настали.

(а) Пословни расходи – обухватају трошкове условљене стварањем прихода од продаје и укључују набавну вредност продате робе, трошкове материјала, горива и енергије, бруто зараде, трошкове амортизације и услуге пружене од стране трећих лица. Пословни расходи обухватају и опште трошкове као што су трошкови закупа, маркетинга, осигурања, платног промета, пореза и остали трошкови настали у текућем обрачунском периоду.

(б) Финансијски расходи – обухватају расходе по основу камата и курсних разлика и остале финансијске расходе, који се евидентирају у билансу успеха периода на који се односе, а у складу са начелом узрочности. Сви трошкови позајмљивања се евидентирају као расходи периода.

Када се очекује да ће економске користи притицати током неколико обрачунских периода, а повезаност са приходом може да се установи само у ширем смислу или посредно, расходи се признају у билансу успеха, путем поступка системске и разумне

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
 Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

алокације. Ово је случај са трошковима амортизације, код којих је циљ да се признају расходи у обрачунском периоду, у којима су економске користи повезане с тим ставкама, потрошене или истекле.

Табела 28 Трошкови материјала и енергије

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Набавка материјала		
2	Трошкови материјала за израду	669	1,737
3	Трошкови осталог материјала (режијског)	23	24
4	Трошкови горива и енергије	1,438	1,628
5	Трошкови резервних делова		
6	Трошкови једнократног отписа алата и инвентара		
	Укупно:	2,130	3,390

Табела 29 Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Трошкови зарада и накнада зарада (брutto)	22,579	23,214
2	Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада на терет послодавца	3,751	3,734
3	Трошкови накнада по уговору о делу		
4	Трошкови накнада по ауторским уговорима		
5	Трошкови накнада по уговору о привременим и повременим пословима		
6	Трошкови накнада физичким лицима по основу осталих уговора	820	899
7	Трошкови накнада директору, односно члановима органа управљања и надзора	2,197	2,266
8	Остали лични расхода и накнаде	2,680	1,837
	Укупно:	32,027	31,950

Табела 30 Трошкови производних услуга у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Трошкови услуга на изради учинака		
2	Трошкови транспортних услуга	1,040	899
3	Трошкови услуга одржавања	2,728	5,785
4	Трошкови закупнина		
5	Трошкови сајмова		
6	Трошкови рекламе и пропаганде		75
7	Трошкови истраживања		
8	Трошкови развоја који се не капитализују		
9	Трошкови осталих услуга	298	91
	Укупно:	4,066	6,850

Табела 31 Трошкови амортизације и резервисања у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Трошкови амортизације	305	286
2	Трошкови резервисања за гарантни рок		
3	Резервисања за трошкове обнављања природних богатстава		
4	Резервисања за задржане кауције и депозите		
5	Резервисања за трошкове реструктурирања		
6	Резервисања за накнада и друге бенефиције запослених		
7	Остала резервисања		
	Укупно:	305	286

Табела 32 Нематеријални трошкови у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Трошкови непроизводних услуга	3,579	4,815
2	Трошкови репрезентације	256	348
3	Трошкови премија осигурања	216	214
4	Трошкови платног промета	64	57
5	Трошкови чланарина	123	118

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

6	Трошкови пореза		
7	Трошкови доприноса		
8	Остали нематеријални трошкови	372	384
	Укупно:	4,610	5,936

Табела 33 Финансијски расходи

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Финансијски расходи из односа са матичним и зависним правним лицима		
2	Финансијски расходи из односа са осталим повезаним правним лицима		
3	Расходи камата (према трећим лицима)	220	140
4	Негативне курсне разлике (према трећим лицима)		
5	Расходи по основу ефеката валутне клаузуле (према трећим лицима)		
6	Расходи од учешћа у губитку придружених правних лица и заједничких подухвата		
7	Расходи по основу ефеката уговорене заштите од ризика, који не испуњавају услове да се искажу у оквиру осталог свеобухватног добитка		
8	Остали финансијски расходи	6	
	Укупно:	226	140

