

Основне карактеристике у табели 5 приказане структуре су:

1. Финансијски резултат из пословних прихода је негативан у свим годинама посматраног периода.
2. Финансијски резултат из финансијских прихода је такође негативан у свим годинама.
3. Непословни резултат из редовног пословања има позитивне вредности у свим годинама посматраног периода.
4. Укупан финансијски резултат у 2017. години и у 2018. години имао је позитивне вредности, док је у 2019. години исказан губитак у износу од 13.297 хиљада динара, што указују на чињеницу да предузеће у 2019. години није остварило довољан обим пословне активности.

7.4. Анализа рентабилности и економичности предузећа

Рентабилност укупно уложеног капитала, односно укупно уложених средстава изражена је на 2 начина: стопом бруто приноса која је добијена из односа бруто добити увећаног за трошкове финансирања и просечног укупног капитала и стопом нето приноса добијеног из односа нето добитка увећаног за трошкове финансирања и просечног укупног капитала.

Рентабилност сопственог капитала изражена је, такође са две стопе: стопе бруто приноса на сопствени капитал добијена из односа бруто добитка и просечног сопственог капитала и стопе нето приноса на сопствени капитал добијена из односа нето добитка и просечног сопственог капитала.

Табела 6 Рентабилност укупног и сопственог капитала у 000 дин.

Р.Бр.	Позиција	2017	2018	2019
1	Бруто добитак пре опорезивања	12.741	5.252	-14.049
2	Порез на добит и одложени порески приходи и расходи	-10.416	643	752
3	Нето добитак	2.325	4.609	-13.297
4	Финансијски расходи	4.851	3.497	2.386
5	Бруто принос на укупан капитал	7.890	1.755	-16.435
6	Нето принос на укупан капитал	-2.526	1.112	-15.683
7	Укупан капитал на крају претх.године	734.801	748.751	745.296
8	Укупан капитал на крају текуће године	748.751	745.296	736.285
9	Просечан укупан капитал	741.776	747.023	740.790
10	Стопа бруто приноса на укупан капитал	1,06	0,23	-2,20

11	Стопа нето приноса на укупан капитал	-0,34	0,15	-2,12
12	Сопствени капитал на крају претходне године	584.295	584.782	589.391
13	Сопствени капитал на крају текуће године	584.782	589.391	601.093
14	Просечан укупан капитал	584.538	587.086	595.242
15	Стопа бруто приноса на сопствени капитал	1,35	0,30	-2,76
16	Стопа нето приноса на сопствени капитал	-0.43	0,19	-2,63

Подаци приказани у табели 6 упућују на следеће закључке:

- Стопе бруто приноса на укупни капитал углавном су позитивне и веома ниске током целог анализираниог периода сем у 2019 години. Стопе нето приноса на укупан капитал за 2017. годину и 2019. годину су негативне.
- Такође стопе бруто приноса на сопствени капитал су позитивне али прилично ниске у 2017. години и у 2018. години, док стопе нето приноса на сопствени капитал за 2017. годину и 2019. годину су негативне.

Није повољна чињеница да је пословни резултат стално био у зони негативних величина, са тенденцијом повећања у 2017. и 2019. години у односу на 2018. годину, што указује на смањен ниво пословне активности предузећа. На уложена пословна средства остваривано је недовољно пословног прихода тако да су стопе приноса негативне у 2017. години и у 2019. години.

Стопа акумулативности је такође значајан показатељ ефикасности пословања предузећа, јер означава који део нето добитка је у односу на укупна пословна средства задржан у послу Предузеће је цео нето добитак акумулирало у пословање и његове стопе акумулативности приказане су у табели 7.

Табела 7 Стопа акумулативности у 000дин.

Редни број	Позиција	2017	2018	2019	Просек
1.	Нето добитак	2.325,00	4.609,00	-13.297,00	
2.	Сопствени капитал	584.782,00	5.189.391,00	601.093,00	
3.	Стопа акумулативности	0,40	0,78	-2,21	-0,34

Стопа акумулативности показује колико се динара нето добитка акумулира на сваких 100,00 динара укупних пословних средстава, односно сопственог капитала. Код овог предузећа стопе су веома ниске и крећу се испод 1% у 2017, и 2018 години док је у 2019 години ова стопа негативна јер је исказан губитак у пословању.

