

11. ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ ОБАВЕЗА

Процена вредности обавеза обухвата дугорочна резервисања, дугорочне и краткорочне обавезе у складу са МРС 37.

11.1. Процена вредности дугорочних резервисања

У корист рачуна ове групе (40 конто) књиже се дугорочна резервисања која се утврђују у складу са МРС 37 – резервисања за потенцијалне обавезе и потенцијална средства, МРС 19 - примања запослених, и другим релевантним МРС рачуноводственом политиком.

На рачуну (конто 404) предузеће има исказану вредност у износу од **11.355.364,91** динара, која се односе на резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених приликом одласка у пензију у износу од 9.820.041,00 динара и на резервисања за јубиларне награде у износу од 1.535.323,91 динар.

На рачуну (конто 405) предузеће нема исказане вредности.

11.2. Процена вредности дугорочних обавеза

Дугорочне финансијске обавезе признају се и вреднују у складу са МРС 32, МРС 39 и другим релевантним стандардима.

На рачуну 415 предузеће нема исказане обавезе.

На рачуну 419-остале дугорочне обавезе такође нема исказаних вредности.

11.3. Процена вредности краткорочних финансијских обавеза

Класификација обавеза према рочности урађена је по МРС 1, став 60 и 63. Код почетног признавања финансијске обавезе, сагласно МРС 39, став 43, правно лице мери финансијску обавезу по њеној фер вредности, увећано, у случају финансијске обавезе која се не води по фер вредности кроз добитак и губитак за трансакционе трошкове који су директно повезани са стицањем или испоруком финансијске обавезе.

Према МРС 39, став 47 према којем, после првобитног признавања, правно лице је у обавези да одмерава све финансијске обавезе по амортизованој цени (амортизованом трошку) користећи метод ефективне каматне стопе.

На рачуну 422 предузеће има обавезе по основу краткорочних кредита код АИК банке у износу од **19.297.689,62** динара, као и позајмице које доспевају до једне године (конто 4229) у износу од **2.000.000,00** динара, што укупно износи 21.297.689,62 динара. Наведене обавезе су са банкама усаглашене па је процењена вредност једнака књиговодственој вредности у укупној вредности од **21.297.689,62** динара.

На рачуну 430 примљени аванси предузеће има обавезе у износу од **1.038.257,07** динара.

Укупна процењена вредност краткорочних обавеза износи **22.335.946,69** динара.

Процена вредности краткорочних обавеза

Код	ОПИС	Књиговодствена вредност	Процењена вредност
4220	Краткорочни кредити у земљи-АИК банка	19.297.689,62	19.297.689,62
4229	Позајмице	2.000.000,00	2.000.000,00
	Укупно 422	21.297.689,62	21.297.689,62
430	Обавезе за авансе	1.038.257,07	1.038.257,07
	УКУПНО	22.335.946,69	22.335.946,69

11.4. Процењена вредност обавеза из пословања (група 43-430)

Обавезе из пословања представљају краткорочне обавезе за које се очекује да ће бити измирене у року уобичајеног пословног циклуса и које доспевају за плаћање у периоду од 12 месеци од дана биланса.

Обавезе према добављачима у иностранству прерачунавају се у динарима по званичном средњем курсу НБС, који важи на дан промета добара и услуга. Ове обавезе, на дан биланса стања, свде се на средњи курс и по том основу се утврђују курсне разлике. Курсне разлике се не могу капитализовати, нити разграничити преко рачуна временских разграничења, у складу са МРС 21- учинци промена курсних разлика страних валута.

Процењена вредност обавеза из пословања износи **13.519.428,22** динара.

Процена вредности обавеза према добављачима у земљи (конто435) у дин.

