

На основу члана 22. Закона о јавним предузећима („Сл. гласник РС“, број 15/2016) и члана 30. Статута Јавног предузећа "Градска стамбена агенција" Ниш, Надзорни одбор ЈП „Градска стамбена агенција" Ниш, на седници одржаној дана 19.06.2019. године донео је

ОДЛУКУ БР. 2

- I **УСВАЈА СЕ** Извештај о пословању са финансијским извештајем Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2018. годину.
- II Саставни део ове одлуке је Извештај о пословању са финансијским извештајем Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2018. годину.
- III Извештај о пословању са финансијским извештајем Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2018. годину доставити Секретаријату за планирање и изградњу Градске управе Града Ниша.
- IV За реализацију ове одлуке задужује се директор Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш.

ЈП "ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" НИШ
- НАДЗОРНИ ОДБОР -

Број : 01-531/2
Ниш, 19.06.2019.год.

ПРЕДСЕДНИК
Мирослав Петровић, дипл.екон.



	ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш Генерала Милојка Лешјанина 8 tel:(018) 252 467 , 252 472 , факс (018) 252 160 E-mail: info@gsanis.rs, www.gsanis.rs
	матични број : 17263838, регистарски број : 073 17263838 шифра делатности : 6499, ПИБ : 102255946 , текући рачун: 200-2407090102002-29 Банка Поштанска штедионица, 160-461798-36 Banka Intesa

ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ СА ФИНАНСИЈСКИМ ИЗВЕШТАЈЕМ ЗА 2018. ГОДИНУ

ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш

Оснивач: Скупштина Града Ниша

Директор: Владан Стојановић, дипл. инг.грађ.

Делатност: 6499 –остале непоменуте финансијске услуге осим осигурања и пензијских фондова

ПИБ:102255946

ЈББК:61688

Надлежни орган јединице локалне самоуправе: **Градска управа Града Ниша-Секретаријат за планирање и изградњу**

Јуни 2019. год. Ниш

С А Д Р Ж А Ј :

1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА

Историјат предузећа
Законски оквир и начин финансирања

2. ОЦЕНА ПОСЛОВАЊА

Анализа пословних резултата у 2018.год.
Процена ресурса

3. ФИЗИЧКИ ОБИМ ПОСЛОВАЊА

Инвестициона улагања
Извори финансирања

4. ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ

Биланс успеха
Пословни и финансијски приходи
Пословни расходи

5. РАДНА СНАГА, ЗАРАДЕ И ОСТАЛЕ НАКНАДЕ

Структура кадрова
Трошкови зарада запослених

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ПРЕДУЗЕЋУ

<i>ОСНИВАЧ:</i>	СКУПШТИНА ГРАДА НИША
<i>ДИРЕКТОР:</i>	ВЛАДАН СТОЈАНОВИЋ, дипл. инг.грађ.
<i>ДЕЛАТНОСТ:</i>	ОСТАЛЕ НЕПОМЕНУТЕ ФИНАНСИЈСКЕ УСЛУГЕ
<i>МАТИЧНИ БРОЈ:</i>	17263838
<i>ШИФРА ДЕЛАТНОСТИ :</i>	6499
<i>ПИБ:</i>	102255946
<i>СЕДИШТЕ:</i>	НИШ, ГЕНЕРАЛА МИЛОЈКА ЛЕШЈАНИНА 8

1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА

1.1 Историјат предузећа

Јавно предузеће "Градска стамбена агенција" са седиштем у Нишу, у улици Генерала Милојка Лешјанина 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) увршћена у индиректне кориснике буџета Града Ниша од 01.05.2013.год. и иста је обављала платни промет до 30.11.2016.године 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. Решењем Скупштине Града Ниша број 06-940/2017-3-6-02 од 18.10.2017.године за директора предузећа именован је Владан Стојановић, дипл.инж.грађ. који је исту функцију обављао и у претходном мандату.

Решењем Скупштине града Ниша 06-766/2018-53-02 од 04.07.2018.године, за члана надзорног одбора из редова запослених именује се Драгослава Обрадовић, дипл.инг.грађевине уместо дотадашњег члана Петра Тепавца.

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.01-1355/2 од 08.10.2012.год. 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.године 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 2018. годину, у микро правно лице.

Просечан број запослених у 2018. години био је 10.

Предузеће је током 2018.год. обављало платни промет преко рачуна код Банке Интесе бр. 160-461798-36.

Предузеће је током 2018.год. поседовало и девизни рачун код пословне банке који није био активан и то: 00-583-0000005.1. Банка Интеса

1.2 Законска оквир и начин финансирања

Законски оквир у коме је предузеће пословало током 2018. године одређен је:

- Законом о привредним друштвима („Сл.гласник РС“ број 36/2011, 99/2011, 83/2014 – др.закон и 5/2015 и 44/2018)
- Законом о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“ број 104/2016)
- Законом о јавним предузећима („Сл.гласник РС“ број 15/2016)
- Законом о јавним набавкама („Сл.гласник РС“ број 124/2012, 14/2015, 68/2015)
- Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ РС број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 - Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – Одлука УС, 50/2013 – Одлука УС, 98/2013 – Одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018)
- Законом о буџетском систему („Сл.гласник РС“ број 54/2009, 73/2010, 101/2010, 101/2011, 93/2012, 62/2013, 63/2013 – испр., 108/2013, 142/2014, 68/2015 – др.Закон, 103/15, 99/2016 и 113/2017)
- Законом о порезу на додату вредност („Сл.гласник РС“ број 84/2004, 86/2004 – испр., 61/2005, 61/2007, 93/2012, 108/2013, 68/2014 – др.Закон, 142/14, 5/2015 ускл.дин.износ, 83/2015 и 5/2016-усклађен дин. изн.,108/2016, 7/2017-усклађен дин. изн.,113/2017, 13/2018-усклађен дин. изн. и 30/2018)
- Правилником о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем („Сл.гласник РС“ број 16/2016, 49/2016, 107/2016 и 46/2017)
- Упутством о раду трезора Града Ниша („Сл.лист Града Ниша“ број 2/2017)
- Правилником о начину коришћења средстава са подрачуна, односно других рачуна консолидованих рачуна Града Ниша и о инвестирању средстава корисника буџета („Сл.лист Града Ниша“ број 65/2011 и 95/2013)

- Законом о порезу на добит правних лица („Сл.гласник РС“ број 25/01, 80/02, 43/03, 84/04, 18/10, 101/11, 119/12, 47/13, 108/13, 68/14, 142/14, 91/15, 112/15 и 113/2017)
- Законом о порезима на имовину („Сл.гласник РС“ број 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12, 47/13, 68/14-и др. закон)
- Законом о рачуноводству („Сл.гласник РС“ број 62/13 и 30/2018)
- Законом о привременом уређивању основица за обрачун и исплату плата, односно зарада и других сталних примања код корисника јавних средстава (Сл.гласник РС број 116/14)
- Законом о начину одређивања максималног броја запослених у јавном сектору (Сл.гласник РС број 68/15 и 81/16-одлука УС)
- Уредбом о поступку за прибављање сагласности за ново запошљавање и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава (Сл.гласник РС број 113/13, 21/14, 66/14, 118/14, 22/15, 59/15)
- Осталим законским, подзаконским и другим прописима.

Ради обезбеђивања услова за социјално становање, односно стамбене подршке, а у складу са актом о оснивању, ЈП „Градска стамбена агенција“ :

- прикупља податке потребне за израду и утврђивање стамбене политике Града (снимање и анализа постојећег стамбеног фонда и стамбених потреба и др.);
- управља пројектима изградње станова за издавање у закуп на одређено време, као облик стамбене подршке, без могућности откупа или куповине, односно без могућности стицања својине путем куповине;
- управља изградњом станова за продају под непрофитним условима и уговара продају тих станова;
- израђује пројекте за реализацију утврђене стамбене политике Града;
- врши управљање у вези са коришћењем и одржавањем станова који се издају под закуп (наплата закупнине, отплата кредита према агенцији и другим зајмодавцима, организовање послова одржавања станова и др.);
- обавља послове који се односе на избор станова за пружање стамбене подршке, уговарање закупа и куповине станова, наплате закупнине, у сарадњи са институцијама социјалне заштите и органима Града;
- развија нове програме финансирања пружања стамбене подршке
- стара се да најмање 10% станова намењених за пружање стамбене подршке буде изграђено у складу са стандардима приступачности објеката од јавног интереса прописаних прописима који уређују област изградње и планирања;
- обавља и друге послове у области становања од значаја за Град.

Средства за реализацију појединачних пројеката обезбеђују се из:

- буџета Града;
- донација;
- примања од продаје нефинансијске имовине;
- кредитних средстава одобрених од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре;

- примања од задуживања према међународним институцијама за финансирање стамбене подршке;
- средстава од отплате кредита за расподељене станове солидарности;
- сопствених средстава;
- других извора у складу са законом.

2. ОЦЕНА ПОСЛОВАЊА

2.1. Анализа пословних резултата у 2018 год.

Изградња нових стамбених објеката условљена је приходима који су обезбеђени продајом станова-у стамбеним објектима у улици Мајаковског – ламеле Л5-Л6, јер су остали приходи, од анuitета из Фонда солидарне стамбене изградње као и приходи од закупа станова мали и на годишњем нивоу износе око 7.500.000,00 дин. фактурисано, а реално много мањи због лоше наплате закупа за станове у Паси Пољани.

У 2018. години активности ЈП “Градска стамбена агенција” Ниш, биле су фокусиране на припрему за нови инвестициони циклус изградње, на израду пројектне документације и добијање грађевинске дозволе за последњу фазу изградње три стамбена објекта, Л7, Л8 и Л9 на локацији у ул. Мајаковског у Нишу, као и на анализу и обезбеђење потребних финансијских средстава за завршетак сва три објекта. Програмом пословања за 2018. год. за инвестициона улагања планирана су средства у износу од 25.000.000,00 дин., а остварено је 16.453.654,00 дин. и то за израду и техничку контролу пројектне документације и за плаћање накнаде за уређење градског грађевинског земљишта.

Планирани и остварени физички обим активности приказан је у табели Инвестициона улагања за 2018.год.

<i>Инвестициона улагања – остварено 2018.</i>						
<i>Р.</i>	<i>Назив објекта</i>	<i>Остварено</i>	<i>План</i>	<i>Остварено</i>	<i>Индекс</i>	
<i>бр.</i>		<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2018</i>	<i>5/3</i>	<i>5/4</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
1	Мајаковски - ламеле Л5 до Л6, изградња	12.015.668,50			0	0
2	Мајаковски - ламеле Л7 до Л9, израда пројектне документације		25.000.000	16.453.654	0	0,66
	Укупно:	12.015.668,50	25.000.000	16.453.654	1,37	0,66

2.2. Процена ресурса

ЈП „ГСА“ Ниш као јавно предузеће спроводи програм социјалног становања, односно становања уз подршку на територији града у циљу решавања стамбених потреба становништва које нема решено стамбено питање како је дефинисано Законом о становању и одржавању зграда, који је ступио на снагу 31.12.2016.год. У том смислу је једини институционални инструмент у граду који се бави овом проблематиком.

За развој социјалног становања односно становања уз подршку је важна и чињеница да су у Генералним плану града Ниша од 2011. до 2023., означене локације за изградњу станова за социјално становање са посебним правилима грађења, која ће обезбедити још нижу цену станова. Улагања у грађевинске објекте односе се на дугорочна инвестициона улагања обезбеђења земљишта, обезбеђења локација, пројектовања и других радњи неопходних за изградњу станова, па је, у том смислу, неопходно да град Ниш, у оквиру својих надлежности обезбеди предуслове за остварење планираних активности.

