

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА “ НИШ

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

ЗА 2017. ГОДИНУ

САДРЖАЈ

1. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ДРУШТВУ

1.1. Оснивање и делатност

2. ОСНОВ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРИКАЗИВАЊЕ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА

- 3.1. Коришћење процењивања
- 3.2. Прерачунавање страних средстава плаћања и рачуноводствени третман курсних разлика и ефеката валутне клаузуле
- 3.3. Упоредне информације
- 3.4. Пословни приходи
- 3.5. Пословни расходи
- 3.6. Финансијски приходи и расходи
- 3.7. Некретнине, постројења и опрема
- 3.8. Финансијски инструменти
- 3.9. Краткорочна потраживања и пласмани
- 3.10. Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална имовина
- 3.11. Примања запослених
 - 3.11.1. *Порези и доприноси за обавезно социјално осигурање*
 - 3.11.2. *Обавезе по основу отпремнина и јубиларних награда*
- 3.12. Порез на добитак
 - 3.12.1. *Порески расход периода*
 - 3.12.2. *Одложени порез*
- 3.13. Државна давања

4. ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И НАКНАДНО УТВРЂЕНЕ ГРЕШКЕ

5. БИЛАНС УСПЕХА

- 5.1. Приходи од продаје роба производа и услуга
- 5.2. Други пословни приходи
- 5.3. Набавна вредност продате робе
- 5.4. Трошкови материјала
- 5.5. Трошкови горива и енергије
- 5.6. Трошкови зарада, накнада и остали лични расходи
- 5.7. Трошкови производних услуга
- 5.8. Трошкови амортизације
- 5.9. Трошкови дугорочних резервисања
- 5.10. Нематеријални трошкови
- 5.11. Финансијски приходи
- 5.12. Финансијски расходи
- 5.13. Расходи од усклађивања вредности остале имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха
- 5.14. Остали приходи
- 5.15. Остали расходи
- 5.16. Нето добитак/(губитак) пословања које се обуставља, ефекти/расходи промене рачуноводствене политике и исправка грешака из ранијих периода
- 5.17. Порез на добитак

6. БИЛАНС СТАЊА

- 6.1. Нематеријална имовина
- 6.2. Некретнине, постројења и опрема
- 6.3. Дугорочни финансијски пласмани
- 6.4. Дугорочна потраживања
- 6.5. Одложена пореска средства и обавезе
- 6.6. Залихе
- 6.7. Потраживања по основу продаје
- 6.8. Друга потраживања
- 6.9. Краткорочни финансијски пласмани
- 6.10. Готовински еквиваленти и готовина
- 6.11. Порез на додату вредност
- 6.12. Основни капитал
- 6.13. Нераспоређени добитак
- 6.14. Губитак
- 6.15. Дугорочна резервисања
- 6.16. Дугорочне обавезе
- 6.17. Примљени аванси, депозити и кауције
- 6.18. Обавезе из пословања
- 6.19. Остале краткорочне обавезе
- 6.20. Ванбилансна актива и Ванбилансна пасива

7. СУДСКИ СПОРОВИ

8. ТРАНСАКЦИЈЕ СА ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА

9. НАЧЕЛО СТАЛНОСТИ

10. ДОГАЂАЈИ НАКОН ДАТУМА БИЛАНСА

11. ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ

1. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ПРЕДУЗЕЋУ

1.1. ОСНИВАЊЕ И ДЕЛАТНОСТ

Јавно предузеће "Градска стамбена агенција" са седиштем у Нишу, у улици Генерала Милојка Ленјанина број 8, регистровано је код Трговиског суда у Нишу решењем број ФИ 350/04 од 11. 03. 2004. године, на основу Одлуке о оснивању јавног предузећа "Градска стамбена агенција", донете од стране Скупштине Града Ниша, на седници од 29. 12. 2003. године под бројем 06-300/2003-17, објављене у "Службеном листу Града Ниша" број 66/2003 94/2010 и 38/2013 - пречишћени текст и ФИ 961/04 од 11.07.2004. године регистровано је за обављање следеће делатности :

- 6499 – остале непоменуте финансијске услуге, осим осигурања и пензијских фондова.

Матични број ЈП "Градска стамбена агенција" у Нишу је 17263838, ПИБ је 102255946.

ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш је Одлуком Скупштине Града Ниша о изменама и допунама Одлуке о буџету Града Ниша за 2013.год. („Службени лист града Ниша" бр.29/2013) уврштена у индиректне кориснике буџета Града Ниша од 01.05.2013.год. до 30.11.2016.године и иста је обављала платни промет преко подрачуна отворених код Управе за трезор.

Законом о изменама и допунама Закона о буџетском систему од 01.12.2016.године, Јавно предузеће ГСА престаје да послује као индиректни корисник буџета Града Ниша.

Решењем Скупштине Града Ниша број 06-586/2013-1-02 од 02.10.2013.године за директора предузећа именован је Владан Стојановић, дипл.инж.грађ., а Решењем Скупштине Града Ниша бр.06-579/2013-27-11-02 од 02.10.2013.год. за председника Надзорног одбора именован је Драган Кречковић, дипл.правник, а за чланове Надзорног одбора предузећа Небојша Виденовић, дипл.инж.грађ. и Миодраг Јоцић, дипл.правник. Решењем Скупштине Града Ниша о престанку функције члана Надзорног одбора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Ниш бр.06-141/2017-48-1-02 од 14.03.2017.год.престаје да важи мандат члану НО Јоцић Миодрагу. Решењем Скупштине Града Ниша о престанку функције члана Надзорног одбора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Ниш бр.06-143/2017-02 од 14.03.2017.год.престаје да важи функција члана НО Виденовић Небојше.