Ред.бр.	Добављачи у земљи	Књиговодствена вредност	Основ	Процењена вредност
	УКУПНО	13.519.428,22		13.519.428,22

Процена вредности обавеза према добављачима у иностранству (конто 436)

Ред.бр.	Добављачи у иностранству	Књиговодствена вредност	Основ	Процењена вредност
	-На овој билансној позицији нема исказаних вредности	0,00		

Процена вредности обавеза из специфичних послова (конто 4494)

Ред.бр.	Добављачи - зависна правна лица	Књиговодствена вредност	Основ	Процењена вредност
1	ОТЦ у стечају	5.931.785,12		5.931.785,12
	УКУПНО	5.931.785,12		5.931.785,12

Процена вредности обавеза према осталим добављачима (конто 433)

Ред.бр.	Добављачи - грађани	Књиговодствена вредност	Основ	Процењена вредност
	На овој билансној позицији нема исказаних вредности			

Процена вредности обавеза према добављачима за нефактурисане обавезе

Ред. бр.	Добављачи за нефактурисане обавезе	Књиговодствена вредност	Основ	Процењена вредност
На овој билансној позицији нема исказаних вредности				

11.5.Процена вредности обавеза из специфичних послова, обавеза за зараде, накнаде зарада и осталих краткорочних обавеза

На конту 449-остале обавезе из специфичних послова исказане су обавезе према ДП „Отворени тржни центар“ у стечају у износу од **5.931.785,12** динара.

На конту неисплаћених зарада, пореза и доприноса (рачуни 450,451,452,453 и 454) предузеће има исказане обавезе у износу од **12.895.827,56** динара.

Друштво има обавезе за укалкулисане обуставе на конту 4693 у износу од 2.508.241,51 динар, обавезе за умањење привремених зарада (конто 4698) у износу од 877.023,22 динара, обавезе према члановима надзорног одбора у износу од 53.333,61, као и обавезе за укалкулисавање 5% у износу од 370.000,00 динара, што у укупном износу износи **3.808.598,34** динара.

Укупне обавезе за групу 44, 45 и 46 износе **22.636.211,02** динара.

Процењена вредност обавеза за зараде и накнаде

Конто	Опис	Књиговодствена вредност	Процењена вредност
450	Нето зараде	8.585.378,87	8.585.378,87
451	Порез на зараде	721.266,48	721.266,48
452	Доприноси за ПИО, здравствено и незапосленост на терет запосленог	1.954.164,90	1.954.164,90
453	Доприноси за ПИО, здравствено и незапосленост на терет послодавца	1.635.017,31	1.635.017,31
454	Накнаде зарада	-	-
455	Обавезе за порезе и допрносе на накнаде на терет запослених	-	-
456	Обавезе за порезе и доприносе на накнаде на терет послодавца	-	-
УКУПНО група 45		12.895.827,56	12.895.827,56

Процена осталих краткорочних обавеза

Конто	Опис	Књиговодствена вредност	Процењена вредност
4693	Укалкулисане обуставе	2.508.241,51	2.508.241,51
4698	Обавезе за умањење привремених зарада	877.023,22	877.023,22
4640	Обавезе према члановима Надзорног одбора	53.333,61	53.333,61
4699	Обавезе за укалкулисавање 0,5%	370.000,00	370.000,00
УКУПНО група 46		3.808.598,34	3.808.598,34
Укупно остале краткорочне обавезе (44+45+46)		22.636.211,02	22.636.211,02

11.6. Процена вредности обавеза за ПДВ

Обавезе за ПДВ на конту 470-ПДВ по стопи од 20% по издатим фактурама износе 11.670,20 динара и на конту 479- обавезе за ПДВ предузеће има неизмирених обавеза у износу од 4.467.904,44 динара, што укупно износи **4.479.574,64** динара.

11.7 Процена вредности обавеза за јавне приходе

Предузеће има и неизмирених обавеза за јавне приходе који су усагласшени са Пореском управом, Локалном пореском администрацијом и Јвним предузећима у укупном износу од 19.143.225,36 динара.