Стамбена подршка је сваки облик помоћи за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство. Корисници стамбене подршке су лица без стана и лица без одговарајућег стана.

Одговарајући стан је стан који испуњава услове према критеријуму просторних услова, опремљености стана основним инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и заштите од спољних климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања.

Решењем Министарства животне средине и просторног планирања, ЈП “Градска стамбена агенција” Ниш је испунила услов и добила лиценцу непрофитне стамбене организације за обављање послова обезбеђивања, односно прибављања, управљања и давања у закуп станова намењених за социјално становање, као и управљање изградњом станова и продаје под непрофитним условима.

Вишак прихода над расходима који стамбена агенција оствари у току пословне године мора се у целини усмерити за даље прибављање, градњу, обнову, реконструкцију и одржавање станова. Битна компонента свих пројеката социјалног становања мора бити одрживост система.

Стамбена агенција за спровођење програма непрофитног становања користи средства од отплате кредита за расподељене станове солидарности, од продаје и закупа станова.

3. ФИЗИЧКИ ОБИМ ПОСЛОВАЊА

Основна делатност ЈП “Градска стамбена агенција” Ниш је повезивање финансијских, техничких и физичких средстава за реализацију изградње станова за одрживо становање кроз разне видове стамбене подршке. Стамбена подршка је сваки облик помоћи за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство.

3.1. Инвестициона улагања

Програм инвестиционог улагања обухвата улагања у изградњу грађевинских објеката – станова. Улагања у грађевинске објекте односе се на дугорочна инвестициона улагања обезбеђења земљишта, обезбеђења локација, пројектовања, изградње и других радњи неопходних за изградњу станова намењених продаји и давања у закуп.

Техничка структура инвестиција-укупно

Ред. бр.	Опис	Остварено 2017.	План	Остварено	Индекс	
			2018	2018	5/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Грађевински објекти	12.015.668,50	25.000.000	16.453.654	1,37	0,66
2.	Опрема					
3.	Остало					
	Укупно:	12.015.668,50	25.000.000	16.453.654	1,37	0,66

** Износ је без ПДВ-а.*

3.2. Извори финансирања

Инвестициона улагања су финансирана из сопствених средстава и средстава Републике Србије и приказани су у табели:

Ред бр.	Опис	Остварено	План	Остварено	Индекс	
		2017	2018	2018	5/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Сопствена средства	12.015.668,50	25.000.000	16.453.654,00	1,37	0,66
2.	Субвенције (Буџет Града и Република)					
3.	Банкарски кредити					
4.	Донације					
	Укупно:	12.015.668,50	25.000.000	16.453.654,00	1,37	0,66

Обим остварене и планиране изградње станова приказан је у табели:

Ред бр.	Назив производа услуге	Јед. мере	Остварено 2017	План 2018	Остварено 2018
1	2	3	4	5	6
1	Станови - продаја	ком	11	27	27
2	Станови - издавање	ком	95	95	95

4. ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ

У складу са донетим Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама ЈП „ГСА“ Ниш се определила да за признавање, вредновање и обелодањивање позиција у финансијским извештајима примењује Међународни стандард финансијског извештавања за мала и средња предузећа (МСФИ за МСП).

Финансијски извештај за период 01.01.-31.12.2018. године састављен је 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 извештај за поменути период приказан је 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.

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.

Због промене рачуноводствене основе за овај извештај не постоје упоредни подаци из претходног обрачунског периода ни подаци о планираним приходима и расходима.

У прилогу је дат приказ структуре прихода и расхода за 2016.год., 2017.год. и 2018.год. (табела 4.1.), пословних и финансијских прихода (табела 4.2.) и пословних расхода (табела 4.3) за 2016, 2017 и 2018. годину.

Укупан приход у 2018.год. износи 134.073.661,00 динара, а састоји се од прихода од продаје робе на домаћем тржишту, прихода од закупнина и осталих пословних прихода.

Укупни расходи у 2018.год. износе 106.521.495,00 динара., а састоје се од набавне вредности продате робе, трошкова личних примања – зарада са припадајућим порезима и доприносима, накнада у натури, отпремнина и помоћи запосленима, сталних трошкова, исплате члановима Надзорног одбора, трошкова материјала, и осталих трошкова. Као разлика између расхода и прихода утврђен је добитак текуће године пре опорезивања у износу од 27.552.166,00 динара односно нето добитак у износу од 27.585.868,00 динара.

Структура прихода и расхода дата је у табелама прихода и расхода (табела 4.2. и табела 4.3.)

Приказ структуре расхода и издатака за 2018.годину дат је у табели 4.4.

У табели 4.5. дат је приказ укупних прихода, расхода, обавеза и потрживања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2016. 2017. и 2018. години, а преглед остварених специфицираних трошкова у 2016. 2017. и 2018.години налази се у табели 4.6.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш није кредитно задужена (табела 4.7.).

Табела 4.1. - БИЛАНС УСПЕХА за 2016, 2017. и 2018.год. (у хиљадама дин.)				
П О З И Ц И Ј А	2016.год 01.01.- 30.11.	2016.год 01.12.- 31.12.	2017. година	2018. година
А. ПРИХОДИ И РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА				
I. ПРИХОДИ (1 до 5)	56645	16842	52276	127051
1. Приходи од продаје		16603	48987	122685
2. Приходи од активирања учинака и робе				
3. Повећање вредности залиха учинака				
4. Смањење вредности залиха учинака				
5. Остали пословни приходи		239	3289	4366
6. Приход из буџета	56645			
7. Приходи од имовине				
II. РАСХОДИ И ИЗДАЦИ (1 до 5)	63059	2773	56642	102488
1. Набавна вредност продате робе			33002	83010
2. Трошкови материјала	502	144	776	653
3. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	16631	1614	12614	12368
4. Трошкови амортизације и резервисања	-	131	1257	453
5. Остали расходи	13930	884	8993	6004
6. Издаци за нефинансијску имовину	31996	-	-	-
III. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (I– II)		14069	-	24563
IV. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (II-I)			4366	-
V. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ		778	2861	5841
VI. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ		2	311	60
VII. ОСТАЛИ ПРИХОДИ			424	73
VIII. ОСТАЛИ РАСХОДИ			44680	281
IX. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА		12647	-	27582
X. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА			158785	-
XI. НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, РАСХОДИ ПРОМЕНЕ РАЧ. ПО.	-	-	244	30
XII. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА	-	-		27552
XIII. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА	-	-	158962	-
XIII. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	-	-	177	34
XII. НЕТО ДОБИТАК		-	-	27586
XIII. НЕТО ГУБИТАК	6414		158785	-

Табела 4.2. – Пословни и финансијски приходи

<i>Ред. бр.</i>	<i>Врста прихода (услуге)</i>	<i>Остварено 01.01.- 30.11.2016</i>	<i>Остварено 01.12.- 31.12.2016</i>	<i>Остварено 2017</i>	<i>План 2018</i>	<i>Остварено 2018</i>
1	Приходи од продаје станова и услуга		16.603	48.987	140000	122685
2	Повећање вредности залиха учинака			-		-
3	Приходи од донација и субвенција			-		-
4	Приходи од закупа	434	239	3.289	10000	4366
5	Приходи од откупа станова и анuitета	11658				
6	Приходи од камата	388	20	2.861	2500	5622
7	Позитивне курсне разлике	100		0	500	219
8	Остали финансијски приходи		758	580	1500	1181
9	Приходи из буџета	56.645	-	-	-	-
	укупно	56.645	17.620	17.620	154500	134073

Табела 4.3. – Пословни расходи

<i>Ред. бр.</i>	<i>Врста трошка (услуге)</i>	<i>Остварено 01.01.-30.11. 2016</i>	<i>Остварено 01.12.- 31.12.2016</i>	<i>Остварено 2017</i>	<i>План 2018</i>	<i>Остварено 2018</i>
1	Набавна вредност продатих станова	-	-	33.002	83500	83010
2	Стални трошкови, трошкови материјала и енергије	4.912	144	776	1380	653
3	Зараде и накнаде зарада	16.631	1.614	12.614	16409	12368
4	Трошкови производних услуга		549	2.951	4100	2435
5	Трошкови амортизације и резервисања		131	1.257	2350	453
6	Нематеријални трошкови	1.815	335	6.042	7340	3569
7	Финансијски расходи		2	311	10400	60
8	Остали расходи и изд.	39.701	-	157.725	12300	3973
	укупно	63.059	2.775	214.678	137779	106521

Табела 4.4. Расходи и издаци

Ред. бр.	Број конта	Врста трошка / услуге	Реализација 2017	План 2018.	Реализација 2018
1	2	3	4	5	6
1	502	Набавна вредност продате робе	33.001.670,00	83.500.000,00	83.010.086
2	512	Трошкови канцеларијског материјала	101.694,00	200.000,00	96913
3	512	Трошкови средстава за одржавање хигијене	31.821,00	50.000,00	27044
4	512	Трошкови потрошног материјала	0	50.000,00	15230
5	512	Трошкови осталог непоменутог материјала	2.400,00	30.000,00	25000
6	513	Трошкови горива и мазива	126.000,00	150.000,00	142000
7	513	Трошкови електричне, топлотне и друге	443.476,00	400.000,00	311267
8	514	Трошкови резервних делова за текуће	34.720,00	200.000,00	41308
9	515	Трошкови алата и инвентара -канц наместај	36.307,00	300.000,00	0
10	520	Трошкови зарада	9.236.524,00	11.933.040,00	8212954
11	521	Доприноси на терет послодавца	1.653.338,00	2.136.012,00	2332062
12	524	Трошкови по основу уговора о делу	0	50.000,00	39557
13	526	Трошкови накнада члановима НО	1.023.323,00	1.050.000,00	933533
14	529	Трошкови за службено путовање	49.192,00	110.000,00	66787
15	529	Трошкови за превоз на посао и са посла	220.980,00	250.000,00	194040
16	529	Трошк. за помоћ, одмор и рекреацију радника, поводом Нове године, Божића и остало	430.288,00	880.000,00	588926
17	529	Трошкови отпремнина по основу закона о начину одређ. макс. бр. у јавном сек	0	0	0
18	531	Трошкови ПТТ и телекомуникационе услуге	261.249,00	500.000,00	271781
19	532	Трошкови одржавања основних средстава	199.931,00	1.000.000,00	259872
20	533	Трошкови закупнина	2.008.340,00	2.000.000,00	1400727
21	535	Трошкови рекламе и пропаганде	30.146,00	100.000,00	54000
22	539	Трошкови комуналних услуга	409.544,00	400.000,00	400000
23	539	Трошкови ост. услуга	41.584,00	100.000,00	48226
24	540	Трошкови амортизације	530.810,00	1.000.000,00	429883
25	544	Резервисања за отпремнине	725.706,00	150.000,00	22905
26	549	Остала резервисања-Хабитат	0	1.200.000,00	0
27	550	Трошкови непроизводних услуга	988.771,00	2.000.000,00	615153
28	551	Трошкови репрезентације	150.000,00	2.000.000,00	178407
29	553	Трошкови платног промета	85.033,00	150.000,00	93469
30	554	Трошкови чланарина	90.000,00	90.000,00	15444
31	555	Трошкови пореза и других накнада	1.500.000,00	1.500.000,00	884886
32	559	Остали нематеријални трошкови	3.228.611,00	3.400.000,00	1781632
33	562	Камате	3.828,00	10.100.000,00	556
34	563	Негативне курсне разлике	307.099,00	300.000,00	52960
35	570	Губици по основу расходања	42.584.189,00	0	0
36	576	Расходи по основу директног отписа потразив	183.666,00	1.000.000,00	0
37	579	Остали непоменути расходи	1.912.057,00	300.000,00	281145
38	585	Обезвређење потраживања и крат. фин. пласмана	112.645.990,00	10.000.000,00	3662622
39	592	Расходи по основу исправке грешке из ран. год. које нису материјално значајне	399.868,00	1.000.000,00	30441
		УКУПНО	214.678.184,00	137.779.052,00	106.520.816

**Преглед укупних прихода , расхода, обавеза и потраживања
у 2016., 2017. и 2018. години**

у хиљадама дин.

