

На основу члана 22. Закона о јавним предузећима („Сл. гласник РС“, број 88/2019) и члана 30. Статута Јавног предузећа "Градска стамбена агенција" Ниш бр. 01-716 од 25.05.2017.године, Надзорни одбор ЈП „Градска стамбена агенција" Ниш, на седници одржаној дана 17.06.2024. године донео је

ОДЛУКУ БР.2

- I** УСВАЈА СЕ Извештај о пословању са финансијским извештајем Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2023. годину.
- II** Саставни део ове одлуке је Извештај о пословању са финансијским извештајем Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2023. годину.
- III** Извештај о пословању са финансијским извештајем Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2023. годину доставити Градској управи за грађевинарство у складу са Законом о јавним Предузећима.
- IV** За реализацију ове одлуке задужује се в.д.директор Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш

ЈП" ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА"НИШ
- НАДЗОРНИ ОДБОР -

Број: 01-572/1-2
Ниш, 17.06.2024.год.



ПРЕДСЕДНИК
Горан Миловановић

 <p>ЈП ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА НИШ</p>	<p>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</p>
	<p>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</p>

ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ СА ФИНАНСИЈСКИМ ИЗВЕШТАЈЕМ ЗА 2023. ГОДИНУ

ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш

Оснивач: Скупштина Града Ниша

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

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

ПИБ:102255946

МБ:17263838

ЈББК:61688

Надлежни орган јединице локалне самоуправе: Град Ниш, Градска
управа за грађевинарство

Јун 2024. год. Ниш

САДРЖАЈ:

1. ПРОФИЛ ПРЕДУЗЕЋА

Историјат предузећа
Законски оквир и начин финансирања

2. ОЦЕНА ПОСЛОВАЊА

Анализа пословних резултата у 2023.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) увршћена у индиректне кориснике буџета Града Ниша од 01.05.2013.год. и иста је обављала платни промет до 30.11.2016. године преко подрачуна отворених код Управе за трезор .

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

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

Предузеће је формирано ради обезбеђивања услова за становање уз подршку, средствима утврђеним оснивачким актом, као и преосталим средствима солидарне стамбене изградње.

Организациона структура Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш уређена је Правилником о организацији и систематизацији радних места ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш бр.01-597 од 29.06.2023. год. на коју је сагласност дало Градско веће Града Ниша решењем бр.1375-7/2023-03 од 13.09.2023. год. и иста се састоји од следећих организационих јединица које су дате у шематском приказу:



Предузеће је сагласно критеријумима из Закона о рачуноводству и Закона о ревизији разврстано, по финансијском извештају за 2023. годину, у микро правно лице.

Просечан број запослених у 2023. години био је 9.

Предузеће је током 2023. год. обављало платни промет преко рачуна код банке Поштанске штедионице бр.200-2407090102002-29 и Банке Интесе бр. 160-461798-36.

Предузеће је током 2023. 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 2023. године одређен је:

- Законом о привредним друштвима („Сл.гласник РС“ број 36/2011, 99/2011, 83/2014 – др.закон и 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 и 109/2021)
- Законом о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“ број 9/2020)
- Законом о јавним предузећима („Сл.гласник РС“ број 88/2019 и 62/2023-други закон)
- Законом о јавним набавкама („Сл.гласник РС“ број 92/2023)
- Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ РС број 81/2009 – испр., 64/2010 - Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – Одлука УС, 50/2013 – Одлука УС, 98/2013 – Одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023)
- Законом о буџетском систему („Сл.гласник РС“ број 73/2010, 101/2010, 101/2011, 93/2012, 62/2013, 63/2013 – испр., 108/2013, 142/2014, 68/2015 – др.закон, 103/15, 99/2016, 113/2017, 95/2018, 31/2019, 72/2019, 149/2020, 118/2021, 118/2021-други закон, 138/2022 и 92/2023)
- Законом о порезу на додату вредност („Сл.гласник РС“ број 86/2004, 61/2005, 61/2007, 93/2012, 108/2013, 68/2014 – др.закон, 142/2014, 83/2015, 108/2016, 113/2017, 30/2018, 72/2019, 153/2020 и 138/2022)
- Правилником о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем („Сл.гласник РС“ број 16/2016, 49/2016, 107/2016, 46/2017, 114/2017, 20/2018, 36/2018, 93/2018, 104/2018, 14/2019, 33/2019, 68/2019, 84/2019, 151/2020, 19/2021, 66/2021, 130/2021, 144/2022, 26/2023, 83/2023 и 118/2023)
- Упутством о раду трезора Града Ниша („Сл.лист Града Ниша“ број1/2022)
- Правилником о начину коришћења средстава са подрачуна, односно других рачуна консолидованих рачуна Града Ниша и о инвестирању средстава корисника буџета („Сл.лист Града Ниша“ број 65/2011 и 95/2013)
- Законом о порезу на добит правних лица („Сл.гласник РС“ број 80/2002, 43/2003, 84/2004, 18/2010, 101/2011, 119/2012, 47/2013, 108/2013, 68/2014, 142/2014, 91/2015, 112/2015, 113/2017, 95/2018, 86/2019, 153/2020 и 118/2021)
- Законом о порезима на имовину („Сл.гласник РС“ број 42/2002, 80/2002, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012, 47/2013, 68/2014-и др. закон, 95/2018, 99/2018-одлука УС, 86/2019, 144/2020, 118/2021, 138/2022 и 92/2023)

- Законом о рачуноводству („Сл.гласник РС“ број 44/2021-други пропис)
- Уредбом о поступку за прибављање сагласности за ново запошљавање и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава („Сл.гласник РС“ број 116/2023)
- Осталим законским, подзаконским и другим прописима.

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

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

Средства за реализацију појединачних пројеката обезбеђују се из:

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

2. ОЦЕНА ПОСЛОВАЊА

2.1. Анализа пословних резултата у 2023. 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 2023. години планирана су средства у износу 107.000.000 динара, а реализовано је 10.003.438 динара.

У 2023. години активности ЈП „Градска стамбена агенција” Ниш, биле су фокусиране на припреми за почетак изградње на новој локацији на Леденој стени у улици Петра Аранђеловића у Нишу.

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

Планом за 2023. 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 107.000.000,00 дин. без ПДВ-а. Планирана је израда комплетно потребне урбанистичко- пројектне документације, добијање грађевинске дозволе и расписивање тендера за избор извођача радова. Добијање грађевинске дозволе је планирано за прву половину 2024. године а почетак радова планиран је за другу половину 2024. године.

Програмом пословања за 2023. год. за укупна инвестициона улагања планирана су средства у износу од 178.000.000 дин. без ПДВ-а, а реализовано је 10.003.438 динара.

Како је поменута локација била на К.П. 16158/1, К.П 16158/2 К.П 16158/4 и К.П 17192/1 К.О Ниш Бубањ, урађен је пројекат парцелације који је након правоснажности спроведен у катастру и добијена је 1 грађевинска парцела, након чега је урађен нови катастарско топографски план (КТП). Вредност радова пројектне парцелације израде новог КТП плана је реализован и износи 165.200 динара.

На основу правила грађења за социјално становање (сада становање уз подршку) ПГ- 15 и ГУП-а Ниша 2010-2025. година којим је предвиђена изградња објеката П+5, расписана је јавна набавка за израду урбанистичко пројектне документације, за локацију у улици Петра Аранђеловића у Нишу и додељен је уговор о пружању услуга који је делом реализован у износу од 2.798.000,00 динара за плаћени аванс пружаоцу услуга.

Како је у другој половини 2023. години дошло до усвајања измена и допуна ПГР-а Палилула прва фаза у Нишу од стране Скупштине града и усаглашавање са ГУП-ом града Ниша, потврђен је Урбанистички пројекат за ту локацију. Урбанистичким пројектом предвиђена је спратност објеката од П+5 до П+7 и настављене су активности око израде пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење (ПГД и ПЗИ), а самим тим и за почетак грађевинских радова на започетој локацији. У 2023. години реализована су средства у износу од 9.008.438 динара а укупно су уложена средства за предметну локацију у износу 40.646.919 динара.

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

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

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

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

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

Планирани и остварени физички обим активности приказан је у табели Инвестициона улагања за 2023.год.

Инвестициона улагања - 2023.						
Ред. бр.	Назив објекта	Остварено	План	Реализација	Индекс	
		2022.	2023.	2023.	5/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
1	Изградња станова на локацији Ледена стена у улици Петра Аранђеловића у Нишу	2.963.200	42.000.000	9.008.438	3,04	0,21
2	Разрада нових локација – улица Душана Поповића у насељу Црвена звезда и др. локације	0	2.500.000	995.000	0	0,40
	Укупно:	2.963.200	44.500.000	10.003.438	3,38	0,22

* Износ је без ПДВ-а.

2.2. Процена ресурса

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш као јавно предузеће спроводи програм становања уз подршку на територији града у циљу решавања стамбених потреба становништва које нема решено стамбено питање како је дефинисано Законом о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“ бр. 9/2020). У том смислу је једини институционални инструмент у граду који се бави овом проблематиком.

За развој становања уз подршку важна је и чињеница да су у Генералном плану града Ниша од 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 становање уз подршку, као и управљања изградњом станова и продајом под непрофитним условима.

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

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за спровођење програма непрофитног становања користи средства од отплате кредита за расподелене 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 2022.	План 2023.	Остварено 2023.	Индекс	
					5/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Грађевински објекти	2.963.200	42.000.000	9.008.438	3,04	0,21
2.	Опрема					
3.	Остало	0	67.500.000	995.000	0	0,01
	Укупно:	2.963.200	109.500.000	10.003.438	3,38	0,09

* Износ је без ПДВ-а.

3.2. Извори финансирања

Инвестициона улагања су финансирана сопственим средствима и банкарским кредитима. Преглед је дат у табели која следи:

Ред. бр.	Опис	Остварено 2022.	План 2023.	Остварено 2023.	Индекс	
					5/3	5/4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Сопствена средства	2.963.200	42.000.000	10.003.438	3,38	0,24
2.	Субвенције (Буџет Града и Република)	0	0	0	0	0
3.	Банкарски кредити	0	0	0	0	0
4.	Донације	0	0	0	0	0
	Укупно:	2.963.200	42.000.000	10.003.438	3,38	0,24

* Износ је без ПДВ-а.

Обим остварене и планиране изградње станова приказан је у табели:

Ред. бр.	Назив производа услуге	Јед. мере	Остварено 2022.	План 2023.	Остварено 2023.
1	2	3	4	5	6
1	Станови - продаја	ком	79	5	0
2	Станови - издавање	ком	16	0	0

4. ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈИ

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

Финансијски извештаји за период 01.01. - 31.12.2023. године састављени су у складу са Законом о рачуноводству („Сл.гласник РС“, бр. 44/2021-други закон; у даљем тексту : Закон) и подзаконским актима донетим на основу Закона односно Међународним стандардом финансијског извештавања за мала и средња правна лица (МСФИ за МСП).

Међународни стандард финансијског извештавања за мала и средња правна лица је рачуноводствени стандард финансијског извештавања за мала и средња правна лица одобрен од Одбора за међународне рачуноводствене стандарде чији је превод утврдило и објавило Министарство финансија. Предузеће не изражава експлицитну и безрезервну изјаву о усаглашености финансијских извештаја са МСФИ за МСП, који се примењује на периоде приказане у приложеним финансијским извештајима.

Финансијски извештаји за поменути период приказани су у формату прописаним Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге, и предузетнике („Сл. гласник РС“, бр. 89/2020) и исказани су у хиљадама динара (РСД) односно у функционалној валути која је домицилна валута Републике Србије.