Што се тиче економичности, поготову пословне економичности у свим годинама трогодишњег периода стопа економичности је била испод 1, што значи остварени пословни приходи су нижи од пословних расхода. Економичност укупног пословања у 2017. години и у

2018. години је износила узнад 1 што значи да су укупни приходи већи од укупних расхода. У 2019. години ова стопа износи 0,94, а то значи да су укупни расходи већи од укупних прихода. Све ово приказано је у табели 8.

Табела 8 Укупна економичност

Редни број	Позиција	2017	2018	2019
1.	Пословна економичност	0,94	0,98	0,90
2.	Економичност укупног пословања	1,05	1,02	0,94

АНАЛИЗА ИМОВИНСКОГ ПОЛОЖАЈА ПРЕДУЗЕЋА

7.5. Показатељи структуре укупне активе

Укупну активу предузећа ЈКП „ТРЖНИЦА“ чини пословна имовина без учешћа губитка изнад висине капитала.

Структура укупне активе и % учешћа у периоду од 2017 – 31.12.2019. године приказана је у табели 9

Табела 9 Структура активе у 000 дин. и % учешћа

Р.бр	Позиција	2017	%	2018	%	2019	%
1	Пословна имовина	748.751	100,00	745.296	100,00	736.285	100,00
2	Ванпословна актива						
3	Укупна актива	478.751	100,00	745.296	100,00	736.285	100,00

7.6. Структура пословних средстава и њихово учешће

Структура пословних средстава и њихово учешће приказана је у табели 6

Табела 10 Структура активе у 000 динара и % учешћа

Р.Б	Позиција	2017	%	2018	%	2019	%
АБ	Неупл.уписани капитал						
А	Стална имовина	735.203	98,19	727.944	97,67	720.673	97,88
1	Нематеријална имовина	287	0,04	483	0,06	611	0,08
2.	Некрет.построј. и опрема	734.916	98,15	727.461	97,61	720.062	97,80

3.	Дугороч.фин пласмани потраживања	0		0		0	
Б	Обртна имовина	13.548	1,81	17.352	2,33	15.612	2,12
1.	Залихе	786	0,10	897	0,12	958	0,13
2.	Потраживања по основ.продаје	11.384	1,52	13.859	1,86	12.475	1,69
3.	Потраживања из специфичних послова	0		0		0	
4	Краткорочни финансијски пласмани	0		0		0	
5.	Друга потраживања	0		0		0	
6	Готовина	616	0,08	1202	0,16	849	0,12
7	ПДВ	300	0,04	705	0,09	464	0,06
8	АВР	338	0,05	469	0,06	0	0,00
В	Одложена пореска средства	0		0		0-	-
	Укупна актива	748.751	100,00	745.296	100,00	736.285	100,00
	Ванбилансна актива						

У структури пословне имовине у свим годинама веће учешће је имала стална имовина у односу на обртну имовину.

Учешће сталне имовине у претходне три године било је уједначено и износило је 98,19% у 2017. години, 97,67% у 2018. години и у 2019. години износило 97,88%. У оквиру сталне имовине највеће учешће имале су некретнине, постројења и опрема и кретале су се у распону од 98,15% у 2017. години до 97,80% у 2019. години. С друге стране нематеријална имовина имала су ниско учешће и кретала су се у распону од око 0,04% у 2017. години до 0,08% у 2019. години.

Књиговодствена садашња вредност опреме на 31.12.2019. године износи 14.075.262,38 динара при чему стопа отписаности износи 63,59%. Књиговодствена садашња вредност објеката на 31.12.2019 године износи 288.232.441,47 динара, инвестиционе некретнине имају вредност 392.993.668,15 динара а земљиште има исказане вредности у износу од 23.563.461,93 динара као и нематеријална имовина (софтвери, улагања у развој) у 2019. години износила је 610.974,95 динара.