Табела 4.5.

	Стање на 30.11.2016.	Стање на 31.12.2016	Стање на 31.12.2017.	Стање на 31.12.2018.
Број запослених	15	10	10	10
% учешћа трошкова запослених у укупним трошковима	26.37	49.47	5.88	11.61
Укупан приход	56.645	17.620	55.717	134073
Укупан расход	63.059	2.775	214.678	106521
Добит текуће године	-	14.845	-	27552
Губитак текуће године	6.414	-	158.961	-
Кредити од пословних банака	-	-	-	-
Укупна задуженост по свим основама	-	-	-	-
Укупне обавезе (јавни приходи, добављачи)	267.239	20.833	23.141	10404
Укупна потраживања	233.370	266.259	19.385	16819
Добитак по раднику, 000	-	1.485	0	2755
Губитак по раднику, 000	428	0	15.896	0

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ СПЕЦИФИЦИРАНИХ ТРОШКОВА

Табела 4.6.

Редни број	Позиција	ОСТВАРЕЊЕ 2016. (1)	ОСТВАРЕЊЕ 2017. (2)	ПЛАН 2018. (3)	ОСТВАРЕЊЕ 2018. (4)	ИНДЕКС 2/3	ИНДЕКС 4/3
1	Трошкови горива	154980	126.000	150000	142000	84	95
1,1	Утрошени деривати нафте за теретна, теренска и спец.возила						
1,2	Утрошени деривати нафте за путничка возила	154980	126.000	150000	142000	84	95
2	Остали лични расходи и накнаде	0	49.192	100.000	66787	49	67
2,1	Трошкови прековременог рада						
2,2	Дневнице на службеном путу	0	49.192	100000	66787	49	67
2,3	Трошкови накнада по уговору о приврем.и повременим пословима						
3	Трошкови транспортних услуга	233781	293.808	600000	283627	53	47
*3.1.1	ПТТ услуге – поштарина	72726	43.000	150000	43766	43	29
*3.1.2	ПТТ услуге - фиксни телефони	55596	52.350	150000	35733	35	24
*3.1.3	ПТТ услуге - мобилни телефони	105459	168.312	200000	150128	84	75
3,2	Трошкови сајмова	0	0	0	0	0	0
3,3	Трошкови рекламе	0	30.146	100000	54000	30	54
3,4	Трошкови пропаганде	0	0	0	0	0	0
4	Нематеријални трошкови	4.184.145	6.042.415	7.340.000	3568991	75	49
4,1	Трошкови репрезентације	71730	150.000	200000	178407	100	89
*4.1.1	Угоститељске услуге	71730	150.000	150000	150000	100	100
*4.1.2	Поклони	0	0	0		0	0
*4.1.3	Трошкови репрезентације из бифеа	0	0	50000	28407	0	57
4,2	Остали нематеријални трошкови	4112415	0	0	0	0	0
*4.2.1	Остали расходи за штете, казне и пенале	4112415	0	0	0	0	0
*4.2.2	Издаци за спонзорство						
*4.2.3	Издаци за донаторство						
*4.2.4	Издаци за хуманитарне потребе						
5	УКУПНО (1+2+3+4)	4.572.906	6.511.415	8.190.000	4.061.405	73	50

Табела 4.7.

[illegible]

5. РАДНА СНАГА, ЗАРАДЕ И ОСТАЛЕ НАКНАДЕ

Послови у Предузећу обављају се у организационим јединицама истог:

- служба општих, правних и финансијских послова
- служба припреме, изградње и надзора.

5.1 Структура кадрова

Предузеће је у 2018.години имало 10 запослених у сталном радном односу, 1 запосленог – директора као постављено лице и 1 запосленог на одређено време -замена отсутног запосленог радника.

Највеће учешће у структури запослених имају радници са ВСС спремом и то 70% од укупног броја запослених .

Табела запослених - Основна делатност, администрација

Структура	Квалификација				УКУПНО
	ВСС	ВШС	ССС	НКВ	
Основна делатност	5	1	1		7
Администрација			1+Г*		1+Г*
Менаџмент	2				2
Укупно	7	1	2+Г*		10+Г*

*1 запослени на одређено време - замена до повратка отсутног запосленог.

У 2018. години није било пријема нових радника на неодређено време, па је стање запослених по структури као у табели :

Табела кадрова по квалификационој структури:

Ред Бр.	Квалификациона структура	стање 31.12.2016.	стање 31.12.2017.	стање 31.12.2018.
1	2	3	4	5
1	НК	0	0	0
2	ССС	3+Г*	2+1*	2+1*
3	ВШС	2	1	1
4	ВСС	10	7	7
	УКУПНО	15+Г*	10+1*	10+1*

5.2 Трошкови зарада запослених

Зараде запослених у ЈП "Градска стамбена агенција " се нису увећавале и исплаћене су у складу са Програмом пословања за 2018.год. који је усвојен од стране Скупштине Града Ниша.

Исплаћене нето зараде за 2018.год.	6.432.647,00
Порези и доприноси на терет радника	2.513.663,00
Доприноси на терет послодавца	1.598.706,00
Укупно	10.545.016,00

У наведеној табели укупан износ од 10.545.016,00 дин. односи се на исплаћене зараде са свим порезима и доприносима.

Рад Предузећа у протеклом периоду је био потпуно јаван и у складу са законским прописима, основачким и другим актима Предузећа. На све седнице Надзорног одбора Предузећа, присуствовали су и представници Надлежне управе, којима је достављен сав пратећи материјал за седнице, као и председнику Синдиката из реда запослених.

Дугорочни стратешки циљеви ЈП „ГСА“ Ниш су:

- Обезбеђење градског грађевинског земљишта за нову стамбену непрофитну изградњу,
- Подршка развоју ренталног јавног сектора
- Развој посебних програма за решавање проблема становања сиромашних и рањивих друштвених група.

У остваривању наведених циљева, неопходно је обезбедити следеће предуслове:

- Што пре донети националну стамбену стратегију и у складу са Законом реализовати активности преко Републичке агенције за становање.
- Потребно је да се у најкраћем року донесу сва подзаконска акта која су предвиђена усвојеним Законом о социјалном становању, а која би омогућила приступ домаћим и страним финансијским институцијама и фондовима.
- Потребно је стално стручно оспособљавање запослених.

ЈП " Градска стамбена агенција " Ниш
Директор
Владан Стојановић, дипл.инг.грађ.



О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

У 2018. год. завршена је продаја преосталих 27 станова у улици Мајаковског – ламеле Л5 и Л6 са 70 станова.

Напомињемо да су станови на локацији у улици Мајаковског у Нишу трећа фаза изградње станова за социјално становање на овој локацији, и састоје се од два стамбена објекта, ламела Л5 и Л6, спратности По+5+Пк. Објекти су пројектовани и изграђени према Правилнику о енергетској ефикасности зграда и поседује енергетски пасош –Сертификат о енергетским својствима зграде за објекте класе Ц.

Употребна дозвола за објекте Л5 и Л6 добијена је 26.05.2017.године.

Станови су намењени за:

- 18 станова површине 982 м² у ламели Л5 (Мајаковског 14а), су намењени за давање у закуп. Финансирани су средствима: Владе Републике Србије преко Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре у износу 46.000.000,00 дин. са ПДВ-ом, а коришћена су за финансирање грађења објекта, и средствима из буџета Града у износу 38.914.628,93 дин. са ПДВ-ом, а коришћена су за финансирање осталих комунално пратећих трошкова.
- збрињавање породица чије су куће срушене од последица клизишта на Мраморском брду - обезбеђено је 14 стана површине 811,10м² у објектима Л5 и Л6 (Мајаковског 12а и 14а) и 1 стан површине 30,65м² у објекту Л2 (Мајаковског 10).
- 38 станова у обе ламеле (Мајаковског 12а и 14а), површине 2.288,26 м² намењени за непрофитну продају.

Конкурс за продају станова и давање у закуп расписан је 14. августа 2017. год. Интересовање и за закуп и за продају је било велико. За 18 станова за закуп пристигло је 85 пријава, а за 38 стана за продају пристигло је 108 пријава, тако да су сви станови дати у закуп и продати. Половином децембра 2017 године усељени су сви станови намењени за закуп (18) и станови намењени породицама са клизишта на Мраморском брду (15) као и 11 стана за продају (лица која су платила у готовом или реализовала кредит код изабране банке). У 2018.години продато је преосталих 27 станова. На тај начин обезбеђен је део средстава за узградњу нових стамбених објеката.

У 2018. години активности ЈП “Градска стамбена агенција” Ниш, биле су фокусиране на припрему за нови инвестициони циклус изградње, на израду пројектне документације и добијање грађевинске дозволе за последњу фазу изградње три стамбена објекта од Л7, Л8 и Л9 на локацији у ул. Мајаковског у Нишу, као и на анализу и обезбеђење потребних финансијских средстава за завршетак сва три објекта. Програмом пословања за 2018. год. за инвестициона улагања планирана су средства у износу од 25.000.000,00 дин. , а остварено је 16.453.654,00 дин. и то за израду и техничку контролу пројектне документације и за плаћање накнаде за уређење градског грађевинског земљишта.

Како је ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, Законом о изменама и допунама Закона о буџетском систему од 01.12.2016. године („Сл.гласник РС“, бр. 103/15) престала да послује као индиректни буџетски корисник, дати подаци из 2016.год. нису упоредиви са датим подацима из 2017.год. И 2018.године јер ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш од 01.12.2016.год. послује по Контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике.

На крају 2018. године ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је остварила приходе у износу од 134.073.661,00 динара и расходе у износу од 106.521.495,00 динара. Као разлика између расхода и прихода утврђен је добитак пре опорезивања у износу од 27.552.166,00 динара односно нето добитак текуће године у износу од 27.585.868,00 динара .

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“

Директор

Владан Стојановић, дипл.инг.грађ.



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА"
НИШ**

**ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ РЕВИЗИЈИ ФИНАНСИЈСКИХ
ИЗВЕШТАЈА ЗА 2018. ГОДИНУ**

Београд, 29. мај 2019. године

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА"
НИШ**

**ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ РЕВИЗИЈИ ФИНАНСИЈСКИХ
ИЗВЕШТАЈА ЗА 2018. ГОДИНУ**

САДРЖАЈ;

Извештај независног ревизора

Финансијски извештаји:

- Биланс стања
- Биланс успеха
- Извештај о осталом резултату
- Извештај о токовима готовине
- Извештај о променама на капиталу
- Напомене уз финансијске извештаје



PREDUZEĆE ZA REVIZIJU I KONSALTING

Stanišić audit d.o.o.