У складу са Законом о рачуноводству потпун сет финансијских извештаја правних лица која примењују МСФИ за МСП обухвата: биланс стања, биланс успеха, извештај о осталом резултату, извештај о променама на капиталу, извештај о токовима готовине и напомене уз финансијске извештаје. С обзиром на то да је Предузеће класификовано као микро правно лице, потпун сет финансијских извештаја Предузећа за 2023. год. обухвата биланс стања, биланс успеха и напомене уз финансијске извештаје.

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

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

При изради овог извештаја поштовани су принципи МСФИ за МСП.

У прилогу је дат приказ структуре прихода и расхода за 2021., 2022. и 2023.год. (табела 4.1.), пословних и финансијских прихода (табела 4.2.) и пословних, финансијских и осталих расхода (табела 4.3) за 2021., 2022. и 2023. годину.

Укупани приходи у 2023. год. износе 21.718.000 динара, а састоје се углавном од прихода од закупнина, прихода од камата по основу кредита и пласмана и осталих пословних и финансијских прихода.

Укупни расходи у 2023. год. износе 31.339.000 динара, а састоје се углавном од трошкова личних примања – зарада са припадајућим порезима и доприносима, накнада у натури, отпремнина и помоћи запосленима, сталних трошкова, исплате члановима Надзорног одбора, трошкова материјала и осталих трошкова. Као разлика између расхода и прихода утврђен је губитак текуће године пре опорезивања у износу од 9.621.000 динара односно нето губитак у износу од 9.425.000 динара. (губитак после опорезивања).

Приказ структуре расхода за 2023. годину дат је у табели 4.4.

У табели 4.5. дат је приказ укупних прихода, расхода, обавеза и потрживања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш у 2021., 2022. и 2023. години, ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш није кредитно задужена (табела 4.6.).

Табела 4.1. - БИЛАНС УСПЕХА за 2021., 2022. и 2023.год.

(у хиљадама дин.)

ПОЗИЦИЈА	2021. година	2022. година	2023. година
А. ПРИХОДИ И РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА			
I ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1 до 5)	56.149	381.947	7.767
1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	56.149	-	-
2. Остали пословни приходи	5.896	7.557	7.767
II ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1 до 5)	26.081	335.700	29.904
1. Набавна вредност продате робе	-	307.838	-
2. Трошкови материјала	220	-	539
3. Трошкови горива и енергије	400		446
4. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	15.167	16.661	19.777
5. Трошкови производних услуга	2.952	4.314	3.439
6. Трошкови амортизације и резервисања	3.944	1.792	1.134
7. Нематеријални трошкови	3.398	3.963	4.569
8. Остали расходи	-	-	
III ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (I– II)	35.964	63.044	-
IV ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (II-I)	-	-	22.137
V ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1.977	4.761	11.934
VI ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	31	4.618	128
VII ОСТАЛИ ПРИХОДИ	883	244	1.343
VIII ОСТАЛИ РАСХОДИ	11.139	120	567
IX ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА	32.914	49.283	
X ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА	-	-	9.621
XI НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, РАСХОДИ ПРОМЕНЕ РАЧ. ПОЛИТИКЕ	-	1.250	
XII НЕТО ДОБИТАК ПОСЛ. КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ЕФЕКТИ ПРОМ. РАЧ. ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ГОДИНА	984	-	91
XIII ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА	33.898	48.033	-
XIV ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА	-	-	9.621
XV ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	-		
XVI ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	400	215	105
XVII НЕТО ДОБИТАК	34.298	48.248	-
XVIII НЕТО ГУБИТАК	-	-	9.425

Табела 4.2. – Пословни, финансијски и остали приходи

Ред. бр.	Врста прихода (услуге)	Остварено 2021.	Остварено 2022.	План 2023.	Остварено 2023.
1.	Приходи од продаје станова и услуга	56.149	381.947	40.000	0
2.	Приходи од закупа	5.896	7.557	7.500	7.767
3.	Приходи од камата	1.807	4.422	10.000	11.879
4.	Позитивне курсне разлике	170	339	200	55
5.	Остали приходи	883	244	200	1.343
6.	Приходи од усклађивања вредности	5.260	16.618	200	674
7.	укупно	70.165	411.127	58.100	21.718

Табела 4.3. – Пословни, финансијски и остали расходи

Ред. бр.	Врста трошка (услуге)	Остварено 2021.	Остварено 2022.	План 2023.	Остварено 2023.
1.	Набавна вредност продате робе	-	307.838	10.500	0
2.	Трош. матер., горива и енергије	620	1.132	860	985
3.	Зараде и накнаде зарада	15.167	16.661	27.240	19.777
4.	Трошкови производних услуга	2.952	4.314	3.760	3.439
5.	Трошкови амортизације и резервисања	3.944	1.792	600	1.134
6.	Нематеријални трошкови	3.398	3.963	5.540	4.569
7.	Финансијски расходи	31	4.618	150	128
8.	Остали расходи	11.139	120	200	567
9.	Расходи од усклађивања вредности остале имовине	-	21.406	100	740
10.	Нето губитак пословања које се обуставља	-	1.250	-	-
11.	Укупно	37.251	363.094	48.950	31.339

Табела 4.4. Структура расхода

У хиљадама динарима

Ред. бр.	Број конта	Врста трошка / услуге	Реализација 2022.	План 2023.	Реализација 2023.
1	2	3	4	5	6
1	502	Набавна вредност продате робе	248.000	10.500	-
2	512	Трошкови канцеларијског материјала	200	200	157
3	512	Трошкови средстава за одржавање хигијене	70	60	50
4	512	Трошкови потрошног материјала	20	20	11
5	512	Трошкови осталог непоменутог материјала	30	30	-
6	513	Трошкови горива и мазива	250	250	250
7	513	Трошкови електричне, топлотне и друге енергије	1.800	200	196
8	515	Трошкови алата и инвентара - канц. намештај	180	100	320
9	520	Трошкови зарада	18.724	20.531	14.484
10	521	Допринеси на терет послодавца	3.324	3.418	2.196
11	522	Трошкови по основу уговора о делу	300	200	182
12	526	Трошкови накна да члановима НО	1.520	1.500	1.481
13	529	Трошкови за службено путовање	300	300	273
14	529	Трошкови за превоз на посао и са посла	250	270	261
15	529	Трошк. за помоћ, одмор и рекреацију радника, поводом Нове године, Божића и остало	900	1.020	900
16	531	Трошкови ПТТ и телекомуникационе услуге	370	550	582
17	532	Трошкови одржавања основних средстава	850	910	746
18	533	Трошкови закупнина	1.700	1.500	1.389
19	535	Трошкови рекламе и пропаганде	150	200	103
20	539	Трошкови комуналних услуга	400	400	522
21	539	Трошкови ост.услуга	300	200	97
22	540	Трошкови амортизације	200	200	357
23	544	Резервисања за отпремнине	400	400	777
24	550	Трошкови непроизводних услуга	3.450	3.840	3.349
25	551	Трошкови репрезентације	350	450	414
26	552	Трошкови премије осигурања	500	500	64
27	553	Трошкови платног промета	192	100	93
28	554	Трошкови чланарина	115	150	151
29	555	Трошкови пореза и других накнада	148	100	264
30	559	Остали нематеријални трошкови	336	400	234
31	562	Камате	4.315	100	1
32	563	Негативне курсне разлике	303	50	128
33	570	Расходи по основу директног отписа потраживања	0	100	0
34	579	Остали непоменути расходи	224	100	567
35	585	Обезвређење потраживања и крат.фин.пласмана	21.406	100	740
36	592	Расходи по основу исправке грешке из ран.год.које нису материјално значајне	1.250	150	0
37		УКУПНО	363.094	49.100	31.339

**Преглед укупних прихода, расхода, обавеза и потраживања
у 2021., 2022. и 2023. години**

Табела 4.5.

у хиљадама дин.

	Стање на 31.12.2021.	Стање на 31.12.2022.	Стање на 31.12.2023.
Број запослених	8	8	9
% учешћа трошкова запослених у укупним трошковима	41		
Укупан приход	71.251	411.127	21.718
Укупан расход	37.353	363.094	31.339
Добит текуће године после опорезивања-нето доб.	34.298	48.248	-
Губитак текуће године	-	-	9.621
Кредити од пословних банака	197.726	0	0
Укупна задуженост по свим основама	197.726	0	0
Укупне обавезе (јавни приходи, добављачи)	211.937	0	2.193
Укупна потраживања	26.890	0	15.149
Добитак по раднику, 000	4.287	6.031	-
Губитак по раднику, 000	-	-	1,047

Табела 4.6.

Ред. број	КРЕДИТИ	Стање на дан 31.12.2023. год.		
		главница	Обрачуната а неплаћена камата	укупно

На дан 31.12.2023. године ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш није била кредитно задужена.

5. РАДНА СНАГА, ЗАРАДЕ И ОСТАЛЕ НАКНАДЕ

Послови у Предузећу обављају се у организационим јединицама истог:

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

5.1 Структура кадрова

Предузеће је у 2023. години имало просечно 9 запослених, односно на дан 31.12.2023. године имало је 9 запослених и то:

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

- на одређено време, једног запосленог.

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

Табела запослених - Основна делатност, администрација

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

У 2023. години није било пријема нових радника на неодређено, као и на одређено време, тако да је стање запослених по структури као у табели :

Табела кадрова по квалификационој структури:

Ред. бр.	Квалификациона структура	стање 31.12.2021.	стање 31.12.2022.	стање 31.12.2023.
1	2	3	4	5
1	НК	0	0	0
2	ССС	1	1	1
3	ВШС	0	0	0
4	ВСС	7	8	8
	УКУПНО	8	9	9

5.2 Трошкови зарада запослених

Зараде запослених у ЈП „Градска стамбена агенција“ исплаћене су у складу са Програмом пословања за 2023.год. који је усвојен од стране Скупштине Града Ниша.

Исплаћене нето зараде за 2023.год.	10.394.608,00
Порези и доприноси на терет радника	4.088.823,00
Доприноси на терет послодавца	2.196.325,00
Укупно	16.679.756,00

.....У наведеној табели укупан износ од 16.679.756,00 дин. односи се на исплаћене зараде као и на укалкулисану зараду за децембар месец за 2023. годину са припадајућим порезима и доприносима.

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

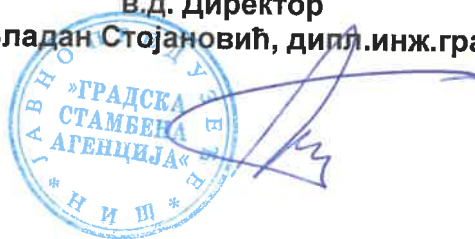
Дугорочни стратешки циљеви ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш су:

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

У остваривању наведених циљева, неопходно је обезбедити следеће предуслове:

- Што пре донети националну стамбену стратегију.
- Потребно је стално стручно оспособљавање запослених.

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



О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

Стамбени објекти Л7, Л8 и Л9 на локацији у улици Мајаковског у Нишу завршени су у 2021. години, расписан је и завршен конкурс за куповину и закуп станова и извршена је расподела станова. Крајем 2021. године продато је 11 станова а почетком 2022. године добијена је употребна дозвола, издато је у закуп свих 16 станова и завршена је продаја и усељење 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 објеката је 7.926 м², а нето стамбена површина 5.990,44 м². Вредност инвестиције са изградњом и свим пратећим трошковима је била око 500.057.496 динара без ПДВ-а. Вредност радова према Уговору о извођењу радова по систему „кључ у руке“ је износила 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.

Програмом пословања за 2023. 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 42.000.000 дин. без ПДВ-а а реализовано је 9.008.438 дин.

Средства су планирана за израду комплетно потребне урбанистичко-пројектне документације, за добијање грађевинске дозволе и расписивање тендера за избор извођача радова.