Решењем Скупштине Града Ниша о именовању директора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Ниш бр.06-940/2017-3-6-02 од 18.10.2017.године,за директора Предузећа поново се именује Владан Стојановић, дипл.инж.грађ.

Решењем Скупштине Града Ниша о престанку мандата председника и чланова Надзорног одбора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Ниш бр.06-1025/2017-9-24-02 од 01.11.2017.год.престаје да важи мандат председнику Кречковић Драгану и члановима НО Милановић Горану и Тепавац Петру.

Решењем Скупштине Града Ниша о именовању председника и чланова Надзорног одбора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Ниш бр.06-1025/2017-9-23-02 од 01.11.2017.год. у Надзорни одбор Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Ниш именују се : председник Мирослав Петровић и чланови Милановић Горан и Тепавац Петар.

Предузеће је формирано ради обезбеђивања услова за социјално становање, средствима утврђеним оснивачким актом, као и преосталим средствима солидарне стамбене изградње.

Организациона структура Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш уређена је Правилником о организацији и систематизацији радних места ЈП „ГСА" бр. 01-1356 од 02.10.2012. године који је у току 2017. Године замењен новим Правилником о организацији и систематизацији радних места ЈП „Градска стамбена агенција“ бр.01-652 од 10.05.2017.год, на који је сагласност дало Градско веће Града Ниша решењем бр.759-17/2017-03 од 02.06.2017. године.

Предузеће је сагласно критеријумима из Закона о рачуноводству и Закона о ревизији разврстано, по финансијском извештају за 2017. годину, у мало правно лице.

Просечан број запослених у 2017. години био је 10 (у 2016. години био је 15).

2. ОСНОВ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРИКАЗИВАЊЕ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА

Приложени финансијски извештаји су састављени у складу са важећим прописима у Републици Србији заснованим на Закону о рачуноводству („Сл.гласник РС“, бр. 62/2013, односно Међународним стандардом финансијског извештавања за мала и средња правна лица (МСФИ за МСП).

Међународни стандард финансијског извештавања за мала и средња правна лица је рачуноводствени стандард финансијског извештавања за мала и средња правна лица одобрен од Одбора за међународне рачуноводствене стандарде чији је превод утврдило и објавило Министарство финансија. Предузећа не изражава експлицитну и безрезервну изјаву о усаглашености финансијских извештаја са МСФИ за МСП, који се примењује на периоде приказане у приложеним финансијским извештајима.

Финансијски извештаји су приказани у формату прописаним Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге, и предузетнике („Сл. гласник РС“, бр. 95/2014). Према Закону о рачуноводству редован годишњи финансијски извештаји правних лица која примењују МСФИ за МСП обухвата: биланс стања, биланс успеха, извештај о осталом резултату, извештај о променама на капиталу, извештај о токовима готовине и напомене уз финансијске извештаје.

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА

3.1. Коришћење процењивања

Састављање и приказивање финансијских извештаја у складу са МСФИ за МСП и рачуноводственим прописима важећим у Републици Србији захтева од руководства Предузећа коришћење најбољих могућих процена и разумних претпоставки, које имају ефекте на износе исказане у финансијским извештајима и напоменама уз финансијске извештаје.

Ове процене и претпоставке су засноване на информацијама расположивим на дан биланса стања.

Најзначајније процене односе се на утврђивање обезвређења финансијске и нефинансијске имовине, признавање одложених пореских средстава, утврђивање резервисања за судске спорове и дефинисање претпоставки неопходних за актуарски обрачун накнада запосленима по основу отпремнина, и исте су обелодањене у одговарајућим рачуноводственим политикама и/или напоменама уз финансијске извештаје.

3.2. Прерачунавање страних средстава плаћања и рачуноводствени третман курсних разлика и ефеката валутне клаузуле

Ставке укључене у финансијске извештаје Предузећа одмеравају се коришћењем валуте примарног економског окружења у коме Предузеће послује (функционална валута). Финансијски извештаји приказују се у хиљадама РСД, који представља функционалну и извештајну валуту Предузећа.

Сва средства и обавезе у страним средствима плаћања се на дан биланса стања прерачунавају у њихову динарску противвредност применом званичног средњег девизног курса Народне банке Србије важећим на тај дан.

Позитивне и негативне курсне разлике настале прерачуном средстава и обавеза исказаних у страним средствима плаћања и прерачуном трансакција у току године евидентирају се у билансу успеха, као финансијски приходи, односно финансијски расходи.

3.3. Упоредне информације

С обзиром на то да су, сходно одредбама Закона о изменама и допунама Закона о буџетском систему („Сл.гласник РС“, бр. 103/15) које су ступиле на снагу 15. децембра 2015 године, донете измене и допуне у дефиницијама – на основу чега се јавна предузећа, фондови и дирекције, основане од стране локалне власти који се финансирају из јавних прихода чија је намена утврђена посебним законом више не сматрају индиректним

корисницима буџетских средстава, извршене су одговарајуће промене у начину функционисања ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш. Дошло је до промене правне форме Предузећа, које није укључено у систем консолидованог рачуна трезора локалне власти. Све наведено захтевало је да се на дан 30.11.2016. године изврши ванредни попис целокупне имовине, потраживања и обавеза, а затим да се састави и достави ванредан финансијски извештај Управи за Трезор Министарства финансија, сходно одредбама Правилника о начину припреме, састављања и подношења финансијских извештаја корисника буџетских средстава, корисника средстава организација за обавезно социјално осигурање и буџетских фондова („Сл. гласник РС“, бр. 18/15).