Вредност обртне имовине износи 2,12% пословних средстава у 2019. години, при чему у структури обртних средстава доминирају потраживања по основу продаје са 1.69% од вредности пословне имовине и износе 15612 хиљада динара. Залихе су имале учешће од 013% и износиле су 958 хиљада динара. Унапред плаћени ПДВ износи 464 хиљаде динара, а вредност готовине износи 849 хиљада динара.

7.8. Анализа финансијског положаја

Однос између позиција активе и пасиве говори о квалитету финансирања активе. Правило је да дугорочна средства буду финансирана дугорочним изворима капитала а краткорочна средства могу бити финансирана изворима на кратак рок. У односима између позиција активе и пасиве издвајамо питање краткорочне финансијске равнотеже, дугорочне финансијске равнотеже, питање ликвидности и обртног фонда.

Краткорочна финансијска равнотежа се утврђује упоређивањем ликвидних средстава увећаних за краткорочно везана средства и краткорочних обавеза.

Дугорочна финансијска равнотежа се утврђује упоређивањем дугорочно везаних средстава и сопственог капитала увећаног за дугорочне обавезе и дугорочна резервисања.

Табела 12 Анализа краткорочне и дугорочне финансијске равнотеже у 000 дин

Р.Бр	Позиција	2017	2018	2019
1	Краткорочна потр. пласмани и готовина	12.762	16.455	14.654
2	Краткорочне обавезе	119.787	112.400	92.373
3	Коефицијент убрзане ликвидности	0,11	0,15	0,16
4	Стална средства и уписани капитал	735.203	727.944	720.673
5	Залихе	786	987	958
6	АВР	338	469	0
7	Губитак	13.561	11.236	19.925
8	ДУГОРОЧНО ВЕЗАНА СРЕДСТВА И ГУБИТАК	794.888	740.546	741.566
9	Капитал	584.782	589.391	601.093
10	Дугорочна резервисања	11.205	10.915	11.355
11	Дугорочне обавезе	0	0	0
12	ТРАЈНИ И ДУГОРОЧНИ КАПИТАЛ	959.987	700.306	612.448
13	КОЕФИЦИЈЕНТ ФИНАНСИЈСКЕ СТАБИЛНОСТИ	1,26	1,06	1,21

Предузеће ЈКП „ТРЖНИЦА“ у посматраном периоду је имало коефицијент убрзане ликвидности мањи од 1 у свим годинама посматрања. Ово значи да је краткорочна финансијска равнотежа померена ка краткорочним обавезама, чиме је угрожена ликвидност предузећа. Коефицијент финансијске стабилности у анализираним годинама се кретао од 1.06 до 1.26 што значи да је дугорочна финансијска равнотежа померена ка дугорочно везаним средствима.

7.9. Анализа обртног фонда

Нето обртни фонд представља разлику између дугорочног капитала и сталних средстава и показује однос дугорочног капитала који остаје на располагању за финансирање обртних средстава.

Табела 13 **Нето обртни капитал** **у 000дин.**

Р.Бр	Позиција	2017	2018	2019
1	Капитал (без умањења за губитак)	584.782	589.391	601.093
2	Неуплаћени уписани капитал	-	-	-
3	Откупљене сопствена акције	-	-	-
4	Губитак	13.561	11.236	19.925
5	Сопствени капитал	571.221	578.155	581.168
6	Стална средства	735.203	727.944	720.673
7	Сопствени нето обртни капитал	-163.892	-149.787	-139.505
8	ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	11.205	10.915	11.355
9	Дугорочне обавезе			
10	Укупно нето обртни капитал	-1.560.756	-1.673.052	-1.360.638
11	Залихе + АВР	1.124	1.366	598
12	ВИШАК (НЕДОСТ.ИЗНОС) НЕТО ОБРТНОГ КАПИТАЛА	-151.653	-137.506	-127.192
13	КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ	25.204	27.743	21.298
14	ВИШАК (НЕДОСТАТАК) КРАТКОР. ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВОРА ЗА ФИНАНСИРАЊЕ ЗАЛИХА	-126.449	-109.763	-105.899

Предузеће је имало неповољан финансијски положај и неекватну финансијску структуру предузећа у целом посматраном периоду, у погледу недостатка краткорочних финансијских извора за финансирање залиха. Сопствени нето капитал је био негативан у свим анализираним годинама. Дугорочних резервисања је у свим анализираним годинама, док дугорочних обавеза није било. Вредности нето обртног капитала су негативне такође у свим годинама. У целини, у свим годинама појављује се недостатак нето обртног капитала.