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

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

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

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

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

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

Укупани приходи у 2023. год. износе 21.718.000 динара, а састоји се углавном од прихода од закупнина, прихода од камата по основу кредита и пласмана и осталих пословних и финансијских прихода.

Укупни расходи у 2023. год. износе 31.339.000 динара, а састоје се од трошкова личних примања – зарада са припадајућим порезима и доприносима, накнада у натури, отпремнина и помоћи запосленима, сталних трошкова, исплате члановима Надзорног одбора, трошкова материјала, и осталих трошкова.

Као разлика између расхода и прихода утврђен је губитак текуће године пре опорезивања у износу од 9.621.000 динара односно нето губитак у износу од 9.425.000 динара. (губитак после опорезивања). Утврђени нето губитак покрива се на терет резерви предузећа из претходних година.

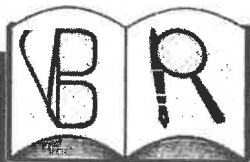
Пословање ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш треба сагледавати на нивоу вишегодишњег пословања из разлога великих осцилација у приходима и расходима из године у годину. Природа пословања је таква да предузеће у годинама инвестирања у пројектовање и изградњу бележи губитке а у годинама реализације продаје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

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“

в.д. Директор

Владан Стојановић, дипл.инг.грађ.





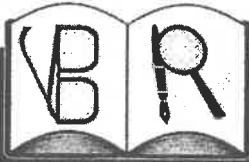
BOJIĆ REVIZIJA

Дигитално потписано
Dragan Dževerdanović
издавалац сертификата:
Posta CA 1
29.05.2024. 10:16:56

**IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA
O REVIZIJI FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA
ZA 2023. GODINU**

**JAVNO PREDUZEĆE »GRADSKA STAMBENA AGENCIJA« NIŠ,
NIŠ (MEDIJANA), UL. GENERALA MILOJKA LEŠJANINA 8**

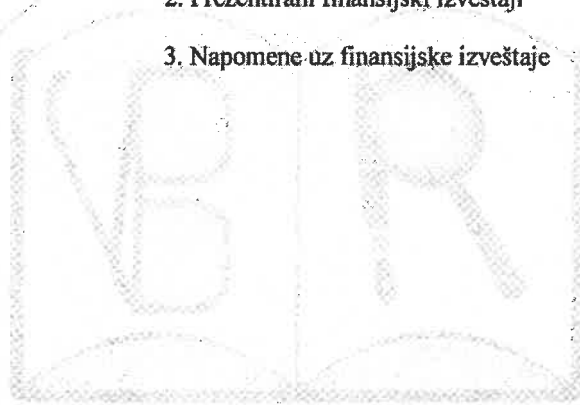
Šabac, mart 2024. godine



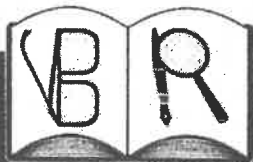
BOJIĆ REVIZIJA d.o.o.

SADRŽAJ:

1. Mišljenje nezavisnog revizora
2. Prezentirani finansijski izveštaji
3. Napomene uz finansijske izveštaje



**BOJIĆ
REVIZIJA**



IZVEŠTAJ O REVIZIJI FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA

Osnivaču i nadzornom odboru Javno preduzeće „Gradska stambena agencija“ Niš

Mišljenje

Izvršili smo reviziju finansijskih izveštaja JP „Gradska stambena agencija“ Niš (u daljem tekstu: „Preduzeće“), koji obuhvataju bilans stanja na dan 31. decembra 2023. godine i odgovarajući bilans uspeha za godinu koja se završava na taj dan, i napomene uz finansijske izveštaje koje uključuju sumarni pregled značajnih računovodstvenih politika.

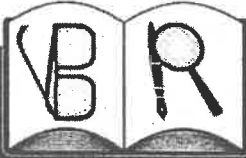
Po našem mišljenju, priloženi finansijski izveštaji istinito i objektivno prikazuju, po svim materijalno značajnim aspektima, finansijsku poziciju Preduzeća na dan 31. decembra 2023. godine, i njegovu finansijsku uspešnost za godinu koja se završava na taj dan, u skladu sa računovodstvenim propisima važećim u Republici Srbiji, zasnovanim na Zakonu o računovodstvu.

Osnova za mišljenje

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

Skretanje pažnje

- a. Kao što je navedeno u Napomeni 1, uz priložene finansijske izveštaje, u skladu sa Zakonom o računovodstvu, potpun set finansijskih izveštaja Preduzeća za 2023. godinu obuhvata bilans stanja, bilans uspeha i napomene uz finansijske izveštaje, obzirom da je Preduzeća klasifikovano kao mikro pravno lice. U skladu sa navedenim, Preduzeće za 2023. godinu nije u obavezi da pripremi izveštaj o ostalom rezultatu, izveštaj o tokovima gotovine i izveštaj o promenama na kapitalu.
- b. Kao što je obelodanjeno u napomeni broj 33 uz finansijske izveštaje, a u skladu sa Zakonom o porezu na dobit pravnih lica, Preduzeće je u obavezi da sastavi i preda Poreski bilans i Poresku prijavu najkasnije u roku od 180 dana od dana isteka perioda za koji se utvrđuje porez. Do dana izdavanja ovog izveštaja Preduzeće nam je prezentovalo Poreski bilans i Poresku prijavu za 2023. godinu, koji još nisu predati nadležnom organu.



IZVEŠTAJ O REVIZIJI FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA (nastavak)

Osnivaču i nadzornom odboru Javno preduzeće „Gradska stambena agencija“ Niš

Naše mišljenje ne sadrži rezervu po prethodno navedenom pitanju pod a. i b.

Odgovornost rukovodstva i lica ovlašćenih za upravljanje za finansijske izveštaje

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

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

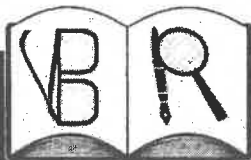
Lica ovlašćena za upravljanje su odgovorna za nadgledanje procesa finansijskog izveštavanja Preduzeća.

Odgovornost revizora za reviziju finansijskih izveštaja

Naš cilj je sticanje uveravanja u razumnoj meri o tome da finansijski izveštaji, uzeti u celini, ne sadrže materijalno značajne pogrešne iskaze, nastale usled kriminalne radnje ili greške; i izdavanje izveštaja revizora koji sadrži mišljenje revizora. Uveravanje u razumnoj meri označava visok nivo uveravanja, ali ne predstavlja garanciju da će revizija sprovedena u skladu sa Međunarodnim standardima revizije uvek otkriti materijalno pogrešne iskaze ako takvi iskazi postoje. Pogrešni iskazi mogu da nastanu usled kriminalne radnje ili greške i smatraju se materijalno značajnim ako je razumno očekivati da će oni, pojedinačno ili zbirno, uticati na ekonomske odluke korisnika donete na osnovu ovih finansijskih izveštaja.

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

- Vršimo identifikaciju i procenu rizika od materijalno značajnih pogrešnih iskaza u finansijskim izveštajima, nastalih usled kriminalne radnje ili greške; osmišljavanje i obavljanje revizijskih postupaka koji su prikladni za te rizike; i pribavljanje dovoljno adekvatnih revizijskih dokaza da obezbede osnovu za mišljenje revizora. Rizik da neće biti identifikovani materijalno značajni pogrešni iskazi koji su rezultat kriminalne radnje je veći nego za pogrešne iskaze nastale usled greške, zato što kriminalna radnja može da uključi udruživanje, falsifikovanje, namerne propuste, lažno predstavljanje ili zaobilazanje interne kontrole.



IZVEŠTAJ O REVIZIJI FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA (nastavak)

Osnivaču i nadzornom odboru Javno preduzeće „Gradska stambena agencija“ Niš

- Stičemo razumevanje o internim kontrolama koje su relevantne za reviziju radi osmišljavanja revizijskih postupaka koji su prikladni u datim okolnostima, ali ne u cilju izražavanja mišljenja o efikasnosti sistema interne kontrole entiteta.
- Vršimo procenu primenjenih računovodstvenih politika i u kojoj meri su razumne računovodstvene procene i povezana obelodanjivanja koje je izvršilo rukovodstvo.
- Donosimo zaključak o prikladnosti primene načela stalnosti kao računovodstvene osnove od strane rukovodstva i, na osnovu prikupljenih revizijskih dokaza, da li postoji materijalna neizvesnost u vezi sa događajima ili uslovima koji mogu da izazovu značajnu sumnju u pogledu sposobnosti entiteta da nastavi sa poslovanjem u skladu sa načelom stalnosti. Ako zaključimo da postoji materijalna neizvesnost, dužni smo da u svom izveštaju skrenemo pažnju na povezana obelodanjivanja u finansijskim izveštajima ili, ako takva obelodanjivanja nisu adekvatna, da modifikujemo svoje mišljenje. Naši zaključci se zasnivaju na revizijskim dokazima prikupljenim do datuma izveštaja revizora. Međutim, budući događaji ili uslovi mogu za posledicu da imaju da entitet prestane da posluje u skladu sa načelom stalnosti.
- Vršimo procenu ukupne prezentacije, strukture i sadržaja finansijskih izveštaja, uključujući obelodanjivanja, i da li su u finansijskim izveštajima prikazane osnovne transakcije i događaji na takav način da se postigne fer prezentacija.

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

Šabac, 27. mart. 2024. godine


Licencirani ovlašćeni revizor
Dragan Dževedanović, dipl.ecc

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 17263838

Шифра делатности 6499

ПИБ 102255946

Назив ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА, НИШ

Седиште НИШ (МЕДИЈАНА), Генерала Милојка Лешјанина 8

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2023. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__	Почетно стање 01.01.20__
1	2	3	4	5	6	7
	АКТИВА					
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001				
	В. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002		378.691	378.187	704.599
01	И. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003				
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005				
013	3. Гудвил	0006				
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у лизинг и нематеријална имовина у припреми	0007				
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008				
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009	6.	360.025	350.188	667.267
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010	6.	10.282	10.282	13.085
023	2. Постројења и опрема	0011	6.	2.340	2.507	2.866
024	3. Инвестиционе некретнине	0012	6.	305.761	305.761	255.513
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013	6.	41.642	31.638	395.803
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на тубим некретнинама, 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	7.	18.666	27.999	37.332