Од 1. децембра 2016. године, с обзиром да је ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш наставила да послује као посебно правно лице које није укључено у консолидовани рачун трезора локалне власти, пословне књиге у Предузећу воде се у складу са Законом о рачуноводству („Сл. гласник РС“, бр. 62/13), односно Правилником о Контном оквиру и садржини рачуна у Контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике („Сл. гласник РС“, бр. 95/14).

На основу података из бруто биланса на дан 30.11.2016. године и наведеног ванредног финансијског извештаја извршено је отварање пословних књига на дан 1. децембар 2016. године, у складу са горе наведеном регулативом. Током 2017. године настављено је вођење пословних књига по „обрачуном принципу” тј. по контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике.

ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш определила се да се за признавање, вредновање и обелодањивање позиција у финансијским извештајима примењује Међународни стандард финансијског извештавања за мала и средња предузећа (МСФИ за МСП).

Информацију о финансијском положају пружа првенствено биланс стања, док се информације о успешности пружају у билансу успеха.

Потпуну слику стања и успеха та два извештаја дају када се раде на начин и у условима за презентацију редовног годишњег финансијског извештаја (Завршни рачун).

При изради овог извештаја поштовани су принципи МСФИ за МСП.

3.4. Пословни приходи

Приходи од продаје су исказани у износу фактурисане реализације, тј. извршене продаје до краја обрачуног периода, под условом да је са тим даном настао дужничко - поверилачки однос и да је испостављена фактура. Приход се мери по поштеној вредности примљене надокнаде или потраживања, узимајући у обзир износ свих трговачких попуста и количинских рабата које Предузеће одобри.

Приход од продаје робе се признаје онда када су задовољени сви следећи услови:

- а) Предузеће је пронело на купца све значајне ризике и користи од власништва над робом;
 - б) Предузеће не задржава учешће у управљању продатом робом у мери која се обично повезује са власништвом, нити задржава ефективну контролу над продатом робом;
 - ц) износ прихода се може поуздано измерити;
 - д) вероватан је прилив економске користи повезане са том трансакцијом у Предузећу.
 - е) трошкови који су настали или ће настати у вези са трансакцијом могу се поуздано измерити.
- Приходи од услуга исказани су сразмерно степену завршености услуге на дан билансирања.

3.5. Пословни расходи

Укупне пословне расходе чине: трошкови материјала; трошкови горива и енергије; трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи; трошкови производних услуга; трошкови амортизације; трошкови дугорочних резервисања; нематеријални трошкови,...

Основни елементи и начела признавања расхода су:

- /а/ расходи се признају, односно евидентирају и исказују када смањење будућих економских користи које је повезано са смањењем средстава или повећањем обавеза може поуздано да се измери;
- /б/ расходи се признају на основу непосредне повезаности расхода са приходима (начело узрочности);
- /ц/ када се очекује да ће економске користи притицати током неколико обрачуних периода, а повезаност са приходом може да се установи у ширем смислу или посредно, расходи се признају путем поступка системске и разумне алокације;

/д/ расходи се признају када издатак не доноси никакве економске користи или када и до износа до којег будуће економске користи не испуњавају услове или су престале да испуњавају услове за признавање у билансу стања као средство;

/е/ расходи се признају и у оним случајевима када настане обавеза без истовременог признавања средства.

3.6. Финансијски приходи и расходи

Финансијски приходи и расходи обухватају: приходе и расходе од камата - према трећим лицима (независно од тога да ли су доспели и да ли се плаћају или приписују износу потраживања или обавезе на дан билансирања); приходе и расходе од курсних разлика и ефеката валутне клаузуле — према трећим лицима; приходе и расходе из односа са матичним, зависним и осталим повезаним правним лицима; и остале финансијске приходе и расходе.

3.7. Некретнине, постројења и опрема

Некретнине, постројења и опрема су материјалне ставке које 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.

Друштво признаје набавну вредност неке некретнине, постојења и опреме као средство ако, и само ако:

- је вероватно да ће се будуће економске користи повезане са тим средством приливати у Друштво
- да се набавна вредност /цена коштања тог средства може поуздано одмерити, односно на дан стицања/изградње набавна вредност /цена коштања је већа од 40.000 динара.

Алат и ситан инвентар који задовољавају услове из става 1. признају се као опрема, а ако не задовољавају наведене услове исказују се као залихе.

Резервни делови који не задовољавају наведене услове, приликом уградње, исказују се као трошак пословања.

Улагања која имају карактер текућег одржавања некретнина, постројења и опреме представљају расход периода у коме су настала.

Некретнина, постројење и опрема, који испуњавају услове да буду признати као средство, одмеравају се по својој набавној вредности/цени коштања. Набавна вредност се састоји од набавне цене увећане за све зависне трошкове набавке, а умањене за трговинске попусте и рабате. Ставке некретнина, постројења и опреме израђене у сопственој режији, признају се у висини цене коштања уз услов да она не прелази нето тржишну вредност.

Након почетног признавања ставке некретнина се вреднују по набавној вредности умањеној за целокупну акумулирану амортизацију и целокупне акумулиране губитке због умањења вредности.