Обавезе за јавне приходе

Ред број	Конто	Назив	Књиговодстве на вредност	Разлика за корекцију	Процењена вредност
1	481	Порез на добит	-		-
2	482	Обавезе за порез на имовину	5.162.166,50		5.162.166,50
3	4892	Обавезе за порез и доприносе за чланове НО	31.055,09		31.055,09
4	4899	Обавезе за порез 8% за пољопривреду	13.950.003,77		13.950.003,77
5					
УКУПНО			19.143.225,36		19.143.225,36

На конту 481 – нема неизмирених обавеза.

На конту 482 – књижене су обавезе за порез на имовину у износу од 5.162.166,50 динара.

На конту 4892- књижене су обавезе за друге порезе који терете трошкове у износу од 31.055,05 динара (обавезе за порезе и доприносе на накнаду члановима Надзорног одбора).

На конту 4899 – књижене су остале обавезе за порезе и доприносе и друге дажбине у износу од 13.950.003,77 динара (обавеза за 8% пореза за пољопривреду).

Укупне обавезе за јавне приходе износе 19.143.225,36 динара.

11.8.Процењена вредност пасивних временских разграничења (ПВР)

Ред број	Конто	Назив	Књиговодстве на вредност	Разлика за корекцију	Процењена вредност
1	490	Унапред обрачунати трошкови	0,00		0,00
2	491	Обрачунати приходи будућег периода	10.257.396,61		10.257.396,61
3	495	Одложени приходи и примљене донације	0,00		0,00
		Укупно (1-3)	10.257.396,61		10.257.396,61
4	498	Одложене пореске обавезе по основу пореза на добит	31.463.838,91		31.463.838,91
УКУПНО			41.721.235,52		41.721.235,52

На конту 490 нема исказаних вредности.

На конту 491 има исказане обрачунате приходе будућих периода за закуп базних станица и за закуп тезги у износу од 10.257.396,61 динара.

На конту 495 нема исказаних вредности.

Укупне обавезе за пасивна временска разграничења без одложених пореских обавеза по основу пореза на добит износе 10.257.396,61 динара.

На конту 498 – одложене пореске обавезе исказане су у износу од 31.463.838,91 динар и односе се на порез на добит који се плаћа у наредним периодима по основу опорезивих привремених разлика у складу са МРС 12 – порези из добитка.

Према МРС 12, одложене пореске обавезе су износи пореза из добитка који се плаћају у наредним периодима по основу опорезивих привремених разлика које се утврде између износа средстава или обавеза које су исказане у билансу стања или њихове пореске основице. Најчешће се одложене пореске обавезе исказују по основу разлике између вредности некретнина, постројења и опреме у књигама и вредности које су за њих евидентирани у обрасцу ОА – обрачун амортизације сталних средстава за пореске сврхе. Те разлике најчешће настају код оних правних лица која за исказивање вредности некретнина, постројења и опреме користе модел ревалоризације и по том основу обрачунавају већу амортизацију у односу на амортизацију која се признаје у пореском билансу.

