

На основу члана 22. Закона о јавним предузећима („Сл. гласник РС“, број 88/2019) и члана 30. Статута Јавног предузећа "Градска стамбена агенција" Ниш бр. 01-716 од 25.05.2017.године, Надзорни одбор ЈП „Градска стамбена агенција" Ниш, на седници одржаној дана 18.06.2025. године донео је

ОДЛУКУ БР.2

I УСВАЈА СЕ Извештај о пословању са финансијским извештајем Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2024. годину.

II Саставни део ове одлуке је Извештај о пословању са финансијским извештајем Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2024. годину.

III Извештај о пословању са финансијским извештајем Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2024. годину доставити Градској управи за планирање и изградњу, у складу са Законом о јавним Предузећима.

IV За реализацију ове одлуке задужује се в.д.директор Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш

**ЈП" ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА"НИШ
- НАДЗОРНИ ОДБОР -**

**Број: 01-623/1-2
Ниш, 18.06.2025.год**

**ПРЕДСЕДНИК
Горан Миловановић**





ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш
Генерала Милојка Лешјанина 8
tel: (018) 252 467, 252 472, faks (018) 252 160
E-mail: info@gsanis.rs
www.gsanis.rs

Матични број: 17263838, Регистарски број: 073 17263838
Шифра делатности: 6499, РИБ: 102255946, Текући рачуни: 160-461798-36 Banca
Intesa, 200-2407090102002-29 Банка Поштанска штедионица

ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ СА ФИНАНСИЈСКИМ ИЗВЕШТАЈЕМ ЗА 2024. ГОДИНУ

ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш

Оснивач: Скупштина Града Ниша

ВД Директор: Владан Стојановић, дипл.инж.грађ.

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

ПИБ: 102255946

МБ: 17263838

ЈББК: 61688

Надлежни орган јединице локалне самоуправе: Град Ниш,
Градска управа за планирање и изградњу

Јун 2024. год. Ниш

САДРЖАЈ:

1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА

Историјат предузећа
Законски оквир и начин финансирања

2. ОЦЕНА ПОСЛОВАЊА

Анализа пословних резултата у 2024. 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>ВД ДИРЕКТОР:</i>	ВЛАДАН СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.
<i>ДЕЛАТНОСТ:</i>	ОСТАЛЕ НЕПОМЕНУТЕ ФИНАНСИЈСКЕ УСЛУГЕ ОСИМ ОСИГУРАЊА И ПЕНЗИЈСКИХ ФОНДОВА
<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" Ниш 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" Ниш, 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" Ниш 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 .

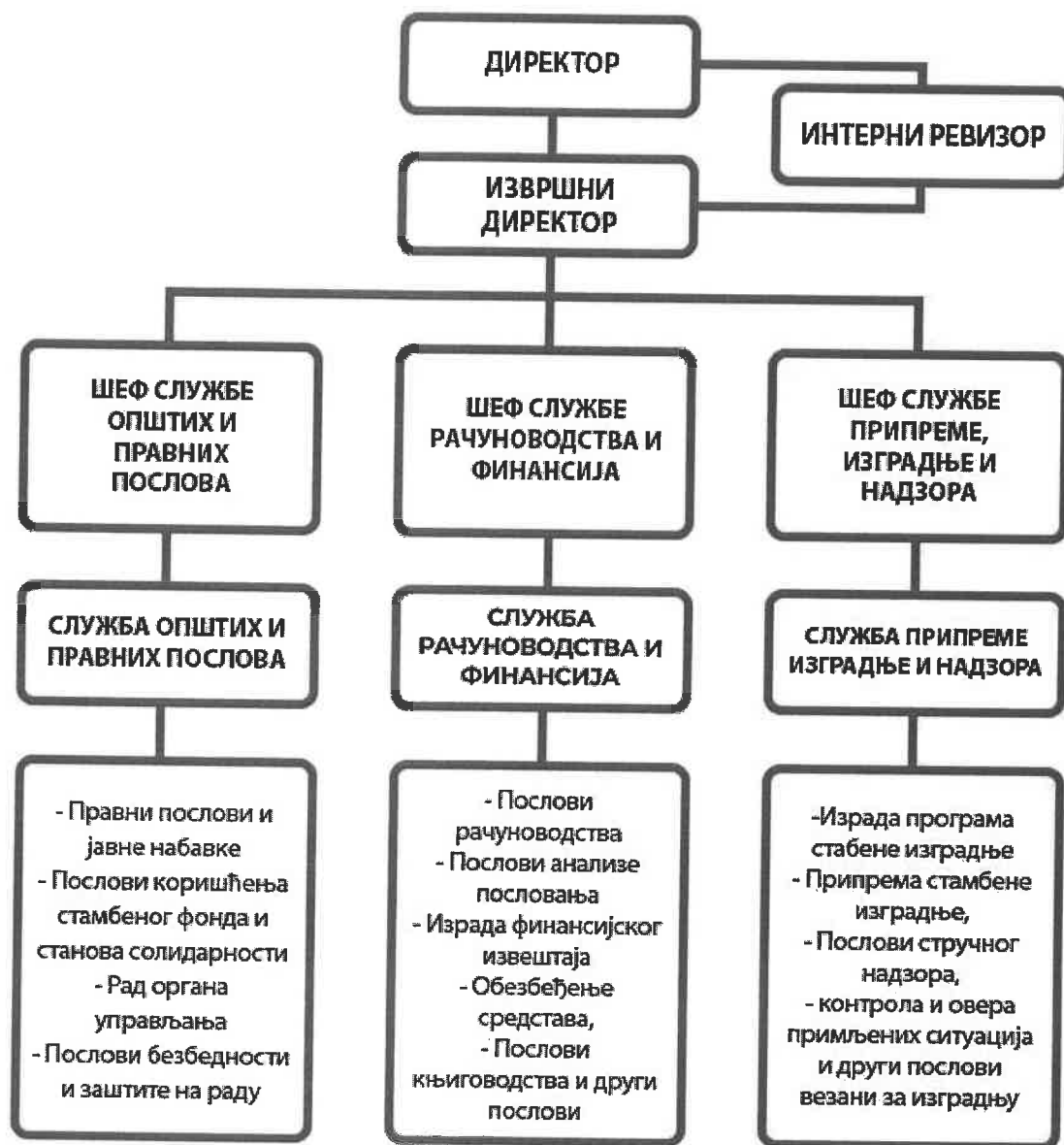
Законом о изменама и допунама Закона о буџетском систему од 01.12.2016. године, Јавно предузеће "Градска стамбена агенција" Ниш престаје да послује као индиректни корисник буџета Града Ниша.

Скупштина Града Ниша, на седници одржаној дана 20.10.2021. године је донела Решење број:06-980/2021-35-7-02 о именовању Владана Стојановића за вршиоца дужности директора јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш. Именовани је функцију директора ЈП „Градска стамбена агенција“ ниш обављао и у претходна два мандата почевши од октобра 2013. Године.

Решењем Скупштине Града Ниша о именовању председника и чланова Надзорног одбора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш бр.06-431/2022-33-11-02 од 31.5.2022.год. у Надзорни одбор Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш именују се: за председника Горан Миловановић, дипл. менаџер и за чланове; Радован Милојевић, дипл.машински инжењер и Иванка Стојадиновић, дипл. правник, представник запослених.

Предузеће је формирано ради обезбеђивања услова за становање уз подршку, 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 „Градска стамбена агенција“ Ниш бр.01-597 од 29.06.2023. год. на коју је сагласност дало Градско веће Града Ниша решењем бр.1375-7/2023-03 од 13.09.2023. год. и иста се састоји од следећих организационих јединица које су дате у шематском приказу:



Предузеће је сагласно критеријумима из Закона о рачуноводству и Закона о ревизији разврстано, по финансијском извештају за 2024. годину, у микро правно лице.

Просечан број запослених у 2024. години био је 9.

Предузеће је током 2024. год. обављало платни промет преко рачуна код Банке Поштанске штедионице бр. 200-2407090102002-29 и Банке Интесе бр. 160-461798-36.

Предузеће је током 2024. год. поседовало и девизни рачун код пословне банке који није био активан и то : 00-583-0000005.1. Банка Интеса.

1.2 Законски оквир и начин финансирања

Законски оквир у коме је предузеће пословало током 2024. године одређен је:

- Законом о привредним друштвима („Сл.гласник РС“ број 36/2011, 99/2011, 83/2014 – др.закон и 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 и 109/2021)
- Законом о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“ број 9/2020)
- Законом о јавним предузећима („Сл.гласник РС“ број 88/2019 и 62/2023- други закон)
- Законом о јавним набавкама („Сл.гласник РС“ број 92/2023)
- Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ РС број 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023)
- Законом о буџетском систему („Сл.гласник РС“ број 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, 113/2017, 95/2018, 31/2019, 72/2019, 149/2020, 118/2021, 118/2021-други закон, 138/2022, 92/2023 и 94/2024)
- Законом о порезу на додату вредност („Сл.гласник РС“ број 86/2004, 61/2005, 61/2007, 93/2012, 108/2013, 68/2014 – др.закон, 142/2014, 83/2015, 108/2016, 113/2017, 30/2018, 72/2019, 153/2020, 138/2022 и 94/2024)
- Правилником о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем („Сл.гласник РС“ број 16/2016, 49/2016, 107/2016, 46/2017, 114/2017, 20/2018, 36/2018, 93/2018, 104/2018, 14/2019, 33/2019, 68/2019, 84/2019, 151/2020, 19/2021, 66/2021, 130/2021, 144/2022, 26/2023, 83/2023, 118/2023 и 105/2024)
- Упутством о раду трезора Града Ниша („Сл.лист Града Ниша“ број 1/2022)
- 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 80/2002, 43/2003, 84/2004, 18/2010, 101/2011, 119/2012, 47/2013, 108/2013, 68/2014, 142/2014, 91/2015, 112/2015, 113/2017, 95/2018, 86/2019, 153/2020 и 118/2021 и 94/2024)
- Законом о порезима на имовину („Сл.гласник РС“ број 42/2002, 80/2002, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012, 47/2013, 68/2014-и др. закон, 95/2018, 99/2018-одлука УС, 86/2019, 144/2020, 118/2021, 138/2022, 92/2023 и 94/2024)
- Законом о рачуноводству („Сл.гласник РС“ број 44/2021-други пропис)
- Уредбом о поступку за прибављање сагласности за ново запошљавање и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава („Сл.гласник РС“ број 116/2023)
- Осталим законским, подзаконским и другим прописима.

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

- 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:

- сопствених средстава;
- 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;
- других извора у складу са законом.

2. ОЦЕНА ПОСЛОВАЊА

2.1. Анализа пословних резултата у 2024. год.

Изградња нових стамбених објеката је условљена средствима која су обезбеђена продајом станова у стамбеним објектима у улици Мајаковског, јер су остали приходи, од анuitета из Фонда солидарне стамбене изградње као и приходи од закупа станова

мали и на годишњем нивоу износе око 10.000.000 дин. фактурисано, а реално много мање због лоше наплате закупа за станове у насељу Паси Пољана.

Инвестициона изградња захтева дужи временски период, од планираних активности до почетка новог инвестиционог циклуса.

За улагања у изградњу у 2024. години планирана су средства у износу 78.400.000 динара, а реализовано је 8.945.922 динара.

У 2024. години активности ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш, биле су фокусиране на припреми за почетак изградње на новој локацији на Леденој Стени у улици Петра Аранђеловића у Нишу.

1. Изградња станова на локацији Ледена Стена у улици Петра Аранђеловића у Нишу

Програмом пословања и Програмом о изменама и допунама програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш за 2024. годину предвиђено је покретање новог циклуса стамбене изградње на локацији у улици Петра Аранђеловића на Леденој стени у Нишу. За ову намену планирана су средства у износу од 77.400.000,00 дин. без ПДВ-а. Планирана је израда комплетно потребне урбанистичко - пројектне документације, добијање грађевинске дозволе и расписивање тендера за избор извођача радова. Добијена је грађевинска дозвола, послати су захтеви банкама за подношење понуда за финансирање пројекта изградње овог стамбено – пословног објекта. Расписивање тендера за избор извођача радова и вршење стручног надзора је из оправданих разлога одложено за прву половину 2025. године а почетак радова планиран је за другу половину 2025. године.

Програмом пословања за 2024. год. за укупна инвестициона улагања планирана су средства у износу од 78.400.000 дин. без ПДВ-а , а реализовано је 8.945.922 динара.

Како је поменута локација била на К.П. 16158/1, К.П 16158/2 К.П 16158/4 и К.П 17192/1 К.О Ниш Бубањ, урађен је пројекат парцелације који је након правоснажности спроведен у катастру и добијена је 1 грађевинска парцела, након чега је урађен нови катастарско топографски план (КТП).