Амортизација се обрачунава пропорционалном методом применом стопа које се утврђују на основу процењеног корисног века употребе средстава.

Основица за амортизацију средства је набавна вредност/цена коштања.

Преостала вредност, односно нето износ који Друштво очекује да ће добити за средство на крају његовог корисног века трајања, по одбитку очекиваних трошкова отуђења, сматра се једнаком нули.

Амортизација средства започиње када је оно расположиво за коришћење, односно када се налази на локацији и у стању које је неопходно да средство функционише на начин који руководство Друштва очекује.

Амортизација средства престаје када се оно искњижи, што значи да се оно амортизује чак и ако се не користи.

Корисни век трајања некретнине, постројења и опреме, односно амортизационе стопе и метод обрачуна амортизације, преиспитују се на крају пословне године и ако су очекивања заснована на новим проценама значајно различита од претходних онда се она рачуноводствено обухватају као промена рачуноводствене процене, а обрачунати трошкови амортизације за текући и будући период се коригују.

Некретности, постројења и опрема престају да се некажују у билансу стања, након отуђивања или када је средство трајно повучено из употребе и када се од његовог отуђења не очекују никакве будуће економске користи. Добици или губици који проистекну из расхоровања или отуђења некретности, постројења и опреме утврђују се као разлика између процењених нето прилива од продаје и исказаног износа средства и признају се као приход или расход у билансу успеха.

3.8. Финансијски инструменти

Основни финансијски инструменти су:

- (а) готовина;
- (б) дужнички инструмент (попут рачуна потраживања и обавеза, потраживања и обавеза по основу меница и зајмова);

При почетном признавању финансијског средства или финансијске обавезе, Предузеће их одмерава по цени трансакције (укључујући трошкове трансакције осим код почетног одмеравања финансијског средства или финансијске обавезе који се одмеравају по фер вредности кроз Биланс успеха), осим уколико аранжман у ствари представља финансијску трансакцију.

Финансијска трансакција може настати у вези са продајом робе или услуга, на пример ако се плаћање одлаже ван уобичајених пословних услова или се финансира по каматној стопи која није тржишна стопа. Ако аранжман представља финансијску трансакцију, Предузеће одмерава финансијско средство или финансијску обавезу по садашњој вредности будућих плаћања дисконтованих по тржишној каматној стопи за сличан дужнички инструмент.

На крају сваког **извештајног периода**, Друштво треба да одмерава финансијске инструменте на следећи начин, без икаквог умањења за трошкове трансакције које може да има током продаје или другог отуђења:

(а) **Дужнички инструменти** под (б) треба да се одмеравају по амортизованој вредности коришћењем метода ефективне камате. Дужнички инструменти класификовани као краткорочна средства или краткорочне обавезе треба да се одмеравају по недисконтованом износу готовине или друге накнаде за коју се очекује да буде плаћена или примљена (односно, нето од умањења вредности) осим ако аранжман у ствари представља финансијску трансакцију. Ако аранжман представља финансијску трансакцију, Предузеће треба да одмери дужнички инструмент по садашњој вредности будућих плаћања дисконтованих по тржишној каматној стопи за сличан дужнички инструмент;

(б) **Обавезе за добијање зајма** - под (ц) треба да се одмеравају по набавној вредности (која је понекад нула) од које се одузима умањење вредности;

На крају сваког извештајног периода Предузеће треба да оцени да ли постоји неки објективан доказ о умањењу вредности финансијског средства које се одмерава по набавној или књиговодственој вредности.

Ако је надокнадиви износ финансијског средства мањи од његове књиговодствене вредности, Предузеће треба да смањи књиговодствену вредност на надокнадиви износ. То смањење представља губитак због умањења вредности. Предузеће треба одмах да призна губитак због умањења вредности финансијског средства као расход периода.

3.9. Краткорочна потраживања и пласмани

Процењивање краткорочних потраживања и пласмана врши се на крају обрачуноског периода на основу ризика наплативости. Потраживања која нису наплаћена до краја обрачуноског периода процењују се на следећи начин:

Индијектан 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 60 дана.

Одлуку о индијектном отпису, односно исправци вредности потраживања од купаца преко рачуна исправке вредности на предлог комисије за попис потраживања и краткорочних пласмана доноси Надзорни одбор Предузећа.

Одлуку о директном отпису потраживања од купаца на предлог комисије за попис потраживања и краткорочних пласмана доноси Надзорни одбор Предузећа.

Краткорочна потраживања у иностраној валути почетно се вреднују у противвредности иностране валуте у односу на девизни курс на датум трансакције. За утицај промене девизног курса од датума трансакције до датума наплате признају се курсне разлике које се евидентирају у корист или на терет прихода. Неплаћено потраживање на датум биланса признаје се према закљученом девизном курсу, а курсне разлике се признају као приход или расход периода.

3.10. Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална имовина

Резервисање се признаје када:

- Предузеће има обавезу на датум извештавања као резултат прошлог догађаја;
- је вероватно да ће се од Предузећа захтевати да пренесе економске користи приликом измирења; и
- износ обавезе се може поуздано проценити.