Данијелова бр. 32 Тел.: (011) 3093-211, 3093-212, 3093-213, ФАХ: 3093-214

ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА

НАДЗОРНОМ ОДБОРУ

ЈП "ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА", НИШ

Извршили смо ревизију приложених финансијских извештаја Јавног предузећа "Градска стамбена агенција", Ниш (у даљем тексту: Предузеће) који обухватају биланс стања на дан 31. децембра 2018. године, биланс успеха, извештај о осталом резултату, извештај о токовима готовине и извештај о променама на капиталу за годину која се завршава на тај дан, као и преглед значајних рачуноводствених политика и напомена уз финансијске извештаје.

Одговорност руководства

Руководство Предузећа је одговорно за састављање и истинито приказивање ових финансијских извештаја у складу са Међународним стандардима финансијског извештавања за мала и средња правна лица и рачуноводственим прописима важећим у Републици Србији, као и за оне интерне контроле које руководство одреди као неопходне у припреми финансијских извештаја који не садрже материјално значајне погрешне исказе, настале услед недозвољене радње или грешке.

Одговорност ревизора

Наша је одговорност да на основу извршене ревизије изразимо мишљење о приложеним финансијским извештајима. Ревизију смо извршили у окладу са Међународним стандардима ревизије и Законом о ревизији Републике Србије. Ови стандарди и Закон захтевају да се придржавамо етичких захтева и да ревизију планирамо и извршимо на начин који омогућава да се, у разумној мери, уверимо да финансијски извештаји не садрже материјално значајне погрешне исказе.

Ревизија укључује спровођење поступака у циљу прибављања ревизијских доказа о износима и обелодањивањима датим у финансијским извештајима. Одабрани поступци су засновани на ревизорском просуђивању, укључујући процену ризика постојања материјално значајних погрешних исказа у финансијским извештајима, насталих услед недозвољене радње или грешке. Приликом процене ризика, ревизор сагледава интерне контроле које су релевантне за састављање и истинито приказивање финансијских извештаја, у циљу осмишљавања ревизијских поступака који су одговарајући у датим околностима, али не у циљу изражавања мишљења о ефикасности примењених интерних контрола правног лица. Ревизија, такође, укључује оцену адекватности примењених рачуноводствених политика и оправданости рачуноводствених процена извршених од стране руководства, као и оцену опште презентације финансијских извештаја.

Сматрамо да су прибављени ревизијски докази довољни и одговарајући и да обезбеђују основу за изражавање ревизорског мишљења.



PREDUZEĆE ZA REVIZIJU I KONSALTING

Stanišić audit d.o.o.

Данијелова бр. 32 Тел.: (011) 3093-211, 3093-212, 3093-213, ФАХ: 3093-214

ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

**НАДЗОРНОМ ОДБОРУ
ЈП "ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА", НИШ**

Мишљење

По нашем мишљењу, финансијски извештаји приказују истинито и објективно по свим материјално значајним питањима финансијски положај Јавног предузећа "Градска стамбена агенција", Ниш на дан 31. децембра 2018. године, као и резултат пословања и токове готовине за годину која се завршава на тај дан, у складу са рачуноводственим прописима важећим у Републици Србији.

Београд, 29. мај 2019. године

Лиценцирани овлашћени ревизор

Nada Bratić

100037797-04

07962156498

Digitally signed by

Nada Bratić

100037797-040796215

6498

Date: 2019.05.31

08:47:25 +02'00'

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број **17263838**

Шифра делатности **6499**

ПИБ **102255946**

Назив **JAVNO PREDUZEĆE GRADSKA STAMBENA AGENCIJA, NIŠ**

Седиште **Ниш , Генерала Милојка Лешјанина 8**

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2018. године

- у хиљадама динара -

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
	АКТИВА					
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001				
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0010 + 0019 + 0024 + 0034)	0002		390466	400663	470271
01	И. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008 + 0009)	0003	6.1.	25	35	70
010 и део 019	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и део 019	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала права	0005	6.1.	25	35	70
013 и део 019	3. Гудвил	0006				
014 и део 019	4. Остала нематеријална имовина	0007				
015 и део 019	5. Нематеријална имовина у припреми	0008				
016 и део 019	6. Аванси за нематеријалну имовину	0009				
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016 + 0017 + 0018)	0010	6.2.	316597	300491	444454
020, 021 и део 029	1. Земљиште	0011	6.2.	13085	13085	13085
022 и део 029	2. Грађевински објекти	0012				204720
023 и део 029	3. Постројења и опрема	0013	6.2.	533	905	1401
024 и део 029	4. Инвестиционе некретнине	0014	6.2.	255029	255028	
025 и део 029	5. Остале некретнине, постројења и опрема	0015				
026 и део 029	6. Некретнине, постројења и опрема у припреми	0016	6.2.	47950	31473	225248
027 и део 029	7. Улагања на туђим некретностима, постројењима и опреми	0017				
028 и део 029	8. Аванси за некретнине, постројења и опрему	0018				
03	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА (0020 + 0021 + 0022 + 0023)	0019		0	0	0
030, 031 и део 039	1. Шуме и вишегодишњи засади	0020				
032 и део 039	2. Основно стадо	0021				

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
037 и део 039	3. Биолошка средства у припреми	0022				
038 и део 039	4. Аванси за биолошка средства	0023				
04. осим 047	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0025 + 0026 + 0027 + 0028 + 0029 + 0030 + 0031 + 0032 + 0033)	0024	6.3.	8514	16141	25747
040 и део 049	1. Учешћа у капиталу зависних правних лица	0025				
041 и део 049	2. Учешћа у капиталу придружених правних лица и заједничким подухватима	0026				
042 и део 049	3. Учешћа у капиталу осталих правних лица и друге хартије од вредности расположиве за продају	0027				
део 043, део 044 и део 049	4. Дугорочни пласмани матичним и зависним правним лицима	0028				
део 043, део 044 и део 049	5. Дугорочни пласмани осталим повезаним правним лицима	0029				
део 045 и део 049	6. Дугорочни пласмани у земљи	0030				
део 045 и део 049	7. Дугорочни пласмани у иностранству	0031				
046 и део 049	8. Хартије од вредности које се држе до доспећа	0032				
048 и део 049	9. Остали дугорочни финансијски пласмани	0033	6.3.	8514	16141	25747
05	V. ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0035 + 0036 + 0037 + 0038 + 0039 + 0040 + 0041)	0034	6.4.	65330	83996	0
050 и део 059	1. Потраживања од матичног и зависних правних лица	0035				
051 и део 059	2. Потраживања од осталих повезаних лица	0036	6.4.	65330	83996	
052 и део 059	3. Потраживања по основу продаје на робни кредит	0037				
053 и део 059	4. Потраживање за продају по уговорима о финансијском лизингу	0038				
054 и део 059	5. Потраживања по основу јемства	0039				
055 и део 059	6. Спорна и сумњива потраживања	0040				
056 и део 059	7. Остала дугорочна потраживања	0041				
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0042	6.5.	190	156	
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0044 + 0051 + 0059 + 0060 + 0061 + 0062 + 0068 + 0069 + 0070)	0043		229209	203678	277973
Класа 1	I. ЗАЛИХЕ (0045 + 0046 + 0047 + 0048 + 0049 + 0050)	0044	6.6.	8584	91589	11716
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0045				
11	2. Недовршена производња и недовршене услуге	0046				
12	3. Готови производи	0047				

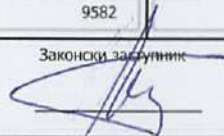
Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
13	4. Роба	0048				
14	5. Стална средства намењена продаји	0049	6.6.	8556	91566	9885
15	6. Плаћени аванси за залихе и услуге	0050	6.6.	28	23	1831
20	II. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056 + 0057 + 0058)	0051	6.7.	16819	7583	194755
200 и део 209	1. Купци у земљи - матична и зависна правна лица	0052				
201 и део 209	2. Купци у иностранству - матична и зависна правна лица	0053				
202 и део 209	3. Купци у земљи - остала повезана правна лица	0054	6.7.	9333	3496	106345
203 и део 209	4. Купци у иностранству - остала повезана правна лица	0055				
204 и део 209	5. Купци у земљи	0056	6.7.	7486	4087	88410
205 и део 209	6. Купци у иностранству	0057				
206 и део 209	7. Остала потраживања по основу продаје	0058				
21	III. ПОТРАЖИВАЊА ИЗ СПЕЦИФИЧНИХ ПОСЛОВА	0059		36		
22	IV. ДРУГА ПОТРАЖИВАЊА	0060	6.8.	6315	6514	6680
236	V. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА КОЈА СЕ ВРЕДНУЈУ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	0061				
23 осим 236 и 237	VI. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0063 + 0064 + 0065 + 0066 + 0067)	0062	6.9.	188150	5287	28033
230 и део 239	1. Краткорочни кредити и пласмани - матична и зависна правна лица	0063	6.9.	179000		
231 и део 239	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана правна лица	0064				
232 и део 239	3. Краткорочни кредити и зајмови у земљи	0065				
233 и део 239	4. Краткорочни кредити и зајмови у иностранству	0066				
234, 235, 238 и део 239	5. Остали краткорочни финансијски пласмани	0067	6.9.	9150	5287	28033
24	VII. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА	0068	6.10.	7758	81507	20478
27	VIII. ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ	0069	6.11.	1547	10005	16311
28 осим 288	IX. АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0070			1193	
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0042 + 0043)	0071		619865	604497	748244
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0072	6.20.	9582	9582	23807

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
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0411 - 0412 + 0413 + 0414 + 0415 - 0416 + 0417 + 0420 - 0421) ≥ 0 = (0071 - 0424 - 0441 - 0442)	0401		596147	568661	727446
30	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ (0403 + 0404 + 0405 + 0406 + 0407 + 0408 + 0409 + 0410)	0402	6.12.	5	5	5
300	1. Акцијски капитал	0403				
301	2. Удели друштва са ограниченом одговорношћу	0404				
302	3. Улози	0405				
303	4. Државни капитал	0406	6.12.	5	5	5
304	5. Друштвени капитал	0407				
305	6. Задружни удели	0408				
306	7. Емисиона премија	0409				
309	8. Остали основни капитал	0410				
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0411				
047 и 237	III. ОТКУПЉЕНЕ СОПСТВЕНЕ АКЦИЈЕ	0412				
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0413	6.13.	568556		
330	V. РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ ПО ОСНОВУ РЕВАЛОРИЗАЦИЈЕ НЕМАТЕРИЈАЛНЕ ИМОВИНЕ, НЕКРЕТНИНА, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМЕ	0414				
33 осим 330	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ХАРТИЈА ОД ВРЕДНОСТИ И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА (потражна салда рачуна групе 33 осим 330)	0415				
33 осим 330	VII. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ХАРТИЈА ОД ВРЕДНОСТИ И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА (дуговна салда рачуна групе 33 осим 330)	0416				
34	VIII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0418 + 0419)	0417	6.14.	27586	727441	733855
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0418			727441	721248
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0419	6.14.	27586		12607
	IX. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0420				
35	X. ГУБИТАК (0422 + 0423)	0421		0	158785	6414
350	1. Губитак ранијих година	0422				6414
351	2. Губитак текуће године	0423			158785	
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ОБАВЕЗЕ (0425 + 0432)	0424		13314	12207	10427

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
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0426 + 0427 + 0428 + 0429 + 0430 + 0431)	0425	6.15.	748	726	54
400	1. Резервисања за трошкове у гарантном року	0426				
401	2. Резервисања за трошкове обнављања природних богатстава	0427				
403	3. Резервисања за трошкове реструктурирања	0428				
404	4. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0429	6.15.	748	726	54
405	5. Резервисања за трошкове судских спорова	0430				
402 и 409	6. Остала дугорочна резервисања	0431				
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0433 + 0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0432	6.16.	12566	11481	10373
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0433				
411	2. Обавезе према матичним и зависним правним лицима	0434				
412	3. Обавезе према осталим повезаним правним лицима	0435				
413	4. Обавезе по емитованим хартијама од вредности у периоду дужем од годину дана	0436				
414	5. Дугорочни кредити и зајмови у земљи	0437				
415	6. Дугорочни кредити и зајмови у иностранству	0438				
416	7. Обавезе по основу финансијског лизинга	0439				
419	8. Остале дугорочне обавезе	0440	6.16.	12566	11481	10373
498	В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0441				20
42 до 49 (осим 498)	Г. КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0443 + 0450 + 0451 + 0459 + 0460 + 0461 + 0462)	0442		10404	23629	10351
42	I. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448 + 0449)	0443		0	0	0
420	1. Краткорочни кредити од матичних и зависних правних лица	0444				
421	2. Краткорочни кредити од осталих повезаних правних лица	0445				
422	3. Краткорочни кредити и зајмови у земљи	0446				
423	4. Краткорочни кредити и зајмови у иностранству	0447				

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
427	5. Обавезе по основу сталних средстава и средстава обустављеног пословања намењених продаји	0448				
424, 425, 426 и 429	6. Остале краткорочне финансијске обавезе	0449				
430	II. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0450	6.17.	3238	16532	2726
43 осим 430	III. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0452 + 0453 + 0454 + 0455 + 0456 + 0457 + 0458)	0451	6.18.	6514	6607	6659
431	1. Добављачи - матична и зависна правна лица у земљи	0452				
432	2. Добављачи - матична и зависна правна лица у иностранству	0453				
433	3. Добављачи - остала повезана правна лица у земљи	0454	6.18.	50	86	55
434	4. Добављачи - остала повезана правна лица у иностранству	0455				
435	5. Добављачи у земљи	0456	6.18.	6464	6521	6604
436	6. Добављачи у иностранству	0457				
438	7. Остале обавезе из пословања	0458				
44, 45 и 46	IV. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	0459	6.19.	623	490	812
47	V. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ	0460				
48	VI. ОБАВЕЗЕ ЗА ОСТАЛЕ ПОРЕЗЕ, ДОПРИНОСЕ И ДРУГЕ ДАЖБИНЕ	0461		29		154
49 осим 498	VII. ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0462				
	Д. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0412 + 0416 + 0421 - 0420 - 0417 - 0415 - 0414 - 0413 - 0411 - 0402) ≥ 0 = (0441 + 0424 + 0442 - 0071) ≥ 0	0463				
	Ђ. УКУПНА ПАСИВА (0424 + 0442 + 0441 + 0401 - 0463) ≥ 0	0464		619865	604497	748244
89	Е. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0465		9582	9582	23807

у Ниш
 дана 24.05 2019. године

Законски заступник


М.П.


Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике ("Службени гласник РС", бр. 95/2014 и 144/2014)

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број **17263838**

Шифра делатности **6499**

ПИБ **102255946**

Назив **JAVNO PREDUZEĆE GRADSKA STAMBENA AGENCIJA, NIŠ**

Седиште **Ниш , Генерала Милојка Лешјанина 8**

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2018. до 31.12.2018. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	ПРИХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА				
60 до 65, осим 62 и 63	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1009 + 1016 + 1017)	1001		127051	52276
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004 + 1005 + 1006 + 1007+ 1008)	1002	5.1.	122685	48987
600	1. Приходи од продаје робе матичним и зависним правним лицима на домаћем тржишту	1003			
601	2. Приходи од продаје робе матичним и зависним правним лицима на иностраном тржишту	1004			
602	3. Приходи од продаје робе осталим повезаним правним лицима на домаћем тржишту	1005			
603	4. Приходи од продаје робе осталим повезаним правним лицима на иностраном тржишту	1006			
604	5. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1007		122685	48987
605	6. Приходи од продаје робе на иностраном тржишту	1008			
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1010 + 1011 + 1012 + 1013 + 1014 + 1015)	1009		0	0
610	1. Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на домаћем тржишту	1010			
611	2. Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на иностраном тржишту	1011			
612	3. Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на домаћем тржишту	1012			
613	4. Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на иностраном тржишту	1013			
614	5. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1014			
615	6. Приходи од продаје готових производа и услуга на иностраном тржишту	1015			
64	III. ПРИХОДИ ОД ПРЕМИЈА, СУБВЕНЦИЈА, ДОТАЦИЈА, ДОНАЦИЈА И СП.	1016			
65	IV. ДРУГИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1017	5.2.	4366	3289

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА				
50 до 55, 62 и 63	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1019 - 1020 - 1021 + 1022 + 1023 + 1024 + 1025 + 1026 + 1027 + 1028 + 1029) ≥ 0	1018		102488	56642
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1019	5.3.	83010	33002
62	II. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1020			
630	III. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА И НЕДОВРШЕНИХ УСЛУГА	1021			
631	IV. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА И НЕДОВРШЕНИХ УСЛУГА	1022			
51 осим 513	V. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА	1023	5.4.	200	207
513	VI. ТРОШКОВИ ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1024	5.5.	453	569
52	VII. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ	1025	5.6.	12368	12614
53	VIII. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1026	5.7.	2435	2951
540	IX. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1027	5.8.	430	531
541 до 549	X. ТРОШКОВИ ДУГОРОЧНИХ РЕЗЕРВИСАЊА	1028	5.9.	23	726
55	XI. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1029	5.10.	3569	6042
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1018) ≥ 0	1030		24563	
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1018 - 1001) ≥ 0	1031			4366
66	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1033 + 1038 + 1039)	1032	5.11.	5841	2861
66, осим 662, 663 и 664	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ОД ПОВЕЗАНИХ ЛИЦА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1034 + 1035 + 1036 + 1037)	1033		0	0
660	1. Финансијски приходи од матичних и зависних правних лица	1034			
661	2. Финансијски приходи од осталих повезаних правних лица	1035			
665	3. Приходи од учешћа у добитку придружених правних лица и заједничких подухвата	1036			
669	4. Остали финансијски приходи	1037			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА (ОД ТРЕЋИХ ЛИЦА)	1038	5.11.	5622	2861
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1039	5.11.	219	
56	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1041 + 1046 + 1047)	1040	5.12.	60	311
56, осим 562, 563 и 564	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА ПОВЕЗАНИМ ПРАВНИМ ЛИЦИМА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1042 + 1043 + 1044 + 1045)	1041	5.12.	6	0
560	1. Финансијски расходи из односа са матичним и зависним правним лицима	1042			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
561	2. Финансијски расходи из односа са осталим повезаним правним лицима	1043			
565	3. Расходи од учешћа у губитку придружених правних лица и заједничких подухвата	1044			
566 и 569	4. Остали финансијски расходи	1045	5.12.	6	
562	II. РАСХОДИ КАМАТА (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1046	5.12.	1	4
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1047	5.12.	53	307
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1040)	1048		5781	2550
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1040 - 1032)	1049			
683 и 685	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1050	5.13.	1109	
583 и 585	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1051	5.14.	3663	112646
67 и 68, осим 683 и 685	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1052	5.15.	73	424
57 и 58, осим 583 и 585	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1053	5.16.	281	44680
	Л. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1030 - 1031 + 1048 - 1049 + 1050 - 1051 + 1052 - 1053)	1054		27582	
	Љ. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1031 - 1030 + 1049 - 1048 + 1051 - 1050 + 1053 - 1052)	1055			158718
69-59	М. НЕТО ДОБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ЕФЕКТИ ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1056			
59-69	Н. НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, РАСХОДИ ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1057		30	244
	Њ. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1054 - 1055 + 1056 - 1057)	1058	5.17.	27552	
	О. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1055 - 1054 + 1057 - 1056)	1059			158962
	П. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1060			
део 722	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1061			
део 722	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1062	5.17.	34	177
723	Р. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1063			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	С. НЕТО ДОБИТАК (1058 - 1059 - 1060 - 1061 + 1062 - 1063)	1064		27586	
	Т. НЕТО ГУБИТАК (1059 - 1058 + 1060 + 1061 - 1062 + 1063)	1065			158785
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАЊИНСКИМ УЛАГАЧИМА	1066			
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА ВЕЋИНСКОМ ВЛАСНИКУ	1067			
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАЊИНСКИМ УЛАГАЧИМА	1068			
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА ВЕЋИНСКОМ ВЛАСНИКУ	1069			
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1070			
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1071			
у <u>НИШУ</u>				Законски заступник	
дана <u>24.05.</u> 20 <u>19</u> године					

М.П.



Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике ("Службени гласник РС", бр. 95/2014 и 144/2014)

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 17263838

Шифра делатности 6499

ПИБ 102255946

Назив JAVNO PREDUZEĆE GRADSKA STAMBENA AGENCIJA, NIŠ

Седиште Ниш , Генерала Милојка Лешјанина 8

ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ

за период од 01.01.2018. до 31.12.2018. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	A. НЕТО РЕЗУЛТАТ ИЗ ПОСЛОВАЊА				
	I. НЕТО ДОБИТАК (АОП 1064)	2001	5.17.	27586	
	II. НЕТО ГУБИТАК (АОП 1065)	2002			158785
	Б. ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК				
	а) Ставке које неће бити рекласификоване у Билансу успеха у будућим периодима				
330	1. Промене ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме				
	а) повећање ревалоризационих резерви	2003			
	б) смањење ревалоризационих резерви	2004			
331	2. Актуарски добици или губици по основу планова дефинисаних примања				
	а) добици	2005			
	б) губици	2006			
332	3. Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала				
	а) добици	2007			
	б) губици	2008			
333	4. Добици или губици по основу удела у осталом свеобухватном добитку или губитку придружених друштава				
	а) добици	2009			
	б) губици	2010			
	б) Ставке које накнадно могу бити рекласификоване у Билансу успеха у будућим периодима				
334	1. Добици или губици по основу прерачуна финансијских извештаја иностраног пословања				
	а) добици	2011			
	б) губици	2012			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
335	2. Добици или губици од инструментата заштите нето улагања у инострано пословање				
	а) добии	2013			
	б) губици	2014			
336	3. Добици или губици по основу инструментата заштите ризика (хеџинга) новчаног тока				
	а) добии	2015			
	б) губици	2016			
337	4. Добици или губици по основу хартија од вредности расположивих за продају				
	а) добии	2017			
	б) губици	2018			
	I. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) - (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) ≥ 0	2019			
	II. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) - (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) ≥ 0	2020			
	III. ПОРЕЗ НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА	2021			
	IV. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2019 - 2020 - 2021) ≥ 0	2022			
	V. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2020 - 2019 + 2021) ≥ 0	2023			
	В. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ РЕЗУЛТАТ ПЕРИОДА				
	I. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2001 - 2002 + 2022 - 2023) ≥ 0	2024		27586	
	II. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2002 - 2001 + 2023 - 2022) ≥ 0	2025			158785
	Г. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК (2027 + 2028) = АОП 2024 ≥ 0 или АОП 2025 > 0	2026		0	0
	1. Приписан већинским власницима капитала	2027			
	2. Приписан власницима који немају контролу	2028			

у НИШУ

дана 24.05 2019 године

Законски заступник

М.П.

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за мале и средња друштва, задруге и предузетнике ("Службени гласник РС", бр. 95/2014 и 144/2014)



Попуњава правно лице - предузетник

Матични број **17263838**

Шифра делатности **6499**

ПИБ **102255946**

Назив **JAVNO PREDUZEĆE GRADSKA STAMBENA AGENCIJA, NIŠ**

Седиште **Ниш , Генерала Милојка Лешјанина 8**

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

за период од 01.01.2018. до 31.12.2018. године

- у хиљадама динара -

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
A. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ			
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 3)	3001	145149	97100
1. Продаја и примљени аванси	3002	125164	87599
2. Примљене камате из пословних активности	3003	2053	
3. Остали приливи из редовног пословања	3004	17932	9501
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 5)	3005	26310	35764
1. Исплате добављачима и дати аванси	3006	9644	19668
2. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3007	12368	12613
3. Плаћене камате	3008		
4. Порез на добитак	3009		
5. Одливи по основу осталих јавних прихода	3010	4298	3483
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I-II)	3011	118839	61336
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II-I)	3012		
Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3013	0	0
1. Продаја акција и удела (нето приливи)	3014		
2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3015		
3. Остали финансијски пласмани (нето приливи)	3016		
4. Примљене камате из активности инвестирања	3017		
5. Примљене дивиденде	3018		
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3019	0	0
1. Куповина акција и удела (нето одливи)	3020		
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3021		
3. Остали финансијски пласмани (нето одливи)	3022		
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I-II)	3023		
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II-I)	3024		

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА			
	3025	0	0
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 5)			
1. Увећање основног капитала	3026		
2. Дугорочни кредити (нето приливи)	3027		
3. Краткорочни кредити (нето приливи)	3028		
4. Остале дугорочне обавезе	3029		
5. Остале краткорочне обавезе	3030		
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 6)	3031	192753	0
1. Откуп сопствених акција и удела	3032		
2. Дугорочни кредити (одливи)	3033		
3. Краткорочни кредити (одливи)	3034	180000	
4. Остале обавезе (одливи)	3035	12753	
5. Финансијски лизинг	3036		
6. Исплаћене дивиденде	3037		
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I-II)	3038		
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II-I)	3039	192753	
Г. СВЕГА ПРИЛИВИ ГОТОВИНЕ (3001 + 3011 + 3025)	3040	143149	97100
Д. СВЕГА ОДЛИВИ ГОТОВИНЕ (3005 + 3010 + 3031)	3041	219063	33704
Б. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3040 - 3041)	3042		61336
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3041 - 3040)	3043	73914	
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3044	81507	20478
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3045	719	
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3046	53	307
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3042 - 3043 + 3044 + 3045 - 3046)	3047	7758	81507
у <u>НИШУ</u> дана <u>24.05.</u> 20 <u>19.</u> године			

Законски заступник

М.П.

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике ("Службени гласник РС", бр. 95/2014 и 144/2014)



Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 17263838

Шифра делатности 6499

ПИБ 102255946

Назив JAVNO PREDUZEĆE GRADSKA STAMBENA AGENCIJA, NIŠ

Седиште Ниш , Генерала Милојка Лешјанина 8

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ

за период од 01.01.2018. до 31.12.2018. године

- у хиљадама динара -

Редни број	ОПИС	Компоненте капитала					
		АОП	30	АОП	31	АОП	32
			Основни капитал		Уписани а неуплаћени капитал		Резерве
1	2		3		4		5
1	Почетно стање претходне године на дан 01.01.____						
	а) дуговни салдо рачуна	4001		4019		4037	
	б) потражни салдо рачуна	4002	5	4020		4038	
2	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4003		4021		4039	
	б) Исправке на потражној страни рачуна	4004		4022		4040	
3	Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. ____						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (1а + 2а - 2б) ≥ 0	4005		4023		4041	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (1б - 2а + 2б) ≥ 0	4006	5	4024		4042	
4	Промене у претходној ____ години						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4007		4025		4043	
	б) промет на потражној страни рачуна	4008		4026		4044	
5	Стање на крају претходне године 31.12. ____						
	а) дуговни салдо рачуна (3а + 4а - 4б) ≥ 0	4009		4027		4045	
	б) потражни салдо рачуна (3б - 4а + 4б) ≥ 0	4010	5	4028		4046	
6	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4011		4029		4047	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4012		4030		4048	
7	Кориговано почетно стање текуће година на дан 01.01. ____						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (5а + 6а - 6б) ≥ 0	4013		4031		4049	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (5б - 6а + 6б) ≥ 0	4014	5	4032		4050	

Редни број	ОПИС	Компоненте капитала					
		АОП	30	АОП	31	АОП	32
			Основни капитал		Уписани а неуплаћени капитал		Резерве
1	2		3		4		5
8	Промене у текућој _____ години						
	а) промет на дуговој страни рачуна	4015		4033		4051	
	б) промет на потражној страни рачуна	4016		4034		4052	568556
9	Стање на крају текуће године 31.12. _____						
	а) дугови салдо рачуна (7а + 8а - 86) ≥ 0	4017		4035		4053	
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 86) ≥ 0	4018	5	4036		4054	568556

Редни Број	ОПИС	Компоненте капитала					
		АОП	35	АОП	047 и 237	АОП	34
			Губитак		Откупљене сопствене акције		Нераспоређени добитак
1	2		6		7		8
1	Почетно стање претходне године на дан 01.01. ____						
	а) дуговни салдо рачуна	4055	6414	4073		4091	
	б) потражни салдо рачуна	4056		4074		4092	733855
2	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4057		4075		4093	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4058		4076		4094	
3	Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. ____						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна ($1a + 2a - 2б) \geq 0$	4059	6414	4077		4095	
	б) кориговани потражни салдо рачуна ($1б - 2a + 2б) \geq 0$	4060		4078		4096	733855
4	Промене у претходној ____ години						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4061	158785	4079		4097	6414
	б) промет на потражној страни рачуна	4062	6414	4080		4098	
5	Стање на крају претходне године 31.12. ____						
	а) дуговни салдо рачуна ($3a + 4a - 4б) \geq 0$	4063	158785	4081		4099	
	б) потражни салдо рачуна ($3б - 4a + 4б) \geq 0$	4064		4082		4100	727441
6	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4065		4083		4101	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4066		4084		4102	
7	Кориговано почетно стање текуће године на дан 01.01. ____						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна ($5a + 6a - 6б) \geq 0$	4067	158785	4085		4103	
	б) кориговани потражни салдо рачуна ($5б - 6a + 6б) \geq 0$	4068		4086		4104	727441

Редни Број	ОПИС	Компоненте капитала					
		АОП	35	АОП	047 и 237	АОП	34
			Губитак		Откупљене сопствене акције		Нераспоређени добитак
1	2		6		7		8
8	Промене у текућој _____ години						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4069		4087		4105	727441
	б) промет на потражној страни рачуна	4070	158785	4088		4106	27586
9	Стање на крају текуће године 31.12. _____						
	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 86) ≥ 0	4071		4089		4107	
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 86) ≥ 0	4072		4090		4108	27586

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата					
		АОП	330	АОП	331	АОП	332
			Ревалоризационе резерве		Актуарски добици или губици		Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала
1	2		9		10		11
1	Почетно стање претходне године на дан 01.01.____						
	а) дуговни салдо рачуна	4109		4127		4145	
	б) потражни салдо рачуна	4110		4128		4146	
2	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговој страни рачуна	4111		4129		4147	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4112		4130		4148	
3	Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. ____						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна ($1a + 2a - 26 \geq 0$)	4113		4131		4149	
	б) кориговани потражни салдо рачуна ($16 - 2a + 26 \geq 0$)	4114		4132		4150	
4	Промене у претходној ____ години						
	а) промет на дуговој страни рачуна	4115		4133		4151	
	б) промет на потражној страни рачуна	4116		4134		4152	
5	Стање на крају претходне године 31.12.____						
	а) дуговни салдо рачуна ($3a + 4a - 46 \geq 0$)	4117		4135		4153	
	б) потражни салдо рачуна ($36 - 4a + 46 \geq 0$)	4118		4136		4154	
6	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговој страни рачуна	4119		4137		4155	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4120		4138		4156	
7	Кориговано почетно стање текуће године на дан 01.01. ____						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна ($5a + 6a - 66 \geq 0$)	4121		4139		4157	
	б) кориговани потражни салдо рачуна ($56 - 6a + 66 \geq 0$)	4122		4140		4158	

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата					
		АОП	330	АОП	331	АОП	332
			Ревалоризационе резерве		Актуарски добици или губици		Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала
1	2		9		10		11
8	Промене у текућој _____ години						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4123		4141		4159	
	б) промет на потражној страни рачуна	4124		4142		4160	
9	Стање на крају текуће године 31.12. _____						
	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 86) ≥ 0	4125		4143		4161	
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 86) ≥ 0	4126		4144		4162	

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата					
		АОП	333	АОП	334 и 335	АОП	336
			Добици или губици по основу удела у осталом добитку или губитку придружених друштава		Добици или губици по основу иностраног пословања и прерачуна финансијских извештаја		Добици или губици по основу хеџинга новчаног тока
1	2		12		13		14
1	Почетно стање претходне године на дан 01.01. ____						
	а) дуговни салдо рачуна	4163		4181		4199	
	б) потражни салдо рачуна	4164		4182		4200	
2	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4165		4183		4201	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4166		4184		4202	
3	Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. ____						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (1а + 2а - 2б) ≥ 0	4167		4185		4203	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (1б - 2а + 2б) ≥ 0	4168		4186		4204	
4	Промене у претходној ____ години						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4169		4187		4205	
	б) промет на потражној страни рачуна	4170		4188		4206	
5	Стање на крају претходне године 31.12. ____						
	а) дуговни салдо рачуна (3а + 4а - 4б) ≥ 0	4171		4189		4207	
	б) потражни салдо рачуна (3б - 4а + 4б) ≥ 0	4172		4190		4208	
6	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4173		4191		4209	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4174		4192		4210	
7	Кориговано почетно стање текуће године на дан 01.01. ____						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (5а + 6а - 6б) ≥ 0	4175		4193		4211	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (5б - 6а + 6б) ≥ 0	4176		4194		4212	

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата					
		АОП	333	АОП	334 и 335	АОП	336
			Добици или губици по основу удела у осталом добитку или губитку придружених друштава		Добици или губици по основу иностраног пословања и прерачуна финансијских извештаја		Добици или губици по основу хеџинга новчаног тока
1	2		12		13		14
8	Промене у текућој _____ години						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4177		4195		4213	
	б) промет на потражној страни рачуна	4178		4196		4214	
9	Стање на крају текуће године 31.12. _____						
	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 86) ≥ 0	4179		4197		4215	
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 86) ≥ 0	4180		4198		4216	

Ре дни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата		АОП	Укупан капитал [Σ(ред 16 кол 3 до кол 15) - Σ(ред 1а кол 3 до кол 15)] ≥ 0	АОП	Губитак изнад капитала [Σ(ред 1а кол 3 до кол 15) - Σ(ред 16 кол 3 до кол 15)] ≥ 0
		АОП	337				
			Добици или губици по основу ХОВ расположивих за продају				
1	2		15		16		17
1	Почетно стање претходне године на дан 01.01. _____						
	а) дуговни салдо рачуна	4217		4235	727446	4244	
	б) потражни салдо рачуна	4218					
2	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4219		4236		4245	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4220					
3	Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. _____						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (1а + 2а - 26) ≥ 0	4221		4237	727446	4246	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (16 - 2а + 26) ≥ 0	4222					
4	Промене у претходној _____ години						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4223		4238		4247	
	б) промет на потражној страни рачуна	4224					
5	Стање на крају претходне године 31.12. _____						
	а) дуговни салдо рачуна (3а + 4а - 46) ≥ 0	4225		4239	568661	4248	
	б) потражни салдо рачуна (36 - 4а + 46) ≥ 0	4226					
6	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4227		4240		4249	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4228					
7	Кориговано почетно стање текуће године на дан 01.01. _____						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (5а + 6а - 66) ≥ 0	4229		4241	568661	4250	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (56 - 6а + 66) ≥ 0	4230					

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата		Укупан капитал [Σ(ред 16 кол 3 до кол 15) - Σ(ред 1а кол 3 до кол 15)] ≥ 0	Губитак изнад капитала [Σ(ред 1а кол 3 до кол 15) - Σ(ред 16 кол 3 до кол 15)] ≥ 0
		337			
		АОП	Добици или губици по основу ХОВ расположивих за продају		
1	2		15	16	17
8	Промене у текућој _____ години				
	а) промет на дуговној страни рачуна	4231		4242	4251
	б) промет на потражној страни рачуна	4232			
9	Стање на крају текуће године 31.12. _____				
	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 8б) ≥ 0	4233		4243	4252
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 8б) ≥ 0	4234		596147	

у НИШУ
 дана 24.05. 2019. године

М.П.
 Законски заступник

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике ("Службени гласник РС", бр. 95/2014 и 144/2014)



ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА “ НИШ

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

ЗА 2018. ГОДИНУ

1. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ПРЕДУЗЕЋУ

1.1. ОСНИВАЊЕ И ДЕЛАТНОСТ

Јавно предузеће "Градска стамбена агенција" са седиштем у Нишу, у улици Генерала Милојка Лешјанина 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) увршћена у индиректне кориснике буџета Града Ниша од 01.05.2013.год. и иста је обављала платни промет до 30.11.2016.године 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. Решењем Скупштине града Ниша 06-766/2018-53-02 од 04.07.2018.године, за члана надзорног одбора из редова запослених именује се Драгослава Обрадовић, дипл.инг.грађевине уместо дотадашњег члана Петра Тепавца.

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.01-1355/2 од 08.10.2012.год.

Предузеће је сагласно критеријумима из Закона о рачуноводству и Закона о ревизији разврстано, по финансијском извештају за 2018. годину, у микро правно лице.

Просечан број запослених у 2018. години био је 10 (у 2017. години 10) .

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 Преузећа 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 Преузећа 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 више 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 „ обрачунском 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 стандар 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 обрачунског 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 попушта 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 обрачунских 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. Нематеријална имовина

Нематеријална имовина је дефинисана као немонетарна имовина без физичке суштине која се може идентификовати. (Одредбе Одељка 18.2 – Нематеријална имовина осим гоодвилл-а МСФИ за МСП)

Сходно одредбама Одељка 18.4 МСФИ за МСП, ентитет треба да призна нематеријалну имовину ако, и само ако:

- а) је вероватно да ће се будуће економске користи које су приписиве имовине уливати у ентитет;
- б) се набавна вредност имовине може поуздано одмерити

Нематеријално улагање је улагање у одређено немонетарно средство без физичког садржаја које служи за производњу или испоруку робе или услуга, за изнајмљивање другим лицима или се користи у административне сврхе.

Нематеријална улагања почетно се мере по набавној вредности. Набавна вредност нематеријалних улагања састоји се од фактурне цене добављача, увозних царина, пореза по основу промета који се не рефундира и трошкова припреме улагања за намењену употребу насталих до стављања нематеријалног улагања у функцију. Након почетног признавања нематеријална улагања се исказују по набавној вредности, умањеној за акумулирану амортизацију и евентуални акумулирани губитак од умањења вредности.

Амортизација нематеријалних улагања се врши пропорционалном методом применом годишњих стопа за амортизацију (од 20%) које су, на бази корсиног века употребе, прописане интерним актом Предузећа. Основица за амортизацију нематеријалних улагања је набавна вредност. За улагања са неограниченим корисним веком трајања не врши се амортизација.

3.8. 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 дужи од једног обрачунског периода.

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

- а) је вероватно да ће се будуће економске користи повезане са тим средством приливати у Друштво
- б) 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 изражене 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.

Обрачун амортизације некретнина, постројења и опреме почиње од наредног месеца у односу на месец у којем је средство стављено у употребу.

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.

Некретнине, постројења и опрема престају да се исказују 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 расходовања или отуђења некретнина, 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.

3.9 Инвестиционе некретнине

Инвестиционе некретнина је некретнина (земљиште, зграде, део зграде) коју предузеће држи ради остваривања зараде од издавања некретнина или ради увећања вредности капитала или ради једног и другог, а не ради

- а) Употребе за производњу или снабдевања робом ил пружање услуга или за потребе административног пословања или
- б) Продаје у оквиру редовног пословања.

Почетно мерење инвестиционе некретнине приликом стицања врши се по набавној вредности или цени коштања.

Накнадни издатак који се односи на већ признату инвестициону некретнину приписује се исказаном износу инвестиционе некретнине, ако издатак испуњава услове да се призна као средство, ако је вероватно да ће се будуће економске користи повезане са тим издатком приливати у Друштво и ако се набавна вредност (цена коштања) тог издатка може поуздано одмерити. У супротном, накнадни издатак се исказује као трошак пословања у периоду у којем је настао.

Након почетног признавања, накнадно мерење инвестиционе некретнине врши се по моделу поштене вредности. Поштена вредност инвестиционе некретнине је њена тржишна вредност. Поштена вредност мери се као највероватнија цена која реално може да се добије на тржишту, на дан биланса стања, у складу са дефиницијом поштене вредности.

Процену поштене вредности инвестиционе некретнине врши комисија за процену поштене вредности коју образује директор предузећа. Добитак или губитак настао због промене поштене вредности инвестиционе некретнине укључује се у нето добитак или нето губитак периода у којем је настао.

Инвестиционе некретнине не подлежу обрачуну амортизације, односно инвестиционе некретнине чија се фер вредност може поуздано одмерити без прекомерних трошкова или напора не подлежу обрачуну амортизације, нити се на њима врши процена умањења вредности имовине.

3.10. Стална средства намењена продаји

Стална средства намењена продаји су искључиво стална средства прибављена ради даље продаје.

Друштво нема обавезу рекласификације сталних средстава за које постоји намера руководства да буду отуђења у року од дванаест месеци на стална средства намењена продаји, нити постоји обавеза обустављања обрачуна амортизације за та средства.

Стална средства намењена продаји се не амортизују и исказују се по набавној цени (цени коштања).

3.11. 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.

3.12. 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:

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 60 дана.

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.

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. Ненаплаћено потраживање на датум биланса признаје се према закљученом девизном курсу, а курсне разлике се признају као приход или расход периода.

3.13. 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;

3.14. Примања запослених

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

- α) 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;
- β) примања по престанку запослења су примања запослених (осим отпремнина) која треба исплатити по престанку запослења;

3.14.1. 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.

3.14.2. 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;

3.15. Порез на добитак

Порески расход периода је износ обрачунатог 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 (потраживање).

3.15.1. 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 дуже од 10 година. Губици из текућег периода могу се користити за умањење пореске основице будућих обрачунских периода, али не дуже од 5 година.

3.15.2. 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:

- а) сталних средстава која подлежу амортизацији, када је књиговодствена вредност мања од пореске основице за обрачун амортизације;
- б) 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).

3.16. 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 обрачунског периода (пословне године) на коју се грешка односи.

5. БИЛАНС УСПЕХА

5.1. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА

	2018		2017
	РСД хиљада		РСД хиљада
Домаће тржиште			
Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	122.685		48.987
Приходи од продаје производа и услуга			
Свега	122.685		48.987
УКУПНО	122.685		48.987

Приходи од продаје робе на домаћем тржишту у износу од 122.685 хиљада динара односе се на приходе од продаје станова на локацији Мајаковског 12а и 14а.

5.2. ДРУГИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ

	2018		2017
	РСД хиљада		РСД хиљада
Остали пословни приходи	4.366		3.289
Укупно	4.366		3.289

Остали пословни приходи у износу од 4.366 хиљада динара односе се углавном на приходе од закупнина у Паси пољани и у улици Мајаковског 14а.

5.3. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ

	2018		2017
	РСД хиљада		РСД хиљада
Набавна вредност некретнина прибављених ради продаје	83.010		33.002
Укупно	83.010		33.002

Набавна вредност продате робе у износу од 83.010 хиљаде динара односи се на цену коштања продатих станова на локацији Мајаковског 12а и 14а.

5.4. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА

	2018		2017
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови осталог материјала (режијског)	159		135
Трошкови резервних делова	41		35
Трошкови једнократног отписа алата и инвентара	0		37
Укупно	200		207

5.5. ТРОШКОВИ ГОРИВА И ЕНЕРГИЈА

	2018	2017
	РСД хиљада	РСД хиљада
Трошкови горива и енергије	453	569
Укупно	453	569

5.6. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ

	2018	2017
	РСД хиљада	РСД хиљада
Трошкови зарада и накнада зарада	8.946	9.236
Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада на терет послодавца	1.599	1.653
Трошкови накнада директору, односно члановима органа управљања и надзора	934	1.023
Остали лични расходи и накнаде	889	702
Укупно	12.368	12.614

Износ од 934 хиљаде динара се односе на накнаде трошкова Надзорног одбора у 2018. години.

Остале личне расходе у износу од 889 хиљада динара чине: Трошкови накнада по основу Уговора о делу од 40 хиљада динара, Помоћ запосленима и њиховим породицама у износу од 418 хиљада динара, Накнаде трошкова превоза запослених у износу од 194 хиљаде динара и остали трошкови у износу од 237 хиљада динара.

5.7. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА

	2018	2017
	РСД хиљада	РСД хиљада
Трошкови транспортних услуга	272	261
Трошкови услуга одржавања	260	200
Трошкови закупнина	1401	2.008
Трошкови рекламе и пропаганде	54	30
Трошкови осталих услуга	448	452
Укупно	2435	2.951

Износ од 1.401 хиљада динара се односи на трошкове закупа пословног простора у ул. Генерала М. Лешјанина бр. 8, а по основу закљученог уговора о закупу некретнина.

5.8. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ

	2018	2017
	РСД хиљада	РСД хиљада
Трошкови амортизације	430	531
Укупно	430	531

Трошкови амортизације у износу од 430 хиљада динара односи се на обрачун амортизације основних средстава у износу од 420 хиљада динара и обрачун амортизације нематеријалних улагања у износу од 10 хиљада динара.

5.9. ТРОШКОВИ ДУГОРОЧНИХ РЕЗЕРВИСАЊА

	2018		2017
	РСД хиљада		РСД хиљада
Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	23		726
Укупно	23		726

Предузеће је у 2018. години извршило обрачун резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених (отпремнине) у износу од 23 хиљаде динара.

5.10. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ

	2018		2017
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови непроизводних услуга	615		988
Трошкови репрезентације	179		151
Трошкови платног промета	93		84
Трошкови чланарина	15		90
Трошкови пореза	885		1.654
Остали нематеријални трошкови	1.782		3.075
Укупно	3.569		6.042

Износ од РСД 885 хиљада се односи на трошкове по основу пореза на имовину.