На основу правила грађења за социјално становање (сада становање уз подршку) ПГ- 15 и ГУП-а Ниша 2010-2025. година којим је предвиђена изградња објекта П+5, расписана је јавна набавка за израду урбанистичко пројектне документације, за локацију у улици Петра Аранђеловића у Нишу и додељен је уговор о пружању услуга.

Како је у другој половини 2023. години дошло до усвајања измена и допуна ПГР-а Палилула прва фаза у Нишу од стране Скупштине града и усаглашавање са ГУП-ом града Ниша, потврђен је Урбанистички пројекат за ту локацију. Урбанистичким пројектом предвиђена је спратност објекта од П+5 до П+7 и настављене су активности око израде пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење (ПГД и ПЗИ), а самим тим и за почетак грађевинских радова на започетој локацији. Уговор о пружању услуга урбанистичко – пројектне документације је потпуно реализован. У 2024. години реализована су средства у износу од 8.945.922 динара а укупно су уложена средства за предметну локацију у износу 49.592.841 динара.

Планирано је да стамбени блок на овој локацији чини пет стамбених објеката (Л1-Л5) кроз три функционалне целине, спратности од По+П+5 до спратности По+П+7. Планирана је фазна изградња објеката кроз три фазе изградње.

Првом фазом планирано је 4.930 м² нето стамбене површине односно 96 стамбених јединица и 330 м² пословног простора односно 1 локал.

Другом фазом планирано је 6.070 м² нето стамбене површине односно 118 стамбених јединица и 330 м² пословног простора односно 1 локал.

Трећом фазом планирано 3.100 м² нето стамбене површине односно 55 стамбених јединица.

Укупно на предметној локацији кроз све три фазе планирано је око 14.100 м² нето стамбеног простора односно 269 стамбених јединица и око 660 м² пословног простора односно 2 локала.

Планирани и остварени физички обим активности приказан је у табели Инвестициона улагања за 2024.год.

Инвестициона улагања - 2024.						
Ред. бр.	Назив објекта	Остварено	План	Реализација	Индекс	
		2023.	2024.	2024.	5/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
1	Изградња станова на локацији Ледена стена у улици Петра Аранђеловића у Нишу	40.646.919	77.400.000	8.945.922	0,22	0,12
2	Разрада нових локација – улица Душана Поповића у насељу Црвена звезда и др. локације	995.000	1.000.000	0	0	0,00
Укупно:		41.641.919	78.400.000	8.945.922	0,22	0,12

*** Износ је без ПДВ-а.**

2.2. Процена ресурса

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш као јавно предузеће спроводи програм 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 („Сл. гласник РС“ бр. 9/2020). У том смислу је једини институционални инструмент у граду који се бави овом проблематиком.

За развој становања уз подршку важна је и чињеница да су у Генералном плану града Ниша од 2010. до 2025. год., означене локације за изградњу станова за одрживо 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 становање уз подршку, као и управљања изградњом станова и продајом 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 становања уз подршку мора бити одрживост система.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за спровођење програма непрофитног становања користи средства од отплате кредита за расподељене станове солидарности, од продаје и издавања станова у закуп.

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 давању у закуп.

Техничка структура инвестиција-укупно

Ред. бр.	Опис	Остварено 2023.	План 2024.	Остварено 2024.	Индекс	
					5/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Грађевински објекти	9.008.438	77.400.000	8.945.922	0,99	0,12
2.	Опрема					
3.	Остало	995.000	1.000.000	0,00	0	0,00
	Укупно:	10.003.438	78.400.000	8.945.922	0,99	0,12

* Износ је без ПДВ-а.

3.2. Извори финансирања

Предвиђено је да се инвестициона улагања финансирају сопственим средствима и банкарским кредитима. Преглед је дат у табели која следи:

Ред. бр.	Опис	Остварено 2023.	План 2024.	Остварено 2024.	Индекс	
					5/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Сопствена средства	10.003.438	78.400.000	8.945.922	0,89	0,11
2.	Субвенције (Буџет Града и Република)	0	0	0	0	0
3.	Банкарски кредити	0	0	0	0	0
4.	Донације	0	0	0	0	0
	Укупно:	10.003.438	78.400.000	8.945.922	0,89	0,11

* Износ је без ПДВ-а.

Обим остварене и планиране изградње станова приказан је у табели:

Ред. бр.	Назив производа услуге	Јед. мере	Остварено 2023.	План 2024.	Остварено 2024.
1	2	3	4	5	6
1	Станови - продаја	ком	0	5	0
2	Станови - издавање	ком	0	1	1

4. ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈИ

У складу са донетим Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама ЈП „Градска стамбена агенција“ 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 извештаји за период 01.01. - 31.12.2024. године састављени су у складу са Законом о рачуноводству („Сл.гласник РС“, бр. 44/2021-други закон; у даљем тексту : Закон) и подзаконским актима донетим на основу Закона 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. Предузеће 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 за поменути период приказани су у формату прописаним Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике („Сл. гласник РС“, бр. 89/2020) и исказани су у хиљадама динара (РСД) односно у функционалној валути која је домицилна валута Републике Србије.

У складу са Законом о рачуноводству потпун сет финансијских извештаја 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. С обзиром на то да је Предузеће класификовано као микро правно лице, потпун сет финансијских извештаја Предузећа за 2024. год. обухвата биланс стања, биланс успеха 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.

У прилогу је дат приказ структуре прихода и расхода за 2022., 2023. и 2024.год. (табела 4.1.), пословних и финансијских прихода (табела 4.2.) и пословних, финансијских и осталих расхода (табела 4.3) за 2022., 2023. и 2024. годину.

Укупани приходи у 2024. год. износе 31.040.000 динара, а састоје се углавном од прихода од закупнина, прихода од камата по основу кредита и пласмана и осталих пословних и финансијских прихода.

Укупни расходи у 2024. год. износе 45.914.000 динара, а састоје се углавном од 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 губитак текуће године пре опорезивања у износу

од 14.874.000 динара односно нето губитак у износу од 14.599.000 динара. (губитак после опорезивања).

Приказ структуре расхода за 2024. 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 2022., 2023. и 2024. години, ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш није кредитно задужена (табела 4.6.).

Табела 4.1. - БИЛАНС УСПЕХА за 2022., 2023. и 2024.год.

(у хиљадама дин.)

П О З И Ц И Ј А	2022. година	2023. година	2024. година
A. ПРИХОДИ И РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА			
I ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1 до 5)	381.947	7.767	7.786
1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	-	-	-
2. Остали пословни приходи	7.557	7.767	7.786
II ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1 до 5)	335.700	29.904	36.743
1. Набавна вредност продате робе	307.838	-	-
2. Трошкови материјала	-	539	324
3. Трошкови горива и енергије		446	550
4. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	16.661	19.777	22.040
5. Трошкови производних услуга	4.314	3.439	3.640
6. Трошкови амортизације и резервисања	1.792	1.134	4.179
7. Нематеријални трошкови	3.963	4.569	5.891
8. Остали расходи	-		
III ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (I– II)	63.044	-	-
IV ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (II-I)	-	22.137	28.957
V ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	4.761	11.934	21.982
VI ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	4.618	128	113
VII ОСТАЛИ ПРИХОДИ	244	1.343	895
VIII ОСТАЛИ РАСХОДИ	120	567	282
IX ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА	49.283		
X ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА	-	9.621	14.874
XI НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, РАСХОДИ ПРОМЕНЕ РАЧ. ПОЛИТИКЕ	1.250		
XII НЕТО ДОБИТАК ПОСЛ. КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ЕФЕКТИ ПРОМ. РАЧ. ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ГОДИНА	-	91	
XIII ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА	48.033	-	-
XIV ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА	-	9.621	14.874
XV ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА			
XVI ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	215	105	275
XVII НЕТО ДОБИТАК	48.248	-	-
XVIII НЕТО ГУБИТАК	-	9.425	14.599

Табела 4.2. – Пословни, финансијски и остали приходи

Ред. бр.	Врста прихода (услуге)	Остварено 2022.	Остварено 2023.	План 2024.	Остварено 2024.
1.	Приходи од продаје станова и услуга	381.947	0	15.000	0
2.	Приходи од закупа	7.557	7.767	9.600	7.786
3.	Приходи од камата	4.422	11.879	22.000	21.783
4.	Позитивне курсне разлике	339	55	100	199
5.	Остали приходи	244	1.343	400	895
6.	Приходи од усклађивања вредности	16.618	674	0	377
7.	укупно	411.127	21.718	47.100	31.040

Табела 4.3. – Пословни, финансијски и остали расходи

Ред. бр.	Врста трошка (услуге)	Остварено 2022.	Остварено 2023.	План 2024.	Остварено 2024.
1.	Набавна вредност продате робе	307.838	0	2.500	0
2.	Трош. матер., горива и енергије	1.132	985	1.140	874
3.	Зараде и накнаде зарада	16.661	19.777	29.660	22.040
4.	Трошкови производних услуга	4.314	3.439	4.610	3.640
5.	Трошкови амортизације и резервисања	1.792	1.134	600	4.179
6.	Нематеријални трошкови	3.963	4.569	7.070	5.891
7.	Финансијски расходи	4.618	128	150	113
8.	Остали расходи	120	567	300	282
9.	Расходи од усклађивања вредности имовине	21.406	740	100	8.895
10.	Нето губитак пословања које се обуставља	1.250	-	-	-
11.	Укупно	363.094	31.339	46.130	45.914

Табела 4.4. Структура расхода

У хиљадама динарима

Ред. бр.	Број конта	Врста трошка / услуге	Реализација 2023.	План 2024.	Реализација 2024.
1	2	3	4	5	6
1	502	Набавна вредност продате робе	-	2.500	-0
2	512	Трошкови канцеларијског материјала	157	200	119
3	512	Трошкови средстава за одржавање хигијене	50	60	54
4	512	Трошкови потрошног материјала	11	20	0
5	512	Трошкови осталог непоменутог материјала	-	30	28
6	513	Трошкови горива и мазира	250	300	284
7	513	Трошкови електричне, топлотне и друге енергије	196	330	265
8	515	Трошкови алата и инвентара - канц. намештај	320	200	123
9	520	Трошкови зарада	14.484	22.535	16.407
10	521	Доприноси на терет послодавца	2.196	3.414	2.486
11	522	Трошкови по основу уговора о делу	182	200	100
12	526	Трошкови накнада члановима НО	1.481	1.481	1.481
13	529	Трошкови за службено путовање	273	350	333
14	529	Трошкови за превоз на посао и са посла	261	360	261
15	529	Трошк. за помоћ, одмор и рекреацију радника, поводом Нове године, Божића и остало	900	1.320	972
16	531	Трошкови ПТТ и телекомуникационе услуге	582	640	612

17	532	Трошкови одржавања основних средстава	746	1.270	687
18	533	Трошкови закупнина	1.389	1.500	1.387
19	535	Трошкови рекламе и пропаганде	103	200	76
20	539	Трошкови комуналних услуга	522	500	540
21	539	Трошкови ост.услуга	97	500	338
22	540	Трошкови амортизације	357	200	232
23	545	Резервисања за отпремнине	777	400	3.947
24	550	Трошкови непроизводних услуга	3.349	4.780	4.093
25	551	Трошкови репрезентације	414	720	669
26	552	Трошкови премије осигурања	64	500	63
27	553	Трошкови платног промета	93	100	90
28	554	Трошкови чланарина	151	220	220
29	555	Трошкови пореза и других накнада	264	250	218
30	559	Остали нематеријални трошкови	234	500	538
31	562	Камате	1	50	26
32	563	Негативне курсне разлике	128	100	87
33	576	Расходи по основу директног отписа потраживања	0	100	0
34	579	Остали непоменути расходи	567	200	282
35	585	Обезвређење потраживања и крат.фин.пласмана	740	100	8.896
36	592	Расходи по основу исправке грешке из ран.год.које нису материјално значајне	0	100	0
37		УКУПНО	31.339	46.230	45.914

Преглед укупних прихода, расхода, обавеза и потраживања у 2022., 2023. и 2024. години

Табела 4.5.

у хиљадама дин.

	Стање на 31.12.2022.	Стање на 31.12.2023.	Стање на 31.12.2024.
Број запослених	8	9	9
% учешћа трошкова запослених у укупним трошковима			
Укупан приход	411.127	21.718	31.040
Укупан расход	363.094	31.339	45.914
Добит текуће године после опорезивања-нето доб.	48.248	-	-
Губитак текуће године	-	9.621	14.874
Кредити од пословних банака	0	0	0
Укупна задуженост по свим основама	0	0	0
Укупне обавезе (јавни приходи, добављачи)	0	2.193	2.429
Укупна потраживања	0	15.149	10.823
Добитак по раднику, 000	6.031	-	-
Губитак по раднику, 000	-	1.047	1.653

Табела 4.6.