Резервисања су вршена на терет расхода периода по основу резервисања за отпремнине запосленима по основу одласка у пензију;

3.11. Примања запослених

Примања запослених су сви облици накнада које Предузеће даје у размену за услуге запослених, укључујући директоре и руководство. Примања запослених обухватају:

- а) краткорочна примања запослених су примања запослених (осим отпремнина) која доспевају за плаћање у року од дванаест месеци након завршетка периода у коме су запослени пружали релевантне услуге;
- б) примања по престанку запослења су примања запослених (осим отпремнина) која треба исплатити по престанку запослења;

3.11.1. Порези и доприноси за обавезно социјално осигурање

У складу са прописима који се примењују у Републици Србији, Предузеће је обавезно да уплаћује доприносе разним државним фондовима за социјалну заштиту. Ове обавезе укључују доприносе на терет запослених и на терет послодавца у износима који се обрачунавају применом законом прописаних стопа. Предузеће има законску обавезу да изврши обуставу обрачунатих доприноса из бруто зарада запослених и да за њихов рачун изврши пренос обустављених средстава у корист одговарајућих државних фондова. Предузеће није у обавези да запосленима након одласка у пензију исплаћује накнаде које представљају обавезу пензионог фонда Републике Србије. Доприноси на терет запослених и на терет послодавца књиже се на терет трошкова у периоду на који се односе.

3.11.2. Обавезе по основу отпремнина и јубиларних награда

У складу са Законом о раду („Службени гласник РС“ број 24/2005, 61/2005 и 54/2009, 32/2013 и 75/2014) и Посебним колективним уговором за јавна предузећа у комуналној делатности на територији републике Србије бр. 110-00-00013/2015-02 од 05.03.2015. године, Предузеће је у обавези да исплати отпремнине приликом одласка у пензију из члана 125. став 1. тачка 3 овог закона у висини три просечне зараде у Републици, према последњем објављеном податку републичког органа надлежног за послове статистике.

Поред тога, Законом о раду у члану 120. је прописано да се Општим актом, односно Уговором о раду може да се утврди право на јубиларну награду и солидарну помоћ;

3.12. Порез на добитак

Порески расход периода је износ обрачунаог пореза на добитак за плаћање, који је утврђен у пореској пријави за порез на добитак, у складу са пореским прописима.

Износ текућег пореза који није плаћен признат је као обавеза текуће године.

Више плаћени износ пореза за текући и претходне периоде од износа доспелог за плаћање признаје се као средство (пограживање).

3.12.1. Порески расход периода

Порески расход периода представља износ који се обрачунава и плаћа у складу са одредбама Закона о порезу на добит правних лица („Сл. гласник РС“ бр. 18/2010, 101/2011, 119/2012, 47/2013, 108/2013 и 68/2014 - др. закон). Порез на добит обрачунат је по стопи од 15% на пореску основицу која је приказана у пореском билансу, након умањења за искоришћене пореске кредите. Опорезива основица укључује добитак исказан у билансу успеха, који је коригован у складу са пореским прописима Републике Србије.

Неискоришћени део пореског кредита може се пренети на рачун пореза на добит из будућих обрачунских периода, али не дужи од 10 година. Губици из текућег периода могу се користити за умањење пореске основице будућих обрачунских периода, али не дужи од 5 година.

3.12.2. Одложени порез

Одложени порез представља износ који је повратив или платив у будућем периоду, а који је настао као резултат трансакција и догађаја из претходних периода. Такав порез настаје по основу разлике између износа средстава и обавеза који су признати у билансу стања и признавања тих износа од стране пореског органа, и преноса неискоришћених пореских губитака и пореских кредита.

Одложено пореско средство је признато по основу:

- сталних средстава која подлежу амортизацији, када је књиговодствена вредност мања од пореске основице за обрачун амортизације;
- резервисања за отпремнине, када расход није признат у периоду у ком је обрачунат, али ће бити признат у будућем периоду у ком ће отпремнине бити исплаћене;

Одложена пореска обавеза утврђује се тако што се важећа или очекивана пореска стопа примењује на одбитне привремене разлике.

Одложене пореске обавезе настају по основу сталних средстава која подлежу амортизацији, када је њихова књиговодствена вредност већа од пореске основице.

У финансијским извештајима обавезно се врши пребијање одложених пореских средстава и обавеза.

Уколико је резултат пребијања нето одложена пореска обавеза, она се обавезно признаје у финансијском извештају.

Уколико је резултат пребијања нето одложено пореско средство, оно се признаје до износа у којем се у будућем периоду очекује добитак (односно опорезиви добитак).

3.13. Државна давања

Државно давање је помоћ државе у облику преноса ресурса Предузећу по основу испуњених извесних услова у прошлости или будућности који се односе на пословне активности Предузећа.

4. ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И НАКНАДНО УТВРЂЕНЕ ГРЕШКЕ

Праг материјалности грешке из ранијих периода је на нивоу од 4% укупних прихода обрачуноског периода (пословне године) на коју се грешка односи.

5. БИЛАНС УСПЕХА

5.1. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА

	2017		2016
	РСД хиљада		РСД хиљада
Домаће тржиште			
Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	48.987		
Приходи од продаје производа и услуга			16.603
Свега	48.987		16.603
УКУПНО	48.987		16.603

Приходи од продаје робе на домаћем тржишту у износу од 48.987 хиљада динара односе се на приходе од продаје 11 станова на локацији Мајаковског 12а и 14а.

5.2. ДРУГИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ

	2017		2016
	РСД хиљада		РСД хиљада
Остали пословни приходи	3.289		239
Укупно	3.289		239

Остали пословни приходи у износу од 3.289 хиљада динара односе се на:

- приходе од закупнина у Паси пољани и у улици Мајаковског 14а у износу од 2.796 хиљада динара и
- приходе од префактурисаних трошкова и остале пословне приходе у износу од 493 хиљаде динара.