У свим годинама сопствени капитал је био недовољан за покриће сталне имовине. То значи да предузеће део сталних средстава у висини нето обртног капитала финансира из краткорочних обавеза, а највећим делом из краткорочних пословних обавеза. Принцип сигурности подразумева постојање дугорочних извора финансирања обртних средстава, као извесну гаранцију за заштиту интереса поверилаца.

С обзиром на чињеницу да је нето обртни капитал важан квалитативни извор финансирања у свим годинама је био недовољан за финансирање залиха, то се може констатовати да финансијски положај предузећа није био добар у свим посматраним годинама.

7.10. Показатељи ликвидности

Имајући у виду негативне показатеље солвентности јасно је да је и ликвидносна позиција предузећа није била најповољнија и из године у годину се погоршавала.

Радио ликвидности указује на способност предузећа да плаћа доспеле новчане обавезе, уз одржавање потребног обима и структуре обртних средстава и очување доброг кредитног бонитета.

Табела 14 **Радио ликвидности**

Р.Б.	Позиција	2017	2018	2019
1	Ликвидност првог степена	0,01	0,01	0,01
2	Ликвидност другог степена	0,10	0,13	0,15
3	Ликвидност трећег степена	0,11	0,19	0,17

Радио ликвидности трећег степена показује са колико су динара обртних средстава покривене краткорочне обавезе. Однос 2:1 у корист обртних средстава (општи радио ликвидности) представља нормалне величине. Код предузећа ЈКП „ТРЖНИЦА“ радио ликвидности трећег степена је испод нормала са тенденцијом повећања коефицијента ликвидности из године у годину.

Радио ликвидности другог степена показује са колико су динара ликвидних обртних средстава, из којих су искључене залихе, покривене краткорочне обавезе. Овај радио за нормалу подразумева однос 1:1 (правило финансирања). У овом предузећу овај однос је у свим годинама испод 1, што значи да краткорочне обавезе нису покривене ликвидном активом.

Радио ликвидност првог степена као најстрожија мера ликвидности која показује степен покрића краткорочних обавеза новчаним средствима. У случају овог предузећа готовина је имала веома ниске вредности што указује да предузеће није способно да расположивим средствима измирује текуће обавезе.

7.11. Анализа задужености

Задуженост предузећа се може видети преко структуре пасиве са становишта власништва, при чему се искључују транзиторне позиције (дугорочна резервисања и ПВР).

Усклађеност новчаних токова (примања и издавања готовине) предузећа ЈКП „ТРЖНИЦА“ може се видети у табели 16.

Табела 15 **Задуженост** **у 000 дин. и у %**

Ред. Бр.	Позиција	2017	%	2018	%	2019	%
1	Капитал	584.782	81,70	589.391	82,58	610.093	85,47
2	Дугови	130.992	18,31	124.315	14,42	103.728	14,53
	Пос.пасива без транз.пасиве	715.775	100,00	713.706	100,00	713.821	100,00

Посмартајући учешће дугова у пословној пасиви у анализираном периоду имали су веће учешће од капитала. Код капитала се региструје обрнута ситуација. Однос ове две позиције пасиве у овом предузећу може се оценити као неповољан у свим анализираним годинама.

8. ПРОЦЕНА ФЕР ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ

Према Међународним рачуноводственим стандардима основна средства су разврстана у 4 основне групе.

1. Некретнине, постојења и опрема (МРС 16, а за средства узета у финансијски лизинг МРС 17),
2. Инвестиционе некретнине (МРС 40),
3. Биолошка средства (МРС 17),
4. Стална средства намењена продаји (ова средства исказују се као залихе па се објашњења дају у оквиру МСФИ 5).

Највећи део непокретне имовине (некретнине) предузећа налази се на више локација у Нишу у јавној својини града Ниша, односно у државној својини са правом коришћења.