Ред. број	КРЕДИТИ	Стање на дан 31.12.2024. год.		
		главница	Обрачуната а неплаћена камата	укупно

На дан 31.12.2024. године ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш није била кредитно задужена.

5. РАДНА СНАГА, ЗАРАДЕ И ОСТАЛЕ НАКНАДЕ

Послови у Предузећу обављају се у организационим јединицама истог:

- служба општих и правних послова
- служба рачуноводства и финансија
- служба припреме, изградње и надзора.

5.1 Структура кадрова

Предузеће је у 2024. години имало просечно 9 запослених, односно на дан 31.12.2024. године имало је 9 запослених и то:

-у сталном радном односу, осморо запослених од којих је један запослени директор као постављено лице и

- на одређено време, једног запосленог.

Највеће учешће у структури запослених имају радници са ВСС спремом и то 89% од укупног броја запослених.

Табела запослених - Основна делатност, администрација

Структура	Квалификација				УКУПНО
	ВСС	ВШС	ССС	НКВ	
Основна делатност	7		1		8
Администрација					
Менаџмент	1				1
Укупно	8		1		9

У 2024. години са једним запосленим који је радио по уговору на одређено време је закључен уговор о раду на неодређено време. У децембру 2024. године једна запослена је отишла у старосну пензију. Због повећаног обима посла око почетка изградње објекта у улици Петра Аранђеловића у Нишу, ангажован је један запослени по уговору на одређено време. Стање запослених по структури приказано је у табели :

Табела кадрова по квалификационој структури:

Ред. бр.	Квалификациона структура	стање 31.12.2022.	стање 31.12.2023.	стање 31.12.2024.
1	2	3	4	5
1	НК	0	0	0
2	ССС	1	1	1
3	ВШС	0	0	0
4	ВСС	8	8	8
	УКУПНО	9	9	9

5.2 Трошкови зарада запослених

Зараде запослених у ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш исплаћене су у складу са Програмом пословања и Програмом о изменама и допунама програма пословања за 2024.годину који су усвојени од стране Скупштине Града Ниша.

Исплаћене нето зараде за 2024.год.	11.775.419,00
Порези и доприноси на терет радника	4.631.393,00
Доприноси на терет послодавца	2.485.632,00
Укупно	18.892.444,00

.....У наведеној табели укупан износ од 18.892.444,00 дин. односи се на исплаћене зараде као и на укалкулисану зараду за децембар месец за 2024. године са припадајућим порезима и доприносима.

Рад Предузећа у протеклом периоду је био потпуно јаван и у складу са законским прописима, основачким и другим актима Предузећа. Свим седницама Надзорног одбора Предузећа, присуствовали су и представници Надлежне управе, којима је достављен сав пратећи материјал за седнице, као и председнику Синдикалне организације ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш.

Дугорочни стратешки циљеви ЈП „Градска стамбена агенција“ 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.
- Потребно је стално стручно оспособљавање запослених.

ЈП " Градска стамбена агенција " Ниш
в.д. Директор
Владан Стојановић, дипл.инж.грађ.



О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

Стамбени објекти Л7, Л8 и Л9 на локацији у улици Мајаковског у Нишу завршени су у 2021. години, расписан је и завршен конкурс за куповину и закуп станова и извршена је расподела станова. У ова три стамбена објекта пројектовано је 106 станова различитих структура, од једнособних до троипособних. Од 106 станова, 90 станова је намењено за продају а 16 станова за давање у закуп. Изградња објекта је финансирана из сопствених средстава од прихода остварених од продатих станова у Л5 и Л6 у износу 40% потребних средстава и 60% из средстава комерцијалног кредита за пројектно финансирање.

Током 2023. године покренут је нови циклус стамбене изградње на локацији у улици Петра Аранђеловића на Леденој стени у Нишу. Програмом пословања и Програмом о изменама и допунама програма пословања за 2024. годину предвиђен је наставак радова како би се израдила комплетно потребна урбанистичко - пројектна документација, добила грађевинска дозвола, обезбедили локацијски услови, расписао тендер за избор извођача радова и кренуло са изградњом објекта. За ову намену планирана су средства у износу од 77.400.000 дин. без ПДВ-а а реализовано је 8.945.922 дин.

Како је у другој половини 2023. године дошло до усвајања измена и допуна ПГР-а Палилула прва фаза у Нишу од стране Скупштине града, потврђен је Урбанистички пројекат за ту локацију. Урбанистичким пројектом предвиђена је спратност објекта од П+5 до П+7 и настављене су активности око израде пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење (ПГД и ПЗИ), а самим тим и за почетак грађевинских радова на започетој локацији.

Планирано је да стамбени блок на овој локацији чини пет стамбених објекта (Л1-Л5) кроз три функционалне целине, спратности од По+П+5 до спратности По+П+7. Планирана је фазна изградња објекта кроз три фазе изградње.

Првом фазом планирано је 4.930 м² нето стамбене површине односно 96 стамбених јединица и 330 м² пословног простора односно 1 локал.

Другом фазом планирано је 6.070 м² нето стамбене површине односно 118 стамбених јединица и 330 м² пословног простора односно 1 локал.

Трећом фазом планирано 3.100 м² нето стамбене површине односно 55 стамбених јединица.

Укупно на предметној локацији кроз све три фазе планирано је око 14.100 м² нето стамбеног простора односно 269 стамбених јединица и око 660 м² пословног простора односно 2 локала.

Укупани приходи у 2024. год. износе 31.040.000 динара, а састоји се углавном од прихода од закупнина, прихода од камата по основу кредита и пласмана и осталих пословних и финансијских прихода.

Укупни расходи у 2024. год. износе 45.914.000 динара, а састоје се од 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 губитак текуће године пре опорезивања у износу од 14.874.000 динара односно нето губитак у износу од 14.599.000 динара. (губитак после опорезивања). Утврђени нето губитак покрива се на терет резерви предузећа из претходних година.

Пословање ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш треба сагледавати на нивоу вишегодишњег пословања из разлога великих осцилација у приходима и расходима из године у годину. Природа пословања је таква да предузеће у годинама инвестирања у пројектовање и изградњу бележи губитке а у годинама реализације продаје станова бележи добитке. Као пример свега наводимо да је предузеће у 2021. години забележило нето добитак у износу од 34.297.507,57 динара а у 2022. години нето добитак у износу од 48.247.562,38 динара. Тако да када сагледамо један вишегодишњи инвестициони циклус може се закључити да ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш послује позитивно тј. са добитком.

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“

в.д. Директор

Владан Стојановић, дипл.инж.грађ.





IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA
O REVIZIJI FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA
ZA 2024. GODINU

JAVNO PREDUZEĆE GRADSKA STAMBENA AGENCIJA NIŠ

Beograd, mart 2025. godine

SADRŽAJ

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

FINANSIJSKI IZVEŠTAJI

- BILANS STANJA
- BILANS USPEHA
- NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE

IZVEŠTAJ O REVIZIJI FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA

Osnivaču i nadzornom odboru JAVNO PREDUZEĆE „GRADSKA STAMBENA AGENCIJA“, Niš

Pozitivno mišljenje

Izvršili smo reviziju finansijskih izveštaja JAVNOG PREDUZEĆA „GRADSKA STAMBENA AGENCIJA“, Niš, (u daljem tekstu: „Preduzeće“), koji obuhvataju bilans stanja na dan 31. decembar 2024. godine i odgovarajući bilans uspeha i napomene uz finansijske izveštaje koje uključuju sumarni pregled značajnih računovodstvenih politika .

Po našem mišljenju priloženi finansijski izveštaji istinito i objektivno prikazuju, po svim materijalno značajnim aspektima, finansijsku poziciju Preduzeća na dan 31. decembar 2024. godine, i njegovu finansijsku uspešnost za godinu koja se završava na taj dan, u skladu sa računovodstvenim propisima važećim u Republici Srbiji, zasnovanim na Zakonu o računovodstvu i računovodstvenim politikama obelodanjenim u napomenama uz finansijske izveštaje.

Osnova za mišljenje

Reviziju smo izvršili u skladu sa Međunarodnim standardima revizije (MSR) važećim u Republici Srbiji. Naše odgovornosti u skladu sa tim standardima su detaljnije opisane u odeljku izveštaja koji je naslovljen *Odgovornosti revizora za reviziju finansijskih izveštaja*. Mi smo nezavisni u odnosu na Preduzeće u skladu sa *Etičkim kodeksom za profesionalne računovođe* Odbora za međunarodne etičke standarde za računovođe (IESBA Kodeks) i etičkim zahtevima koji su relevantni za našu reviziju finansijskih izveštaja u Republici Srbiji, i ispunili smo naše druge etičke odgovornosti u skladu sa ovim zahtevima i IESBA Kodeksom. Smatramo da su revizijski dokazi koji smo pribavili dovoljni i adekvatni da nam pruže osnovu za naše mišljenje.

Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona koja su bila, po našem profesionalnom prosuđivanju, od najvećeg značaja u reviziji finansijskih izveštaja u navedenom periodu. Ova pitanja su određena u smislu naše revizije o finansijskim izveštajima u celini i u formiranju našeg mišljenja i o njima ne izražavamo zasebno mišljenje. Nismo identifikovali ključna revizorska pitanja koja treba da se saopšte u našem izveštaju.

IZVEŠTAJ O REVIZIJI FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA (nastavak)

Osnivaču i nadzornom odboru JAVNO PREDUZEĆE „GRADSKA STAMBENA AGENCIJA“, Niš

Ostala pitanja

Finansijske izveštaje Preduzeća za godinu završenu 31. decembra 2023. revidirao je drugi revizor koji je izrazio pozitivno mišljenje o tim finansijskim izveštajima 27.03.2024. godine.

Obzirom da je Preduzeće klasifikovano kao mikro pravno lice u skladu sa Zakonom o računovodstvu, potpun set finansijskih izveštaja obuhvata bilans stanja, bilans uspeha i napomene uz finansijske izveštaje. U skladu sa tim, Preduzeće nije u obavezi da pripremi izveštaj o ostalom rezultatu, izveštaj o tokovima gotovine i izveštaj o promenama na kapitalu.

Odgovornost rukovodstva i lica ovlašćenih za upravljanje za finansijske izveštaje

Rukovodstvo je odgovorno za pripremu finansijskih izveštaja koji pružaju istinit i objektivan prikaz u skladu sa računovodstvenim propisima važećim u Republici Srbiji, zasnovanim na Zakonu o računovodstvu i za one interne kontrole za koje odredi da su potrebne za pripremu finansijskih izveštaja koji ne sadrže materijalno značajne pogrešne iskaze, nastale usled kriminalne radnje ili greške.

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

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

Odgovornost revizora za reviziju finansijskih izveštaja

Naš cilj je sticanje uveravanja u razumnoj meri o tome da finansijski izveštaji, uzeti u celini, ne sadrže materijalno značajne pogrešne iskaze, nastale usled kriminalne radnje ili greške; i izdavanje izveštaja revizora koji sadrži mišljenje revizora. Uveravanje u razumnoj meri označava visok nivo uveravanja, ali ne predstavlja garanciju da će revizija sprovedena u skladu sa Međunarodnim standardima revizije uvek otkriti materijalno pogrešne iskaze ako takvi iskazi postoje.

IZVEŠTAJ O REVIZIJI FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA (nastavak)

Osnivaču i nadzornom odboru JAVNO PREDUZEĆE „GRADSKA STAMBENA AGENCIJA“, Niš

Odgovornost revizora za reviziju finansijskih izveštaja (nastavak)

Pogrešni iskazi mogu da nastanu usled kriminalne radnje ili greške i smatraju se materijalno značajnim ako je razumno očekivati da će oni, pojedinačno ili zbirno, uticati na ekonomske odluke korisnika donete na osnovu ovih finansijskih izveštaja.

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

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

IZVEŠTAJ O REVIZIJI FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA (nastavak)

Osnivaču i nadzornom odboru JAVNO PREDUZEĆE „GRADSKA STAMBENA
AGENCIJA“, Niš

Odgovornost revizora za reviziju finansijskih izveštaja (nastavak)

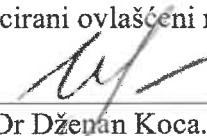
- Vršimo procenu ukupne prezentacije, strukture i sadržaja finansijskih izveštaja, uključujući obelodanjivanja, i da li su u finansijskim izveštajima prikazane osnovne transakcije i događaji na takav način da se postigne fer prezentacija.

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

Beograd, 24.03.2025. godine

Licencirani ovlašćeni revizor




Dr Dženan Koca.