5.3. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ

	2017		2016
	РСД хиљада		РСД хиљада
Набавна вредност некретнина прибављених ради продаје	33.002		
Укупно	33.002		

Набавна вредност продате робе у износу од 33.002 хиљаде динара односи се на цену коштања 11 продатих станова на локацији Мајаковског 12а и 14а.

5.4. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА

	2017		2016
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови осталог материјала (режијског)	135		17
Трошкови резервних делова	35		12
Трошкови једнократног отписа алата и инвентара	37		
Укупно	207		29

5.5. ТРОШКОВИ ГОРИВА И ЕНЕРГИЈА

	2017		2016
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови горива и енергије	569		115
Укупно	569		115

5.6. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ

	2017		2016
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови зарада и накнада зарада	9.236		1.164
Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада на терет послодавца	1.653		209
Трошкови накнада директору, односно члановима органа управљања и надзора	1.023		158
Остали лични расходи и накнаде	702		83
Укупно	12.614		1.614

5.7. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА

	2017		2016
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови транспортних услуга	261		59
Трошкови услуга одржавања	200		3
Трошкови закупнина	2.008		448
Трошкови рекламе и пропаганде	30		
Трошкови осталих услуга	452		39
Укупно	2.951		549

5.8. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ

	2017		2016
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови амортизације	531		77
Укупно	531		77

5.9. ТРОШКОВИ ДУГОРОЧНИХ РЕЗЕРВИСАЊА

	2017		2016
	РСД хиљада		РСД хиљада
Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	726		54
Укупно	726		54

Трошкови дугорочних резервисања у износу од 726 хиљада динара односе се на резервисања за отпремнине.

5.10. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ

	2017		2016
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови непроизводних услуга	988		24
Трошкови репрезентације	151		52
Трошкови платног промета	84		5
Трошкови чланарина	90		15
Трошкови пореза	1.654		54
Остали нематеријални трошкови	3.075		185
Укупно	6.042		335

5.11. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ

	2017		2016
	РСД хиљада		РСД хиљада
Приходи од камата	2.861		758
Позитивне курсне разлике			20
Укупно	2.861		778

5.12. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
Расходи камата	4	2
Негативне курсне разлике	307	
Укупно	311	2

5.13. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
Обезвређење потраживања и краткорочних финансијских пласмана	112.646	0
Укупно	112.646	0

Обезвређење потраживања и краткорочних финансијских пласмана у износу од 112.646 хиљада динара односи се пре свега на спорна и утужена потраживања од чијег је рока за наплату протекло више од две године. Затим, део обезвређених потраживања односи се и на доспела краткорочна потраживања за станове продате по ранијем Закону о становању а од чијег је рока за наплату протекло више од годину дана. Део обезвређених потраживања односи се и на пораживања од купаца у земљи и то углавном од физичких лица, купаца на локацији у Паси пољани. Ту се ради о социјално угроженим категоријама, интерно расељеним лицима са територија бивше Републике.

5.14. ОСТАЛИ ПРИХОДИ

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
Остали приходи		
Остали непоменути приходи	424	
Укупно	424	

5.15. ОСТАЛИ РАСХОДИ

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
Остали расходи		
Губици по основу расхоровања и продаје нематеријалних улагања, некретнина, постројења и опреме	42.584	
Расходи по основу директних отписа потраживања	184	
Остали непоменути расходи	1.912	
Свега	44.680	
Укупно	44.680	

Губици по основу расхрдовања и и продаје нематеријалних улагања, некретнина, постројења и опреме у износу од 42.584 хиљаде динара односе се на цену контања 15 одузетих станова на основу Одлуке Скупштине Града Нина број 06-536/2017-3-02 од 07.07.2017.године о престанку статуса корисника ЈП „Градека стамбена агенција“ Нин на непокретностима у јавној својини града Нина а ради решавања стамбеног проблема мештана села Мрамор и Крунице чије су куће угрожене клизавицем.

5.16. НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ЕФЕКТИ/РАСХОДИ ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
Губитак из редовног пословања пре опорезивања	158.718	
Расходи по основу исправки грешака из ранијих година које нису материјално значајне	244	
Губитак пре опорезивања	158.962	

Губитак из редовног пословања пре опорезивања у износу од 158.718 хиљада динара последица је реалног исказивања промена на сталној и обртној имовини Предузећа а услед усаглашавања стања које је настало као последица преласка са контног оквира за буџетски систем на контни оквир за привредна друштва, задруге и предузетнике. Предузеће ће приликом усвајања финансијског извештаја за 2017. годину, Оснивачу предложити покриће исказаног губитка текуће године из нераспоређене добити ранијих година.

5.17. НЕТО ГУБИТАК (ДОБИТАК)

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
Финансијски резултат у билансу успеха (добитак/губитак пре опорезивања)	(158.962)	14.845
ПОРЕЗ НА ДОБИТАК (Образац ПДП)	-	2.218
Одложени порески приходи периода	177	20
Нето губитак (добитак)	(158.785)	12.647

6. БИЛАНС СТАЊА

6.1. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала права	35	70
Укупно	35	70

6.2. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА

	Грађевин. земљиште	Грађевин. објекти	Постр. и опрема	Инвестит. некретнине	Средства у припреми	УКУПНО
НАБАВНА ВРЕДНОСТ						
Стање на почетку године	13.085	204.720	7.214	-	225.249	450.268
Корекције по почетном стању	-	-	-	-	287	287
Директна повећања у току године	-	-	-	-	13.513	13.513
Пренос на инвестиционе некретнине (02400)		(204.720)	-	204.720	-	-
Пренос на Инвестиционе некретнине (02401)		-	-	50.308	(50.308)	-
Пренос на Некретн. намењене продаји (1440)	-	-	-	-	(157.267)	(157.267)
Стање на крају године	13.085	-	7.214	255.028	31.473	306.801

КУМУЛИРАНА ИСПРАВКА

ВРЕДНОСТИ

Стање на почетку године	-	-	5.813	-	-	5.813
Амортизација текуће године	-	-	496	-	-	496
Стање на крају године	-	-	6.309	-	-	6.309
Саданња вредност 31. децембар 2017. године	13.085	-	905	255.028	31.473	300.491
Саданња вредност 31. децембар 2016. године	13.085	204.720	1.401	-	225.248	444.454

6.3. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
Остали дугорочни пласмани	16.141	25.747
Свега:	16.141	25.747

Остали дугорочни пласмани у износу од 16.141 хиљада динара односе се на Уговоре о обезбеђењу и изградњи станова солидарности и Уговоре о одобравању кредита на 180 једнаких месечних рата преузетих од Фонда солидарне стамбене изградње Града Ниша.

6.4. ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
Потраживања од осталих правних лица	83.996	
Свега:	83.996	

Потраживања од осталих правних лица у износу од 83.996 хиљада динара односе се на потраживања од Града Ниша по основу Анекса бр.1 Уговора ОВ II бр.1725/2010 од 01.06.2010. године о преносу права трајног коришћења станова уз накнаду од ЈП „Градске стамбене агенције“ Ниш на град Ниш.

6.5. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА И ОБАВЕЗЕ

Одложена пореска средства у износу од РСД 156 хиљада, добијена су пребијањем одложених пореских средстава и обавеза.

Одложена пореска средства и обавезе по годинама:

	2017		2016
	РСД хиљада		РСД хиљада
Одложена пореска средства	156		
Одложене пореске обавезе			-
Нето одложена пореска средства /(обавезе)	156		-

6.6. ЗАЛИХЕ

	2017		2016
	РСД хиљада		РСД хиљада
Стална средства намењена продаји	91.566		9.885
Плаћени аванси за залихе и услуге	23		1.831
Укупно	91.589		11.716

Стална средства намењена продаји у износу од 91.566 хиљада динара односе се на 29 станове за даљу продају од којих се 27 налази на локацији у Мајаковског 12а и 14а.

6.7. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ

	2017		2016
	РСД хиљада		РСД хиљада
Потраживања по основу продаје			
Купци – остала повезана правна лица	3.496		106.345
Купци у земљи	91.033		88.410
Минус: Исправка вредности	(86.946)		-
Свега	7.583		194.755

Предузеће је свим купцима – правним лицима упутило ИОС-е за усаглашавање међусобних потраживања и обавеза. Од укупног износа потраживања по овом основу, Предузеће је на дан биланса усагласило више од 60% потраживања.

6.8. ДРУГА ПОТРАЖИВАЊА

Друга потраживања обухватају:

	2017		2016
	РСД хиљада		РСД хиљада
Потраживања за више плаћен порез на добитак	6.187		6.187
Потраживања за накнаде зарада које се рефундирају			124
Остала краткорочна потраживања	327		369
Укупно	6.514		6.680

6.9. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
Део дугорочних финансијских пласмана који доспева до једне године	30.987	28.033
Исправка вредности потраживања	(25.700)	-
Укупно	5.287	28.033

6.10. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
У динарима:		
Текући (пословни) рачуни	77.016	15.654
Издвојена новчана средства и акредитиви	2.785	2785
Благајна	-	26
Свега	79.801	18.465
У иностраној валути:		
Девизни рачуни	1.706	2.013
Свега	1.706	2.013
Укупно	81.507	20.478

Стање новчаних средстава на текућим рачунима од РСД 81.507 хиљада, који Предузеће исказује у својим пословним књигама, усаглашено је са банкама.

6.11. ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
ПДВ по општој стопи у примљеним фак.који се не признаје у пореском периоду	9	50
ПДВ по посебној стопи у примљеним фак. Који се не признаје у пореском периоду	5	3
ПДВ у датим авансима по општој стопи		
ПДВ у датим авансима по посебној стопи Потраживања за више плаћен ПДВ	9.991	16.258
Укупна потраживања за претходни ПДВ у пореском периоду	9.991	16.258
Укупно	10.005	16.311

6.12. ОСНОВНИ КАПИТАЛ

Основни капитал обухвата следеће облике капитала:

		2017	2016
		РСД хиљада	РСД хиљада
Државни капитал		5	5
Остали основни капитал			
Укупно		5	5

Државни капитал представља капитал јавног предузећа кога је основала држава, република или јединица локалне самоуправе. Државни капитал обезбеђује се из јавних прихода и о његовом располагању одлучује оснивач.

Основни капитал од РСД 5 хиљада, који Предузеће исказује у својим пословним књигама, усаглашен је са АПР.