Табела 34 Остали расходи

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Губици по основу расхоровања и продаје нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме		
2	Губици по основу расхоровања и продаје биолошких средстава		
3	Губици по основу продаје учешћа у капиталу и хартија од вредности		
4	Губици од продаје материјала		
5	Мањкови		
6	Расходи по основу ефеката уговорене заштите од ризика, који не испуњавају услове да се искажу у оквиру осталог свеобухватног резултата		

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

7	Расходи по основу директних отписа потраживања		
8	Расходи по основу расходовања залиха материјала и робе		
9	Остали непоменути расходи	13,177	15,723
	Укупно:	13,177	15,723

Табела 35 Расходи по основу обезвређења имовине која се вреднује по фер вредности кроз биланс успеха

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Обезвређење биолошких средстава		
2	Обезвређење нематеријалне имовине		
3	Обезвређење некретнина, постројења и опреме		
4	Обезвређење дугорочних финансијских пласмана и других хартија од вредности расположивих за продају		
5	Обезвређење залиха материјала и робе		
6	Обезвређење потраживања и краткорочних финансијских пласмана	1,159	1,179
7	Обезвређење остале имовине		
	Укупно:	1,159	1,179

Табела 36 Губитак пословања које се обуставља, ефекти промене рачуноводствене политике, исправке грешака ранијих периода

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Губитак пословања које се обуставља		
2	Расходи по основу ефеката промене рачуноводствених политика		
3	Расходи по основу исправки грешака из ранијих година које нису материјално значајне		
	Укупно:		

Табела 37 Добитак

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Укупни приходи	60,506	65,483
2	Укупни расходи	57,720	65,454
3	Добитак	2,786	29

4. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК

Табела 38 Усаглашавање пореског расхода периода и добитка/губитка исказаног у билансу успеха (рачуноводствена добит пре опорезивања)

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Добитак /Губитак пре опорезивања пословне године исказана у билансу успеха	2,901	29
2	Плус /Минус : Расходи који се не признају у пореском билансу	63	157
3	Минус: Расходи који се накнадно признају у пореском		
4	Плус /Минус: Корекције по основу обрачуна амортизације	80	
5	Добит /Губитак	3,044	186
6	Минус: Корекција прихода		
7	Минус: Порески губици из претходних година	3,044	2,743
8	Минус/Плус: Капитални добици/губици		
9	Пореска основица	0	0
10	Пореска стопа	15%	15%
11	Пореска обавеза пре умањења		
12	Минус: Порески кредити укупно		
13	Порески расход за годину		

14	Ефективна пореска стопа		
15	Уплаћене аконтације у току године	0	0
	Пореска обавеза/кредит на дан 31. децембра 2022.	0	0

5. НЕУСАГЛАШЕНА ПОТРАЖИВАЊА И ОБАВЕЗЕ

У складу са чланом 22. Закона о рачуноводству, ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин је извршила усаглашавање потраживања и обавеза са дужницима и повериоцима. Друштво је са стањем на дан 30.11.2022. године својим дужницима доставило списак неплаћених обавеза у виду извода отворених ставки.

Табела 39 Стање неусаглашених потраживања и обавеза на претходно наведени датум у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1	Дугорочна потраживања		
2	Потраживања по основу продаје	44	54
3	Потраживања из специфичних послова	1	1
4	Друга потраживања		
5	Укупно неусаглашена потраживања:	45	55
6	Обавезе из пословања	1	1
7	Дугорочне и краткорочне финансијске обавезе	1	1
	Укупно неусаглашене обавезе:	2	2

Сви изводи отворених ставки купцима послати су препорученом поштом у периоду од 20. до 23.12.2022. године са стањем на дан 30.11.2022. године (укупно 203 комада). Од тога 54 извода отворених ставки се вратило као неуручено (стари дугови-нема никога на адреси). За купце од којих Предузеће потражује дугове старије од 180 дана извршена је исправка потраживања у износу од 1.179 хиљада динара. За купце за које је извршена исправка потраживања из претходних година а наплата потраживања или дела потраживања остварена је у 2022. години урађено је оприходовање у износу од 520 хиљада динара. Укупан ефекат исправке износи 659 хиљада динара.

Потраживања од Оснивача која се односе на доцњу и накнадно утврђену доцњу нису усаглашена јер Оснивач, након трансформације Предузећа од 01.12.2016. године, не жели да их потврди, иако се ради о потраживањима од Оснивача која се односе на период када је Предузеће било индиректни буџетски корисник и односе се на потраживања којима је требало да се покрију обавезе према добављачима за радове и услуге у вези јавне својине Града.

Обавезе из пословања Предузећа са ЈП „Електропривреда Србије“, које су генерисане у вези утрошене електричне енергије на комерцијалном снабдевању, у вези издавања пословног и стамбеног простора у власништву града Зрењанина, усаглашене су на дан 30.09.2022. године и утврђено је делимично неслагање у износу од цца 18 хиљада динара. У односу на претходне године ово неслагање је сведено на минимум.

На дан 31.12.2022. постоји и неусаглашено стање са ЈП „Електропривреда Србије“ за утрошену електричну енергију на гарантованом снабдевању, које се такође односи на закупце у становима и пословном простору у власништву града Зрењанина. У пословним књигама Предузећа обавеза износи 2.021 хиљада динара и у највећем делу је застарела. Такође, ова обавеза, највећим делом, односи се на „стари дуг“ по основу утрошене електричне енергије у пословном и стамбеном простору у власништву града Зрењанина закључно са 30.06.2016. године и везана је за статусне промене ЈП „ЕПС“.

Такође, везано за обавезе Предузећа на гарантованом снабдевању електричном енергијом у периоду пре 2016. године у ЕПС-у није вођена аналитичка евиденција потраживања од купаца, већ су сва потраживања књижена на једној картици (цца 150 купаца). Напомињемо да је и ЈП „ЕПС-ТЕХНИЧКИ ЦЕНТАР НОВИ САД“ које је преузело потраживања од 2016. године рачуне за утрошену електричну енергију у издатом пословном и стамбеном простору директно слало купцима, тако да ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин није имало увид у поменуте обавезе, а за обавезе је одговара као солидарни дужник, односно власник бројила.

ЈП „ЕПС-ТЕХНИЧКИ ЦЕНТАР НОВИ САД“ је у току 2020. године уужио ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин за „стари дуг“, а у току 2021. и 2022. године Предузеће је добило извршне пресуде и решења о извршењу на које се жалила и ставила приговор застарелости.

Проблем са ЈП „Електропривреда Србије“ у вези утрошка електричне енергије везано за закуп пословног и стамбеног простора у власништву града Зрењанина којим управља Предузеће, на комерцијалном и на гарантованом снабдевању, настао је због:

- начина фактурисања утрошене електричне енергије купцима који су закључили уговоре са ЈП „Електропривреда Србије“, јер фактуре у највећем делу стижу директно на закупце
- за све фактуре које стижу у Предузеће приликом уплате ЈП „ЕПС“, раскњижава најстарије дугове без обзира за који месец и годину је извршено плаћање, јер је обавезно плаћање по моделу и позиву на број који је везан за број електричног бројила, а не за период за који је издата фактура.
- приликом уживања за наплату потраживања ЈП „Електропривреда Србије“ тужи прво Предузеће као власника бројила, без претходног пуштања меница купцу и његовог уживања иако има уговорну обавезу да то чини.

У току 2022. године Предузеће је писменим путем у више наврата покушало да ступи у контакт са ЈП „Електропривреда Србије“, као и претходних година, ради решавања горе наведених проблема, али до датума предаје финансијског извештаја за 2022. годину ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин није упела да закаже састанак у ЕПС-у.

У поступку је решавање наведеног проблема са ЕПС-ом увођењем сасвим новог приступа и процедура у односима ЕПС, Оснивач Предузеће и купаца.

Дугорочне и краткорочне финансијске обавезе односе се на обавезе према Оснивачу.

6. ДАТУМ ОДОБРАВАЊА ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И ДОГАЂАЈИ НАКОН ДАТУМА БИЛАНСА СТАЊА

Директор Предузећа донео је Одлуку о одобравању финансијских извештаја за 2022. годину у којој је као датум одобравања наведен датум 21. март 2022. године.