Матични број 17263838

Шифра делатности 6499

ПИБ 102255946

Назив ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА, НД

Седиште Ниш - Медана, ГЕНЕРАЛА МИЛОЖА ЛЕШЈАНИНА 8

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2024. 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	A. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001				
	B. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002	6.	397.447	378.691	378.187
01	I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003	6.	185		
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005	6.	185		
013	3. Гудвил	0006				
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у лизинг и нематеријална имовина у припреми	0007				
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008				
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009	6.	387.929	360.025	350.188
020, 021 и 022	1. Закључите и грађевински објекти	0010	6.	29.508	10.282	10.282
023	2. Постројења и опрема	0011	6.	2.072	2.340	2.507
024	3. Инвестиционе некретности	0012	6.	305.761	305.761	305.761
025 и 027	4. Некретности, постројења и опрема узети у лизинг и некретности, постројења и опрема у припреми	0013	6.	50.588	41.642	31.638
026 и 028	5. Остале некретности, постројења и опрема и улагања на туђим некретностима, постројењима и опреми	0014				
029 (део)	6. Аванси за некретности, постројења и опрему у земљи	0015				
029 (део)	7. Аванси за некретности, постројења и опрему у иностранству	0016				
03	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА	0017				
04 и 05	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)	0018	7.	9.333	18.666	27.999

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
040 (део), 041 (део) и 042 (део)	1. Учесћа у капиталу правних лица (осим учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа)	0019				
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учесћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020				
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021	7.	9.333	18.666	27.999
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022				
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у земљи	0023				
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024				
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хатије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности)	0025				
047	8. Откупљена сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027				
28 (део), осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
288	8. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029	8.	1.165	890	785
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0046 + 0057 + 0058)	0030		275.557	287.148	298.777
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	9.1.	350	19	2.813
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032				
11 и 12	2. Непокретна производња и готови производи	0033				
13	3. Роба	0034				
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035	9.1.	350	19	2.813
151, 153 и 155	5. Плаћени аванси за залихе и услуге у иностранству	0036				
14	II. СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА	0037	10.	28.060	28.060	28.060
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038	11.	10.824	15.149	11.610
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	12.	713	5.816	2.277
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање _____ 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
200 и 202	3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041	12.	10.111	9.333	9.333
201 и 203	4. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у иностранству	0042				
206	5. Остала потраживања по основу продаје	0043				
21, 22 и 27	IV. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0045 + 0046 + 0047)	0044	13.	22.538	11.259	8.680
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	13.	16.317	5.085	2.497
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046	13.	6.174	6.174	6.174
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047	13.	47	0	9
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	14.	210.000	225.257	240.994
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049	14.	210.000	225.000	240.000
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана лица	0050				
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051		0	257	994
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052				
235	5. Хиртије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности	0053				
236 (део)	6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз биланс успеха	0054				
237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055				
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056				
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	15.	3.785	7.404	6.620
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058				
	D. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059	16.	674.169	666.729	677.749
88	Б. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060		0	6.400	21.251
	ПАСИВА					
	A. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0412 - 0412) ≥ 0	0401		683.227	658.330	666.756
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	17.	5	5	5
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20____	Почетно стање 01.01.20____
1	2	3	4	5	6	7
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404				
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405	18.	658.326	667.750	620.503
330 и потражни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406		19.495		
дуговни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407				
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408			0	48.248
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409				
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410			0	48.248
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412		14.599	9.425	0
350	1. Губитак ранијих година	0413				
351	2. Губитак текуће године	0414		14.599	9.425	0
	B. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415		8.513	6.206	5.881
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	19.1.	8.513	6.206	5.881
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417	19.1.	5.574	3.267	2.719
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419	19.1.	2.939	2.939	3.162
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420				
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0421				
411 (део) и 412 (део)	2. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0422				
411 (део) и 412 (део)	3. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0423				
414 и 416 (део)	4. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у земљи	0424				
415 и 416 (део)	5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у иностранству	0425				
413	6. Обавезе по емитованим хартијама од вредности	0426				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__	Почетно стање _____ 01.01.20__
1	2	3	4	5	6	7
419	7. Остале дугорочне обавезе	0427				
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429				
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		2.429	2.193	3.112
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432	20.1.	994	994	994
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433				
420 (део) и 421 (део)	1. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0434				
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0435				
422 (део), 424 (део), 425 (део), и 429 (део)	3. Обавезе по основу кредита и зајмова од лица која нису домаће банке	0436				
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437				
423, 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	5. Кредити, зајмови и обавезе из иностранства	0438				
426	6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности	0439				
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440				
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441	21.	22	6	1.062
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	22.	495	432	271
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443	22.	92	182	58
432 и 434	2. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у иностранству	0444				
435	3. Обавезе према добављачима у земљи	0445	22.	403	250	213
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446				
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448				
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449	23.	918	761	785

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__	Почетно стање 01.01.20__
1	2	3	4	5	6	7
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	23.	875	712	735
47, 48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	23.	43	49	49
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452				
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЊЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453				
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454				
	Ъ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455				
	Б. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		674.169	666.729	677.749
89	Ж. БАНВИЛАНСНА ПАСИВА	0457		0	6.400	21.251

у Нису
 дана 20.03.2025 године

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

Попуњава правно лице - предузетник		
Матични број 17263838	Шифра делатности 6499	ПИБ 102255946
Назив JAVNO PREDUZEĆE GRADSKA STAMBENA AGENCIJA, NIS		
Седиште Нитш - Медијана, ГЕНЕРАЛА МИЛОЈКА ЛЕШЈАНИНА 8		

БИЛАНС УСПЕХА
за период од 01.01.2024. до 31.12.2024. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	A. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	24.1.1.	7.786	7.767
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002			
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003			
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје робе на иностраном тржишту	1004			
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005			
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006			
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007			
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1008			
630	IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009			
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010			
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011	24.1.1.	7.786	7.767
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012			
	B. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	25.1.	36.743	29.904
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	25.2.	874	985
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	25.3.	22.040	19.777
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	25.3.	16.407	14.484
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зарада и накнада зарада	1018	25.3.	2.486	2.196
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	25.3.	3.147	3.097
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	25.4.	232	357
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021		119	0
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	25.5.	3.640	3.439
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023	25.6.	3.947	777
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	25.7.	5.891	4.569

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025			
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026		28.957	22.137
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	26.	21.982	11.934
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029		21.783	11.879
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030		199	55
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031			
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	27.	113	128
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034		26	0
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035		87	128
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036			
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037		21.869	11.806
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038			
663, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039	28.	377	674
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040	29.	8.776	740
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	30.	895	1.343
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	31.	282	567
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		31.040	21.718
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		45.914	31.339
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045			
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046		14.874	9.621
69-59	Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1047			91
59-69	О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048			
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050		14.874	9.530
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051			
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052			
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053		275	105
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054			
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055			
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056	32.	14.599	9.425
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057			
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058			
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059			
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060			
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1061			
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1062			

у <u>Handy</u> дана <u>20.03.2025</u> године	Законски извршник 
---	---

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ

**НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ
ЗА 2024. ГОДИНУ**

– НИШ, 20.03.2025. ГОДИНЕ –

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

Финансијски извештаји су дати као појединачни финансијски извештаји предузећа.

1. ОСНОВНЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О ПРЕДУЗЕЋУ

1.1. Основни подаци о предузећу

Пун назив предузећа: Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш
Скраћени назив предузећа: ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш
Седиште предузећа: Ниш, Генерала Милојка Лешјанина 8
Величина предузећа: - микро правно лице
Облик организовања: Јавно предузеће
Матични број: 17263838
Шифра делатности: 6499
ПИБ: 102255946

1.2. Историјат предузећа

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш 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 одржаној 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.

1.3. Делатност

Претежна делатност предузећа је 6499 — Остале непоменуте финансијске услуге, осим осигурања и пензијских фондова.

Поред наведене претежне делатности, предузеће може обављати и друге делатности утврђене статутом уз сагласност оснивача.

1.4. Органи предузећа

Према Статуту, органи предузећа су:

- Директор, као законски заступник
- Надзорни одбор као орган управљања.

Напомене уз финансијске извештаје

1.5. Број запослених у предузећу

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш је на дан 31. децембра 2024. године имало 9 запослених.

Квалификациона структура запослених је следећа:

Висока стручна спрема (ВСС) – 8

Средња стручна спрема (ССС) – 1

УКУПНО – 9

2. ОКВИР ЗА ФИНАНСИЈСКО ИЗВЕШТАВАЊЕ

2.1. Основи за приказивање финансијских извештаја

Финансијски извештаји за 2024. годину састављени су у складу са Законом о рачуноводству ("Службени гласник РС", бр. 73/2019 и 44/2021 – друг. закон; у даљем тексту: Закон) и подзаконским актима донетим на основу Закона 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. Предузеће 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. 89/2020) и исказани су у хиљадама динара (РСД) односно у функционалној валути која је домицилна валута Републике Србије.

2.2. Коришћење процена

При састављању финансијских извештаја коришћене су најбоље могуће процене и претпоставке у одмеравању имовине и обавеза, прихода и расхода као и потенцијалних обавеза. Процене и претпоставке су засноване на информацијама расположивим до датума одобрења финансијских извештаја за њихово обелодањивање.

2.3. Лица одговорна за састављање финансијских извештаја

За финансијске извештаје предузећа одговорна су следећа лица:

– Владан Стојановић, директор предузећа,

– Данијела Милић, шеф службе рачуноводства и финансија.

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА

Основне рачуноводствене политике примењене за састављање ових финансијских извештаја наведене су у даљем тексту. Ове политике су конзистентно примењене на све приказане године, осим ако није другачије назначено.

3.1 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.

Предузеће признаје приход када се износ прихода може поуздано измерити и када је вероватно да ће у будућности Предузеће имати прилив економских користи. Приход се признаје у висини фер вредности примљеног износа или потраживања по основу продаје роба и услуга у току нормалног пословања Предузећа. Приход се исказује без ПДВ-а.

(1) Приход од продаје робе

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

- а) Предузеће је пренело 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.

(2) Приход од закупнина

Приход од закупнина потиче од давања инвестиционих некретнина у оперативни закуп и обрачунава се на пропорционалној основи током периода трајања закупа.

(3) Финансијски приходи

Финансијски приходи обухватају приходе од камата, курсних разлика и остале финансијске приходе, остварене из односа са матичним, зависним и осталим повезаним правним лицима.

(4) Приходи од камата

Приходи од камата се, у складу са начелом узрочности, признају у билансу успеха периода на који се односе. Приход од камата потиче од камата на депонована

Напомене уз финансијске извештаје

средства код банака, као и на затезне камате које се обрачунавају купцима који касне у извршавању својих обавеза, у складу са уговорним одредбама.

3.2. Расходи

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

(а) Пословни расходи

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

(б) Финансијски расходи

Финансијски расходи обухватају расходе по основу камата и курсних разлика и остале финансијске расходе, који се евидентирају у билансу успеха периода на који се односе, а у складу са начелом узрочности.

3.3. Прерачунавање страних средстава плаћања и рачуноводствени третман курсних разлика

Монетарне позиције односно потраживања и обавезе у страним средствима плаћања прерачунавају се у одговарајућу динарску противвредност по средњем курсу на дан биланса. Трансакције у страниој валути су исказане у динарима по средњем курсу важећем на дан трансакције.

Позитивне и негативне курсне разлике настале по извршеним девизним трансакцијама у току године исказују се у билансу успеха као део финансијских прихода или расхода.

Монетарне позиције у које је уграђена валутна клаузула прерачунате су у динаре по уговореном курсу валуте који је важио на дан биланса. Позитивни и негативни ефекти настали по овом основу исказани су у билансу успеха Предузећа, као приходи/расходи по основу ефеката уговорене заштите од ризика у оквиру категорије осталих прихода/расхода.

3.4. Нематеријална улагања

Нематеријална улагања се процењују по набавној вредности. Набавна вредност представља фактурну вредност добављача, заједно са свим осталим трошковима насталим до активирања нематеријалних улагања.

Накнадно вредновање нематеријалних улагања извршено је по набавној вредности умањеној за исправку вредности и евентуалне кумулиране губитке по основу обезвређења.

Нематеријална улагања са одређеним корисним веком употребе се амортизују у току корисног века трајања и тестирају се на умањење вредности када год се јаве

индикатори да нематеријално улагање може да буде обезвређено. Амортизација нематеријалних улагања се обрачунава за свако нематеријално улагање појединачно.

3.5. Основна средства

Основна средства се признају по набавној вредности или по цени коштања. Набавна вредност представља фактурну вредност добављача, заједно са свим осталим трошковима насталим до активирања основног средства.

Под некретнином или опремом сматрају се она средства чији је очекивани корисни век употребе дужи од једне године. Накнадни издаци у некретнине, постројења и опрему се капитализују само када је вероватно да ће будуће економске користи повезане са тим издацима припасти предузећу и да издаци могу поуздано да се измере. Сви остали трошкови текућег одржавања терете трошкове периода у коме настану.