Табела процењених краткорочних обавеза у РСД

Процена вредности обавеза

Конто	ОПИС	Књиговодствена вредност	Основ	Процењена вредност
404	Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	11.355.364,91		11.355.364,91
405	Остала дугорочна резервисања-судски трошкови	0,00		0,00
40	Дугорочна резервисања	11.355.364,91		11.355.364,91
415	Дугорочни кредит у иностранству	0,00	0,00	0,00
419	Остале дугорочне обавезе	0,00	0,00	0,00
41	Дугорочне обавезе	0,00	0,00	0,00
1.	Дугорочна резервисања и дугорочне обавезе (40+41)	11.355.364,91		11.355.364,91
422	Краткорочни кредити	21.297.698,62		21.297.698,62
425	Део дугорочног кредита који доспева до 1 године	0,00	0,00	0,00
429	Остале финансијске обавезе	0,00	0,00	0,00
42	Краткорочне финансијске обавезе	21.297.698,62		21.297.698,62
430	Примљени аванси	1.038.257,07		1.308.257,07
431	Добављачи зависна правна лица	0,00	0,00	0,00
433	Добављачи остала повезана правна лица	0,00	0,00	0,00
435	Добављачи у земљи	13.519.428,22		13.519.428,22
436	Добављачи у иностранству	0,00		0,00
43-430	Добављачи	13.519.428,22		13.519.428,22
44	Обавезе из специфичних послова	5.931.785,12	0,00	5.931.785,12
45	Обавезе за зараде	12.895.827,56		12.895.827,56
46	Остале краткорочне обавезе	3.808.598,34		3.808.598,34
44,45 и 46	Остале краткорочне обавезе	22.636.211,02		22.636.211,02
47	Обавезе по основу ПДВ-а	4.479.574,64		4.479.574,64
48	Обавезе за остале порезе, доприносе и др.дажбине	19.143.225,36		19.143.225,36
49-498	Пасивна временска разграничења	10.257.396,61		10.257.396,61
2.	Краткорочне обавезе (42+430+43+44+45+46+47+48+49-498)	92.371.791,54		92.371.791,54
3.(498)	Одложене пореске обавезе	31.463.838,91		31.463.838,91
1+2+3	УКУПНЕ ОБАВЕЗЕ	135.190.995,36		135.190.995,36

12. ИЗВЕШТАЈ О ПРОЦЕНИ ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ И КАПИТАЛА

Конт о	Позиција	Књиговодствена вредност	Разлика за корекцију	Процењена вредност
00	A Уписани а неуплаћени капитал	0,00	0,00	0,00
	Б СТАЛНА ИМОВИНА(I+II+III+IV+V)	720.673.260,80	443.885.479,28	1.154.558.740,08
01	I Нематеријална имовина	610.974,95	0,00	610.974,95
	4 Остала нематеријална имовина	610.974,95	0,00	610.974,95
	II Некретнине, постројења и опрема	720.062.285,97	433.885.479,16	1.153.974.765,13
020	1 Земљиште, шуме и вишегодишњи засади	23.563.461,93	417.693.229,07	441.202.691,00
022	2 Грађевински објекти	288.232.441,47	11.517.785,16	299.750.226,63
023	3 Постројење и опрема	14.075.262,38	4.889.384,73	18.964.647,11
024	4 Инвестиционе некретнине	392.993.668,15	0,00	392.993.668,15
025	5 Остале некретнине, постројења и опрема	1.036.532,24	0,00	1.036.532,24
026	6 Некретнине, постројења и опрема у припреми	160.920,00	-160.920,00	0,00
027	7 Улагања у туђим некретнинама, постројењима и опреми	-	-	-
028	8 Аванси за некретнине	-	-	-
032	III Биолошка средства	-	-	-
04-047	IV Дугорочни финансијски пласмани	-	-	-
05	V Дугорочна потроживања	-	-	-
288	B Одложена пореска средства	-	-	-
	Г ОБРТНА ИМОВИНА(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)	15.611.996,84	-2.332.728,36	13.279.268,48
Класа 1	I Залихе	958.053,29	0,00	958.053,29
10	1 Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	329.714,54	0,00	329.714,54
11	2 Недовршена производња	-	-	-
12	3 Готови производи	-	-	-
13	4 Роба и инвестиционе некретнине	-	-	-
14	5 Стална средства намењена продаји	-	-	-
15	6 Дати аванси	628.338,75	0,00	628.338,75
20	II Потаживања по основу продаје	12.475.004,44	-2.261.167,64	10.213.836,80
204 и део 209	5 Купци у земљи	12.475.004,44	-2.261.167,64	10.213.836,80
205 и део 209	6 Купци у иностранству	-	-	-
21	III Потраживања из специфичних послова	-	-	-
22	IV Друга потраживања	865.840,45	-71.560,72	794.279,73
236	V Финансијска сре. која се вреднују по фер вредности	-	-	-
23-236 и 237	VI Краткорочни финансијски пласмани	-	-	-
232 и део 239	3 Краткорочни кредити и зајмови у земљи	-	-	-
24	VII Готовински еквиваленти и готовина	848.717,15	-	848.717,15
27	VIII ПДВ	464.381,51	-	464.381,51
28-288	IX Активна временска разграничења	-	-	-
	Д Укупна актива (A+B+V+Г)	736.285.257,99	431.552.750,60	1.167.838.008,56
88	Ђ ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	-	-	-
40	Б Дугорочна резервисања и обавезе (I+II)	11.355.364,91	-	11.355.364,91
	I Дугорочна резервисања	11.355.364,91	-	11.355.364,91

404	4	Резервисања за накнаде запосленима	11.355.364,91	11.355.364,91
405	5	Резервисања за трошкове судских спорова	-	
41	II	Дугорочне обавезе	-	
	5	Дугорочни кредити и зајмови у земљи	-	
498	V.	Одложене пореске обавезе	31.463.838,91	31.463.838,91
42,до49 -498	Г.	Краткорочне обавезе (I+II+III+IV+V+VI+VII)	92.371.791,54	92.371.791,54
(3+6)	I	Краткорочне финансијске обавезе	21.297.698,62	21.297.698,62
422	3	Краткорочни кредити у земљи	21.297.698,62	21.297.698,62
424, 425, 426 и 429	6	Остале краткорочне финансијске обавезе	-	
430	II	Примљени аванси	1.038.257,07	1.038.257,07
43- 430	III	Обавезе из пословања	13.519.428,22	13.519.428,22
431	1	Добављачи-матична изависна правна лица	-	
433	3	Добављачи-остала повезана правна лица	-	
435	5	Добављачи у земљи	13.519.428,22	13.519.428,22
44,45, 46	IV	Остале краткорочне обавезе	22.636.211,02	22.636.211,02
47	V	Обавезе по основу ПДВ	4.479.574,64	4.479.574,64
48	VI	Обавезе за остале порезе, доприносе и дажбине	19.143.225,36	19.143.225,36
49- 498	VII	Пасивна временска разграничења	10.257.396,61	10.257.396,61
		Укупне обавезе (Б+В+Г)	135.190.995,32	135.190.995,32
89	Е	Ванбилансна пасива	-	

13. ПРОЦЕЊЕНА ВРЕДНОСТ КАПИТАЛА

Процењена вредност капитала друштва утврђена је као разлика процене вредности укупне имовине и збира процењених вредности дугорочних резервисања и обавеза. Обрачун процењене вредности капитала приказан је у наредној табели.

Позиција	
Процењена вредност укупне имовине	1.167.838.008,56
Процењена вредност дугорочних резервисања	11.355.364,91
Процењена вредност дугорочних обавеза	
Процењена вредност краткорочних обавеза	92.371.791,54
Одложене пореске обавезе	31.463.838,91
Процењена вредност капитала	1.032.647.013,20

Процењена вредност капитала предузећа ЈКП „ТРЖНИЦА“ НИШ на дан 01.01.2020. године износи:

1.032.647.013,20 динара.

Примењујући средњи курс Народне Банке Србије на дан 01.01.2020.године 1 ЕУР = 117,5773 динара, вредност укупног капитала предузећа износи:

8.782.707,32 ЕУР-а

СТРУКТУРА КАПИТАЛА

1. Основни капитал-државни	37.460.215,68
2. Ревалоризационе резерве	997.038.997,06
3. Нераспоређени добитак	18.072.343,51
4. Губитак	<u>-19.924.543,05</u>
Капитал	1.032.647.013,20

У Лесковцу, децембар 2020.



Директор
Стојан Стевановић

Руководилац пројекта процене
Надица Арсић

ПРИЛОЗИ

1. Подаци из АПР-а
2. Биланси стања и биланси успеха за 2017, 2018 и 2019. годину
3. Имовинско правна документација о некретнинама
4. Процена вредности објеката
5. Процена вредности опреме
6. Технички извештај о стању објеката са фото документацијом
7. Технички извештај о стању опреме са фото документацијом
8. Решење министарства правде

14. Садржај

1.	ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ПРЕДУЗЕЋУ ЈКП „ТРЖНИЦА“ Ниш	1
2.	ИСТОРИЈАТ ДРУШТВА	2
3.	УПИСИ У РЕГИСТАР ПРИВРЕДНИХ ДРУШТВА	2
4.	ДЕЛАТНОСТ И ПОВЕЗАНОСТ ПРЕДУЗЕЋА	3
5.	КАПИТАЛ	3
6.	КВАЛИФИКАЦИОНА СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ	4
7.	ФИНАНСИЈСКА АНАЛИЗА	5
7.1.	Анализа финансијског положаја предузећа	5
7.2.	Анализа структуре и распореда укупног прихода	8
7.3.	Анализа структуре финансијског резултата	10
7.4.	Анализа рентабилности предузећа	11
7.5.	Показатељи структуре укупне активе	13
7.6.	Структура пословних средстава и њихово учешће	13
7.7.	Структура извора пословних средстава	15
7.8.	Анализа финансијског положаја	16
7.9.	Анализа обртног фонда	17
7.10.	Показатељи ликвидности	18
7.11.	Анализа задужености	18
8.	ПРОЦЕНА ФЕР ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ	19
8.1.	Процена вредности земљишта	19
8.2.	Процена вредности грађевинских објеката	20
8.3.	Процена вредности нематеријалних улагања	22
8.4.	Процена вредности постројења и опреме	22
8.5.	Процењена вредност инвестиционих некретнина	23
8.6.	Процењена вредност осталих некретнина, постројења и опреме	23
8.7.	Процењена вредност некретнини, постројења, опрема у припреми	23
8.8.	Процењене вредности улагања на туђим непокретностима, постројењима и опреми	23
8.9.	Процењена вредност дугорочних финансијских пласмана и дугорочних потраживања	24
9.	ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ ОБРТНЕ ИМОВИНЕ	24
9.1.	Процена вредности залиха	24
10.	ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ ПОТРАЖИВАЊА И ОБАВЕЗА	26
10.1.	Процена вредности краткорочних потраживања, пласмана и готовине	26
10.2.	Процена вредности потраживања од купаца у земљи	27
10.3.	Процењена вредност исправке потраживања од купаца	27
10.4.	Рекапитулација процењене вредности потраживања од купаца	27
10.5.	Процена вредности осталих потраживања из специфичних послова	28
10.6.	Процењена вредност других потраживања	28
10.7.	Процена вредности потраживања од запослених	28
10.8.	Потраживања за претплаћене порезе и доприносе	28
10.9.	Процена вредности потраживања за више плаћен порез на добит	28
10.10.	Процена вредности осталих потраживања	28
10.11.	Процена вредности краткорочних финансијских пласмана	29
10.12.	Готовина и готовински еквиваленти	29
10.13.	Процена вредности пореза на додатну вредност и активних временских разграничења	30
11.	ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ ОБАВЕЗА	31
11.1.	Процена вредности дугорочних резервисања	31
11.2.	Процена вредности дугорочних обавеза	31
11.3.	Процена вредности краткорочних финансијских обавеза	31
11.4.	Процењена вредност обавеза из пословања	32
11.5.	Процењена вредност обавеза за зараде и накнаде зарада и накнаде зарада и осталих краткорочних обавеза	33
11.6.	Процена вредности обавеза за ПДВ	33
11.7.	Процена вредности обавеза за јавне приходе	34
11.8.	Процењена вредност пасивних временских разграничења	34
12.	ИЗВЕШТАЈ О ПРОЦЕНИ ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ И КАПИТАЛА	36
13.	ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ КАПИТАЛА	38
14.	ПРИЛОЗИ	39
15.	Садржај	40