Након датума биланса стања није било значајних догађаја, који би изискивали потребу обелодањивања у Напоменама уз финансијске извештаје.

7. ФИНАНСИЈСКО УПРАВЉАЊЕ И КОНТРОЛА И ИНТЕРНА РЕВИЗИЈА

Предузеће је у циљу отклањања слабости у функционисању система финансијског управљања и контроле, предузело следеће активности:

- попис процеса;
- листа пословних процеса;
- одлука о именовању руководиоца за финансијско управљање и контролу;
- одлука о формирању радне групе за финансијско управљање и контролу;
- термински план пројекта увођења система финансијског управљања и контроле;
- процеси књиговодства (процес састављања редовних годишњих финансијских извештаја, процес обрачуна и фактурисања за пружене услуге, процес пријема и ликвидације рачуна и процес књиговодства);
- процес благајничког пословања;
- процеси набавке (процес планирања јавних набавки, отворен поступак, процес јавних набавки мале вредности, процес набавки на које се закон не примењује, процес правне заштите и заштите права понуђача, процес јавних набавки без објављивања позива за подношење понуда, процес контроле јавних набавки и процес реализације средстава финансијског обезбеђења);
- процеси општих послова (процес решавања рекламација, процес отварања и прегледа поште и пријава, отпрема и архивирање документације, процес организовања информационог система, процес одабира архивске грађе и излучивање безвредног регистратурског материјала, процес заснивања радног односа и пријаве на обавезно социјално осигурање, процес коришћења годишњег одмора, процес израде општих и појединачних аката, процес вођења кадровске евиденције, чувања и заштите личних података и процес безбедности и здравља на раду и противпожарне заштите)
- процеси прихода (наплата потраживања од физичких лица);
- процеси управљања имовином;
- процеси годишњег пописа имовина и обавеза;
- процес управљања возним парком;
- процес расхода;
- процес обрачуна и исплата зарада и накнада зарада;
- интерна документа (евиденција интерне документације);
- стратегија управљања ризицима;
- регистар ризика;
- правилници (мапирање пословних процеса, континуирана едукација, финансијско управљање и контрола, процедура плаћања рачуна, кодекс понашања запослених, поклони и репрезентација) и записници о примопредаји.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин ће до 31.03.2023. године предати Министарству финансија – Централној јединици за хармонизацију Годишњи извештај о систему финансијског управљања и контроле за 2022. годину.

Предузеће није успоставило у потпуности интерну ревизију у складу са Правилником о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање и извештавање интерне ревизије у јавном сектору.

Намера да се у наредном периоду, интерна ревизија успостави или распоређивањем једног запосленог радника на послове интерне ревизије или у складу са прописаним чланом 3. став 1. тачка 2. или тачка 3. Правилника организовањем заједничке јединице за интерну ревизију на предлог два или више корисника јавних средстава или закључењем споразума о обављању интерне ревизије од стране јединице интерне ревизије другог корисника јавних средстава.

У току израде овог документа, добили смо информацију од Оснивача да ће се потпуна имплементација Финансијског управљања и контроле, као и интерне ревизије решити у току ове и наредне године кроз програм РЕЛОФ 2 Министарства привреде РС, за сва јавна предузећа у РС чији је оснивач локална самоуправа.

8. ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ

Званични курсеви (званични средњи курс Народне банке Србије) страних валута, које су коришћење за прерачунавање у динарску противвредност девизних позиција биланса стања су следећи:

Табела 40 Курс страних валута у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.	31.12.2022.
1.	EUR	117,5802	117,5821
2.	USD	95,6637	103,9262
3.	CHF	108,4388	113,6388
4.	GBP	130,3984	140,2626

Обрадила:
Помоћник директора за економске послове
Милица Вуковић

ДРАГОМИР
РАДОВАНАЦ

010990347 Auth

Digitally signed by
ДРАГОМИР РАДОВАНАЦ
010990347 Auth
Date: 2023.05.12 09:10:38
+02'00'

в.д. директора
динл. ецц. Драгомир Радованац