Остале нематеријалне трошкове у износу од 1.782 хиљаде динара чине: таксе (судске, регистрационе, административне) у износу од 567 хиљада динара, трошкови за набавку стручне литературе у износу од 253 хиљаде динара. У оквиру ових трошкова исказан је и износ од 812 хиљада динара који се односе на уплату 10% од зарада који се уплаћује у буџет РС, сходно Закону о привременом уређивању основица за обрачун и исплату плата, односно зарада и других сталних примања код корисника јавних и остали трошкови у износу од 150 хиљада динара.

5.11. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ

	2018		2017
	РСД хиљада		РСД хиљада
Приходи од камата	5.622		2.861
Позитивне курсне разлике	219		
Укупно	5.841		2.861

Приходи од камата у износу од 5.622 хиљаде динара, значајним делом се односи на наплаћену камату на орочена динарска средства код Еуробанк, Београд, а по основу сачињеног Уговора о ороченом депозиту бр.319 од 22. јуна 2018. године и обрачунате камате по основу Уговора о одобравању кредита на 180 једнаких месечних рата преузетих од Фонда солидарне стамбене изградње Града Ниша.

5.12. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ

	2018		2017
	РСД хиљада		РСД хиљада
Остали финансијски расходи	6		0
Расходи камата	1		4
Негативне курсне разлике	53		307
Укупно	60		311

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

	2018		2017
	РСД хиљада		РСД хиљада
Наплаћена потраживања и краткорочни финансијски пласмани	1.109		0
Укупно	1.109		112.646

Наплаћена потраживања и краткорочних финансијских пласмана у износу од 1.109 хиљада динара чине приходи од усклађивања вредности потраживања у износу од 994 хиљаде динара и приходи од усклађивања вредности краткорочних финансијских пласмана у износу од 115 хиљада динара.

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

	2018		2017
	РСД хиљада		РСД хиљада
Обезвређење потраживања и краткорочних финансијских пласмана	3.663		112.646
Укупно	3.663		112.646

Обезвређење потраживања и краткорочних финансијских пласмана у износу од 3.663 хиљаде динара односи се на потраживања од чијег је рока за наплату протекло више од годину дана.

5.15. ОСТАЛИ ПРИХОДИ

	2018		2017
	РСД хиљада		РСД хиљада
<i>Остали приходи</i>			
Остали непоменути приходи	73		424
Укупно	73		424

5.16.ОСТАЛИ РАСХОДИ

	2018		2017
	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
Расходи по основу судских спорова	256		1.912
Остали непоменути расходи	25		-
Свега	281		44.680
Укупно	281		44.680

5.17. НЕТО ДОБИТАК

	2018		2017
	РСД хиљада		РСД хиљада
Финансијски резултат у билансу успеха (добитак/губитак пре опорезивања)	27552		(158.962)
ПОРЕЗ НА ДОБИТАК (Образац ПДП)			-
Одложени порески приходи периода	34		177
Нето добитак (губитак)	27586		(158.785)

6. БИЛАНС СТАЊА

6.1. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА

	2018	2017
	РСД хиљада	РСД хиљада
Концесије,патенти,лиценце,робне и услужне марке,софтвер и остала права	25	35
Укупно	25	35

На дан 31. децембар 2018. године набавна вредност нематеријалних улагања износи 689 хиљада динара, а исправка вредности је 664 хиљада динара.

6.2. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА

НАБАВНА ВРЕДНОСТ	Грађевин. земљиште	Инвестиц. некретнине	Постр. и опрема	Средства у припреми	УКУПНО
Стање на почетку године	13.085	255028	7.213	31.473	306.799
Корекције по почетном стању	-	1	(3.170)		(3.170)
Директна повећања у току године	-	-	-	16.477	16.477
Стање на крају године	13.085	255.029	4043	47.950	320107

КУМУЛИРА НА ИСПРАВКА ВРЕДНОСТИ

Стање на почетку године	-		6.308	-	3.308
Корекција	-		(3.218)	-	(3.218)
Амортизација текуће године	-		420	-	420
Стање на крају године	-		3.510	-	3.510
Садашња вредност 31. децембар 2018.године	13.085	255.029	533	47.950	316.597
Садашња вредност 31. децембар 2017. године	13.085	255.029	905	31.473	300.491

Према процени комисије вредност исказаних инвестиционих некретнина у пословним књигама одговара реалним тржишним вредностима (фер вредности) на дан финансијских извештаја.

У току 2018. години извршено је улагање у некретнине у припреми у износу од 16.477 хиљада динара, а које чине изразу пројеката за припрему изградње објеката и добијање дозволе за градњу.

У 2018. години је извршено је усклађивање стварног и књиговодственог стања основних средстава и због тога је извршена корекција како набавне вредности тако и исправке вредности основних средстава.

6.3. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

	2018	2017
	РСД хиљада	РСД хиљада
Остали дугорочни пласмани	8.514	16.141
Свега:	8.514	16.141

Остали дугорочни пласмани у износу од 8.514 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

	2018	2017
	РСД хиљада	РСД хиљада
Потраживања од осталих правних лица	65.330	83.996
Свега:	65.330	83.996

Потраживања од осталих правних лица у износу од 65.330 хиљада динара односе се на пораживања 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 190 хиљада, добијена су пребијањем одложених пореских средстава и обавеза.

Одложена пореска средства и обавезе по годинама:

	2018	2017
	РСД хиљада	РСД хиљада
Одложена пореска средства	190	156
Одложене пореске обавезе		
Нето одложена пореска средства /(обавезе)	190	156

6.6. ЗАЛИХЕ

	2018	2017
	РСД хиљада	РСД хиљада
Стална средства намењена продаји	8.556	91.566
Плаћени аванси за залихе и услуге	28	23
Укупно	8.584	91.589

Стална средства намењена продаји у износу од 8.556 хиљада динара односе се на два стана за даљу продају.

6.7. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ

	2018	2017
	РСД хиљада	РСД хиљада
Потраживања по основу продаје		
Купци – остала повезана правна лица	12.829	3.496
Купци у земљи	93.190	91.033
Минус: Исправка вредности	(89.200)	(86.946)
Свега	16.819	7.583

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:

	2018	2017
	РСД хиљада	РСД хиљада
Потраживања за више плаћен порез на добитак	6187	6.187
Потраживања за накнаде зарада које се рефундирају	0	
Остала краткорочна потраживања	128	327
Укупно	6315	6.514

6.9. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

	2018	2017
	РСД хиљада	РСД хиљада
Краткорочни кредити и пласмани	179.000	
Део дугорочних финансијских пласмана који доспева до једне године	34.850	30.987
Исправка вредности потраживања	(25.700)	(25.700)
Укупно	188.150	5.287

Краткорочни кредити и пласмани у износу од 188.150 хиљада динара се односи на орочена динарска средства код Еуробанк, Београд, а по основу сачињеног Уговора о ороченом депозиту бр.319 од 22. јуна 2018. године.

6.10. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА

	2018	2017
	РСД хиљада	РСД хиљада
У динарима:		
Текући (пословни) рачуни	3.187	77.016
Издвојена новчана средства и акредитиви	2.785	2.785
Благајна	8	-
Свега	5.980	79.801
У страној валути:		
Девизни рачуни	1.778	1.706
Свега	1.778	1.706
Укупно	7.758	81.507

Стање новчаних средстава на текућим рачунима од 7.758 хиљада динара, који Предузеће исказује у својим пословним књигама, усаглашено је са банкама.

6.11. ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ

	2018	2017
	РСД хиљада	РСД хиљада
ПДВ по општој стопи у примљеним фак.који се не признаје у пореском периоду	54	9
ПДВ по посебној стопи у примљеним фак. Који се не признаје у пореском периоду		5
ПДВ у датим авансима по посебној стопи Потраживања за више плаћен ПДВ	1.493	9.991
Укупна потраживања за претходни ПДВ у пореском периоду		9.991
Укупно	1.547	10.005

6.12. ОСНОВНИ КАПИТАЛ

Основни капитал обухвата следеће облике капитала:

	2018	2017
	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 5 хиљада динара, који Предузеће исказује у својим пословним књигама, усаглашен је са АПР.

6.13 СТАТУТАРНЕ И ДРУГЕ РЕЗЕРВЕ

На дан 31.12.2018. године статутарне и друге резерве износе 568.556 хиљада динара, које су настале по основу Одлуке Надзорног одбора о покрићу губитка по финансијском извештају за 2017. годину и расподели нераспоређене добити из ранијих година од 19. јуна 2018.године

6.14. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК

Нераспоређени добитак односи се на:

	2018	2017
	РСД хиљада	РСД хиљада
Нераспоређени добитак ранијих година		
Нераспоређени добитак ранијих година		727.441
Нераспоређени добитак текуће године	27.586	
Укупно	27.586	727.441

На основу Одлуке Надзорног одбора о покрићу губитка по финансијском извештају за 2017. годину и расподели нераспоређене добити из ранијих година од 19. јуна 2018.године, остварена добит из ранијих година (727.441 хиљаду динара) распоређена у 2018. години на покриће губитка у износу од 158.785 хиљада динара а разлика од 568.556 хиљада динара пренета на статутарне и друге резерве, а износ од 100 хиљада динара је уплаћен Оснивачу 14. фебруара 2018. године.

6.14. ГУБИТАК

	2018		2017
	РСД хиљада		РСД хиљада
<i>Губитак ранијих година</i>	-		-
Губитак текуће године			158.785
Свега			158.785

На основу Одлуке Надзорног одбора о покрићу губитка по финансијском извештају за 2017. годину и расподели нераспоређене добити из ранијих година од 19. јуна 2018.године, извршено је покриће губитка у износу од 158.785 хиљада динара из остварене добит из 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:

	2018		2017
	РСД хиљада		РСД хиљада
Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	748		726
Укупно	748		726

Дугорочна резервисања се односе на резервисања за отпремнине и износе 748 хиљаде динара. која су обрачунавана и у претходним годинама.

6.16. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

	2018		2017
	РСД хиљада		РСД хиљада
Остале дугорочне обавезе	12.566		11.481
Укупно	12.566		11.481

Остале дугорочне обавезе у износу од 12.566 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

	2018		2017
	РСД хиљада		РСД хиљада
<i>Примљени аванси,депозити и кауције</i>			

Примљени аванси, депозити и кауције	3.238		16.532
Свега	3.238		16.532

6.18. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА

	2018		2017
	РСД хиљада		РСД хиљада
<i>Обавезе из пословања</i>			
Добављачи – остала повезана правна лица	50		86
Добављачи у земљи	6.464		6.521
Свега	6.514		6.607

Обавезе према добављачима измирују се у складу са Законом о роковима измирења новчаних 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>	2018		2017
	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	239		234
Обавезе за порез на зараде и накнаде зарада на терет запосленог	29		31
Обавезе за доприносе на зараде и накнаде зарада на терет запосленог	71		71
Обавезе за порезе и доприносе на зараде и накнаде зарада на терет послодавца	61		64
Свега	400		400
<i>Друге обавезе</i>			
Обавезе према директору, односно члановима органа управљања и надзора	50		
Остале обавезе	173		90
Свега	223		90
Укупно	623		490

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.105060000000277359 (гарант АИК БАНКА АД Београд) на износ од 9.582 хиљада динара са роком важности до 25.04.2019. 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 16.666 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 8 судских спорова у којима је предузеће тужилац чија процењена вредност износи око 21 милион 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:

	31.12.2018	31.12.2017.
EUR	118,1946	118,4727
USD	103,3893	99,1155

У Нишу, 24.05.2019. год.



Законски заступник