Ставке некретнина, постројења и опреме, које испуњавају услове да буду признате као средство, одмеравају се приликом почетног признавања по својој набавној вредности, односно цени коштања, а након почетног признавања мери се по набавној вредности, односно цени коштања умањеној за акумулирану амортизацију и за евентуалне акумулиране губитке по основу обезвређења.

Амортизација некретнина, постројења и опреме врши се путем пропорционалног метода, и то применом стопе, утврђене на основу процењеног корисног века трајања, на основицу коју чини набавна вредност/цена коштања умањена за резидуалну вредност

У складу са одлуком руководства, амортизација се обрачунава по стопама дефинисаним Правилником о рачуноводству.

3.6. Инвестиционе некретнине

Инвестиционе некретнине су некретнине (земљиште или зграде - или део зграде - или и једно и друго), које Предузеће користи ради остваривања прихода од закупнине или пораста вредности капитала или ради и једног и другог.

Инвестиционе некретнине се почетно признају по набавној вредности, односно цени коштања.

Након почетног признавања инвестиционе некретнине чија се фер вредност може поуздано одмерити без прекомерних трошкова или напора треба да се одмеравају по фер вредности на сваки датум извештавања са променама фер вредности које се признају у добитак или губитак. Само у случају када се фер вредност инвестиционе некретнине не може утврдити, инвестиционе некретнине се рачуноводствено обухватају као ставка некретнина, постројења и опрема и вреднују се по набавној вредности умањеној за акумулирану амортизацију и акумулиране губитке од умањења вредности.

Када се инвестиционе некретнине одмеравају по фер вредности, не врши се њихово тестирање на умањење вредности.

Напомене уз финансијске извештаје

3.7. Стална средства намењена продаји и средства пословања које се обуставља

Предузеће класификује стална средства као средства намењена продаји када се њихова књиговодствена вредност може надокнадити превасходно кроз продају, а не даљим коришћењем. Стална средства намењена продаји морају да буду доступна за моменталну продају у свом тренутном стању искључиво под условима који су уобичајени за продаје такве врсте имовине и њихова продаја мора бити врло вероватна.

Стална средства намењена продаји се приказују у износу нижем од књиговодствене и фер вредности умањене за трошкове продаје.

Предузеће не амортизује стална средства док су она класификована као стална средства намењена продаји.

3.8. Краткорочна потраживања

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

Индиректан отпис, односно исправка вредности потраживања од купаца на терет расхода периода преко рачуна исправке вредности врши се код потраживања од купаца код којих је од рока за њихову наплату прошло најмање 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.

3.9. Финансијске обавезе

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

Финансијске обавезе Предузећа укључују обавезе према добављачима и остале обавезе из пословања као и примљене кредите од банака.

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

Примљени кредити од банака се првобитно признају у износима примљених средстава, а након тога се исказују по амортизованој вредности уз примену уговорене каматне стопе.

Обавеза је текућа уколико се очекује да буде измирена у редовном току пословног циклуса Предузећа, односно у периоду до 12 месеци након датума извештавања

3.10. Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална средства

3.10.1. Резервисања

Резервисања се признају у износима који представљају најбољу процену издатака захтеваних да се измири садашња обавеза на датум биланса стања. Резервисање може бити краткорочно и дугорочно. Уколико је резервисање дугорочно а ефекат вредности новца значајан дугорочно резервисање се дисконтује. Резервисање ће бити признато када:

- Правно лице има обавезу на датум извештавања као резултат прошлог догађаја
- Је вероватно да ће се од правног лица захтевати да пренесе економске користи приликом измирења и
- Се износ обавезе може поуздано проценити.

Резервисања за отпремнине и јубиларне награде се одмеравају по садашњој вредности очекиваних будућих одлива применом дисконтне стопе.

Резервисања за судске спорове формирају се у износу који одговара најбољој процени руководства Предузећа у погледу издатака који ће настати да се такве обавезе измире.

Трошак резервисања се признаје у расходима периода.

Резервисање се може користити само по основу издатака за које је резервисање првобитно било признато. Када настане одлив средстава по основу обавезе за коју је претходно извршено резервисање, стварни трошкови се не исказују поново као расход, већ се књижење спроводи задужењем рачуна резервисања, а у корист одговарајућег рачуна обавеза (према врстама) или одговарајућег рачуна средстава (залихе, новчана средства) у зависности од карактера резервисања, врсте настале обавезе и начина на који је она измирена. Неискоришћени износ резервисања укида се у корист осталих прихода.

Уколико се очекује да ће део издатака за измирење обавезе бити надокнађен од стране трећег лица, надокнада се узима у обзир ако је извесно да ће бити примљена у случају да дође до измирења обавезе. У том случају надокнада се третира као засебна имовина, а износ признат за надокнаду не сме да премашује износ резервисања.

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

Резервисања се не признају за будуће пословне губитке.

3.10.2. Потенцијалне обавезе и потенцијална средства

Потенцијална обавеза је:

- могућа обавеза која настаје по основу прошлих догађаја и чије постојање ће бити потврђено само настанком или ненастанком једног или више неизвесних будућих догађаја који нису у потпуности под контролом ентитета или

Напомене уз финансијске извештаје

• садашња обавеза која настаје по основу прошлих догађаја али није призната јер:

- није вероватно да ће одлив ресурса који представљају економске користи бити захтеван за измирење обавезе, или

- износ обавезе не може да буде довољно поуздано процењен.

Потенцијалне обавезе се не признају у финансијским извештајима. Потенцијалне обавезе се обелодањују у напоменама уз финансијске извештаје, осим ако је вероватноћа одлива ресурса који садрже економске користи веома мала.

Предузеће не признаје потенцијална средства у финансијским извештајима. Потенцијална средства се обелодањују у напоменама уз финансијске извештаје, уколико је прилив економских користи вероватан.

3.11. Упоредни подаци

У финансијским извештајима за 2024. годину као минимум, приказани су упоредни подаци за претходну годину који су били предмет ревизије од стране независног ревизора.

Предузеће је на дан 01.01.2024. године извршило корекцију почетног стања за 36 хиљада динара у делу опреме, с обзиром да је извршило процену вредности опреме и ту вредност опреме ускладило са вазећим рачуноводственим политикама које прописују следеће:

Да би средство било признато као стално средство и подлегало обрачуна амортизације, треба да испуњава два услова:

1. Да је његов корисни век трајања дужи од годину дана
2. Да је његова набавна вредност/цена коштања (која може поуздано да се измери) у моменту стицања/изградње, већа од бруто зараде у Републици, која је објављена у моменту стицања/изградње средства.

На тај начин, корекција је извршена на редном броју 0011(Ознака за АОП) у колони 6 Биланса стања- Постројења и опрема, за 36 хиљада динара и на редном броју 0405 (Ознака за АОП) – Резерве, за 84 хиљаде динара.

4. НАЧЕЛО СТАЛНОСТИ ПОСЛОВАЊА

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.

5. ПРИМЕЊЕНЕ СТОПЕ АМОРТИЗАЦИЈЕ

Предузеће је приликом обрачуна амортизације применило утврђене стопе амортизације из Правилника о рачуноводственим политикама.

Стопе амортизације дате су за групе основних средстава према следећем:

Опис	Корисни век у годинама	Годишња стопа амортизације
НЕКРЕТНИНЕ		
Грађевински објекти високоградње и нискоградње армиранобетонске конструкције (зграде, мостови, тунели надвожњаци, лукобрани, нафтоводи, водоводи,	40–50	2–2,5%

Напомене уз финансијске извештаје

плиноводи и далеководи)		
Остали грађевински објекти	10–20	5–10%
ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА		
Опрема (производна и преносна опрема и постројења)	5–20	5–20%
Погонски и пословни инвентар (стројеви, алати, транспортна средства и уређаји)	5–10	10–20%
Намештај, пословни инвентар у трговини, угоститељству и туризму и сл.	5 – 10	10–20%
Канцеларијска опрема	4 – 10	10–25%
Путничка моторна возила, возила на моторни погон и прикључни уређаји	5 – 10	10–20%
Рачунарска опрема, телекомуникациона опрема	3 – 5	20–33,33%
ИНВЕСТИЦИОНЕ НЕКРЕТНИНЕ	40	2,5%

6. ДИНАМИКА ПРОМЕНА НА ОСНОВНИМ СРЕДСТВИМА

На редном броју 0003 (Ознака за АОП) у Билансу стања - Нематеријална имовина, Предузеће исказује вредност софтвера у износу од 185 хиљада динара на основу процене вештака.

На позицији некретнине, постројења и опрема исказују се: земљиште, грађевински објекти, постројења и опрема, инвестиционе некретнине, остала основна средства, основна средства у припреми, улагања на туђим основним средствима и авансе за основна средства. У складу са Одељком 17 МСФИ за МСП, некретнине, постројења и опрема се признају само када је вероватно да ће од тог улагања притицати економске користи и када се набавна вредност улагања може поуздано мерити.

у хиљадама динара

	Грађевинско земљиште	Постројења и опрема	Инвестиционе некретнине	Средства у припреми	УКУПНО
НАБАВНА ВРЕДНОСТ					
Стање на почетку године	10.282	3.359	305.761	41.642	361.044
Директна повећања у току године	-			8.946	8.946
Кориговање почетног стања		36			36
Стање на крају године	10.282	3.323	305.761	50.588	369.954

Напомене уз финансијске извештаје

КУМУЛИРАНА ИСПРАВКА ВРЕДНОТИ					
Стање на почетку године	0	1.019			1.019
Директна повећања у току године					
Директна смањења у току године					
Амортизација текуће године	-	232			232
Ревалоризација текуће године	19.226				19.226
Стање на крају године	-	1.251			1.251
Садашња вредност 31. децембар 2024. године	29.508	2.072	305.761	50.588	387.929
Садашња вредност 31. децембар 2023. године	10.282	2.340	305.761	41.642	360.025

7. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА

На редном броју 0018 (ознака за АОП) у Билансу стања су исказани дугорочни финансијски пласмани у износу од 9.333 хиљада динара.

Дугорочни финансијски пласмани се састоје од следећих позиција:

	2024.	2023.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	9.333	18.666
Свега:	9.333	18.666

Потраживања од осталих правних лица у износу од 9.333 хиљаде 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.

8. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА

Одложена пореска средства по годинама:

	2024.	2023.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Одложена пореска средства	1.165	890
Укупно	1.165	890

Напомене уз финансијске извештаје

Одложена пореска средства у износу од 1.165 хиљада динара, добијена су пребијањем одложених пореских средстава у износу од 1.236 хиљада и одложених пореских обавеза у износу од 71 хиљаде динара.

9. ПЛАЋЕНИ АВАНСИ

У оквиру групе рачуна 15 исказан је износ од 350 хиљада динара. Преглед датих аванса дат је у табели која следи.

9.1. ПРЕГЛЕД ДАТИХ АВАНСА

у хиљадама динара				
Р.б.	Назив правног лица	Место	Износ аванса	Година уплате
1.	ПОШТА СРБИЈЕ	БЕОГРАД	20	2024.
2.	ЕНЕС ДЕЛИМЕЋАШ ПР.	НОВИ ПАЗАР	245	2024.
3.	ФИН РЕВИЗИЈА Д.О.О.		85	2024.
	Укупно		350	

9.2. СТАРОСНА СТРУКТУРА ДАТИХ АВАНСА

у хиљадама динара			
Р.б.	Назив старосне групе	Износ	% учешћа
1.	Аванси дати у текућој години	350	100
2.	Дати аванси стари од 1 до 2 године	0	0
3.	Дати аванси стари од 2 до 3 године	0	0
4.	Дати аванси старији од 3 године	0	0
	УКУПНО АВАНСИ ПО БИЛАНСУ	350	100

10. СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА

	2024.	2023.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Нематеријална имовина намењена продаји		
Земљиште намењено продаји		
Грађевински објекти намењени продаји	28.060	28.060
Инвестиционе некретнине намењене продаји		
Постројења и опрема намењени продаји		
Биолошка средства намењена продаји		
Средства пословања које се обуставља		
Укупно	28.060	28.060

Напомене уз финансијске извештаје

У оквиру редног броја 0037 (ознака за АОП) у Билансу стања исказан је износ сталних средстава намењених продаји у износу од 28.060 хиљада динара. Ова средства се односе на станове за даљу продају.

11. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ

У оквиру редног броја 0038 (ознака за АОП) у Билансу стања је исказан износ потраживања по основу продаје од 10.824 хиљаде динара. Бруто износ потраживања износи 91.293 хиљада динара, а исправка потраживања износи 80.469 хиљада динара.