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 власници матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021	7.	18.666	27.999	37.332
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни власници матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022				
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни власници (дати кредити и зајмови) у земљи	0023				
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни власници (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024				
046	7. Дугорочна финансијска улагања (картије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности)	0025				
047	8. Откупљена сопствена акција и откупљени сопствени удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски власници и остала дугорочна потраживања	0027				
28 (део), осим 28Б	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
28В	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029	8.	890	785	570
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058)	0030		287.148	298.777	134.557
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИКЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	9.	19	2.813	11
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032				
11 и 12	2. Неодвршена производања и готови производи	0033				
13	3. Роба	0034				
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залике и услуге у земљи	0035	9.	19	2.813	11
151, 153 и 155	5. Плаћени аванси за залике и услуге у иностранству	0036				
14	II. СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА	0037	10.	28.060	28.060	8.556
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038	11.	15.149	11.610	26.890
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	12.	5.816	2.277	17.557
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__	Почетно стање _____ 01.01.20__
1	2	3	4	5	6	7
200 и 202	3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041	12.	9.333	9.333	9.333
201 и 203	4. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у иностранству	0042				
206	5. Остала потраживања по основу продаја	0043				
21, 22 и 27	IV. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0045 + 0046 + 0047)	0044	13.	11.259	8.680	8.906
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	13.	5.085	2.497	1.497
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046	13.	6.174	6.174	6.174
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047	13.		9	1.235
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	14.	225.257	240.994	4.314
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049	14.	225.000	240.000	0
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана лица	0050				
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051	14.	257	994	4.314
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052				
235	5. Хартије од вредности које се вреднују по амортизованј вредности	0053				
236 (део)	6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз Биланс успеха	0054				
237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055				
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056				
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	15.	7.404	6.620	85.880
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058				
	D. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059	16.	666.729	677.749	839.726
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060	35.	6.400	21.251	16.494
	ПАСИВА					
	A. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401		658.330	668.756	623.508
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	17.	5	5	5
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__	Почетно стање 01.01.20__
1	2	3	4	5	6	7
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404				
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405	18.	667.750	620.503	589.205
330 и потражни салдо рачуна 331,332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406				
Дуговни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407				
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408	19.		48.248	34.298
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409				
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410	19.		48.248	34.298
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412		9.425		
350	1. Губитак ранијих година	0413				
351	2. Губитак текуће године	0414		9.425		
	B. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415	20.	6.206	5.881	4.281
40	1. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	20.1.	6.206	5.881	4.281
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417	20.1.	3.267	2.719	1.119
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419	20.1.	2.939	3.162	3.162
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420				
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0421				
411 (део) и 412 (део)	2. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0422				
411 (део) и 412 (део)	3. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0423				
414 и 416 (део)	4. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у земљи	0424				
415 и 416 (део)	5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у иностранству	0425				
413	6. Обавезе по емитованим хартијама од вредности	0426				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__	Почетно стање 01.01.20__
1	2	3	4	5	6	7
419	7. Остале дугорочне обавезе	0427				
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	V. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429				
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
467	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431	21.	2.193	3.112	211.937
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432	21.1.	994	994	0
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433				197.726
420 (део) и 421 (део)	1. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0434				197.726
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0435				
422 (део), 424 (део), 425 (део), и 429 (део)	3. Обавезе по основу кредита и зајмова од лица која нису домаће банке	0436				
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437				
423, 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	5. Кредити, зајмови и обавезе из иностранства	0438				
426	6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности	0439				
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440				
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441	22.	6	1.062	1.097
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	23.	432	271	7.128
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443	23.	182	58	380
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	23.	250	213	6.748
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	24.	761	785	5.986

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__	Почетно стање 01.01.20__
1	2	3	4	5	6	7
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	24.	712	736	590
47, 48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	24.	49	49	5.396
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452				
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЊЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453				
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454				
	Ъ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455				
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		666.729	677.749	839.726
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457	35.	6.400	21.251	16.494

у Ниш

дана 20.03 2024 године



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).

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 17263838

Шифра делатности 6499

ПИБ 102255946

Назив ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА, НИС

Седиште НИШ (МЕДИЈАНА), Генерала Милојка Лашјанина 8

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2023. до 31.12.2023. године

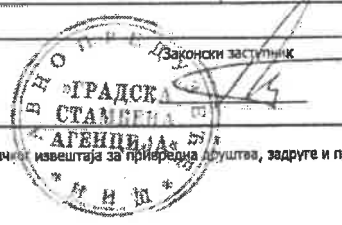
- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 + 1010 + 1011 + 1012)	1001	25.1.1.	7.767	398.744
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002	25.1.1.		381.947
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003	25.1.1.		381.947
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	25.1.1.	7.767	7.557
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012	25.2.		9.240
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	26.1.	29.904	335.700
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			307.838
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	26.1.	985	1.132
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	26.2.	19.777	16.661
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	26.2.	14.484	12.254
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	26.2.	2.196	1.973
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	26.2.	3.097	2.434
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	26.3.	357	359
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021			
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	26.4.	3.439	4.314
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023	26.5.	777	1.433
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	26.6.	4.569	3.963

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	33.		63.044
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026		22.137	
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	27.	11.934	4.761
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029	27.	11.879	4.422
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030	27.	55	339
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031			
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	28.	128	4.618
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	28.		4.315
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035	28.	128	303
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036			
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037	33.	11.806	143
	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	29.	674	7.378
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040	30.	740	21.406
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	31.	1.343	244
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	32.	567	120
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043	33.	21.718	411.127
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044	33.	31.339	361.844
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045	33.		49.283
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046		9.621	
69-59	Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1047		91	
59-69	О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048	33.		1.250
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049			48.033

Група рачуна, рачуни	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		9.530	
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051			
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052			
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053	33.	105	215
723	Т. ИСПЛАТЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054			
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055	33.		48.248
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056		9.425	
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШТИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057			
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058			
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШТИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059			
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060			
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1061			
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1062			

у Николић
 дана 20.03 2024 године



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).

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш

Напомене уз финансијске извештаје

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ

**НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ
ЗА 2023. ГОДИНУ**

– НИШ, 20.03.2024. ГОДИНЕ –

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

Финансијски извештаји су дати као појединачни финансијски извештаји предузећа.

1. ОСНОВНЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О ПРЕДУЗЕЋУ

1.1. Основни подаци о предузећу

Пун назив предузећа: Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш

Скраћени назив предузећа: ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш

Седиште предузећа: Ниш, Генерала Милојка Лешјанина 8

Величина предузећа: - микро правно лице

Облик организовања: Јавно предузеће

Матични број: 17263838

Шифра делатности: 6499

ПИБ: 102255946

1.2. Историјат предузећа

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

1.3. Делатност

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

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

1.4. Органи предузећа

Према Статуту, органи предузећа су:

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

Напомене уз финансијске извештаје

1.5. Број запослених у предузећу

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш је на дан 31. децембра 2023. године имало 9 запослених.

Квалификациона структура запослених је следећа:

Висока стручна спрема (ВСС)	– 8
Средња стручна спрема (ССС)	– 1
УКУПНО	– 9

2. ОКВИР ЗА ФИНАНСИЈСКО ИЗВЕШТАВАЊЕ

2.1. Основи за приказивање финансијских извештаја

Финансијски извештаји за 2023. годину састављени су у складу са Законом о рачуноводству ("Службени гласник РС", бр. 73/2019 и 44/2021 – друг. закон; у даљем тексту: Закон) и подзаконским актима донетим на основу Закона односно Међународним стандардом финансијског извештавања за мала и средња правна лица (МСФИ за МСП).

Међународни стандард финансијског извештавања за мала и средња правна лица је рачуноводствени стандард финансијског извештавања за мала и средња правна лица одобрен од Одбора за међународне рачуноводствене стандарде чији је превод утврдило и објавило Министарство финансија. Предузеће не изражава експлицитну и безрезервну изјаву о усаглашености финансијских извештаја са МСФИ за МСП, који се примењује на периоде приказане у приложеним финансијским извештајима.

Финансијски извештаји су приказани у формату прописаним Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике („Сл. гласник РС", бр. 89/2020) и исказани су у хиљадама динара (РСД) односно у функционалној валути која је домицилна валута Републике Србије.

2.2. Коришћење процена

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

2.3. Лица одговорна за састављање финансијских извештаја

За финансијске извештаје предузећа одговорна су следећа лица:

- Владан Стојановић, директор предузећа,
- Данијела Милић, шеф службе рачуноводства и финансија.

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА

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

3.1 Пословни приходи

Приходи од продаје су исказани у износу фактурисане реализације, тј. извршене продаје до краја обрачунског периода, под условом да је са тим даном настао дужничко - поверилачки однос и да је испостављена фактура.

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

(1) Приход од продаје робе

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

- а) Предузеће је пренело на купца све значајне ризике и користи од власништва над робом;
- б) Предузеће не задржава учешће у управљању продатом робом у мери која се обично повезује са власништвом, нити задржава ефективну контролу над продатом робом,
- ц) износ прихода се може поуздано измерити;
- д) вероватан је прилив економске користи повезане са том трансакцијом у Предузећу.
- е) трошкови који су настали или ће настати у вези са трансакцијом могу се поуздано измерити.

Приходи од услуга исказани су сразмерно степену завршености услуге на дан билансирања.

(2) Приход од закупнина

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

(3) Финансијски приходи

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

(4) Приходи од камата

Приходи од камата се, у складу са начелом узрочности, признају у билансу успеха периода на који се односе. Приход од камата потиче од камата на депонована средства код банака, као и на затезне камате које се обрачунавају купцима који касне у извршавању својих обавеза, у складу са уговорним одредбама.

Напомене уз финансијске извештаје

3.2. Расходи

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

(а) Пословни расходи

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

(б) Финансијски расходи

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

3.3. Прерачунавање страних средстава плаћања и рачуноводствени третман курсних разлика

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

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

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

3.4. Нематеријална улагања

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

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

Нематеријална улагања са одређеним корисним веком употребе се амортизују у току корисног века трајања и тестирају се на умањење вредности када год се јаве индикатори да нематеријално улагање може да буде обезвређено. Амортизација

нематеријалних улагања се обрачунава за свако нематеријално улагање појединачно.

3.5. Основна средства

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

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

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

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

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

3.6. Инвестиционе некретнине

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

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

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

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

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

Предузеће класификује стална средства као средства намењена продаји када се њихова књиговодствена вредност може надокнадити превасходно кроз продају, а

Напомене уз финансијске извештаје

не даљим коришћењем. Стална средства намењена продаји морају да буду доступна за моменталну продају у свом тренутном стању искључиво под условима који су уобичајени за продаје такве врсте имовине и њихова продаја мора бити врло вероватна.

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

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

3.8. Краткорочна потраживања

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

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

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

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

3.9. Финансијске обавезе

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

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

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

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

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

3.10. Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална средства

3.10.1. Резервисања

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

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

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

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

Трошак резервисања се признаје у расходима периода.

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

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

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

Резервисања се не признају за будуће пословне губитке.

3.10.2. Потенцијалне обавезе и потенцијална средства

Потенцијална обавеза је:

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

- садашња обавеза која настаје по основу прошлих догађаја али није призната

јер:

Напомене уз финансијске извештаје

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

- износ обавезе не може да буде довољно поуздано процењен.

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

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

3.11. Упоредни подаци

У финансијским извештајима за 2023. годину као минимум приказани су упоредни подаци за претходну годину који су били предмет ревизије од стране независног ревизора.

4. НАЧЕЛО СТАЛНОСТИ ПОСЛОВАЊА

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

5. ПРИМЕЊЕНЕ СТОПЕ АМОРТИЗАЦИЈЕ

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

Стопе амортизације дате су за групе основних средстава према следећем:

Опис	Корисни век у годинама	Годишња стопа амортизације
НЕКРЕТНИНЕ		
Грађевински објекти високоградње и нискоградње армиранобетонске конструкције (зграде, мостови, тунели надвожњаци, лукобрани, нафтоводи, водоводи, плиноводи и далеководи)	40–50	2–2,5%
Остали грађевински објекти	10–20	5–10%
ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА		
Опрема (производна и преносна опрема и постројења)	5–20	5–20%
Погонски и пословни инвентар (стројеви, алати, транспортна средства и уређаји)	5–10	10–20%
Намештај, пословни инвентар у трговини, угоститељству и туризму и сл.	5 – 10	10–20%
Канцеларијска опрема	4 – 10	10–25%
Путничка моторна возила, возила на моторни погон и прикључни уређаји	5 – 10	10–20%
Рачунарска опрема, телекомуникациона опрема	3 – 5	20–33,33%
ИНВЕСТИЦИОНЕ НЕКРЕТНИНЕ	40	2,5%

6. ДИНАМИКА ПРОМЕНА НА ОСНОВНИМ СРЕДСТВИМА

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

у хиљадама динара

	Грађевинско земљиште	Постројења и опрема	Инвестиционе некретнине	Средства у припреми	УКУПНО
НАБАВНА ВРЕДНОСТ					
Стање на почетку године	10.282	3.736	305.761	31.638	351.417
Директна повећања у току године	-	189		10.004	10.193
Директна смањења у току године		566			566
Стање на крају године	10.282	3.359	305.761	41.642	361.044
КУМУЛИРАНА ИСПРАВКА ВРЕДНОТИ					
Стање на почетку године		1.228			1.228
Директна повећања у току године					
Директна смањења у току године		566			566
Амортизација текуће године	-	357			357
Стање на крају године	-	1.019			1.019
Садашња вредност 31. децембар 2023. године	10.282	2.340	305.761	41.642	360.025
Садашња вредност 31. децембар 2022. године	10.282	2.507	305.761	31.638	350.188

Предузеће се у рачуноводственим политикама определило за модел набавне вредности, тако да се некретнине, постројења и опрема након почетног признавања исказују по набавној вредности, умањеној за укупну исправку вредности по основу амортизације и евентуалне губитке по основу обезвређења.

Напомене уз финансијске извештаје

7. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА

На редном броју 0018 (ознака за АОП) у Билансу стања су исказани дугорочни финансијски пласмани у износу од 18.666 хиљада динара.

Дугорочни финансијски пласмани се састоје од следећих позиција:

	2023.	2022.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	18.666	27.999
Свега:	18.666	27.999

Потраживања од осталих правних лица у износу од 18.666 хиљада динара односе се на пораживања од Града Ниша по основу Анекса бр.1 Уговора ОВ II бр.1725/2010 од 01.06.2010. године о преносу права трајног коришћења станова уз накнаду од ЈП "Градске стамбене агенције" Ниш на град Ниш.

8. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА

Одложена пореска средства по годинама:

	2023.	2022.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Одложена пореска средства	890	785
Укупно	890	785

Одложена пореска средства у износу од 890 хиљада динара, добијена су пребијањем одложених пореских средстава и обавеза.

9. ДАТИ АВАНСИ

У оквиру групе рачуна 15 исказан је износ од 19 хиљада динара.

Преглед датих аванса дат је у табели која следи.

9.1. ПРЕГЛЕД ДАТИХ АВАНСА

у хиљадама динара

Р.б.	Назив правног лица	Место	Износ аванса	Година уплате
1	ПОШТА СРБИЈЕ	БЕОГРАД	19	2023.
	Укупно		19	

9.2. СТАРОСНА СТРУКТУРА ДАТИХ АВАНСА

у хиљадама динара

Р.б.	Назив старосне групе	Износ	% учешћа
1.	Аванси дати у текућој години	19	100
2.	Дати аванси стари од 1 до 2 године	0	0
3.	Дати аванси стари од 2 до 3 године	0	0
4.	Дати аванси старији од 3 године	0	0
	УКУПНО АВАНСИ ПО БИЛАНСУ	19	100

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

	2023.	2022.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Нематеријална имовина намењена продаји		
Земљиште намењено продаји		
Грађевински објекти намењени продаји	28.060	28.060
Инвестиционе некретнине намењене продаји		
Постројења и опрема намењени продаји		
Биолошка средства намењена продаји		
Средства пословања које се обуставља		
Укупно	28.060	28.060

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

11. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ

У оквиру редног броја 0038 (ознака за АОП) у Билансу стања је исказан износ потраживања по основу продаје од 15.149 хиљада динара. Бруто износ потраживања износи 91.293 хиљада динара, а исправка потраживања износи 76.144 хиљада динара.

12. КУПЦИ У ЗЕМЉИ

Укупна потраживања од купаца у земљи на дан 31.12. 2023. године износила су 5.816 хиљада динара. Бруто износ потраживања од купаца у земљи износи 78.464 хиљада динара, а исправка потраживања износи 72.648 хиљаде динара.

У складу са чланом 22. став 1. и 2. Закона о рачуноводству, Предузеће је доставило дужницима - правним лицима списак неплаћених рачуна (Образац ИОС).

Напомене уз финансијске извештаје

Усаглашавање стања је вршено са свим правним лицима, осим са купцима који нису имали промет у текућој години и са купцима физичким лицима који са Предузећем имају уговорну обавезу по основу закупа.

Предузеће је на дан биланса усагласило 100% потраживања с обзиром да је имало потраживање од само два правна лица док су остало потраживања од физичких лица. Потраживања од купаца у земљи старија од шест месеци износе 72.648 хиљада динара, што значи да је наплативост овог износа доста неизвесна. За ова потраживања извршена је исправка вредности а за део потраживања покренут је судски поступак наплате.

У наставку текста дајемо преглед купаца у земљи са салдом на дан 31.12.2023.год.

у хиљадама динара

Редни број	Назив купца и место	Износ	Усаглашено	Неусаглашено
1.	Град Ниш, Ниш	9,333	9,333	0
2.	Косаница, Ниш	149	149	0
3.	Физичка лица	5.667	0	5.667
	УКУПНО:	15.149	9.482	5.667

12.1. СТАРОСНА СТРУКТУРА ПОТРАЖИВАЊА ОД КУПАЦА У ЗЕМЉИ

у хиљадама динара

Р.б.	Назив старосне групе	Износ	% учешћа
1.	Потраживања од купаца која нису доспела за наплату	9.338	81
2.	Потраживања од купаца од чијег рока за наплату је протекло од 90 до годину дана	2.123	18
3.	Потраживања од купаца чији је рок наплате старији од три године	149	1
	УКУПНО ПОТРАЖИВАЊА ОД КУПАЦА У ЗЕМЉИ	15.149	100

13. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА

У оквиру редног броја 0044 (ознака за АОП) у Билансу стања је исказана су остала краткорочна потраживања у износу од 11.259 хиљада динара.

Остала краткорочна потраживања обухватају:

	2023.	2021.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Потраживања од извозника	-	-
Потраживања по основу увоза за туђ раћун	-	-
Потраживања из комисионе и консигнационе	-	-
Остала потраживања из специфичних ослова	181	181

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш

Напомене уз финансијске извештаје

Потраживања за камату и дивиденде		
Потраживања од запослених	761	668
Потраживања од државних органа и организација		
Потраживања за више плаћен порез на добитак	6.174	6.174
Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	95	9
Потраживања за накнаде зараде које се рефундирају		
Потраживања по основу накнада штета		
Потраживања за приходе по посебним прописима		
Остала краткорочна потраживања	1.141	851
Исправка вредности других потраживања	(95)	(95)
Порез на додату вредност	3.002	892
Укупно	11.259	8.680

13.1. ПОТРАЖИВАЊА ИЗ СПЕЦИФИЧНИХ ПОСЛОВА

	2023.	2022.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Остала потраживања из специфичних послова	181	181
Свега	181	181

У оквиру групе рачуна 21 исказан је износ од 181 хиљаде динара и односи се на предујме уплаћене судовима за покренуте судске спорове.

13.2. ПОТРАЖИВАЊА ОД ЗАПОСЛЕНИХ

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

	2023.	2022.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Потраживања од радника за потрошене телефонске импулсе	5	8
Остала потраживања од запослених	756	660
Укупно	761	668

13.3. ПОТРАЖИВАЊА ЗА ВИШЕ ПЛАЋЕН ПОРЕЗ НА ДОБИТАК

Потраживања за више плаћен порез на добитак обухватају преплаћени порез на добитак који на дан 31.12.2023. године износи 6.174 хиљаде динара.

Напомене уз финансијске извештаје

14. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

На редном броју 0048 (ознака за АОП) у Билансу стања су исказани су краткорочни финансијски пласмани у износу од 240.994 хиљаде динара и састоје се од следећих позиција:

Структура краткорочних финансијских пласмана обухвата:

	2023.	2022.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Краткорочни кредити и пласмани – матично и зависна правна лица	225,000	240,000
Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	257	994
Укупно	225.257	240.994

У структури краткорочних финансијских пласмана највеће учешће имају краткорочни пласмани односно средства депонована код банке Поштанске штедионице по Анекс 1 Уговору о ороченом ненаменском динарском депозиту број 225200340000 од 18.05.2023. год. у износу од 140.000 хиљада динара, Анекс 2 Уговора о ороченом ненаменском динарском депозиту број 225200339000 у износу од 70.000 хиљада динара и Анекс 2 Уговору о ороченом ненаменском динарском депозиту број 225200374000 у износу од 15.000 хиљада динара.

15. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ

На редном броју 0057 (ознака за АОП) у Билансу стања су исказани готовински еквиваленти и готовина у износу од 7.404 хиљада динара и састоје се од следећих позиција:

(у хиљадама динара)

	2023.	2022.
У динарима:		
Текући (пословни) рачуни	5.583	3.602
Издвојена новчана средства и акредитиви	0	1.119
Благајна	0	5
Свега	5.583	4.726
У иностраној валути:		
Девизни рачуни	1.821	1.894
Свега	1.821	1.894
Укупно	7.404	6.620

Стање новчаних средстава на текућим рачунима од РСД 7.404 хиљаде динара, које Предузеће исказује у својим пословним књигама, у потпуности је усаглашено са банкама.

16. УКУПНА АКТИВА ПРЕДУЗЕЋА

Предузеће је исказало на редном броју 0059 (ознака за АОП) укупан износ активе у износ од 666.729 хиљада динара.

17. ОСНОВНИ КАПИТАЛ

	2023.	2022.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Основни капитал	5	5
Укупно	5	5

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

18. РЕЗЕРВЕ

	2023.	2022.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Резерве	667.750	620.503
Укупно	667.750	620.503

На дан 31.12.2022. године статутарне и друге резерве износиле су 620.503 хиљада динара. У 2023. години повећане су за 47.247 хиљада динара по основу Одлуке Надзорног одбора о расподели добити по редовном финансијском извештају за 2022. годину бр. 01-592/1-3 од 29. јуна 2023. године тако да на дан 31.12.2023. године резерве износе 667.750 хиљада динара.

19. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК

Нераспоређени добитак односи се на:

	2023.	2022.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Нераспоређени добитак текуће године	0	48.248
Укупно	0	48.248

Напомене уз финансијске извештаје

20. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

20.1. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА

Предузеће је на редном броју 0416 (ознака за АОП) исказало износ дугорочних резервисања од 6.206 хиљада динара у складу са Одељком 28 – Примања запослених МСФИ ЗА МСП. Она обухватају резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених (за отпремнине и јубиларне награде) у износу од 3.267 хиљада динара и остала дугорочна резервисања која обухватају резервисања за судске спорове у износу од 2.939 хиљаде динара.