8.1.Процена вредности земљишта

Према расположивој имовинској документацији и достављених Листова непокретности, предузеће је уписано као држалац градског грађевинског земљишта у јавној својини на следећим катастарским парцелама 1960,983,428,5645,7637,3563,299,6402 са обимом удела 1/1 као и на катастарским парцелама 2864 са обимом удела 47/67 и на КП 2865 са обимом удела 26/70 (пијаца Обилићев венац). Укупна површина грађевинског земљиште износи 35.605 м².

У пословним књигама ова билансна позиција исказана је у износу од 23.563.461,93 динара на конту 020 као градско грађевинско земљиште уступљено на коришћење.

Проценитељ је извршио процену фер вредности земљишта чији је оно корисник и његова процењена вредност износи **441.202.691,00** динара.

- а) Преглед земљишта по листовима непокретности и локацијама:

Табела 16

Ред. број	Пијаце	ЛН и КП	Површина у м ²	Врста земљишт.	Облик својин.	Обим удела	Врста права на објектима
1	Пијаца Тврђава и Цветна пијаца, КО Црвени крст	1491,1960	14.082	градско грађевин	Јавна	1/1	држалац
2	Пијаца Криве ливаде, КО Ћеле кула	1771, 983	7.341	градско грађевин	Јавна	1/1	држалац
3	Пијаца Ратко Јовић, КО Црвени крст	375, 428	1.178	градско	Јавна	1/1	држалац

				грађевин			
4	Пијаца Бубањ, КО Бубањ	5178,5645	3.083	градско грађевин	Јавна	1/1	држалац
5	Пијаца Палилула, КО Ћеле кула	7249,7637	761	градско грађевин	Јавна	1/1	држалац
6	Пијаца Дурлан, КО Панталеј	3158,3563	4.774	градско грађевин	Јавна	1/1	држалац
7	Пијаца Дуваниште, КО Ћеле кула	107,299	2.306	градско грађевин	Јавна	1/1	држалац
8	Пијаца Ћеле кула, КО Ћеле кула	107,6402	2.007	градско грађевин	Јавна	1/1	држалац
9	Пијаца Обилићев венац	5239,2864	47	Градско грађевин.	Јавна	47/67	држалац
10	Пијаца Обилићев венац	5240,2865	26	Градско грађевин.	Јавна	26/70	држалац
	Укупно земљиште		35.605				

Резиме земљишта и процењене вредности дати су у наредној табели:

Табела 17

Ред. број	ПИЈАЦЕ	ЛН и КП	Површина у м2	Процење на цена по м2	Процењена вредност	Конто
1	Пијаца Тврђава и Цветна пијаца, КО Црвени крст	1491, 1960	14.082	13.545.00	190.740.690,00	020
2	Пијаца Криве ливаде, КО Ћеле кула	1771, 983	7.341	13.545.00	99.433.845,00	020
3	Пијаца Ратко Јовић, КО Црвени крст	375, 428	1.178	8.572.00	10.097.816,00	020
4	Пијаца Бубањ, КО Бубањ	5178, 5645	3.083	13.545.00	41.759.235,00	020
5	Пијаца Палилула, КО Ћеле кула	7249, 7637	761	13.545.00	10.307.745,00	020
6	Пијаца Дурлан, КО Панталеј	3158, 3563	4.774	8.572.00	40.922.728,00	020
7	Пијаца Дуваниште, КО Ћеле кула	107, 299	2.306	8.572.00	19.767.032,00	020
8	Пијаца Ћеле кула, КО Ћеле кула	107, 6402	2.007	13.545.00	27.184.815,00	020
9	Пијаца Обилићев венац	5239,2864	47	13.545.00	636.615,00	020
10	Пијаца Обилићев венац	5240,2865	26	13.545.00	352.170,00	
	Укупно земљиште		35.605		441.202.691,00	020

Предузеће своју делатност обавља на још 7 локација на којима су лоциране пијаце: ОТЦ, Кванташка-Медијана, Панталеј, Брзи брод, Делијски вис, Нишка бања, Медијана и 9. Мај- Ново село.

8.2.Процена вредности грађевинских објеката

Објекти којима друштво располаже уписани су у листовима непокретности и налазе се на градском грађевинском земљишту у јавној својини града Ниша и дати су у табели 18: