

На основу члана 22. Закона о јавним предузећима („Сл. гласник РС“, број 15/2016 и 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 16.05.2022. године донео је

ОДЛУКУ БР. 2

I УСВАЈА СЕ Извештај о пословању са финансијским извештајем Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2021. годину.

II Саставни део ове одлуке је Извештај о пословању са финансијским извештајем Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2021. годину.

III Извештај о пословању са финансијским извештајем Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2021. годину доставити доставити Градској управи за грађевинарство у складу са Законом о јавним Предузећима.

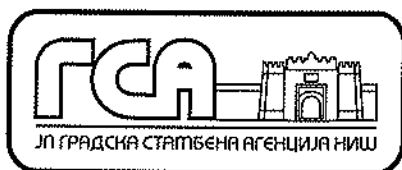
IV За реализацију ове одлуке задужује се директор Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш

ЈП "ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" НИШ
- НАДЗОРНИ ОДБОР -

Број : 01-682/1-2
Ниш, 16.05.2022.год.



ПРЕДСЕДНИК
Мирослав Петровић, дипл.екон.



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 2021. 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: Градска управа Града Ниша –
Управа за грађевинарство

Мај 2022. год. Ниш

САДРЖАЈ:

1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА

Историјат предузећа
Законски оквир и начин финансирања

2. ОЦЕНА ПОСЛОВАЊА

Анализа пословних резултата у 2021.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

ОСНИВАЧ:	СКУПШТИНА ГРАДА НИША
ВД ДИРЕКТОР:	ВЛАДАН СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.
ДЕЛАТНОСТ:	ОСТАЛЕ НЕПОМЕНУТЕ ФИНАНСИЈСКЕ УСЛУГЕ ОСИМ ОСИГУРАЊА И ПЕНЗИЈСКИХ ФОНДОВА
МАТИЧНИ БРОЈ:	17263838
ШИФРА ДЕЛАТНОСТИ :	6499
ПИБ:	102255946
СЕДИШТЕ:	НИШ, ГЕНЕРАЛА МИЛОЈКА ЛЕШЈАНИНА 8

1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА

1.1 Историјат предузећа

Јавно предузеће "Градска стамбена агенција" са седиштем у Нишу, у улици Генерала Милојка Лешјанина број 8, регистровано је код Трговиског суда у Нишу решењем број ФИ 350/04 од 11.03.2004. године, на основу Одлуке о оснивању јавног предузећа "Градска стамбена агенција", донете од стране Скупштине Града Ниша, на седници од 29.12.2003. године под бројем 06-300/2003-17, објављене у "Службеном листу Града Ниша" број 66/2003 94/2010 и 38/2013 - пречишћени текст и ФИ 961/04 од 11.07.2004. године регистровано је за обављање следеће делатности :

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

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

ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш је Одлуком Скупштине Града Ниша о изменама и допунама Одлуке о буџету Града Ниша за 2013.год. („Службени лист града Ниша" бр.29/2013) уврштена 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.

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

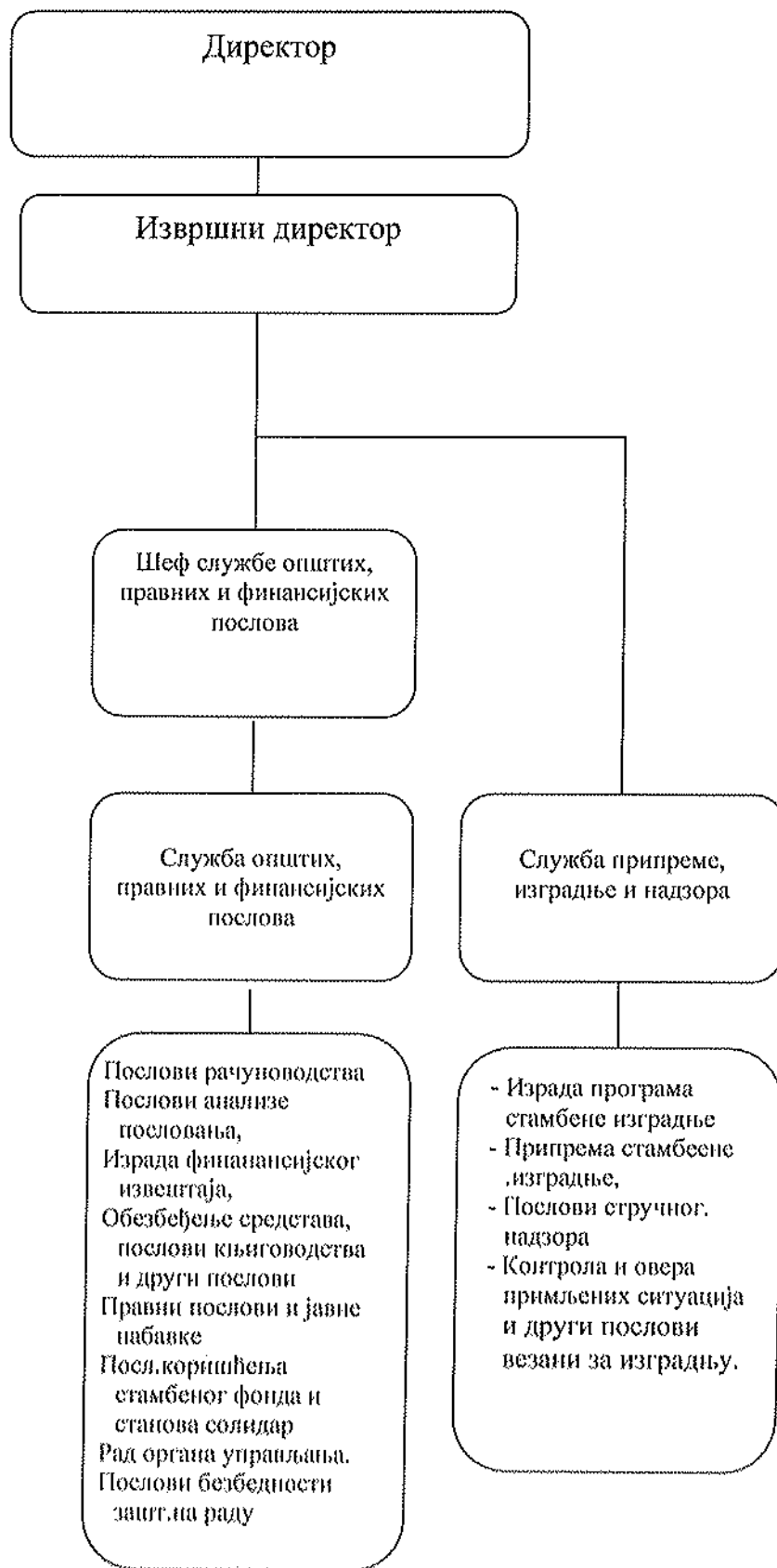
Решењем Скупштине Града Ниша број 06-940/2017-3-6-02 од 18.10.2017. године за директора предузећа именован је Владан Стојановић, дипл.инж.грађ. који је исту функцију обављао и у претходном мандату. Решењем Скупштине Града Ниша број 06-987/2021-02 од 20.10.2021. године Владану Стојановићу, дипл. инж. грађевине престаје функција директора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш на основу истека мандата.

Скупштина Града Ниша, на истој седници, одржаној дана 20.10.2021. године донела је Решење број:06-980/2021-35-7-02 о именовању Владана Стојановића за вршиоца дужности директора јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш.

Решењем Скупштине Града Ниша о именовању председника и чланова Надзорног одбора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш бр.06-1025/2017-9-23-02 од 01.11.2017.год. у Надзорни одбор Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш именују се: председник Мирослав Петровић и члан Милановић Горан, а решењем Скупштине града Ниша 06-766/2018-53-02 од 04.07.2018. године, за члана Надзорног одбора из редова запослених именује се Драгослава Обрадовић, дипл.инж.грађ. Члану Надзорног одбора из редова запослених, Драгослави Обрадовић, дипл.инж.грађ. мандат је престао 2021. год. одласком у старосну пензију па је Надзорни одбор наставио рад са два члана до именовања новог члана из редова 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“ бр.01-425 од 04.06.2020. год. на коју је сагласност дало Градско веће Града Ниша решењем бр.448-2/2020-03 од 11.06.2020.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 2021. годину, у микро правно лице.

Просечан број запослених у 2021. години био је 8.

Предузеће је током 2021. год. обављало платни промет преко рачуна код Банке Интесе бр. 160-461798-36 и банке Поштанске штедионице бр.200-2407090102002-29.

Предузеће је током 2021. 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 2021. 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)
- Законом о јавним набавкама („Сл.гласник РС“ број 91/2019)
- 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 и 52/2021)
- 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 и 149/2020)
- 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 и 153/2020)
- 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 и 66/2021)
- Упутством о раду трезора Града Ниша („Сл.лист Града Ниша“ број 1/2021)
- 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 и 153/2020)
- 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 и 144/2020)
- Законом о рачуноводству („Сл.гласник РС“ број 30/2018 и 73/2019-и др. закон)
- Уредбом о поступку за прибављање сагласности за ново запошљавање и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава („Сл.гласник РС“ број 159/2020)
- Осталим законским, подзаконским и другим прописима.

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

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

Средства за реализацију појединачних пројеката обезбеђују се из:

- буџета Града;
- донација;
- примања од продаје нефинансијске имовине;
- кредитних средстава одобрених од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре;
- примања од задуживања према међународним институцијама за финансирање стамбене подршке;
- средстава од отплате кредита за расподељене станове солидарности;
- сопствених средстава;
- других извора у складу са законом.

2. ОЦЕНА ПОСЛОВАЊА

2.1. Анализа пословних резултата у 2021. год.

Изградња нових стамбених објеката је условљена средствима која су обезбеђена продајом станова у стамбеним објектима у улици Мајаковског, јер су остали приходи, од ануитета 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 Паси Пољани.

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

За улагања у изградњу у 2021. години планирана су средства у износу 57.144.348 динара а остварено је 35.059.216 динара.

У 2021. години активности ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш, биле су фокусиране на завршетак изградње и на продају станова у стамбеним објектима Л7, Л8 и Л9 на локацији у улици Мајаковског као и на припреми за почетак изградње на новој локацији на Леденој стени у улици Петра Аранђеловића у Нишу.

1. Изградња стамбених објеката од Л7 до Л9 на локацији Мајаковског у Нишу

Стамбени објекти Л7, Л8 и Л9 на локацији у улици Мајаковског у Нишу су завршени, добијена је употребна дозвола, расписан је и завршен конкурс за куповину и закуп станова, извршена расподела станова и за део стамбених јединица је извршена исплата купопродајне цене.

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. Бруто површина објеката је 7.926 м², а нето стамбена површина 5.990,44 м². Вредност инвестиције са изградњом и свим пратећим трошковима је око 500.057.496 динара без ПДВ-а. Вредност радова према Уговору о извођењу радова по систему „кључ у руке“ је 330.000.000 дин. без ПДВ-а, односно 396.000.000 дин. са ПДВ-ом.

Изградња објеката је финасирана 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.

За инвестициона улагања у 2021. годину за изградњу објеката Л7, Л8 и Л9 планиран је износ од 42.444.348 динара без ПДВ-а, а реализовано је око 35.059.216 динара без ПДВ-а. Мања реализација од планиране је због веће реализације од планиране у 2020 години.

2. Реконструкција постојеће водовodne и канализационе мреже у улици Мајаковског у Нишу

Условима за прикључење на комуналну инфраструктуру ЈКП „Наисус,, Ниш, функционисање објеката Л7 до Л9 у ул. Мајаковског условљено је:

- Реконструкцијом постојећег водовода АЦ $\varnothing$ 100 на $\varnothing$ 150 у улици Мајаковског у Нишу (од улице Јосипа Славенског до улице Леонарда да Винчија), тј. до везе са водоводном мрежом $\varnothing$ 150 у дужини од 60м.

- Реконструкцијом постојеће фекалне канализационе мреже $\varnothing$ 250 у $\varnothing$ 300 у правцу улива на канализацију за употребљену воду АЦ $\varnothing$ 700 у ул. Мајаковског у дужини око 50м.

Сагласно Закону о планирању и изградњи, ЈП „Градска стамбена агенција” је са Градом Нишом склопила Уговор о заједничком опремању неизграђеног грађевинског земљишта којим се обавезала да финансира изградњу недостајуће комуналне инфраструктуре јер она није предвиђена Програмом уређивања грађевинског земљишта у време закључења уговора. На предлог ЈП „Градска стамбена агенције” реконструкција је планирана Програмом уређивања грађевинског земљишта за 2021 годину, па је Град Ниш Анексом Уговора преузео обавезу да ову позицију реализује кроз овај програм а ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш је платила накнаду за уређивање грађевинског земљишта за изградњу недостајуће комуналне инфраструктуре у пуном износу.

3. Изградња станова на локацији Ледена стена у улици Петра Аранђеловића у Нишу

Планом за 2021. 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 13.000.000,00 дин. без ПДВ-а. Планирана је израда комплетно потребне урбанистичко- пројектне документације.

До реализације пројекта није дошло је јер су изменама и допунама Плана детаљне регулације промењена правила грађења, смањена спратност објеката на П+4 као и услови паркирања. Имајући у виду површину парцеле од 5.268 м² и малу ширину парцеле, као и да локација није комунално опремљена и нема приступну саобраћајницу, нема економског оправдања за планирање изградње станова уз подршку, јер би цена станова била велика и не би била приступачна породицама које немају средства да на тржишту купе стан што је примарни циљ пројекта који се реализују по Закону о становању и одржавању зграда.

Трећим изменама и допунама Генералног урбанистичког плана града Ниша, на основу извршене детаљне анализе, усвојена је иницијатива да се ова локација сврста у локацију велике густине у градском подручју. Повећава се спратност објеката на П+6, с обзиром да су вишепородични стамбени објекти у околним постојећим блоковима изграђени по правилима за градеко подручје велике густине као и да су на том простору Генералним планом града Ниша означене нове локације за стамбену изградњу. Овим изменама створен је услов за наставак планираних активности везаних за изградњу стамбених објеката на овој локацији.

Програмом пословања за 2021. год. за укупна инвестициона улагања планирана су средства у износу од 57.144.348 дин без ПДВ-а, а реализовано је 35.059.216 дин без ПДВ-а.

Планирани и остварени физички обим активности приказан је у табели
Инвестициона улагања за 2021.год.

Инвестициона улагања - 2021.						
<i>Р.</i> <i>бр.</i>	<i>Назив објекта</i>	<i>Остварено</i> <i>2020</i>	<i>План</i> <i>2021</i>	<i>Процена</i> <i>2021</i>	<i>Индекс</i>	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>5/3</i>	<i>5/4</i>
1	Изградња станова на локацији у улици Мајаковски - ламеле Л7 -Л9.	216.534.950	42.444.348	35.059.216	0,16	0,83
2	Реконструкција постојећег водовод и канализационе мреже у улици Мајаковског у Нишу	0	1.700.000	0	0	-
3	Изградња станова на локацији Ледена стена у улици Петра Аранђеловића у Нишу	0	13.000.000	0	0	-
Укупно:		216.534.950	57.144.348	35.059.216	0,16	0,61

* 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, који је ступио на снагу 31.12.2016. год. У том смислу је једини институционални инструмент у граду који се бави овом проблематиком.

За развој становања уз подршку важна је и чињеница да су у Генералним плану града Ниша од 2011. до 2023. 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 социјално становање, као и управљање изградњом станова и продаје под непрофитним условима.

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

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

3. ФИЗИЧКИ ОБИМ ПОСЛОВАЊА

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

3.1. Инвестициона улагања

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

Техничка структура инвестиција-укупно

Ред. бр.	Опис	Остварено 2020.	План 2021.	Остварено 2021.	Индекс	
					5/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Грађевински објекти	216.534.950	57.144.348	35.059.216	0,16	0,61
2.	Опрема					
3.	Остало					
	Укупно:	216.534.950	57.144.348	35.059.216	0,16	0,61

* Износ је без ПДВ-а.

3.2. Извори финансирања

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

Ред.бр.	Опис	Остварено	План	Остварено	Индекс	
		2020	2021	2021	5/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Сопствена средства	27.944.348	36.200.000	25.779.405	0,92	0,71
2.	Субвенције (Буџет Града и Република)					
3.	Банкарски кредити	188.590.602	20.944.348	9.279.812	0,05	0,44
4.	Донације					
	Укупно:	216.534.950	57.144.348	35.059.216	0,16	0,61

* Износ је без ПДВ-а.

Обим остварене и планиране изградње станова приказан је у табели:

Ред.	Назив производа	Јед.	Остварено	План	Остварено
бр.	услуге	мере	2020	2021	2021
1	2	3	4	5	6
1	Станови - продаја	ком	0	90	11
2	Станови - издавање	ком	95	16	0

4. ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ

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 извештај за период 01.01. - 31.12.2021. године састављен је у складу са важећим прописима у Републици Србији заснованим на Закону о рачуноводству („Сл.гласник РС“, бр. 62/2013), односно Међународним стандардом финансијског извештавања за мала и средња правна лица (МСФИ за МСП).

Међународни стандард финансијског извештавања за мала и средња правна лица је рачуноводствени стандард финансијског извештавања за мала и средња правна лица одобрен од Одбора за међународне рачуноводствене стандарде чији је превод утврдило и објавило Министарство финансија. 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 извештај за поменути период приказан је у формату прописаним Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге, и предузетнике („Сл. гласник РС“, бр. 95/2014). Према Закону о рачуноводству редован годишњи финансијски извештаји правних лица која примењују МСФИ за МСП обухвата: биланс стања, биланс успеха, извештај о осталом резултату, извештај о променама на капиталу, извештај о токовима готовине и напомене уз финансијске извештаје.

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

Потпуну слику стања и успеха та два извештаја дају када се раде на начин и у условима за презентацију редовног годишњег финансијског извештаја (Завршни рачун). При изради овог извештаја поштовани су принципи МСФИ за МСП.

У прилогу је дат приказ структуре прихода и расхода за 2019.год., 2020.год. и 2021.год. (табела 4.1.), пословних и финансијских прихода (табела 4.2.) и пословних, финансијских и осталих расхода (табела 4.3) за 2019, 2020 и 2021. годину.

Укупан приход у 2021.год. износи 71.250.787,53 динара, а састоји се углавном од прихода од продаје робе у земљи, од прихода од закупнина, прихода од камата по основу кредита и пласмана и осталих пословних и финансијских прихода.

Укупни расходи у 2021.год. износе 37.352.762,65 динара, а састоје се од набавне вредности продате робе, 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 добитак текуће године пре опорезивања у износу од 33.898.024,88 динара односно нето добитак у износу од 34.297.507,57 динара. (добитак после опорезивања).

Приказ структуре расхода за 2021. годину дат је у табели 4.4.

У табели 4.5. дат је приказ укупних прихода, расхода, обавеза и потрживања ЈП „Градека стамбена агенција“ Ниш у 2019, 2020. и 2021. години, Кредитно задужење ЈП „Градека стамбена агенција“ Ниш приказано је у табели 4.6.

Табела 4.1. - БИЛАНС УСПЕХА за 2019, 2020. и 2021.год.
днп.)

(у хиљадама)

П О З И Ц И Ј А	2019. година	2020. година	2021. година
А. ПРИХОДИ И РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА			
I ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1 до 5)	5556	5622	56149
1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	-	-	56149
2. Остали пословни приходи	5556	5622	5896
II ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1 до 5)	19033	24737	26081
1. Набавна вредност продате робе	-	-	-
2. Трошкови материјала	156	188	220
3. Трошкови горива и енергије	289	321	400
4. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	12931	16373	15167
5. Трошкови производних услуга	2324	2402	2952
6. Трошкови амортизације и резервисања	354	354	3944
7. Нематеријални трошкови	2979	2979	3398
8. Остали расходи	2566	1355	-

III ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (I– II)		1237	35964
IV ПОСЛОВНИ ГУБИТАК(II-I)	-	-	-
V ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	-	-	1977
VI ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	133	256	31
VII ОСТАЛИ ПРИХОДИ	18251	696	883
VIII ОСТАЛИ РАСХОДИ	104	1395	11139
IX ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА	13966		32914
X ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА	-	20622	-
XI НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, РАСХОДИ ПРОМЕНЕ РАЧ. ПОЛИТИКЕ	-	124	-
XII НЕТО ДОБИТАК ПОСЛ. КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ЕФЕКТИ ПРОМ. РАЧ. ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ГОДИНА	64	-	984
XIII ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА	14030	-	33898
XIV ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА	-	20746	-
XV ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	-	56	-
XVI ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	36	-	400
XVII НЕТО ДОБИТАК	14066	-	34298
XVIII НЕТО ГУБИТАК	-	20802	-

Табела 4.2. – Пословни, финансијски и остали приходи

Ред. бр.	Врста прихода (услуге)	Остварено 2019	Остварено 2020	План 2021	Остварено 2021
1.	Приходи од продаје станова и услуга		-	446472	56149
2.	Приходи од закупа	5556	5622	6620	5896
3.	Приходи од камата	6773	1463	4400	1807
4.	Позитивне курене разлике	90	30	100	170
5.	Остали приходи	20881	2051	500	883
6.	Приходи од усклађивања вредности	-	-	-	5260
7.	укупно	33300	9166	458092	70165

Табела 4.3. – Пословни, финансијски и остали расходи

Ред. бр.	Врста трошка (услуге)	Остварено 2019	Остварено 2020	План 2021	Остварено 2021
1.	Набавна вредност продате робе	-	-	315000	0
2.	Трош. матер., горива и енергије	445	509	950	620
3.	Зараде и накнаде зарада	12931	16373	24949	15167
4.	Трошкови производних услуга	2324	2402	4870	2952
5.	Трошкови амортизације и резервисања	354	2272	300	3944
6.	Нематеријални трошкови	2979	3181	5665	3398
7.	Финансијски расходи	133	256	4150	31
8.	Остали расходи	156	1395	200	11139
9.	Расходи од усклађивања вредности остале имовине	-	3400	200	-
10.	Нето губитак пословања које се обуставља	-	124	150	-
11.	Укупно	19322	29912	356434	37251

Табела 4.4. Структура расхода

Ред. бр.	Број кодекса	Врста трошка / услуге	Реализација 2020	План 2021	Реализација 2021
1	2	3	4	5	6
1	502	Набавна вредност продате робе	0	315.000,00	0
2	512	Трошкови канцеларијског материјала	124.205,00	200.000,00	96.784,00
3	512	Трошкови средстава за одржавање хигијене	36.154,89	50.000,00	37.918,00
4	512	Трошкови потрошног материјала	0	20.000,00	0
5	512	Трошкови осталог непоменутог материјала	27.595,83	30.000,00	28.458,00
6	513	Трошкови горива и мазива	188.890,57	250.000,00	161.874,00
7	513	Трошкови електричне, топлине и друге енергије	131.786,31	250.000,00	287.872,00
8	515	Трошкови алата и инвентара - канц. наменштај	0	150.000,00	6.570,00
9	520	Трошкови зарада	11.295.454,00	18.584.500,00	11.228.134,00
10	521	Доприноси на терет послодавца	1.880.693,00	3.094.322,00	1.867.220,00
11	522	Трошкови по основу уговора о делу	52.495,41	300.000,00	282.871,00
12	526	Трошкови пакпада члановима НО	1.509.434,04	1.520.000,00	1.123.673,00
13	529	Трошкови за службено путовање	53.268,00	200.000,00	86.988,00
14	529	Трошкови за превоз на посао и са посла	156.420,00	250.000,00	156.617,00
15	529	Трошк. за помоћ, одмор и рекреацију радника, поводом Нове године, Божића и остало	1.425.356,60	1.000.000,00	422.056,00
16	531	Трошкови ПТТ и телекомуникационе услуге	311.522,81	320.000,00	399.044,00
17	532	Трошкови одржавања основних средстава	424.132,53	2.250.000,00	383.131,00
18	533	Трошкови закупнина	1.344.500,20	1.500.000,00	1.392.533,00
19	535	Трошкови рекламе и пропаганде	90.000,00	100.000,00	100.000,00
20	539	Трошкови комуналних услуга	228.532,79	400.000,00	411.672,00
21	539	Трошкови ост.услуга	3.000,00	300.000,00	265.500,00
22	540	Трошкови амортизације	168.418,25	200.000,00	403.624,00
23	544	Резервисања за отпремине	2.104.427,68	100.000,00	3.540.134,00
24	550	Трошкови непроизводних услуга	1.102.176,30	2.600.000,00	2.096.682,00
25	551	Трошкови репрезентације	253.736,06	280.000,00	264.104,00
26	553	Трошкови платног промета	88.954,75	100.000,00	74.810,00
27	554	Трошкови чланарина	135.038,00	100.000,00	114.117,00
28	555	Трошкови пореза и других пакпада	1.104.861,63	2.000.000,00	754.955,00
29	559	Остали нематеријални трошкови	496.504,65	585.000,00	774.236,00
30	562	Камате	68.869,07	4.000.000,00	1.081,00
31	563	Негативне курсне разлике	188.079,25	150.000,00	29.899,00
32	570	Расходи по основу директног отписа потраживања	154.453,31	100.000,00	0
33	579	Остали непоменути расходи	1.307.224,81	100.000,00	11.139.284,00
34	585	Обезбјеђење потраживања и крат.фин.пласмана	1.399.549,33	200.000,00	0
35	592	Расходи по основу неплате грешке из ранијих година по материјално значајне	123.888,00	130.000,00	101.379,00
36		УКУПНО	29.913.330,32	336.433.822,00	37.251.381,00

Табела 4.5.

	Стање на 31.12.2019.	Стање на 31.12.2020.	Стање на 31.12.2021.
Број запослених	10	9	8
% учешћа трошкова запослених у укупним трошковима	12,93	55	41
Укупан приход	33300	9166	71251
Укупан расход	19270	29913	37353
Добит текуће године после опорезивања-нето доб.	14066	-	34298
Губитак текуће године	-	20747	-
Кредити од пословних банака	-	177777	197726
Укупна задуженост по свим основама	-	177777	197726
Укупне обавезе (јавни приходи, добављачи)	24507	199515	211937
Укупна потраживања	21079	24149	26890
Добитак по раднику, 000	1407	-	4287
Губитак по раднику, 000	0	2305	-

Табела 4.6.

[illegible]

5. РАДНА СНАГА, ЗАРАДЕ И ОСТАЛЕ НАКНАДЕ

Послови у Предузећу обављају се у организационим јединицама истог:

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

5.1 Структура кадрова

Предузеће је у 2021. години имало 7 запослених у сталном радном односу, од којих је 1 запослени – директор као постављено лице и 1 запослени на одређено време.

Највеће учешће у структури запослених имају радници са ВСС спремом и то 100% од укупног броја запослених.

Табела запослених - Основна делатност, администрација

Структура	Квалификација				УКУПНО
	ВСС	ВШС	ССС	НКВ	
Основна делатност	5		1		6
Администрација					
Менаџмент	2				2
Укупно	7		1		8

У 2021. години је било пријема нових радника на неодређено време. Примљено је двоје запослених на неодређено време и 1 запослени на одређено време, па је стање запослених по структури као у табели :

Табела кадрова по квалификационој структури:

Ред Бр.	Квалификациона структура	стање 31.12.2019.	стање 31.12.2020.	стање 31.12.2021.
1	2	3	4	5
1	НК	0	0	0
2	ССС	2+1*	0	1
3	ВШС	2	0	0
4	ВСС	6	6	7
	УКУПНО	10+1*	6	8

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

5.2 Трошкови зарада запослених

Зараде запослених у ЈП „Градска стамбена агенција“ исплаћене су у складу са Програмом пословања за 2021.год. који је усвојен од стране Скупштине Града Ниша.

Исплаћене нето зараде за 2021.год.	8.042.095,00
Порези и доприноси на терет радника	3.186.039,00
Доприноси на терет послодавца	1.867.220,00
Укупно	13.095.354,00

У наведеној табели укупан износ од 13.095.354,00 дина. односи се на исплаћене и укалкулисане зараде са свим порезима и доприносима за 2021.годину.

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

Дугорочни стратешки циљеви ЈП „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

У 2021. години стамбени објекти Л7, Л8 и Л9 на локацији у улици Мајаковског у Нишу су завршени, расписан је и завршен конкурс за куповину и закуп станова и извршена је расподела станова. Крајем 2021. године продато је 11 станова а почетком 2022. године добијена је употребна дозвола, издато је у закуп свих 16 станова и врши се продаја и уселење преосталих 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. Бруто површина објекта је 7.926 м², а нето стамбена површина 5.990,44 м². Вредност инвестиције са изградњом и свим пратећим трошковима је око 500.057.496 динара без ПДВ-а. Вредност радова према Уговору о извођењу радова по систему „кључ у руке„ је 330.000.000 дин. без ПДВ-а, односно 396.000.000 дин. са ПДВ-ом.

Изградња објекта је финасирана 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.

За инвестициона улагања у 2021. годину за изградњу објекта Л7, Л8 и Л9 планиран је износ од 42.444.348 динара без ПДВ-а, а реализовано је око 35.059.216 динара без ПДВ-а. Мања реализација од планиране је због веће реализације од планиране у 2020 години.

Укупан приход у 2021.год. износи 71.250.787,53 динара, а састоји се углавном од прихода од продаје робе у земљи, од прихода од закупнина, прихода од камата по основу кредита и пласмана и осталих пословних и финансијских прихода.

Укупни расходи у 2021.год. износе 37.352.762,65 динара, а састоје се од набавне вредности продате робе, 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 добитак текуће године пре опорезивања у износу од 33.898.024,88 динара односно нето добитак у износу од 34.297.507,57 динара.

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“

в.д. Директор

Владан Стојановић, дипл.инг.грађ.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА, НИШ
ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ РЕВИЗИЈИ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА
ЗА 2021. ГОДИНУ

Београд, 11.април 2022. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА, НИШ

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ РЕВИЗИЈИ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА
ЗА 2021. ГОДИНУ

САДРЖАЈ

Извештај независног ревизора

Финансијски извештаји:

- Биланс стања
- Биланс успеха
- Напомене уз финансијске извештаје



PREDUZEĆE ZA REVIZIJU I KONZALTING

Stanišić audit d.o.o.

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

ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА

**ОСНИВАЧУ И НАДЗОРНОМ ОДБОРУ
ЈП ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА, НИШ**

Извештај о ревизији финансијских извештаја

Мишљење

Извршили смо ревизију приложених финансијских извештаја **ЈП ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА, НИШ** (у даљем тексту: Предузеће), који обухватају Биланс стања на дан 31. децембра 2021. године и одговарајући Биланс успеха за годину која се завршава на тај дан и напомене уз финансијске извештаје које укључују сумарни преглед значајних рачуноводствених политика.

По нашем мишљењу, приложени финансијски извештаји дају истинит и објективан приказ, по свим материјално значајним аспектима, финансијске позиције Предузећа на дан 31. децембра 2021. године и његове финансијске успешности за годину која се завршава на тај дан, у складу са рачуноводственим прописима важећим у Републици Србији.

Основа за мишљење

Ревизију смо извршили у складу са Међународним стандардима. Наше одговорности у складу са тим стандардима су детаљније описане у одељку извештаја који је насловљен Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја. Ми смо независни у односу на Предузеће у складу са Етичким кодексом за професионалне рачуновође Одбора за међународне етичке стандарде за рачуновође (ИЕСБА Кодекс) и етичким захтевима који су релевантни за нашу ревизију финансијских извештаја у Републици Србији, и испунили смо наше друге етичке одговорности у складу са овим захтевима и ИЕСБА Кодексом. Сматрамо да су ревизијски докази које смо прибавили довољни и адекватни да нам пруже основу за наше мишљење.

Скретање пажње

Као што је обелодањено у Напомени 6.8. — Ванбилансна актива и Ванбилансна пасива, Предузеће је, на дан 31. децембра 2021. године, у оквиру Ванбилансне активе и Ванбилансне пасиве, исказало обавезе по основу дате гаранције за отлањање недостатака у гарантном року у износу од 16.494 хиљаде динара. Рок важности гаранције је до 07.12.2023. године. Руководство Предузећа је проценило да неће настати губици по основу датих гаранција евидентираних у Ванбилансној евиденцији, па није вршило додатно резервисање за потенцијалне губитке по овом основу

Наше мишљење не садржи резерву по овом питању

Одговорност руководства и лица овлашћених за управљање за финансијске извештаје

Руководство Предузећа је одговорно за припрему и фер презентацију ових финансијских извештаја у складу са МСФИ за МСП и за оне интерне контроле за које одреди да су потребне за припрему финансијских извештаја који не садрже материјално значајне погрешне исказе, настале услед криминалне радње или грешке.

При састављању финансијских извештаја, руководство је одговорно за процену способности Предузећа да настави са пословањем у складу са начелом сталности, обелодањујући, по потреби, питања која се односе на сталност пословања и примену начела сталности пословања као рачуноводствене основе, осим ако руководство намерава да ликвидира Предузеће или да обустави пословање, или нема другу реалну могућност осим да то уради.

Лица овлашћена за управљање су одговорна за надгледање процеса финансијског извештавања Предузећа



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА

ОСНИВАЧУ И НАДЗОРНОМ ОДЕБОРУ
ЈП ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА, НИШ

Извештај о ревизији финансијских извештаја (наставак)

Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја

Наш циљ је стицање уверавања у разумној мери о томе да финансијски извештаји, узети у целини, не садрже материјално значајне погрешне исказе, настале услед криминалне радње или грешке; и издавање извештаја ревизора који садржи наше мишљење. Уверавање у разумној мери означава висок ниво уверавања, али не представља гаранцију да ће ревизија спроведена у складу са Међународним стандардима ревизије увек открити материјално погрешне исказе ако такви искази постоје.

Погрешни искази могу да настану услед криминалне радње или грешке и сматрају се материјално значајним ако је разумно очекивати да ће они, појединачно или збирно, утицати на економске одлуке корисника донете на основу ових финансијских извештаја.

Као део ревизије у складу са Међународним стандардима ревизије, ми примењујемо професионално просуђивање и одржавамо професионални скептицизам током ревизије. Исто тако, ми:

- Вршимо идентификацију и процену ризика од материјално значајних погрешних исказа у финансијским извештајима, насталих услед криминалне радње или грешке; осмишљавање и обављање ревизијских поступака који су прикладни за те ризике; и прибављање довољно адекватних ревизијских доказа да обезбеде основу за мишљење ревизора. Ризик од неоткривања материјално значајног погрешног исказа насталог услед криминалне радње је већи од ризика од материјално значајног погрешног исказа насталог услед грешке, зато што криминална радња може да укључи удруживање, фалсификовање, намерне пропусте, лажно представљање или заобилажење интерне контроле;
- Стичемо разумевање о функционисању интерних контрола које су релевантне за ревизију ради осмишљавања ревизијских поступака који су прикладни у датим околностима, али не у циљу изражавања мишљења о ефикасности система интерне контроле Предузећа.
- Вршимо процену применљивих рачуноводствених политика и у којој мери су разумне рачуноводствене процене и повезана обелодањивања која је извршило руководство.
- Доносимо закључак о прикладности примене начела сталности као рачуноводствене основе од стране руководства и, на основу прикупљених ревизијских доказа, да ли постоји материјална неизвесност у вези са догађајима или условима који могу да изазову значајну сумњу у погледу способности ентитета да настави са пословањем у складу са начелом сталности. Ако закључимо да постоји материјална неизвесност, дужни смо да у свом извештају скренемо пажњу на повезана обелодањивања у финансијским извештајима или, ако таква обелодањивања нису адекватна, да модификујемо своје мишљење. Наши закључци се заснивају на ревизијским доказима прикупљеним до датума извештаја ревизора. Међутим, будући догађаји или услови могу за последицу да имају да ентитет престане да послује у складу са начелом сталности.
- Вршимо процену укупне презентације, структуре и садржаја финансијских извештаја, укључујући обелодањивања, као и да ли су у финансијским извештајима приказане основне трансакције и догађаји на такав начин да се постигне фер презентација.

Саопштавамо лицима овлашћеним за управљање, између осталог, планирани обим и временски распоред ревизије и значајне ревизијске налазе, укључујући евентуалне значајне недостатке у систему интерних контрола, које смо идентификовали током ревизије.

Београд, 11. април 2022. године

Лиценцирани овлашћени ревизор

Zorica
Dimitrijević
200003681

Digitally signed by Zorica
Dimitrijević 200003681
Date: 2022.04.11
14:40:10 +0200

Зорица Димитријевић

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број: 37 20838

Шифра делатности: 6499

ПИБ: 102255946

Назив: ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА, НИС

Седиште: НИШ (НИЦИЈА), Генерала Милоја Лешјанина 8

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2021. 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					
0	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001				
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002	1	704.599	680.065	467.057
01	1. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003			5	15
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005			5	15
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		667.267	632.131	406.406
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010		13.085	13.085	13.085
023	2. Постројења и опрема	0011		2.866	3.146	385
024	3. Инвестиционе некретнине	0012		255.513	255.513	255.029
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013		395.803	360.387	137.907
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на туђим некретностима, постројењима и опреми	0014				
029 (део)	6. Аванси за некретнине, постројења и опрему у земљи	0015				
029 (део)	7. Аванси за некретнине, 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		37.332	47.929	60.636

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. Учешћа у капиталу правних лица (осим учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа)	0019				
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учешћа 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		37.332	46.665	55.997
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 (хартије од вредности које се вреднују по амортизованом вредности)	0025				
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027			1.264	4.639
28 (део), осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029		570	170	226
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058)	0030		134.557	110.768	168.237
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031		11	1.650	17
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032				
11 и 12	2. Недовршена производња и готови производи	0033				
13	3. Роба	0034				
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035		11	1.650	17
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		8.556	8.556	8.556
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038		26.890	24.149	21.079
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039		17.557	14.039	10.969
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		9.333	10.110	10.110
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		8.906	8.903	9.173
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045		1.497	2.729	2.999
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046		6.174	6.174	6.174
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047		1.235		
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048		4.314	62.537	110.611
210	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049			58.000	103.000
211	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана лица	0050				
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051		4.314	4.537	7.611
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052				
215	5. Хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности	0053				
236 (део)	6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз Биланс успеха	0054				
217	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		85.880	4.973	18.801
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058				
	D. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		839.726	791.003	635.520
88	Б. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060		16.494	32.988	32.988
	ПАСИВА					
	A. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401		623.508	589.211	610.113
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402		5	5	5
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403				

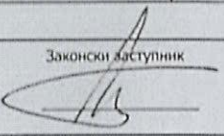
Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
06	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404				
12	IV. РЕЗЕРВЕ	0405		589.205	610.008	596.042
330 и потражени салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406				
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				
14	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408		34.298		14.066
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409				
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		34.298		14.066
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412			20.802	
350	1. Губитак ранијих година	0413				
351	2. Губитак текуће године	0414			20.802	
	B. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415		4.281	2.277	900
40	1. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416		4.281	2.277	900
401	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417		1.119	741	900
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419		3.162	1.536	
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 смитованим 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
49	7. Остале дугорочне обавезе	0427				
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАВЉЕЊА	0428				
498	B. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429				
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
	D. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		211.937	199.515	24.507
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433		197.726	177.777	
420 (део) и 421 (део)	1. Обавезе по основу кредита према матичном, зависном и осталим повезаним лицима у земљи	0434		197.726	177.777	
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависном 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 КАПИТАЛ	0441		1.007	1.009	1.118
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442		7.128	17.375	20.084
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443		380	53	53
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		6.748	17.322	20.031
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		5.986	3.264	3.305

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 осн 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450		590	618	546
47, 48 осн 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451		5.396	2.646	2.759
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452				
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕНЉЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453				
49 (део) осн 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454				
	Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455				
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		839.726	791.003	635.520
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457		16.494	32.988	32.988

у Низ
 дана 11.03. 202022 године



Законски заступник


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

Матични број 3723838

Шифра делатности 6499

ПИБ 102255946

Назив ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА, НИС

Седиште НИЦС (РЕДИЈАНА), Генерала Милојка Лешјанина 8

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2021. до 31.12.2021. 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		62.045	5.622
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002		56.149	
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003		56.149	
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје роба 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		5.896	5.622
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012			
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013		26.081	24.737
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015		620	509
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016		15.167	16.373
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017		11.228	11.295
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018		1.867	1.881
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019		2.072	3.197
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020		404	168
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021			
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022		2.952	2.402
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023		3.540	2.104
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024		3.398	3.181

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		35.964	
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026			19.115
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027		1.977	1.493
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029		1.807	1.463
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030		170	30
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031			
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032		31	256
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034		1	2
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035		30	188
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036			66
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037		1.946	1.237
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038			
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039		5.260	1.355
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040			3.400
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041		883	696
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042		11.139	1.395
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		70.165	9.166
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		37.251	29.788
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045		32.914	
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046			20.622
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		984	
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			124
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		33.898	

Група рачуна, јачун	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			20.746
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051			
722 дуг, сгид	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052			56
722 пот, сгид	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053		400	
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054			
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		34.298	
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056			20.802
	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. Унањена (разводњена) зарада по акцији	1062			

у Нису
 дана 11.03.2022 године



Законски заступник

[Signature]

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).

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА “ НИШ

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

ЗА 2021. ГОДИНУ

САДРЖАЈ

1. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ПРЕДУЗЕЋУ

1.1. Оснивање и делатност

2. ОСНОВ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРИКАЗИВАЊЕ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА

3.1. Користићење процењивања

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

3.3. Упоредне информације

3.4. Пословни приходи

3.5. Пословни расходи

3.6. Финансијски приходи и расходи

3.7. Некретнине, постројења и опрема

3.8. Финансијски инструменти

3.9. Краткорочна потраживања и пласмани

3.10. Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална имовина

3.11. Примања запослених

3.11.1. Порези и доприноси за обавезно социјално осигурање

3.11.2. Обавезе по основу отпремнина и јубиларних награда

3.12. Порез на добитак

3.12.1. Порески расход периода

3.12.2. Одложени порез

3.13. Државна давања

4. ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И НАКНАДНО УТВРЂЕНЕ ГРЕШКЕ

5. БИЛАНС УСПЕХА

5.1. Пословни приходи

5.2. Пословни расходи

5.2.1. Трошкови материјала, горива и енергије

5.2.2. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи

5.2.3. Трошкови амортизације

5.2.4. Трошкови производних услуга

5.2.5. Трошкови резервисања

5.2.6. Нематеријални трошкови

5.3. Финансијски приходи

5.4. Финансијски расходи

5.5. Приходи од усклађивања вредности финансијске имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха

5.6. Расходи од усклађивања вредности финансијске имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха

5.7. Остали приходи

5.8. Остали расходи

5.9. Нето добитак

6. БИЛАНС СТАЊА

6.1. Стална имовина

6.1.1. Нематеријална имовина

6.1.2. Некретнине, постројења и опрема

6.1.3. Дугорочни финансијски пласмани и дугорочна потраживања

6.3. Одложена пореска средства

6.4. Обртна имовина

6.4.1. Залихе

6.4.2. Стална имовина која се држи за продају и престанак пословања

6.4.3. Потраживања по основу продаје

6.4.4. Остала краткорочна потраживања

6.4.5. Краткорочни финансијски пласмани

6.4.6. Готовина и готовински еквиваленти

6.5. Капитал

6.5.1. Основни капитал

6.5.2. Резеве

6.5.3. Нераспоређени добитак

6.6. Дугорочна резервисања и дугорочне обавезе

6.6.1. Дугорочна резервисања

6.7. Краткорочна резервисања и краткорочне обавезе

6.7.1. Краткорочне финансијске обавезе

6.7.2. Примљени аванси, депозити и кауције

6.7.3. Обавезе из пословања

6.7.4. Остале краткорочне обавезе

6.8. Ванбилансна актива и ванбилансна пасива

7. СУДСКИ СПОРОВИ

8. ТРАНСАКЦИЈЕ СА ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА

9. НАЧЕЛО СТАЛНОСТИ

10. ДОГАЂАЈИ НАКОН ДАТУМА БИЛАНСА

11. ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ

1. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ПРЕДУЗЕЋУ

1.1. ОСНИВАЊЕ И ДЕЛАТНОСТ

Јавно предузеће "Градска стамбена агенција" са седиштем у Нишу, у улици Генерала Милојка Лешјанкина број 8, регистровано је код Трговноског суда у Нишу решењем број ФИ 350/04 од 11. 03. 2004. године, на основу Одлуке о оснивању јавног предузећа "Градска стамбена агенција", донете од стране Скупштине Града Ниша, на седници од 29.12.2003. године под бројем 06-300/2003-17, објављене у "Службеном листу Града Ниша" број 66/2003 94/2010 и 38/2013 - пренишћени текст и ФИ 961/04 од 11.07.2004. године регистровано је за обављање следеће делатности:

- 6499 — остале непоменуе финансијске услуге, осим осигурања и пензијских фондова.

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

ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш је Одлуком Скупштине Града Ниша о изменама и допунама Одлуке о буџету Града Ниша за 2013.год. („Службени лист града Ниша" бр.29/2013) уврштена у индиректне кориснике буџета Града Ниша од 01.05.2013.год. 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" престаје да послује као индиректни корисник буџета Града Ниша.

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

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

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

Решењем Скупштине Града Ниша о именовању председника и чланова Надзорног одбора Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Ниш бр.06-1025/2017-9-23-02 од 01.11.2017.год. у Надзорни одбор Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Ниш именују се: председник Мирослав Петровић и чланови Милановић Горан и Тепавац Петар. Решењем Скупштине града Ниша 06-766/2018-53-02 од 04.07.2018. године, за члана Надзорног одбора из редова запослених именује се Драгослава Обрадовић, дипл.инж.грађевине уместо дотадашњег члана Петра Тепавца. Драгослави Обрадовић престаје радни однос због одласка у пензију 30.12.2020. године, тако да једно место члана Надзорног одбора остаје упражњено.

Предузеће је формирано ради обезбеђивања услова за социјално становање (сада 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" бр. 01-652/2 од 10.05.2017.године. На седници одржаној 11.06.2020. године Градско веће Града Ниша решењем бр. 448-2/2020-03 даје сагласност на нови Правилник о организацији и систематизацији радних места ЈП „Градска стамбена агенција" бр. 01-425 од 04.06.2020.године чијим ступањем на снагу престаје да се примењује претходни Правилник.

Предузеће је сагласно критеријумима из Закона о рачуноводству и Закона о ревизији разврстано, по финансијском извештају за 2021. годину, у микро правно лице.

Просечан број запослених у 2021. години био је 8.

2. ОСНОВ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРИКАЗИВАЊЕ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА

Приложени финансијски извештаји су састављени у складу са важећим прописима у Републици Србији заснованим на Закону о рачуноводству („Сл.гласник РС“, бр. 73/2019 и 44/2021 др. закон), 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). Према Закону о рачуноводству редован годишњи финансијски извештај правних лица која примењују МСФИ за МСП обухвата: биланс стања, биланс успеха, извештај о осталом резултату, извештај о променама на капиталу, извештај о токовима готовине и напомене уз финансијске извештаје.

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА

3.1. Коришћење процењивања

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Упоредне информације

С обзиром на то да су, сходно одредбама Закона о изменама и допунама Закона о буџетском систему („Сл.гласник РС“, бр. 103/15) које су ступиле на снагу 15. децембра 2015. године, донете измене и допуне у дефиницијама – на основу чега се јавна предузећа, фондови и дирекције, основане од стране локалне власти који

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

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

На основу података из бруто биланса на дан 30.11.2016. године и наведеног ванредног финансијског извештаја извршено је отварање пословних књига на дан 1. децембар 2016. године, у складу са горе наведеном регулативом. Од 01. децембра 2016. године па све до сада настављено је вођење пословних књига по „обрачунском принципу” тј. по контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике.

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

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

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

При изради овог извештаја поштовани су принципи МСФИ за МСП.

3.4. Пословни приходи

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

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

- а) Предузеће је 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.

3.5. Пословни расходи

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

Основни елементи и начела признавања расхода су:

/а/ расходи се признају, односно евидентирају и исказују када смањење будућих економских користи које је повезано са смањењем средстава или повећањем обавеза може поуздано да се измери;

/б/ расходи се признају на основу непосредне повезаности расхода са приходима (начело узрочности);

/и/ када се очекује да ће економске користи притићи током неколико обрачунских периода, а повезаност са приходом може да се установи у ширем смислу или посредно, расходи се признају путем поступка системске и разумне алокације;

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

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

3.6. Финансијски приходи и расходи

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

3.7. Некретнине, постројења и опрема

Некретнине, постројења и опрема су материјалне ставке које се држе за коришћење у производњи производа или испоруци добара или услуга, за изнајмљивање другима или за административне сврхе, и за које се очекује да ће се користити дуже од једног обрачунског периода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Основица за амортизацију средства је набавна вредност/цена коштања.

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

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

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

Корисни век трајања некретнине, постројења и опреме, односно амортизационе стопе и метод обрачуна амортизације, преиспитују се на крају пословне године и ако су очекивања заснована на новим проценама

значајно различита од претходних онда се она рачуноводствено обухватају као промена рачуноводствене процене, а обрачунати трошкови амортизације за текући и будући период се коригују.

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

3.8. Финансијски инструменти

Основни финансијски инструменти су:

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

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

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

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

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

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

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

3.9. Краткорочна потраживања и пласмани

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

Индијектант отписе, односно исправка вредности потраживања од купаца на терет расхода периода преко рачуна исправке вредности врши се код потраживања од купаца код којих је од рока за њихову наплату прошло најмање 60 дана.

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

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

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

3.10. Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална имовина

Резервисање се признаје када:

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

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

3.11. Примања запослених

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

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

3.11.1. Порези и доприноси за обавезно социјално осигурање

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

3.11.2. Обавезе по основу отпремнина и јубиларних награда

У складу са Законом о раду („Службени гласник РС“ број 24/2005, 61/2005, 54/2009, 32/2013, 75/2014, 13/2017 – одлука УС 113/2017 и 95/2018 аутентично тумачење) и Посебним колективним уговором за јавна предузећа у комуналној делатности на територији републике Србије бр. 112-07-158/2021-02 од 25.03.2021. године, Предузеће је у обавези да исплати отпремнине приликом одласка у пензију из члана 64. став 1. тачка 1 овог закона у висини од најмање три зараде које је запослени остварио у месецу који претходи месецу у којем се исплаћује отпремнина

или три просечне зараде у Републици Србији, према последњем објављеном податку републичког органа надлежног за послове статистике, уколико је то повољније за запосленог.
Поред тога, Законом о раду у члану 120. је прописано да Општим актом, односно Уговором о раду може да се утврди право на јубиларну награду и солидарну помоћ;

3.12. Порез на добитак

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

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

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

3.12.1. Порески расход периода

Порески расход периода представља износ који се обрачунава и плаћа у складу са одредбама Закона о порезу на добит правних лица („Сл. гласник РС“ бр. 25/01, 80/02- др. Закон, 80/02, 43/03, 84/04, 18/10, 101/11, 119/12, 47/13, 188/13 и 68/14 - др. Закон, 142/14, 91/15 – др. Пропис, 112/15, 113/17, 95/18, 86/19, 153/20). Порез на добит обрачунат је по стопи од 15% на пореску основу која је приказана у пореском билансу, након умањења за искоришћене пореске кредите. Опорезива основница укључује добитак исказан у билансу успеха, који је коригован у складу са пореским прописима Републике Србије.

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

3.12.2. Одложени порез

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

Одложено пореско средство је признато по основу:

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

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

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

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

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

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

3.13. Државна давања

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

4. ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И НАКНАДНО УТВРЂЕНЕ ГРЕШКЕ

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

5. БИЛАНС УСПЕХА

5.1. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ

	2021		2020
	РСД хиљада		РСД хиљада
Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	56.149		
Остали пословни приходи	5.896		5.622
Укупно	62.045		5.622

Приходи од продаје робе у износу од 56.149 хиљада динара односе се на приходе од продаје 9 станова у улици Мајаковског у Нишу, у ламелама Л7, Л8 и Л9 а остали пословни приходи се односе на приходе од закупнина у Паси Пољани и у улици Мајаковског 14а.

5.2. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ

5.2.1. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ

	2021		2020
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови материјала, горива и енергије	620		509
Укупно	620		509

Трошкови материјала се углавном односе на набавку канцеларијског материјала и средстава за одржавање чистоће.

5.2.2. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ

	2021		2020
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови зарада и накнада зарада	11.228		11.295
Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1.867		1.881
Остали лични расходи и накнаде	2.072		3.197
Укупно	15.167		16.373

5.2.3. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ

	2021		2020
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови амортизације	404		168
Укупно	404		168

5.2.4. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА

	2021		2020
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови транспортних услуга	399		312
Трошкови услуга одржавања	383		424
Трошкови закупнина	1.393		1.334
Трошкови рекламе и пропаганде	100		118
Трошкови осталих услуга	677		214
Укупно	2.952		2.402

5.2.5. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА

	2021		2020
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови резервисања	3.540		2.104
Укупно	3.540		2.104

Трошкови резервисања се односе на резервисања за отпремнине у износу од 378 хиљада динара и резервисања за трошкове судских спорова у износу од 3.162 хиљада динара.

5.2.6. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ

	2021		2020
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови непроизводних услуга	2.097		1.102
Трошкови репрезентације	263		254
Трошкови платног промета	75		89
Трошкови чланарина	114		135
Трошкови пореза	75		1.105
Остали нематеријални трошкови	774		496
Укупно	3.398		3.181

5.3. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ

	2021		2020
	РСД хиљада		РСД хиљада
Приходи од камата	1.807		1.463
Позитивне курсне разлике и позитивни ефекти валутне клаузуле	170		30
Укупно	1.977		1.493

5.4. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Расходи камата	1	2
Негативне курсне разлике	30	188
Остали финансијски расходи		66
Укупно	31	256

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

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Усклађивање вредности финансијске имовине која се исказује по фер вредности	5.260	1.355
Укупно	5.260	1.355

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

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Усклађивање вредности финансијске имовине која се исказује по фер вредности	0	3.400
Укупно	0	3.400

5.7. ОСТАЛИ ПРИХОДИ

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Остали приходи	883	696
Укупно	883	696

5.8. ОСТАЛИ РАСХОДИ

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
<i>Остали расходи</i>		
Губици по основу расхоровања и продаје нематеријалних улагања, некретнина, постројења и опреме	0	88
Остали непоменути расходи	97	50
Расходи по основу судских спорова	11.042	1.257
Укупно	11.139	1.395

5.9. НЕТО ДОБИТАК

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Добитак / губитак пре опорезивања	33.898	-20.746
Одложени порески приходи периода	400	-56
Нето добитак (губитак)	34.298	-20.802

6. БИЛАНС СТАЊА

6.1. СТАЛНА ИМОВИНА

6.1.1. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала права	0	5
Укупно	0	5

6.1.2. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА

	Грађевинско земљиште	Постројења и опрема	Инвестиционе некретнине	Средства у припреми	УКУПНО
НАБАВНА ВРЕДНОСТ					
Стање на почетку године	13.085	3.617	255.513	360.387	632.602
Директна повећања у току године	-	118	0	35.416	35.534
Директна смањења у току године					-
Стање на крају године	13.085	3.735	255.513	395.803	668.136
КУМУЛИРАНА ИСПРАВКА ВРЕДНОСТИ					
Стање на почетку године		471			471
Директна смањења у току године		398			398
Амортизација текуће године	-	-	-	-	-
Стање на крају године	-	869	-	-	869
Садашња вредност 31. децембар 2021. године	13.085	2.866	255.513	395.803	667.267
Садашња вредност 31. децембар 2020. године	13.085	3.146	255.513	360.387	632.131

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

У току 2021. године извршено је улагање у некретнине у припреми у износу од 35.416 хиљада динара. Већи део тих средстава чине 2 привремене и окончана ситуација за изградњу ламела Л7, Л8 и Л9 по Уговору о извођењу грађевинских, грађевинско-занатских радова, уградња инсталација, постројења и опреме на изградњи станова за

станованье уз подршку у Л7, Л8 и Л9 на локацији у улици Мајаковског у Нишу по систему кључ у руке код Наручиоца заведен под бр.01-453 од 21.05.2019.године. С обзиром да је у 2021. години завршена изградња објеката Л7-Л9, остатак улагања представљају трошкови око техничког пријема објеката као и трошкови добијања употребне дозволе за поменуте објекте.

6.2.3. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	37.332	46.665
Остали дугорочни пласмани и остала дугорочна потраживања	-	1.264
Свега:	37.332	47.929

Потраживања од осталих правних лица у износу од 37.332 хиљада динара односе се на потраживања од Града Ниша по основу Апекса бр.1 Уговора ОВ II бр.1725/2010 од 01.06.2010. године о преносу права трајног коришћења станова уз накнаду од ЈП "Градеке стамбене агенције" Ниш на град Ниш.

Остали дугорочни пласмани односе се на Уговоре о обезбеђењу и изградњи станова солидарности и Уговоре о одобравању кредита на 180 једнаких месечних рата преузетих од Фонда солидарне стамбене изградње Града Ниша. С обзиром на то да су ови уговори завршени, ове године нема средстава на овој позицији.

6.3. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА

Одложена пореска средства по годинама:

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Одложена пореска средства	570	170
Укупно	570	170

Одложена пореска средства у износу од 570 хиљада динара, добијена су пребијањем одложених пореских средстава и обавеза.

6.4. ОБРТНА ИМОВИНА

6.4.1. ЗАЛИХЕ

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	11	1.650
Укупно	11	1.650

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

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Стална имовина која се држи за продају и престанак пословања	8.556	8.556
Укупно	8.556	8.556

Стална средства намењена продаји у износу од 8.567 хиљада динара односе се на станове за даљу продају .

6.4.3. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Потраживања од купаца у земљи	17.557	14.039
Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	9.333	10.110
Свега	26.890	24.149

Предузеће је свим купцима – правним лицима упутило ИОС-е за усаглашавање међусобних потраживања и обавеза. Од укупног износа потраживања по овом основу, Предузеће је на дан биланса усагласило више од 70% потраживања.

6.4.4 ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА

Остала краткорочна потраживања обухватају:

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Остала потраживања	1.497	2.729
Потраживања за више плаћен порез на добитак	6.174	6.174
Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	1.235	-
Укупно	8.906	8.903

6.4.5. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Краткорочни кредити и пласмани – матично и зависна правна лица	-	58.000
Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	4.314	4.537
Укупно	4.314	62.537

6.4.6. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
У динарима:		
Текући (пословни) рачуни	82.928	2.200
Издвојена новчана средства и акредитиви	1.119	1.119
Благајна	45	7
Свега	84.092	3.326
У иностраној валути:		
Девизни рачуни	1.788	1.647
Свега	1.788	1.647
Укупно	85.880	4.973

Стање повучених средстава на текућим рачунима од РСД 85.880 хиљада динара, које Предузеће исказује у својим пословним књигама, усаглашено је са банкама.

6.5. КАПИТАЛ

6.5.1. ОСНОВНИ КАПИТАЛ

		2021	2020
		РСД хиљада	РСД хиљада
Основни (државни) капитал		5	5
Укупно		5	5

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

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

6.5.2. РЕЗЕРВЕ

		2021	2020
		РСД хиљада	РСД хиљада
Резерве		589.205	610.008
Укупно		589.205	610.008

На дан 31.12.2020. године статутарне и друге резерве износиле су 610.008 хиљада динара, а на дан 31.12.2021.године износе 589.205 хиљада динара. Умањене су за 20.803 хиљада динара по основу Одлуке Надзорног одбора о покрићу губитка по редовном финансијском извештају за 2020. годину бр.01-590/1-4 од 29. јуна 2021. године.

6.5.3. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК

Нераспоређени добитак односи се на:

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Нераспоређени добитак текуће године	34.298	0
Укупно	34.298	0

6.6. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

6.6.1 ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА

Дугорочна резервисања се признају када:

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

Дугорочна резервисања обухватају:

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	1.119	741
Остала дугорочна резервисања	3.162	1.536
Укупно	4.281	2.277

Дугорочна резервисања се односе на резервисања за отпремине и износе 1.119 хиљада динара и резервисања за трошкове судских спорова у износу од 3.162 хиљада динара.

6.7. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

6.7.1. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	197.726	177.777
Укупно	197.726	177.777

Краткорочне финансијске обавезе се односе на обавезе по уговору о кредиту код BANCA INTESA бр.01-358 од 13.05.2020.године за изградњу објеката Л7 –Л9 у улици Мајаковског у Нишу.

6.7.2. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Примљени аванси, депозити и кауције	1.097	1.099
Свега	1.097	1.099

6.7.3. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Обавезе према добављачима – матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	380	53
Обавезе према добављачима у земљи	6.748	17.322
Свега	7.128	17.375

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

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

6.7.4 ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

	2021	2020
	РСД хиљада	РСД хиљада
Остале краткоричне обавезе	590	618
Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	5.396	2.646
Укупно	5.986	3.264

Износ од 5.396 хиљада динара се односи на износ обавезе за порез на додату вредност по издатим фактурама у децембру 2021. године за продају станова за становање уз подршку у Л7, Л8 и Л9 на локацији у улици Мајаковског у Нишу.

6.8. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА И ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА

Предузеће у оквиру Ванбилансне активе и Ванбилансне пасиве исказује износ од 16.494 хиљада динара. Овај износ се односи на WINNERS DOO NIŠ гаранцију за отклањање недостатака у гарантном року број 7827677 од 08.06.2021. године (гарант BANCA INTESA AD BEOGRAD) на износ од 16.493.976,91 динара с роком важности до 07.12.2023. године.

7. СУДСКИ СПОРОВИ

Предузеће на дан биланса учествује у 4 судска спора у својству тужене стране чија процењена вредност износи 14.770 хиљаде динара а у својству тужиоца у 18 судских спорова чија је процењена вредност 16.854 хиљада динара. Према процени лица које заступа Предузеће, очекује се да око 10% судских спорова не буде решено у корист предузећа, због чега је Предузеће извршило резервисања средстава за потенцијалне обавезе.

8. ТРАНСАКЦИЈЕ СА ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА

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

9. НАЧЕЛО СТАЛНОСТИ

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

10. ДОГАЂАЈИ НАКОН ДАТУМА БИЛАНСА

У току 2021. године су завршени радови на изградњи објеката Л7-Л9 у улици Мајаковског у Нишу. Спроведен је конкурс за за продају 90 стамбених јединица различитих структура из ламела Л7-Л9 као и конкурс за издавање у закуп 16 станова на истој локацији. У децембру 2021. године је започета продаја станова која је настављена и у 2022. години. До сада је укупно продато 20 станова чији су купци вредност станова исплатили у готовини. Очекујемо да ће у првом полугодишту 2022. године бити продато и осталих 70 станова чија ће продаја бити реализована преко кредита банке. Од средстава добијених продајом станова почело је сукцесивно измиривање обавезе по краткорочном кредиту код BANCA INTESA.

У јануару 2022. године је стигло решење о употребној дозволи за објекат у улици Мајаковског Л7-Л9 издато од стране Градске управе за грађевинарство.

У фебруару 2022. године су потписани Уговори о закупу стана са свих 16 купаца и истима су уручени кључеви станова.

11. ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ

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

	31.12.2021.	31.12.2020.
EUR	117,2294	117,5802
USD	103,6144	95,6637

У Нишу, 24.02.2022.год.



Законски заступник