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

Основне актуарске претпоставке које су коришћене су:

	у хиљадама динара 2023.
Дисконтна стопа	6,80%
Будућа повећања зарада	5,50%
Флукуација запослених/смртност/обољевање	1%
Стопа инвалидности	0,15%

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

Редни број	Опис	31.12.2023.
1.	Дисконтна стопа	6,80%
2.	Процент флукуације запослених у дугорочном периоду	1,00%
3.	Стопа инвалидности	0,15%
4.	Процент стопе раста просечне зараде у РС	5,50%
5.	Стопа морталитета	Према табелици морталитета РС
6.	Отпремнина у складу са важећом регулативом	$2 \cdot 123.971 = 247.942$
7.	Укупан број запослених на дан	8
8.	Метода коришћен приликом обрачуна	Project Unit Credit Method (PUCM)
9.	Начин признавања актуарских добитака или губитака	Кроз Биланс успеха

Преглед ефеката обрачуна резервисања за отпремнине у 2023. години

1.	Износ обавезе за резервисање за отпремнине при одласку у пензију на дан 01.01. текуће године (почетно стање)	1.432
2.	Трошак/(приход) текуће услуге рада	81
3.	Трошкови/(приходи) прошлих услуга	0,00
4.	Трошак камате	125

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш

Напомене уз финансијске извештаје

5.	Актуарски (добитак)/губитак	30
6.	Износ укидања резервације у току текуће године раније формираног резервисања на крају претходне године	0,00
7.	Износ обавезе за резервисање за отпремнине при одласку у пензију на дан обрачуна текуће године	1.668
8.	Пројектовани износ резервисања на дан обрачуна текуће године на основу претпоставки валидних на дан обрачуна претходне године	1.638
9.	Износ стварно исплаћених отпремнине при одласку у пензију током текуће године	0
10.	Износ за књижење трошка/(прихода) периода	236

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

Параметри		Износ резервисања за отпремнине
Процењена стопа просечне зараде	Дисконтна стопа	
5,5%	7,8%	1.582
5,5%	5,8%	1.768
6,5%	6,8%	1.768
4,5%	6,8%	1.581

Преглед претпоставки коришћен за обрачун резервисања по основу јубиларних награда

Редни број	Опис	31.12.2023.
1.	Дисконтна стопа	6,80%
2.	Процент флукуације запослених у дугорочном периоду	1,00%
3.	Стопа инвалидности	0,15%
4.	Процент стопе раста просечне зараде у РС	5,50%
5.	Стопа морталитета	Према табlici морталитета РЗС

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш

Напомене уз финансијске извештаје

6.	<p>Јубиларна награда, у складу са Интерним актом исплаћује се на следећи начин:</p> <p>За 10 година непрекидног рада 1 просечна зарада; За 15 година непрекидног рада 1,5 просечна зарада; За 20 година непрекидног рада 2 просечне зараде; За 25 година непрекидног рада 2,5 просечне зараде; За 30 година непрекидног рада 3 просечне зараде; За 35 година непрекидног рада 3,5 просечне зараде; Зарада је обрачуната зарада у складу да чланом 60. Колективног уговора, која је код послодавца исплаћена за месец који претходи месецу у којем се јубиларна награда исплаћује.</p>	
7.	Укупан број запослених на дан	8
8.	Метода коришћен приликом обрачуна	Project Unit Credit Method (PUCM)
9.	Начин признавања актуарских добитака или губитака	Кроз Биланс успеха

Преглед ефеката обрачуна резервисања за јубиларне награде у 2023. години

1.	Износ обавезе за резервисање ЈН на дан 01.01. текуће године (почетно стање)	1.287
2.	Трошак/(приход) текуће услуге рада	146
3.	Трошкови/(приходи) прошлих услуга	0
4.	Трошкови камате	91
5.	Актуарски (добитак)/губитак	159
6.	Износ укидања резервације у току текуће године раније формираног резервисања на крају претходне године	85
7.	Износ обавезе за резервисања за јубиларне награде на дан 31.12.2022. године	1.598
8.	Пројектовани износ резервисања на дан обрачуна текуће године на основу претпоставки валидних на дан обрачуна претходне године	1.440
9.	Износ стварно исплаћених јубиларних награда током текуће године	144
10.	Износ за књижење трошка/(прихода) периода	541

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

Напомене уз финансијске извештаје

Параметри		Износ резервисања за јубиларне награде
Процењена стопа просечне зараде	Дисконтна стопа	
5,50%	7,80%	1.471
5,50%	5,80%	1.704
6,50%	6,80%	1.705
4,50%	6,80%	1.468

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

21. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

Предузеће је на редном броју 0431 (ознака за АОП) исказало краткорочна резервисања и краткорочне обавезе у износу од 2.195 хиљаде динара. Преглед позиција дат је у наставку:

	у хиљадама динара	
	2023.	2022.
Краткорочне финансијске обавезе:	0	0
Краткорочни кредити од матичних и зависних правних лица		
Краткорочни кредити од осталих повезаних правних лица		
Краткорочни кредити у земљи		
Краткорочни кредити у иностранству		
Део дугорочних кредита који доспева до једне године		
Део осталих дугорочних обавеза које доспевају до једне године		
Обавезе по краткорочним хартијама од вредности		
Обавезе по основу сталних средстава и средстава обустављеног пословања намењених продаји		
Остале краткорочне финансијске обавезе		
Примљени аванси, депозити и кауције	6	1.062
Примљени аванси, депозити и кауције	6	1.062
Обавезе из пословања	432	271
Добављачи – матична и зависна правна лица у земљи	182	58
Добављачи – матична и зависна правна лица у иностранству		
Добављачи – остала повезана правна лица у земљи		
Добављачи – остала повезана правна лица у иностранству		
Добављачи у земљи	250	213
Добављачи у иностранству		
Остале обавезе из пословања		
Остале краткорочне обавезе:	761	785
Обавезе према увознику		
Обавезе по основу извоза за туђ рачун		
Обавезе по основу комисионе и консигнационе продаје		
Остале обавезе из специфичних послова		
Укупно група 44:	0	0

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш

Напомене уз финансијске извештаје

	2023.	2022.
Обавезе за нето зараде накнаде зарада, осим накнада зарада које се рефундирају	328	371
Обавезе за порезе на зараде и накнаде зарада на терет запосленог	45	47
Обавезе за доприносе на зараде и накнаде зарада на терет запосленог	113	115
Обавезе за порезе и доприносе на зараде и накнаде зарада на терет послодавца	87	88
Обавезе за нето накнаду зарада које се рефундирају		
Обавезе за порезе и доприносе на накнаде зарада на терет запосленог које рефундирају		
Обавезе за порезе и доприносе на накнаде зарада на терет послодавца које рефундирају		
Укупно група 45:	573	621
Обавезе по основу камата и трошкова финансирања		
Обавезе за дивиденде		
Обавезе за учешће у добитку		
Обавезе према запосленима		
Обавезе према директору, односно члановима органа управљања и надзора	80	80
Обавезе према физичким лицима за накнаде по уговорима		10
Обавезе за нето приход предузетника који аконтацију подижу у току године		
Обавезе за краткорочна резервисања	994	994
Обавезе за прикупљена средства помоћи		
Остале обавезе	58	25
Укупно група 46:	1.132	1.109
Обавезе по основу пореза на додату вредност:		
Обавезе за ПДВ по издатим фактурама по општој стопи (осим примљених аванса) од 20%		
Обавезе за ПДВ по издатим фактурама по посебној стопи (осим примљених аванса) од 10%		
Обавезе за ПДВ по примљеним авансима по општој стопи од 20%		
Обавезе за ПДВ по примљеним авансима по посебној стопи од 10%		
Обавезе за ПДВ по основу сопствене потрошње по општој стопи од 20%		
Обавезе за ПДВ по основу сопствене потрошње по посебној стопи од 10%		
Обавезе за ПДВ по основу продаје за готовину		
Обавезе за ПДВ по основу разлике обрачунаог ПДВ и претходног пореза		
Обавезе за остале порезе, доприносе и друге дајбине	50	49
Обавезе за акцизе		
Обавезе за порезе из резултата		
Обавезе за порезе, царине и друге дајбине из набавке или на терет трошкова		
Обавезе за доприносе који терете трошкове		
Остале обавезе за порезе, доприносе и друге дајбине	50	49
Пасивна временска разграничења		
Унапред обрачунати трошкови		
Унапред наплаћени приходи		
Разграничени зависни трошкови набавке		
Одложени приходи и примљене донације		
Разграничени приходи по основу потраживања		
Одложене пореске обавезе		
Остала пасивна временска разграничења		
Укупно краткорочне обавезе и краткорочна резервисања	2.193	3.112

21.1. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА

Предузеће је извршило резервисање за неискоришћени годишњи одмор који у 2023. години износи 994 хиљаде динара.

22. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ

Предузеће је на редном броју 0441 (ознака за АОП) у билансу стања исказало примљене авансе у износу од 6 хиљаде динара.

22.1. ПРЕГЛЕД ПРИМЉЕНИХ АВАНСА

у хиљадама динара

Р.б.	Назив	Место	Износ	Година уплате
1	Физичка лица	Ниш	6	2023
	УКУПНО ПРИМЉЕНИ АВАНСИ		6	

У прегледу примљених аванса износ од 6 хиљаде динара односи на претплате физичких лица по основу уговора о закупу станова.

22.2. СТАРОСНА СТРУКТУРА ПРИМЉЕНИХ АВАНСА

У хиљадама динара

Р.б.	Назив старосне групе	Износ	% учешћа
1.	Примљени аванси у текућој години	6	
2.	Примљени аванси стари од једне до две године		
3.	Примљени аванси стари од две до три године		
4.	Примљени аванси старији од три године		
	Укупно примљени аванси	6	100

23. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА

Предузеће је на редном броју 0442 (ознака за АОП) исказало укупан износ обавезе из пословања од 432 хиљаде динара. Структура добављача дата је у наставку:

	2023.	2022.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Добављачи – матична и зависна правна лица у земљи		
Добављачи – матична и зависна правна лица у иностранству		
Добављачи – остала повезана лица у земљи	182	58
Добављачи – остала повезана лица у иностранству		
Добављачи у земљи	250	213
Добављачи у иностранству		
Остале обавезе из пословања – обавезе по меницама		
Остале обавезе из пословања		
Свега	432	271

Напомене уз финансијске извештаје

Као значајније добављаче истичемо:

Р.б.	Назив добављача и место	Износ	У хиљадама динара	
			Усаглашено	Неусаглашено
1.	Мобтел Србија	153	153	-
2.	ЈКП обједињена наплата	149	149	-
3.	Телеком Србија	34	34	-
4.	Марица ДОО	20	20	-
5.	ЈП Градска топлана	16	16	-
6.	ЈКП Медијана	11	11	-
7.	Асоцијација стамбених агенција	11	11	-
8.	Колас	10	10	-
9.	WOBY HAUS DOO	8	8	-
10.	ЈКП Наисус	5	5	-
11.	СББ	4	4	-
12.	ЕПС снабдевање	3	3	-
	Укупно:	424	424	0

Предузеће је на дан биланса усагласило 100% обавеза према добављачима.

23.1. СТАРОСНА СТРУКТУРА ОБАВЕЗА ПРЕМА ДОБАВЉАЧИМА У ЗЕМЉИ

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

Редни број	Позиција старосне структуре добављача	Износ	У хиљадама динара	
			% учешћа	
1.	Обавезе према добављачима које нису доспеле	424		100
2.	Неисплаћене обавезе до 30 дана			
3.	Неисплаћене обавезе од 30 до 60 дана			
4.	Неисплаћене обавезе од 61 до 90 дана			
5.	Неисплаћене обавезе од 91 до 180 дана			
6.	Неисплаћене обавезе старије од 180 дана			
	Укупно:	424		100

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

24. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

На редном броју 0449 (ознака за АОП) у Билансу стања исказане су остале краткорочне обавезе у износу од 761 хиљада динара, а састоје се од обавеза по основу зарада и накнада зарада и других обавеза.

Укалкулисане обавезе за нето зараде запослених и остале накнаде односе се на месец ДЕЦЕМБАР 2023. године и исплаћене су 03. јануара 2024. године.

25. ПРЕГЛЕД УКУПНИХ ПРИХОДА ПО ПОДБИЛАНСИМА

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

Упоредни преглед остварених прихода дат је у табели која следи.

Напомене уз финансијске извештаје

У хиљадама динара

Редни број	Подбиланси прихода Из биланса успеха	Приходи остварени 2023.	Приходи остварени 2022.
1	2	3	4
1.	Пословни приходи	7.767	398.744
2.	Финанијски приходи	11.934	4.761
3.	Приходи од усклађивања вредности остале имовине која се иказује по фер вредности кроз биланс успеха	674	7.378
4.	Остали приходи	1.343	244
5.	Нето добитак пословања које се обуставља, ефекти промене рачуноводствене политике и исправка грешке из ранијих периода	91	
	УКУПНИ ПРИХОДИ	21.809	411.127

25.1. АНАЛИТИЧКА СТРУКТУРА ПРИХОДА ИСКАЗАНИХ У ПОДБИЛАНСИМА

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

На редном броју 1001 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су пословни приходи у износу од 7.767 хиљаде динара, чију структуру приказујемо у наставку.