12. КУПЦИ У ЗЕМЉИ

Укупна потраживања од купаца у земљи на дан 31.12. 2024. године износила су 713 хиљаде динара. Бруто износ потраживања од купаца у земљи износи 81.202 хиљаде динара, а исправка вредности потраживања износи 80.489 хиљада динара. Потраживања од Града Ниша као потраживања од матичних, зависних и осталих повезаног лица у земљи износе 10.111 хиљаде динара. Бруто износ ових потраживања износи 13.607 хиљада динара, а исправка вредности потраживања износи 3.496 хиљада динара.

У складу са чланом 22. став 1. и 2. Закона о рачуноводству, Предузеће је доставило дужницима - правним лицима списак неплаћених рачуна (Образац ИОС). Усаглашавање стања је вршено са свим правним лицима, осим са купцима који нису имали промет у текућој години и са купцима физичким лицима који са Предузећем имају уговорну обавезу по основу закупа.

Предузеће је на дан биланса усагласило 100% потраживања с обзиром да је имало потраживање од само два правна лица док су остало потраживања од физичких лица. Потраживања од купаца у земљи старија од шездесет дана износе 80.489 хиљаде динара, што значи да је наплативост овог износа доста неизвесна. За ова потраживања извршена је исправка вредности а за део потраживања покренут је судски поступак наплате.

У наставку текста дајемо преглед купаца у земљи са салдом на дан 31.12.2024.год.

Редни број	Назив купца и место	у хиљадама динара		
		Износ	Усаглашено	Неусаглашено
1.	Град Ниш, Ниш	10.111	10.111	0
2.	Косаница, Ниш	149	149	0
3.	Физичка лица	713	0	713
	УКУПНО:	10.973	10.260	713

13. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА

У оквиру редног броја 0044 (ознака за АОП) у Билансу стања је исказана су остала краткорочна потраживања у износу од 22.538 хиљада динара. Остала краткорочна потраживања обухватају:

	2024.	2023.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Потраживања од извозника	-	-
Потраживања по основу увоза за туђ раћун	-	-
Потраживања из комисионе и консигнационе	-	-
Остала потраживања из специфичних послова	196	181
Потраживања за камату и дивиденде	9.249	
Потраживања од запослених	698	761
Потраживања од државних органа и организација		
Потраживања за више плаћен порез на добитак	6.174	6.174
Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	47	95
Потраживања за накнаде зараде које се рефундирају		
Потраживања по основу накнада штета		
Потраживања за приходе по посебним прописима		
Остала краткорочна потраживања	926	1.141
Исправка вредности других потраживања		(95)
Порез на додату вредност	5.248	3.002
Укупно	22.538	11.259

13.2. ПОТРАЖИВАЊА ИЗ СПЕЦИФИЧНИХ ПОСЛОВА

	2024.	2023.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Остала потраживања из специфичних послова	196	181
Свега	196	181

У оквиру групе рачуна 21 исказан је износ од 196 хиљаде динара и односи се на предујме уплаћене судовима за покренуте судске спорове.

Напомене уз финансијске извештаје

13.3. ПОТРАЖИВАЊА ЗА КАМАТУ И ДИВИДЕНДЕ

	2024.	2023.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Потраживања за камату и дивиденде	9.249	0
Свега	9.249	0

У оквиру групе рачуна 22 исказан је износ од 9.249 хиљада динара који се односи на потраживање за камату по основу пресуде Привредног суда у Нишу, Посл.бр. 1. П.599/2018. од 22.11.2018. год. пред којим је првотужени Град Ниш, на име дуга за стан у Нишу, у улици Византијски булевар бр.102/16, у обавези да ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш исплати дуг за стан са законском затезном каматом.

13.4. ПОТРАЖИВАЊА ОД ЗАПОСЛЕНИХ

Потраживања од запослених у износу од 761 хиљада динара се односе на:

	2024.	2023.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Потраживања од радника за потрошене телефонске импулсе	2	5
Остала потраживања од запослених	696	756
Укупно	698	761

13.5. ПОТРАЖИВАЊА ЗА ВИШЕ ПЛАЋЕН ПОРЕЗ НА ДОБИТАК

Потраживања за више плаћен порез на добитак обухватају преплаћени порез на добитак који на дан 31.12.2024. године износи 6.174 хиљаде динара.

14. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

На редном броју 0048 (ознака за АОП) у Билансу стања су исказани су краткорочни финансијски пласмани у износу од 210.000 хиљаде динара и састоје се од следећих позиција:

Структура краткорочних финансијских пласмана обухвата:

	2024.	2023.
	РСД хиљада	РСД хиљада

Напомене уз финансијске извештаје

Краткорочни кредити и пласмани – матично и зависна правна лица	210.000	255,000
Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0	257
Укупно	210.000	225.257

Краткорочни финансијски пласмани односе се на средства депонована код банке Поштанске штедионице по Анекс 2 Уговору о ороченом ненаменском динарском депозиту број 225200340000 од 27.05.2024. год. у износу од 140.000 хиљада динара и Анекс 3 Уговора о ороченом ненаменском динарском депозиту број 225200339000 од 20.11.2024. године у износу од 70.000 хиљада динара.

15. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ

На редном броју 0057 (ознака за АОП) у Билансу стања су исказани готовински еквиваленти и готовина у износу од 3.785 хиљада динара и састоје се од следећих позиција:

(у хиљадама динара)

	2024.	2023.
У динарима:		
Текући (пословни) рачуни	1.852	5.583
Издвојена новчана средства и акредитиви	0	0
Благајна	0	0
Свега	1.852	5.583
У страниј валути:		
Девизни рачуни	1.933	1.821
Свега	1.933	1.821
Укупно	3.785	7.404

Стање новчаних средстава на текућим рачунима од РСД 3.785 хиљаде динара, које Предузеће исказује у својим пословним књигама, у потпуности је усаглашено са банкама.

16. УКУПНА АКТИВА ПРЕДУЗЕЋА

Предузеће је исказало на редном броју 0059 (ознака за АОП) укупан износ активе у износ од 674.169 хиљада динара.

17. ОСНОВНИ КАПИТАЛ

	2024.	2023.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Основни капитал	5	5
Укупно	5	5

Напомене уз финансијске извештаје

Основни капитал представља капитал јавног предузећа кога је основала држава, република или јединица локалне самоуправе. Државни капитал обезбеђује се из јавних прихода и о његовом располагању одлучује оснивач. Основни капитал од РСД 5 хиљада, који Предузеће исказује у својим пословним књигама, усаглашен је са АПР.

18. РЕЗЕРВЕ

	2024.	2023.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Резерве	658.326	667.750
Укупно	658.326	667.750

На дан 31.12.2023. године статутарне и друге резерве износиле су 667.750 хиљада динара. У 2024. години умањене су за 9.424 хиљаде динара по основу Одлуке Надзорног одбора о покрићу губитка по редовном финансијском извештају за 2023. годину бр. 01-572/1-3 од 17. јуна 2024. године тако да на дан 31.12.2024. године резерве износе 658.326 хиљада динара.

19. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

19.1. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА

Предузеће је на редном броју 0416 (ознака за АОП) исказало износ дугорочних резервисања од 8.513 хиљаде динара у складу са Одељком 28 – Примања запослених МСФИ ЗА МСП. Она обухватају резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених (за отпремнине и јубиларне награде) у износу од 5.574 хиљада динара и остала дугорочна резервисања која обухватају резервисања за судске спорове у износу од 2.939 хиљаде динара.

У наставку дајемо преглед резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених у износу од 2.939 хиљада динара.

Основне актуарске претпоставке које су коришћене су:

	у хиљадама динара
Дисконтна стопа	2024.
Будућа повећања зарада	6,00%
Флукуација запослених/смртност/обољевање	6%
Стопа инвалидности	1%
	0,15%

Преглед претпоставки коришћен за обрачун резервисања по основу отпремнина за одлазак у пензију

Редни број	Опис	31.12.2024.
1.	Дисконтна стопа	6,00%

Напомене уз финансијске извештаје

2.	Проценат флукуације запослених у дугорочном периоду	1,00%
3.	Стопа инвалидности	0,15%
4.	Проценат стопе раста просечне зараде у РС	6,00%
5.	Стопа морталитета	Prema tablici mortaliteta RZS
6.	Отпремнина у складу са важећом регулативом	2*138.911=277.822
7.	Укупан број запослених на дан	9
8.	Метода коришћен приликом обрачуна	Project Unit Credit Method (PUCM)
9.	Начин признавања актуарских добитака или губитака	Kroz Bilans uspeha

Преглед ефеката обрачуна резервисања за отпремнине у 2024. години

1.	Iznos obaveze za rezervisanje za otpremnine pri odlasku u penziju na dan 01.01. tekuće godine (početno stanje)	1.668.406
2.	Trošak/(prihod) tekuće usluge rada	138.897
3.	Troškovi/(prihodi) prošlih usluga	0
4.	Trošak kamate	164.020
5.	Aktuarski (dobitak)/gubitak	1.098.927
6.	Iznos ukidanja rezervacije u toku tekuće godine ranije formiranog rezervisanja na kraju prethodne godine	500.960
7.	Iznos obaveze za rezervisanje za otpremnine pri odlasku u penziju na dan obračuna tekuće godine	2.569.290
8.	Projektovani iznos rezervisanja na dan obračuna tekuće godine na osnovu pretpostavki validnih na dan obračuna prethodne godine	1.470.363
9.	Iznos stvamo isplaćenih otpremnine pri odlasku u penziju tokom tekuće godine	585.527
10.	Iznos za knjiženje troška/(prihoda) perioda	1.987.371

Напомене уз финансијске извештаје

Табела за обелодањивање везана за спровођење теста осетљивости на основу промене два параметра (процењене стопе просечне зараде и дисконтне стопе) и њихов утицај на износ резервисања за отпремнине

Параметри			Износ резервисања за отпремнине
Процењена стопа просечне зараде	Дисконтна стопа		
6,00%	7,00%	2.400.388,60	6,00%
7,00%	6,00%	2.767.751,49	7,00%
6,00%	5,00%	2.769.792,48	6,00%
5,00%	6,00%	2.410.003,10	5,00%

Преглед претпоставки коришћен за обрачун резервисања по основу јубиларних награда

Редни број	Опис	31.12.2024.
1.	Дисконтна стопа	6,80%
2.	Проценат флукуације запослених у дугорочном периоду	1,00%
3.	Стопа инвалидности	0,15%
4.	Проценат стопе раста просечне зараде у РС	5,50%
5.	Стопа морталитета	Према табlici морталитета РЗС
6.	Јубиларна награда, у складу са Интерним актом исплаћује се на следећи начин: За 10 година непрекидног рада 1 просечна зарада; За 15 година непрекидног рада 1,5 просечна зарада; За 20 година непрекидног рада 2 просечне зараде; За 25 година непрекидног рада 2,5 просечне зараде; За 30 година непрекидног рада 3 просечне зараде; За 35 година непрекидног рада 3,5 просечне зараде; Зарада је обрачуната зарада у складу да чланом 60. Колективног уговора, која је код послодавца исплаћена за месец који претходи месецу у којем се јубиларна награда исплаћује.	
7.	Укупан број запослених на дан	8

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш

Напомене уз финансијске извештаје

8.	Метода коришћен приликом обрачуна	Project Unit Credit Method (PUCM)
9.	Начин признавања актуарских добитака или губитака	Кроз Биланс успеха

Преглед ефеката обрачуна резервисања за јубиларне награде у 2024. години

1.	Износ обавезе за резервисање ЈН на дан 01.01. текуће године (почетно стање)	1.598.191	
2.	Трошак/(приход) текуће услуге рада	262.364	
3.	Трошкови/(приходи) прошлих услуга	0	
4.	Трошкови камате	107.258	
5.	Актуарски (добитак)/губитак	1.254.427	
6.	Износ укидања резервације у току текуће године раније формираног резервисања на крају претходне године	217.001	
7.	Износ обавезе за резервисања за јубиларне награде на дан 31.12.2023. године	3.005.239	1
8.	Пројектовани износ резервисања на дан обрачуна текуће године на основу претпоставки валидних на дан обрачуна претходне године	1.750.812	1
9.	Износ стварно исплаћених јубиларних награда током текуће године	335.682	
10.	Износ за књижење трошка/(прихода) периода	1.959.732	

Табела за обелодањивање везана за спровођење теста осетљивости на основу промене два параметра (процењене стопе просечне зараде и дисконтне стопе) и њихов утицај на износ резервисања за јубиларне награде.

Параметри			Износ резервисања за јубиларне награде
Процењена стопа просечне зараде	Дисконтна стопа		
6,00%	7,00%	2.807.678,00	6,00%
7,00%	6,00%	3.310.117,00	7,00%
6,00%	5,00%	3.239.762,00	6,00%
5,00%	6,00%	2.809.051,00	5,00%

Напомене уз финансијске извештаје

Предузеће је на редном броју 0419 (ознака за АОП) исказало резервисања за судске спорове у износу од 2.939 хиљада динара.

20. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

Предузеће је на редном броју 0431 (ознака за АОП) исказало краткорочна резервисања и краткорочне обавезе у износу од 2.429 хиљаде динара. Преглед позиција дат је у наставку:

	у хиљадама динара	
	2024.	2023.
Краткорочне финансијске обавезе:	0	0
Краткорочни кредити од матичних и зависних правних лица		
Краткорочни кредити од осталих повезаних правних лица		
Краткорочни кредити у земљи		
Краткорочни кредити у иностранству		
Део дугорочних кредита који доспева до једне године		
Део осталих дугорочних обавеза које доспевају до једне године		
Обавезе по краткорочним хартијама од вредности		
Обавезе по основу сталних средстава и средстава обустављеног пословања намењених продаји		
Остале краткорочне финансијске обавезе		
Примљени аванси, депозити и кауције	22	6
Примљени аванси, депозити и кауције	22	6
Обавезе из пословања	495	432
Добављачи – матична и зависна правна лица у земљи	92	182
Добављачи – матична и зависна правна лица у иностранству		
Добављачи – остала повезана правна лица у земљи		
Добављачи – остала повезана правна лица у иностранству		
Добављачи у земљи	403	250
Добављачи у иностранству		
Остале обавезе из пословања		
Остале краткорочне обавезе:	918	761
Обавезе према увознику		
Обавезе по основу извоза за туђ рачун		
Обавезе по основу комисионе и консигнационе продаје		
Остале обавезе из специфичних послова		
Укупно група 44:	0	0
Обавезе за нето зараде накнаде зарада, осим накнада зарада које се рефундирају	444	328
Обавезе за порезе на зараде и накнаде зарада на терет запосленог	56	45
Обавезе за доприносе на зараде и накнаде зарада на терет запосленог	142	113
Обавезе за порезе и доприносе на зараде и накнаде зарада на терет послодавца	109	87
Обавезе за нето накнаду зарада које се рефундирају		
Обавезе за порезе и доприносе на накнаде зарада на терет запосленог које рефундирају		
Обавезе за порезе и доприносе на накнаде зарада на терет послодавца које рефундирају		
Укупно група 45:	751	573
Обавезе по основу камата и трошкова финансирања		
Обавезе за дивиденде		

Напомене уз финансијске извештаје

	2024.	2023.
Обавезе за учешће у добитку		
Обавезе према запосленима		
Обавезе према директору, односно члановима органа управљања и надзора	80	80
Обавезе према физичким лицима за накнаде по уговорима		
Обавезе за нето приход предузетника који аконтацију подижу у току године		
Обавезе за краткорочна резервисања	994	994
Обавезе за прикупљена средства помоћи		
Остале обавезе	43	58
Укупно група 46:	1.117	1.132
Обавезе по основу пореза на додату вредност:		
Обавезе за ПДВ по издатим фактурама по општој стопи (осим примљених аванса) од 20%		
Обавезе за ПДВ по издатим фактурама по посебној стопи (осим примљених аванса) од 10%		
Обавезе за ПДВ по примљеним авансима по општој стопи од 20%		
Обавезе за ПДВ по примљеним авансима по посебној стопи од 10%		
Обавезе за ПДВ по основу сопствене потрошње по општој стопи од 20%		
Обавезе за ПДВ по основу сопствене потрошње по посебној стопи од 10%		
Обавезе за ПДВ по основу продаје за готовину		
Обавезе за ПДВ по основу разлике обрачунатог ПДВ и претходног пореза		
Обавезе за остале порезе, доприносе и друге дајбине	43	50
Обавезе за акцизе		
Обавезе за порезе из резултата		
Обавезе за порезе, царине и друге дајбине из набавке или на терет трошкова		
Обавезе за доприносе који терете трошкове		
Остале обавезе за порезе, доприносе и друге дајбине	43	50
Пасивна временска разграничења		
Унапред обрачунати трошкови		
Унапред наплаћени приходи		
Разграничени зависни трошкови набавке		
Одложени приходи и примљене донације		
Разграничени приходи по основу потраживања		
Одложене пореске обавезе		
Остала пасивна временска разграничења		
Укупно краткорочне обавезе и краткорочна резервисања	2.429	2.193

20.1. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА

Предузеће је извршило резервисање за неискоришћени годишњи одмор који у 2024. години износи 994 хиљаде динара.

21. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ

Предузеће је на редном броју 0441 (ознака за АОП) у билансу стања исказало примљене авансе у износу од 22 хиљаде динара.

Напомене уз финансијске извештаје

21.1. ПРЕГЛЕД ПРИМЉЕНИХ АВАНСА

у хиљадама динара

Р.б.	Назив	Место	Износ	Година уплате
1	Физичка лица	Ниш	22	2024.
	УКУПНО ПРИМЉЕНИ АВАНСИ		22	

У прегледу примљених аванса износ од 22 хиљаде динара односи на претплате физичких лица по основу уговора о закупу станова.

21.2. СТАРОСНА СТРУКТУРА ПРИМЉЕНИХ АВАНСА

У хиљадама динара

Р.б.	Назив старосне групе	Износ	% учешћа
1.	Примљени аванси у текућој години	22	
2.	Примљени аванси стари од једне до две године		
3.	Примљени аванси стари од две до три године		
4.	Примљени аванси старији од три године		
	Укупно примљени аванси	22	100

22. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА

Предузеће је на редном броју 0442 (ознака за АОП) исказало укупан износ обавезе из пословања од 495 хиљада динара. Структура добављача дата је у наставку:

	2024.	2023.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Добављачи – матична и зависна правна лица у земљи		
Добављачи – матична и зависна правна лица у иностранству		
Добављачи – остала повезана лица у земљи	92	182
Добављачи – остала повезана лица у иностранству		
Добављачи у земљи	403	250
Добављачи у иностранству		
Остале обавезе из пословања – обавезе по меницама		
Остале обавезе из пословања		
Свега	495	432

Као значајније добављаче истичемо:

У хиљадама динара

Р.б.	Назив добављача и место	Износ	Усаглашено	Неусаглашено
1.	Мобтел Србија	153	153	-
2.	ЈКП обједињена наплата	60	60	
3.	Телеком Србија	35	35	-
4.	ЈП Градска топлана	16	16	
5.	ЈКП Медијана	12	12	
6.	Зона плус	36	36	

Напомене уз финансијске извештаје

Р.б.	Назив добављача и место	Износ	Усаглашено	Неусаглашено
7.	Колас	10	10	-
8.	ЈКП Наисус	5	5	-
9.	СББ	5	5	-
-	Укупно:	332	332	0

Предузеће је на дан биланса усагласило више од 90% обавеза према добављачима.

22.1. СТАРОСНА СТРУКТУРА ОБАВЕЗА ПРЕМА ДОБАВЉАЧИМА У ЗЕМЉИ

Старосна структура обавеза према добављачима дата је у табели која следи.

У хиљадама динара

Редни број	Позиција старосне структуре добављача	Износ	% учешћа
1.	Обавезе према добављачима које нису доспеле	495	100
2.	Неисплаћене обавезе до 30 дана	-	
3.	Неисплаћене обавезе од 30 до 60 дана	-	
4.	Неисплаћене обавезе од 61 до 90 дана	-	
5.	Неисплаћене обавезе од 91 до 180 дана	-	
6.	Неисплаћене обавезе старије од 180 дана	-	
-	Укупно:	495	100

Обавезе према добављачима измирују се у складу са Законом о роковима измирења новчаних обавеза у комерцијалним трансакцијама тако да Предузеће на дан биланса има само обавезе према добављачима које нису доспеле.

23. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

На редном броју 0449 (ознака за АОП) у Билансу стања исказане су остале краткорочне обавезе у износу од 918 хиљада динара, а састоје се од обавеза по основу зарада и накнада зарада и других обавеза.

Укалкулисане обавезе за нето зараде запослених и остале накнаде односе се на месец ДЕЦЕМБАР 2024. године и исплаћене су 03. јануара 2025. године.

24. ПРЕГЛЕД УКУПНИХ ПРИХОДА ПО ПОДБИЛАНСИМА

У складу са Одељком 23 МРС/МСФИ, у укупне приходе, поред пословних прихода, улазе финансијски приходи и остали приходи.

Упоредни преглед остварених прихода дат је у табели која следи.

У хиљадама динара

Редни број	Подбиланси прихода Из биланса успеха	Приходи остварени 2024.	Приходи остварени 2023.
1	2	3	4
1.	Пословни приходи	7.786	7.767
2.	Финансијски приходи	21.982	11.934
3.	Приходи од усклађивања вредности остале имовине која се иказује по Фер вредности кроз биланс успеха	377	674
4.	Остали приходи	895	1.343

Напомене уз финансијске извештаје

Редни број	Подбиланси прихода Из биланса успеха	Приходи остварени 2024.	Приходи остварени 2023.
1	2	3	4
5.	Нето добитак пословања које се обуставља, ефекти промене рачуноводствене политике и исправка грешке из ранијих периода	0	91
	УКУПНИ ПРИХОДИ	31.040	21.809

24.1. АНАЛИТИЧКА СТРУКТУРА ПРИХОДА ИСКАЗАНИХ У ПОДБИЛАНСИМА

Према закону о рачуноводству и подзаконским прописима, приходе чине приходи од продаје робе, производа и услуга, приходи од активирања учинака и робе, промене вредности залиха, приходи од премија, субвенција, дотација, донација и други пословни приходи.

На редном броју 1001 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су пословни приходи у износу од 7.786 хиљада динара, чију структуру приказујемо у наставку.

24.1.1. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ

	2024.	2023.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	0	0
Остали пословни приходи	7.786	7.767
Укупно	7.786	7.767

Остали пословни приходи се односе на приходе од закупнина станова у Паси Пољани, улици Мајаковског 14а, 8а, 8б и 10, улици Филипа Вишњића 4/18 и Мајаковског 79/5а.

25. ПРЕГЛЕД УКУПНИХ РАСХОДА ПО ПОДБИЛАНСИМА

У укупне расходе, поред пословних расхода, спадају финансијски расходи и остали расходи. Подаци о расходима који су исказани у Билансу успеха по подбилансима дати су у табели која следи.

у хиљадама динара			
Редни број	Подбиланси расхода Из Биланса успеха	Остварени расходи у 2024.	Остварени расходи у 2023.
1	2	3	4
1.	Пословни расходи	36.743	29.904
2.	Финансијски расходи	113	128
3.	Остали расходи	282	567
4.	Расходи од усклађивања вредности остале имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	8.776	740
5.	Нето губитак пословања које се обуставља, промена рачуноводствених политика и исправке грешке из ранијих периода		-
	УКУПНИ РАСХОДИ	45.914	31.339

АНАЛИТИЧКА СТРУКТУРА РАСХОДА ИСКАЗАНИХ У ПОДБИЛАНСИМА

25.1. Пословни расходи

На редном броју 1013 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су пословни расходи у износу од 36.743 хиљада динара, чију структуру дајемо у наставку:

25.2. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ

	2024.	2023.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Трошкови материјала		
Трошкови материјала за израду		
Трошкови осталог материјала (режијског)	201	219
Трошкови горива и енергије	550	446
Трошкови резервних делова	0	51
Трошкови једнократног отписа алата и инвентара	123	269
Укупно	874	985

На редном броју 1015 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су трошкови материјала, горива и енергије у износу од 874 хиљаде динара. Трошкови материјала се углавном односе на набавку канцеларијског материјала и средстава за одржавање чистоће.

25.3. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ

	2024.	2023.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Трошкови зарада и накнада зарада (брutto)	16.407	14.484
Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	2.486	2.196
Трошкови накнада по уговору о делу	100	31
Трошкови накнада по ауторским уговорима	0	0
Трошкови накнада по уговору о привременим и повременим пословима	0	0
Трошкови накнада физичким лицима по основу осталих уговора	0	150
Трошкови накнада директору, односно члановима органа управљања и надзора	1.481	1.481
Трошкови ангажовања запослених преко агенција и задруга		
Остали лични расходи и накнаде	3.147	1.435
Укупно	22.040	19.777

Напомене уз финансијске извештаје

На редном броју 1016 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи у износу од 22.040 хиљаде динара. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи запослених исплаћене су у складу са Програмом пословања и Изменом програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2024.год. усвојеним од стране Скупштине Града Ниша.

25.4. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ

	2024.		2023.
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови амортизације	232		357
Укупно	232		357

На редном броју 1020 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су трошкови амортизације у износу од 232 хиљада динара.