6.13. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК

Нераспоређени добитак односи се на:

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
Нераспоређени добитак ранијих година		
Нераспоређени добитак ранијих година	727.441	721.248
Нераспоређени добитак текуће године		12.607
Укупно	727.441	733.855

6.14. ГУБИТАК

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
Губитак ранијих година	-	6.414
Губитак текуће године	158.785	-
Свега	158.785	6.414

Губитак у пословној 2017. години исказан је као последица реалног исказивања промена на сталној и обртној имовини Предузећа а услед усаглашавања преласка са буџетског рачуноводства на рачуноводствену регулативу за привредна друштва, задруге и предузетнике. Предузеће ће приликом усвајања финансијског извештаја за 2017.год., Оснивачу предложити покриће исказаног губитка текуће године из нераспоређене добити ранијих година.

6.15. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА

Дугорочна резервисања се признају када:

- друштво има обавезу (правну или стварну) која је настала као резултат прошлог догађаја;
- је вероватно да ће одлив ресурса који садржи економске користи бити потребан за измирење обавезе; и
- износ обавезе може поуздано да се измери.

Дугорочна резервисања обухватају:

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	726	54
Укупно	726	54

Дугорочна резервисања се односе на резервисања за отпремнице и износе 726 хиљаде динара.

6.16. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
Остале дугорочне обавезе	11.481	10.373
Укупно	11.481	10.373

Остале дугорочне обавезе у износу од 11.481 хиљада динара односи се на укалкулисане дугорочне обавезе по основу Споразума о сарадњи између Програма за људска насеља уједињених нација који је првобитно основан као Центар за људска насеља Уједињених нација (ХАБИТАТ) резолуцијом Генералне скупштине Уједињених нација 32/162 од 19.децембра 1977.године а касније претворен у пуномоћни орган Генералне скупштине Уједињених нација њеном резолуцијом 56/206 од 21. децембра 2001.године,са Централом у Најробију,Кенији (“УН ХАБИТАТ,,).

6.17. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
<i>Примљени аванси,депозити и кауције</i>		
Примљени аванси, депозити и кауције	16.532	2.726
Свега	16.532	2.726

Примљени аванси ,депозити и кауције у износу од 16.532 хиљаде динара односе се на примљене депозите по основу Уговора о продаји непокретности на локацији Мајаковског 12а и 14а.

6.18. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА

	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
<i>Обавезе из пословања</i>		
Добављачи – остала повезана правна лица	86	55
Добављачи у земљи	6.521	6.604
Свега	6.607	6.659

Обавезе према добављачима измирују се у складу са Законом о роковима измирења повчаних обавеза у комерцијалним трансакцијама.

Предузеће је на дан биланса усагласило 95% обавеза према добављачима .

6.19. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

<i>Обавезе из специфичних послова</i>	2017	2016
	РСД хиљада	РСД хиљада
<i>Обавезе за зараде и накнаде зарада (брutto)</i>		
Обавезе за нето зараде и накнаде зарада, осим накнада зарада које се рефундирају	234	291
Обавезе за порез на зараде и накнаде зарада на терет запосленог	31	38
Обавезе за доприносе на зараде и накнаде зарада на терет запосленог	71	88
Обавезе за порезе и доприносе на зараде и накнаде зарада на терет послодавца	64	80
Обавезе за нето накнаде зарада које се рефундирају		76
Обавезе за порезе и доприносе на накнаде зарада на терет запосленог које се рефундирају		39
Обавезе за порезе и доприносе на накнаде зарада на терет послодавца које се рефундирају		10
Свега	400	622
<i>Друге обавезе</i>		
Обавезе према директору, односно члановима органа управљања и надзора		50
Остале обавезе	90	140
Свега	90	190
Укупно	490	812

6.20. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА И ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА

Предузеће у оквиру Ванбилансне активе и Ванбилансне пасиве исказује гаранцију банке за отклањање недостатака у гарантном року бр.10506000000277359 (гарант ЛИК БАНКА АД Београд) на износ од 9.582.036,36 динара са роком важности до 25.04.2018. године као и бланко менице издате од стране физичких лица као средство обезбеђења по Уговору о преузимању дуга.

7. СУДСКИ СПОРОВИ

Предузеће на дан биланса учествује у 7 судских спорова у својству тужене стране чија процењена вредност износи 819 хиљада динара. Према процени лица које заступа Предузеће, не очекују се значајни губици спорова, због чега Предузеће није вршило резервисања средстава за потенцијалне обавезе. Такође, Предузеће на дан биланса учествује у 13 судских спорова у којима је предузеће тужилац чија процењена вредност износи више од 28 милиона динара.

8. ТРАНСАКЦИЈЕ СА ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА

Предузеће нема повезаних лица у складу са чланом 59. Закона о порезу на добит предузећа. Предузеће у пословним књигама као трансакције са повезаним лицима исказује трансакције са осталим јавним предузећима на нивоу Града.

9. НАЧЕЛО СТАЛНОСТИ

Финансијски извештаји су састављени под претпоставком сталности пословања Предузећа, тј. под претпоставком да ће оно наставити да послује током неограниченог временског периода у догледној будућности.

10. ДОГАЂАЈИ НАКОН ДАТУМА БИЛАНСА

Од дана биланса до дана објављивања овог извештаја није било битних догађаја који би утицали на веродостојност исказаних финансијских извештаја.

11. ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ

Званични средњи курсеви НБС примењени за прерачун девизних позиција биланса стања у функционалну валуту су били следећи:

	31.12.2017	31.12.2016.
EUR	118,4727	123,4723
USD	99,1155	117,1353

У Нишу, 08.06.2018. год.



Законски заступник