25.1.1. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ

	2023.	2022.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	0	381.947
Остали пословни приходи	7.767	7.557
Укупно	7.767	398.744

Остали пословни приходи се односе на приходе од закупнина станова у Паси Пољани и у улици Мајаковског 14а, 8а, 8б и 10а. .

26. ПРЕГЛЕД УКУПНИХ РАСХОДА ПО ПОДБИЛАНСИМА

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

у хиљадама динара

Редни број	Подбиланси расхода Из биланса успеха	Остварени расходи у 2023.	Остварени расходи у 2022.
1	2	3	4
1.	Пословни расходи	29.904	335.700
2.	Финансијски расходи	128	4.618
3.	Остали расходи	567	120
4.	Расходи од усклађивања вредности остале имовине	740	21.406

Напомене уз финансијске извештаје

	која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха		
5.	Нето губитак пословања које се обуставља, промена рачуноводствених политика и исправке грешке из ранијих периода	-	1.250
	УКУПНИ РАСХОДИ	31.339	363.094

АНАЛИТИЧКА СТРУКТУРА РАСХОДА ИСКАЗАНИХ У ПОДБИЛАНСИМА

26.1. Пословни расходи

На редном броју 1013 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су пословни расходи у износу од 29.904 хиљада динара, чију структуру дајемо у наставку:

26.2. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ

	2023.	2022.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Трошкови материјала		
Трошкови материјала за израду		
Трошкови осталог материјала (режијског)	219	247
Трошкови горива и енергије	446	722
Трошкови резервних делова	51	
Трошкови једнократног отписа алата и инвентара	269	163
Укупно	985	1.132

На редном броју 1015 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су трошкови материјала, горива и енергије у износу од 985 хиљаде динара. Трошкови материјала се углавном односе на набавку канцеларијског материјала и средстава за одржавање чистоће.

26.3. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ

	2023.	2022.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Трошкови зарада и накнада зарада (брutto)	14.484	12.254
Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	2.196	1.973
Трошкови накнада по уговору о делу	31	156
Трошкови накнада по ауторским уговорима		
Трошкови накнада по уговору о привременим и повременим пословима		
Трошкови накнада физичким лицима по основу осталих уговора	150	
Трошкови накнада директору, односно члановима органа управљања и надзора	1.481	1.303
Трошкови ангажовања запослених преко агенција и задруга		
Остали лични расходи и накнаде	1.435	975
Укупно	19.777	16.661

На редном броју 1016 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи у износу од 19.777 хиљаду динара. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи запослених исплаћене су у складу са Програмом пословања и Изменом програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш за 2023.год. усвојеним од стране Скупштине Града Ниша.

26.4. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ

	2023.		2022.
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови амортизације	357		359
Укупно	357		359

На редном броју 1020 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су трошкови амортизације у износу од 357 хиљада динара.

26.5. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА

	2023.		2022.
	РСД хиљада		РСД хиљада
Трошкови услуга на изради учинака			
Трошкови транспортних услуга	582		473
Трошкови услуга одржавања	746		902
Трошкови закупнина	1.388		1.391
Трошкови сајмова			
Трошкови рекламе и пропаганде	103		144
Трошкови истраживања			
Трошкови развоја који се не капитализују			
Трошкови осталих производних услуга	620		1.404
Укупно	3.439		4.314

На редном броју 1022 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су трошкови производних услуга у износу од 3.439 хиљаде динара.

Напомене уз финансијске извештаје

26.6. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА

	2023.	2022.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Трошкови резервисања за гарантни рок		
Резервисања за трошкове обнављања природних богатстава		
Резервисања за задржане кауције и депозите		
Резервисања за трошкове реструктурирања		
Трошкови резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	777	439
Трошкови осталих резервисања		994
Укупно	777	1.433

На редном броју 1023 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су трошкови резервисања. Односе се на резервисања за отпремнине у износу од 236 хиљада динара и резервисања за јубиларне награде у износу од 541 хиљаде динара.

26.7. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ

	2023.	2022.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Трошкови непроизводних услуга	3.349	2.700
Трошкови репрезентације	414	346
Трошкови премије осигурања	64	127
Трошкови платног промета	93	192
Трошкови чланарина	151	115
Трошкови пореза и накнада	264	148
Трошкови доприноса	0	0
Остали нематеријални трошкови	234	335
Укупно	4.569	3.963

На редном броју 1024 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су нематеријални трошкови у износу од 4.569 хиљаде динара.

27. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ

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

На редном броју 1027 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су финансијски приходи у износу од 11.934 хиљаде динара. Структура финансијских прихода дата је у табели која следи.

Напомене уз финансијске извештаје

	2023.	2022.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Финансијски приходи из односа са матичним, зависним и осталим повезаним лицима	0	0
Приходи од камата	11.879	4.422
Позитивне курсне разлике и позитивни ефекти валутне клаузуле	55	339
Остали финансијски приходи	0	0
Укупно	11.934	4.761

28. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ

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

На редном броју 1032 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су финансијски расходи у износу од 128 хиљада динара. Структура финансијских расхода дата је у табели која следи.

	2023.	2022.
	РСД хиљада	РСД хиљада
Финансијски расходи из односа матичних, зависних и осталих повезаних лица	0	0
Расходи камата	0	4.315
Негативне курсне разлике и негативни ефекти валутне клаузуле	128	303
Остали финансијски расходи	0	0
Укупно	128	4.618

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

На редном броју 1039 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су приходи од усклађивања вредности финансијске имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха у износу од 674 хиљада динара.

у хиљадама динара

	2023.	2022.
Приходи од усклађивања вредности дугорочних финансијских пласмана и хартија од вредности које се вреднују по фер вредности кроз остали укупан резултат		

Напомене уз финансијске извештаје

Приходи од усклађивања вредности потраживања и краткорочних финансијских пласмана	674	7.378
Приходи од усклађивања вредности финансијских деривата и финансијских средстава која се исказују по фер вредности кроз Биланс успеха		
УКУПНИ ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ:	674	7.378

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

На редном броју 1040 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су расходи од усклађивања вредности финансијске имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха у износу од 740 хиљада динара и састоје се од:

	у хиљадама динара	
	2023.	2022.
Расходи од усклађивања вредности дугорочних финансијских пласмана и хартија од вредности које се вреднују по фер вредности кроз остали укупан резултат		
Расходи од усклађивања вредности потраживања и краткорочних финансијских пласмана	740	21.406
Расходи од усклађивања вредности финансијских деривата и финансијских средстава која се исказују по фер вредности кроз Биланс успеха		
УКУПНИ РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ:	740	21.406

На овој позицији приказани су расходи по основу индиректног отписа потраживања од купаца и потраживања за ануитете код којих је од рока за наплату прошло више од шест месеци, а на основу Одлуке надзорног одбора број 01-68/1-3 од 29.01.2024. године.

31. ОСТАЛИ ПРИХОДИ

На редном броју 1041 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су остали приходи у износу од 1.343 хиљада динара који се састоје од:

	2023.	2022.
Добици од продаје нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме		
Добици од продаје биолошких средстава		
Добици од продаје учешћа и хартија од вредности		

Напомене уз финансијске извештаје

Добици од продаје материјала		
Вишкови		
Наплаћена отписана потраживања	198	
Приходи по основу ефеката уговорене заштите од ризика који не испуњавају услове да се искажу у оквиру осталог свеобухватног резултата		
Приходи од смањења обавеза		
Приходи од укидања дугорочних и краткорочних резервисања	85	89
Остали непоменути приходи	1.060	155
УКУПНО ОСТАЛИ ПРИХОДИ:	1.343	244

32. ОСТАЛИ РАСХОДИ

На редном броју 1042 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказани су остали расходи у износу од 567 хиљада динара који се састоје од:

	у хиљадама динара	
	2023.	2022.
Губици по основу расходовања и продаје нематеријалних улагања, некретнина, постројења и опреме		
Губици по основу расходовања и продаје биолошких средстава		
Губици по основу продаје учешћа у капиталу и хартија од вредности		
Губици по основу продаје материјала		
Мањкови		
Расходи по основу ефеката уговорене заштите од ризика, који не испуњавају услове да се искажу у оквиру осталог свеобухватног резултата		
Расходи по основу директних отписа потраживања		
Расходи по основу расходовања залиха материјала и робе		
Остали непоменути расходи	567	120
УКУПНИ ОСТАЛИ РАСХОДИ:	567	120

Позитиван/негативан нето ефекат на резултат по основу добитка/губитка пословања које се обуставља, промена рачуноводствених политика и исправки грешака из ранијих периода

На редном броју 1047 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказан је позитиван нето ефекат на резултат по основу добитка пословања које се обуставља, промена рачуноводствених политика и исправки грешака из ранијих периода у износу од 91 хиљада динара, који се састоји од:

у хиљадама динара

Напомене уз финансијске извештаје

	2023.	2022.
Добитак пословања које се обуставља		
Приходи по основу ефеката промене рачуноводствених политика		
Приходи по основу исправки грешака из ранијих година које нису материјално значајне	91	
Губитак пословања које се обуставља		
Расходи по основу ефеката промене рачуноводствених политика		
Расходи по основу исправки грешака из ранијих година које нису материјално значајне		1.250
добитак/губитак пословања које се обуставља, ефекти промена рачуноводствених политика и исправки грешака из ранијих периода	91	(1.250)

33. ФИНАНСИЈСКИ РЕЗУЛТАТ ПО ПОДБИЛАНСИМА

На редном броју 1056 (ознака за АОП) у Билансу успеха исказан је нето губитак у износу од 9.425 хиљада динара. У наставку следи приказ:

у хиљадама динара

Р.б.	Подбиланси финансијског резултата	Остварено у 2023.	Остварено у 2022.
1	2	3	4
1.	Пословни добитак	0	63.044
2.	Пословни губитак	22.137	
3.	Добитак из финансирања	11.806	143
4.	Губитак из финансирања		
5.	Приходи од усклађивања вредности финансијске имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	674	7.378
6.	Расходи од усклађивања вредности финансијске имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	(740)	(21.406)
7.	Добитак на осталим приходима	776	124
8.	Губитак на осталим расходима		
9.	УКУПНИ ПРИХОДИ	21.718	411.127
10.	УКУПНИ РАСХОДИ	31.339	361.844
11.	Губитак из редовног пословања пре опорезивања	(9.621)	49.283

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш

Напомене уз финансијске извештаје

Р.Б.	Подбиланси финансијског резултата	Остварено у 2023.	Остварено у 2022.
1	2	3	4
12.	Нето добитак пословања које се обуставља, ефекти промене рачуноводствене политике и исправка грешака из ранијих периода	91	
13.	Нето губитак пословања које се обуставља, ефекти промене рачуноводствене политике и исправка грешака из ранијих периода		(1.250)
14.	Порески расход периода		
15.	Одложени порески расходи периода		
16.	Одложени порески приходи периода	105	215
	НЕТО ДОБИТАК	-	48.248
	НЕТО ГУБИТАК	9.425	-

34. СУДСКИ СПОРОВИ

Предузеће на дан биланса учествује у 13 судских спорова у својству тужене стране чија процењена вредност износи 29.859 хиљада динара а у својству тужиоца у 22 судском спору чија је процењена вредност 2.648 хиљада динара. Према процени лица које заступа Предузеће, очекује се да око 9-10% судских спорова не буде решено у корист предузећа, због чега је Предузеће извршило резервисања средстава за потенцијалне обавезе.

35. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА И ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА

Предузеће у оквиру Ванбилансне активе и Ванбилансне пасиве исказује износ од 6.400 хиљада динара. Овај износ се односи на КАПА ПРОЈЕКТ ДОО НИШ гаранцију за добро извршење посла број 2176/2023 од 25.12.2023. године (гарант ОТП банка) на износ од 1.644 хиљаде динара са роком важности до 03.09.2024. године. КАПА ПРОЈЕКТ ДОО НИШ гаранција за повраћај аванса бр. 1300/2023 (гарант ОТП банка) на износ од 3.358 хиљада динара са роком важности до 20.12.2023. године и КАПА ПРОЈЕКТ ДОО НИШ гаранција за добро извршење посла бр. 1298/2023 (гарант ОТП банка) на износ од 1.399 хиљада динара са роком важности до 20.12.2023. године.

36. 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.

Напомене уз финансијске извештаје

37. 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.

38. ДОГАЂАЈИ НАСТАЛИ НАКОН ИЗРАДЕ БИЛАНСА

Након израде биланса на дан 31.12.2023.године није било значајних догађаја који би утицали на промене билансних позиција.

39. ДАТУМ ОДОБРАВАЊА ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА

Сет финансијских извешта је одобрен од стране руководства 20.03.2024. године.

40. ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ

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

	31.12.2023.	31.12.2022.	
EUR	117,1737	117,3224	
USD	105,8671	110,1515	

41. УПРАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИМ РИЗИЦИМА

41.1. Циљеви управљања ризицима финансијских инструмената

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

41.1.1. Тржишни ризик

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

41.1.2. Финансијски ризик

У пословању Предузећа, не постоје значајни финансијски ризици који се јављају као девизни ризик и ризик од промене каматних стопа. Задатак управљања

Напомене уз финансијске извештаје

финансијским ризицима јесте да се управља и контролише изложеност финансијским ризицима у оквиру прихватљивих показатеља уз оптимизацију успешности пословања Предузећа.

41.1.3. Девизни ризик

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

41.1.4. Каматни ризик

Предузеће је изложено ризику промене каматних стопа на пласманима и обавезама код којих су каматне стопе варијабилне. Овај ризик зависи од финансијског тржишта и Предузеће нема на располагању инструменте којима би ублажило његов утицај.

Структура пласмана и обавезана дан 31.12.2023. и 2022. године са становишта изложености каматном ризику дата је у следећем прегледу:

у хиљадама динара

Финансијска средства	2023	2022
Некаматносна	277.735	295.903
Дугорочни финансијски пласмани и потраживања		
Потраживања	18.666	27.999
Краткорочни финансијски пласмани	26.408	20.290
Готовина и готовински еквиваленти.	225.257	240.994
Остала монетарна имовина	7.404	6.620
		0
	277.735	295.903
Финансијске обавезе		
Некаматносне	1.195	1.056
Дугорочни кредити	0	0
Краткорочне финансијске обавезе	0	0
Обавеза из пословања	432	271
Остале краткорочне обавезе	761	785
	1.193	1.056

Наредна табела приказује анализу осетљивости нето добитка за текућу пословну 2023. годину на реално могуће промене у каматним стопама за 1% (2022. године - 1%), почев од 1. јануара. Повећање односно смањење од 1% представља реално могућу промену каматних стопа, имајући у виду постојеће тржишне услове. Ова анализа примењена је на финансијске инструменте Предузећа који су постојали на дан биланса стања и претпоставља да су све остале варијабле непромењене. У наредној табели се узима 1% финансијских средстава односно финансијских обавеза из претходне табеле код којих је уговорена варијабилна камата.

у хиљадама динара

Напомене уз финансијске извештаје

	2023.		2022.	
	1%	-1%	1%	-1%
Финансијска средства	280.512	274.958	298.862	292.944
Финансијске обавезе	1.207	1.183	1.067	1.045

41.1.5. Кредитни ризик

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

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

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

41.1.6. Ризик ликвидности

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

Рочност доспећа финансијских обавеза Предузећа дата је у следећој табели:

у хиљадама динара

2023. година	до 1 године	од 1 до 2 године	од 2 до 5 година	Укупно
Дугорочни кредити	—		-	-
Обавезе из пословања	271			271
Крат. финан. обавезе	-			-
Остале крат. обавезе	785			785
	1.056			1.056
2022. година	до 1 године	од 1 до 2	од 2 до 5	Укупно

Напомене уз финансијске извештаје

		године	година	
Дугорочни кредити				-
Обавезе из пословања	432			432
Крат. финан. обавезе	-			-
Остале крат. обавезе	761			761
	1.193			1.193

Приказани износи засновани су на недисконтованим новчаним токовима на основу најранијег датума на који ће Предузеће бити обавезно да такве обавезе намири.

42. АНАЛИЗА КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ РАВНОТЕЖЕ

Редни број	Позиција	Вредности по годинама			
		Текућа година		Претходна година	
		Износ	Однос према пословној активи (%)	Износ	Однос према пословној активи (%)
1.	Готовина	7.404	0,01	6.620	0,98
2.	Потраживања	26.408	0,04	20.290	2,99
3.	Краткорочни финансијски пласмани	225.257	0,34	240.994	35,56
4.	ПДВ, АВР и одложена пореска средства	763	0	785	0,12
5.	Ликвидна и краткорочно везана средства (1 до 4)	259.832	0,39	268.689	39,64
6.	Краткорочне финансијске обавезе		0	0	0,00
7.	Обавезе из пословања и примљени аванси	438	0	1.333	0,20
8.	Остале обавезе	1.755	0	1.779	0,26
9.	Краткорични финансирања (6 до 8) извори	2.193	0	3.112	0,46
10.	АЦИД ТЕСТ (9:5)	0		1:1,67	

Напомене уз финансијске извештаје

43. АНАЛИЗА ДУГОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ РАВНОТЕЖЕ

Редни број	Позиција	Вредности по годинама		
		Текућа година	Претходна година	Претходна година (ПС)
1.	Капитал	658.225	668.756	623.508
2.	Дугорочна резервисања	6.206	5.881	4.281
3.	Дугорочне обавезе	0	0	0
4.	Губитак изнад висине капитала	0	0	0
5.	Капитал и дугорочне обавезе (1 до 4)	664.431	674.637	627.789
6.	Неуплаћени уписани капитал	0	0	0
7.	Нематеријална улагања	0	0	0
8.	Некретнине, постројења, опрема	360.024	350.188	667.267
9.	Биолошка средства	0	0	0
10.	Дугорочни финансијски пласмани	18.666	27.999	37.332
11.	Дуг. везана средства без залиха (6 до 10)	378.690	378.187	704.599
12.	Обртни фонд (5 - 12)	367.981	296.450	(76.810)
13.	Залихе (сталне)	19	2.813	11
14.	Процент покрића сталних залиха обртним фондом (12/13*100)	1.936.742,11%	10.538,57%	-698.272,73%

44. ФИНАНСИЈСКА СТАБИЛНОСТ

Редни број	Позиција	Текућа година	Претходна година	Претходна година (ПС)
1.	Уписани неуплаћени капитал	0	0	0
2.	Стална имовина	378.690	378.187	704.599

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш

Напомене уз финансијске извештаје

3.	Залихе	19	2.813	11
	I Дугорочно везана имовина (1 до 3)	378.709	381.000	704.610
4.	Капитал умањен за губитке до висине капитала и откупљене сопствене акције	658.225	668.756	623.508
5.	Дугорочна резервисања	6.206	5.881	4.281
6.	Дугорочне обавезе	0	0	0
	II Трајни и дугорочни капитал (4 до 6)	664.431	674.637	627.789
	Коефицијент финансијске стабилности (III)	0.57	0.56	1.12
	Референтна вредност треба да буде мања од:	1.00	1.00	1.00

45. ТОТАЛНА ПРЕЗАДУЖЕНОСТ

Редни број	Позиција	Текућа година	Претходна година	Претходна година (ПС)
1.	Укупан губитак	0	0	0
2.	Укупан капитал умањен за откупљене сопствене акције	658.225	668.756	623.508
3.	ГУБИТАК ИЗНАД КАПИТАЛА (1 – 2)	(658.225)	(668.756)	(623.508)
4.	Пословна имовина умањена за активна временска разграничења	666.626	677.749	839.726
5.	Обавезе (пословна пасива умањена за дугорочна резервисања и пасивна временска разграничења)	659.426	670.874	835.445
6.	Коефицијент солвентности (4/5)	1.011	1.010	1.005

Напомене уз финансијске извештаје

46. ИНДИКАТОРИ (ПОКАЗАТЕЉИ)

- показатељи ликвидности,
- показатељи активности,
- показатељи рентабилности (профитабилности),
- показатељи структуре финансирања и
- показатељи тржишне вредности.

46.1. Показатељи ликвидности

ИНДИКАТОРИ ЛИКВИДНОСТИ	
ОБРТНА ИМОВИНА/ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	239,01
ОБРТНА ИМОВИНА БЕЗ ЗАЛИХА/ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	239,07

Општи рацио ликвидности показује степен покривености обавеза које доспевају за плаћање у периоду од годину дана са укупном обртном имовином. На дан 31.12.2023. године ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш један динар краткорочних обавеза покривен је са 239,01 динара обртне имовине. Из приложене табеле се види да је РОЛ = 239,01 (рацио опште ликвидности) што гарантује ликвидност јер је доња прихватљива граница РОЛ=1

Рацио редуковане ликвидности показује степен покривености краткорочних обавеза ликвидном, лако уновчивом имовином (из бројиоца овог показатеља искључене су залихе и стална средства намењена продаји) На дан 31.12.2023. године ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш један динар краткорочних обавеза покривен је са 239,07 динара обртне –лако уновчиве имовине. Утврђени РРЛ = 239,07 (рацио редуциране ликвидности) што је исто више од доње прихватљиве границе РРЛ=1

46.2. Показатељи активности

ИНДИКАТОРИ АКТИВНОСТИ	
НЕТО ПРИХОД ОД ПРОДАЈЕ/ ПРОСЕЧАН САЛДО ОД КУПАЦА	14,70
ЦЕНА КОШТАЊА ПРОДАТИХ ПРОИЗВОДА/ ПРОСЕЧНО СТАЊЕ ЗАЛИХА	-
НЕТО ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ/ ПРОСЕЧНО СТАЊЕ СТАЛНЕ ИМОВИНЕ	0,02
НЕТО ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ/ ПРОСЕЧНА УКУПНА ПОСЛОВНА ИМОВИНА	0,01

Напомене уз финансијске извештаје

У 2023. години ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш није остваривала приходе по основу продаје робе али је остварила приходе од закупнина.

Коефицијент обрта купца (КОК=14.70) показује да се просечна потраживања од купаца наплаћују 14,7 пута годишње или да од сваких 14,70 дин. остварених прихода од продаје 1 дин. остаје везан у потраживањима од купаца (апсолутно), односно да нето приходи од продаје износе 1470% у односу на просечан салдо купаца током године (релативно). КОК такође показује колико се пута годишње наплаћују просечна потраживања.

Ефикасност коришћења сталне имовине је важно контролисати и зато се израчунава коефицијент обрта сталне имовине КОСИ=0.02

Однос нето прихода од продаје и просечне укупне пословне имовине предузећа се означава као коефицијент обрта укупне пословне имовине КОУПИ = 0,01 и представља сумарни показатељ ефикасности предузећа.

46.3. Показатељи рентабилности

ИНДИКАТОРИ РЕНТАБИЛНОСТИ	
ПОСЛОВНИ ДОБИТАК/ НЕТО ПРИХОД ОД ПРОДАЈЕ	0
НЕТО ДОБИТАК/ НЕТО ПРИХОД ОД ПРОДАЈЕ	0
РОА	0
РОЕ	0

У Нишу, 20.03.2024.год.



Законски заступник