25.5. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА

	2024.		2023.
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови услуга на изради учинака			
Трошкови транспортних услуга	613		582
Трошкови услуга одржавања	688		746
Трошкови закупнина	1.387		1.388
Трошкови сајмова			
Трошкови рекламе и пропаганде	76		103
Трошкови истраживања	0		0
Трошкови развоја који се не капитализују	0		0
Трошкови осталих производних услуга	876		620
Укупно	3.640		3.439

На редном броју 1022 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су трошкови производних услуга у износу од 3.640 хиљаде динара.

25.6. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА

	2024.		2023.
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови резервисања за гарантни рок			
Резервисања за трошкове обнављања природних богатстава			

Напомене уз финансијске извештаје

Резервисања за задржане кауције и депозите		
Резервисања за трошкове реструктурирања		
Трошкови резервисања за накнаде и друге бенефиције заполених	3.947	777
Трошкови осталих резервисања		
Укупно	3.947	777

На редном броју 1023 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су трошкови резервисања у износу од 3.947 хиљада динара. Односе се на резервисања за отпремнине у износу од 1.987 хиљада динара и резервисања за јубиларне награде у износу од 1.960 хиљада динара.

25.7. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ

	2024.	2023.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Трошкови непроизводних услуга	4.093	3.349
Трошкови репрезентације	669	414
Трошкови премије осигурања	63	64
Трошкови платног промета	90	93
Трошкови чланарина	220	151
Трошкови пореза и накнада	570	264
Трошкови доприноса	0	0
Остали нематеријални трошкови	186	234
Укупно	5.891	4.569

На редном броју 1024 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су нематеријални трошкови у износу од 5.891 хиљаде динара.

26. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ

Према Одељку 23 МРС/МСФИ, финансијске приходе чине финансијски приходи из односа са матичним, зависним и осталим повезаним лицима, приходи од камата, позитивних курсних разлика и позитивних ефеката валутне клаузуле.

На редном броју 1027 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су финансијски приходи у износу од 21.982 хиљаде динара. Структура финансијских прихода дата је у табели која следи.

	2024.	2023.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Финансијски приходи из односа са матичним, зависним и осталим повезаним лицима	0	0

Напомене уз финансијске извештаје

Приходи од камата	21.783	11.879
Позитивне курсне разлике и позитивни ефекти валутне клаузуле	199	55
Остали финансијски приходи		0
Укупно	21.982	11.934

27. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ

Финансијске расходе чине финансијски расходи из односа са матичним, зависним и осталим повезаним лицима, расходи камата, негативне курсне разлике и негативни ефекти валутне клаузуле и остали финансијски расходи.

На редном броју 1032 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су финансијски расходи у износу од 113 хиљада динара. Структура финансијских расхода дата је у табели која следи.

	2024.	2023.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Финансијски расходи из односа матичних,зависних и осталих повезаних лица	0	0
Расходи камата	26	0
Негативне курсне разлике и негативни ефекти валутне клаузуле	87	128
Остали финансијски расходи		0
Укупно	113	128

28. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА

На редном броју 1039 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су приходи од усклађивања вредности финансијске имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха у износу од 377 хиљада динара.

у хиљадама динара

	2024.	2023.
Приходи од усклађивања вредности дугорочних финансијских пласмана и хартија од вредности које се вреднују по фер вредности кроз остали укупан резултат		
Приходи од усклађивања вредности потраживања и краткорочних финансијских пласмана	377	674
Приходи од усклађивања вредности финансијских деривата и финансијских средстава која се исказују по фер вредности кроз Биланс успеха		
УКУПНИ ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ:	377	674

29. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА

На редном броју 1040 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су расходи од усклађивања вредности финансијске имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха у износу од 8.776 хиљада динара и састоје се од:

	у хиљадама динара	
	2024.	2023.
Расходи од усклађивања вредности дугорочних финансијских пласмана и хартија од вредности које се вреднују по фер вредности кроз остали укупан резултат		
Расходи од усклађивања вредности потраживања и краткорочних финансијских пласмана	8.776	740
Расходи од усклађивања вредности финансијских деривата и финансијских средстава која се исказују по фер вредности кроз Биланс успеха		
УКУПНИ РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ:	8.776	740

На овој позицији приказани су расходи по основу индиректног отписа потраживања од купаца код којих је од рока за наплату прошло више од шездесет дана.

30. ОСТАЛИ ПРИХОДИ

На редном броју 1041 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су остали приходи у износу од 895 хиљада динара који се састоје од:

	2024.	2023.
Добици од продаје нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме		
Добици од продаје биолошких средстава		
Добици од продаје учешћа и хартија од вредности		
Добици од продаје материјала		
Вишкови		
Наплаћена отписана потраживања	895	198
Приходи по основу ефеката уговорене заштите од ризика који не испуњавају услове да се исказу у оквиру осталог свеобухватног резултата		
Приходи од смањења обавеза		
Приходи од укидања дугорочних и краткорочних резервисања		85
Остали непоменути приходи		1.060
УКУПНО ОСТАЛИ ПРИХОДИ:	895	1.343

Напомене уз финансијске извештаје

31. ОСТАЛИ РАСХОДИ

На редном броју 1042 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су остали расходи у износу од 282 хиљада динара који се састоје од:

	у хиљадама динара	
	2024.	2023.
Губици по основу расхоровања и продаје нематеријалних улагања, некретнина, постројења и опреме		
Губици по основу расхоровања и продаје биолошких средстава		
Губици по основу продаје учешћа у капиталу и хартија од вредности		
Губици по основу продаје материјала		
Мањкови		
Расходи по основу ефеката уговорене заштите од ризика, који не испуњавају услове да се исказу у оквиру осталог свеобухватног резултата		
Расходи по основу директних отписа потраживања		
Расходи по основу расхоровања залиха материјала и робе		
Остали непоменути расходи	282	567
УКУПНИ ОСТАЛИ РАСХОДИ:	282	567

32. ФИНАНСИЈСКИ РЕЗУЛТАТ ПО ПОДБИЛАНСИМА

На редном броју 1056 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказан је нето губитак у износу од 14.599 хиљада динара. У наставку следи приказ:

		у хиљадама динара	
Р.б.	Подбиланси финансијског резултата	Остварено у 2024.	Остварено у 2023
1	2	3	4
1.	Пословни добитак	0	0
2.	Пословни губитак	28.957	22.137
3.	Добитак из финансирања	21.869	11.806
4.	Губитак из финансирања		
5.	Приходи од усклађивања вредности финансијске имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	377	674
6.	Расходи од усклађивања вредности финансијске имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	(8.776)	(740)

Напомене уз финансијске извештаје

Р.б.	Подбиланси финансијског резултата	Остварено у 2024.	Остварено у 2023
1	2	3	4
7.	Добитак на осталим приходима	613	776
8.	Губитак на осталим расходима		
9.	УКУПНИ ПРИХОДИ	31.040	21.718
10.	УКУПНИ РАСХОДИ	45.914	31.339
11.	Губитак из редовног пословања пре опорезивања	14.874	(9.621)
12.	Нето добитак пословања које се обуставља, ефекти промене рачуноводствене политике и исправка грешака из ранијих периода	0	91
13.	Нето губитак пословања које се обуставља, ефекти промене рачуноводствене политике и исправка грешака из ранијих периода		
14.	Порески расход периода		
15.	Одложени порески расходи периода		
16.	Одложени порески приходи периода	275	105
	НЕТО ДОБИТАК		-
	НЕТО ГУБИТАК	14.599	9.425

33. СУДСКИ СПОРОВИ

Предузеће на дан биланса учествује у 7 судских спорова у својству тужене стране чија процењена вредност износи 19.327 хиљада динара а у својству тужиоца у 23 судска спора чија је процењена вредност 3.538 хиљада динара. Према процени лица које заступа Предузеће, очекује се да око 10-15% судских спорова не буде решено у корист предузећа, због чега је Предузеће извршило резервисања средстава за потенцијалне обавезе.

34. 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.

35. 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.

36. ДОГАЂАЈИ НАСТАЛИ НАКОН ИЗРАДЕ БИЛАНСА

Након израде биланса на дан 31.12.2024.године није било значајних догађаја који би утицали на промене билансних позиција.

37. ДАТУМ ОДОБРАВАЊА ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА

Сет финансијских извешта је одобрен од стране руководства 20.03.2025. године.

38. ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ

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

	31.12.2024.	31.12.2023.	
EUR			
USD	117,0149	117,1737	
	112,4386	105,8671	

39. УПРАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИМ РИЗИЦИМА

39.1. Циљеви управљања ризицима финансијских инструмената

Пословање Предузећа није значајно изложено финансијским ризицима који подразумевају кредитни ризик, тржишни ризик, финансијски ризик (каматни и девизни ризик) и ризик ликвидности. Финансијски ризици се сагледавају на временској основи и превасходно се избегавају смањењем изложености Предузећа овим ризицима.

39.1.1. Тржишни ризик

Предузеће није осетљиво на присуство системских ризика који подразумевају ризике економског окружења у оквиру државе, привредне гране, и сл. на које предузеће не може да утиче: инфлација, промена пореских прописа, каматних стопа, конкуренције и сл. с обзиром да Предузеће није конкурентно на тржишту.

39.1.2. Финансијски ризик

У пословању Предузећа, не постоје значајни финансијски ризици који се јављају као девизни ризик и ризик од промене каматних стопа. Задатак управљања финансијским ризицима јесте да се управља и контролише изложеност финансијским ризицима у оквиру прихватљивих показатеља уз оптимизацију успешности пословања Предузећа.

39.1.3. Девизни ризик

Предузеће није изложено девизном ризику с обзиром да нема имовину и обавезе исказане у иностраној валути.

39.1.4. Кредитни ризик

Предузеће је изложено кредитном ризику који представља ризик да дужници неће бити у могућности да дуговања према Предузећу измире у потпуности и на време, што би имало за резултат финансијски губитак. Кредитни ризик обухвата дугорочне и краткорочне финансијске пласмане, потраживања и дате гаранције и јемства трећим лицима.

У случају повећања износа доспелих потраживања и сходно томе повећане изложености кредитном ризику, Предузеће примењује механизме предвиђене пословном политиком.

Изложеност Предузећа кредитном ризику ограничена је углавном на потраживања од купаца на дан биланса. Номинални износ потраживања од купаца, пре извршене исправке вредности, састоје се од великог броја потраживања, од којих највећи део чине потраживања од купаца по основу закупа.

39.1.5. Ризик ликвидности

Руководство Предузећа управља ризиком ликвидности на начин којим се обезбеђује испуњавање доспеле обавезе у сваком тренутку. Предузеће управља ризиком ликвидности одржавајући одговарајуће новчане резерве, праћењем планираних и стварних новчаних токова и одржавањем адекватног односа прилива финансијских средстава и доспећа обавеза.

ИНДИКАТОРИ ЛИКВИДНОСТИ (ОПШТЕ, УБРЗАНЕ И ТРЕНУТНЕ)	
ОБРТНА ИМОВИНА/ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	113,44
ОБРТНА ИМОВИНА БЕЗ ЗАЛИХА/ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	113,30,
ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ/ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	2,64

40. АКТУЕЛНА ЕКОНОМСКА СИТУАЦИЈА И ЊЕН УТИЦАЈ НА ПОСЛОВАЊЕ ПРЕДУЗЕЋА

Пословање ЈП „Градска стамбена агенција Ниш“, није директно под утицајем актуелне глобалне кризе и погоршаних привредних услова. Актуелна економска ситуација је таква да долази до благог и континуираног повећања цена материјала за изградњу објеката као и благог повећања цена радне снаге на изградњи стамбених

Напомене уз финансијске извештаје

објекта. Такође, један од већих проблема јесте недостатак квалификоване радне снаге тј. мајстора. Све ово условљава и раст цена непокретности на тржишту тј. цене м2 стана у новоградњи. Са тог аспекта ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш мора узети у обзир и та континуирана повећања цене рада и материјала у пројектовану купопродајну цену стана како би приходима од продаје могло даље да се инвестира у нови циклус изградње.

Међутим, поред поменутих негативних ефеката актуелне економске ситуације, охрабрује чињеница да на тржишту некретнина постоји континуирана потражња за становима у новоградњи.

Уз добро планирање трошкова изградње и пројектоване купопродајне цене станова која садржи очекивана повећања и уз чињеницу да постоји потражња на тржишту, можемо констатовати да актуелна економска ситуација не утиче у великој мери на пословање ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш.

Сматрамо да се наведена ситуација неће у значајној мери негативно одразити на наше пословање у догледној будућности.

41. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Предузеће, се одговорно опходи према животној средини и уредно измирује обавезе по основу накнаде за заштиту и унапређење животне средине и тиме доприноси побољшању општих услова животне средине.

У Нишу, 20.03.2025.год.

М.П.

Законски заступник

