

ЕК

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“
ЗРЕЊАНИН
БРОЈ: 200/206
ДАНА: 7.06.2019. године

На основу члана 25. Статута Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Зрењанин, Надзорни одбор Предузећа, на седници одржаној дана 7.06.2019. године, донео је

ОДЛУКУ

1. Усваја се Извештај о пословању Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Зрењанин, за период 1.01. – 31.12. 2018. године;
2. Одлука ступа на снагу даном доношења.



ПРЕДСЕДНИК НАДЗОРНОГ ОДБОРА

Александар Перин

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“
ЗРЕЊАНИН
ГИМНАЗИЈСКА 7
Број: 200/205
Датум: 07.06.2019. године

**ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ
ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА
„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
ЗА ПЕРИОД ОД 01.01 - 31.12.2018. ГОДИНЕ
(Усвојен на седници Надзорног одбора 07.06.2019.)**

ОСНИВАЧ: СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЗРЕЊАНИН

СЕДИШТЕ: ЗРЕЊАНИН, Гимназијска 7

ДЕЛАТНОСТ: ИЗНАЈМЉИВАЊЕ ВЛАСТИТИХ ИЛИ ИЗНАЈМЉЕНИХ НЕКРЕТНИНА
И
УПРАВЉАЊЕ ЊИМА (шифра делатности 6820)

МАТИЧНИ БРОЈ: 08187231

ПИБ: 101170309

ЈБК: 10004

НАДЛЕЖНА ФИЛИЈАЛА УПРАВЕ ЗА ТРЕЗОР: ЗРЕЊАНИН

Зрењанин, мај 2019.

С А Д Р Ж А Ј

I	ОПШТИ ДЕО	3
1	Општи подаци	3
2	Структура и организација предузећа	4
2.1	Власници и њихови удели	4
2.2	Надзорни одбор и пословодство	4
2.3	Органиграм	5
2.4	Подаци о седишту	6
2.5	Подаци о чланству у коморним удружњима	6
2.6	Структура запослених	6
2.7	Подаци о зарадама	7
3	Општи подаци о пословању предузећа	7
3.1	Реализација циљева и пословне стратегије	7
3.2	Актуелни средњорочни циљеви и пословна стратегија	8
3.3	Положај предузећа на тржишту	9
3.4	Оперативно пословање по главним делатностима на њихов развој	9
3.5	Тарифна и ценовна структура	10
3.6	SWOT - Анализа и перспектива	11
3.7	Процена развоја пословања у наредном извештајном периоду	11
3.8	Битни ризици будућег развоја	12
4	Финансијско техничке информације	12
4.1	Биланс стања 01.01. -31.12.2018.	13
4.2	Биланс успеха 01.01. -31.12.2018.	13
II	ПОСЛОВАЊЕ ПО ПОРТФОЛИЈИМА	15
	Уводне напомене	15
1	Портфолио пословни простор	16
2	Портфолио стамбени простор	18
3	Портфолио управљање спортско – рекреационим центрима	20
4	Веза са буџетом	21
5	Сажетак резултата пословања	21
III	ПРИЛОЗИ	
1	Финансијски извештаји 01.01. - 31.12.2018.	27

I ОПШТИ ДЕО

1. ОПШТИ ПОДАЦИ

Правни статус

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ Зрењанин

Седиште предузећа

23000 Зрењанин

Подаци за контакт

Особа за контакт:

Директор предузећа, дипл. инг. Радиша Дупљановић

Телефон: + 381 (0)23 562 600

Телефах: + 381 (0)23564 336

email: rdupljanovic@gsazr.rs

Основне делатности предузећа

Претежна делатност Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ са потпуном одговорношћу, уписана у Регистру привредних субјеката је:

68.2 – изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима

68.3 – Делатност агенције за некретнине

55.10 – Хотели и сличан смештај

55.20 – Одмаралишта и слични објекти за краћи боравак

55.30 – Делатност кампова, аутокампова и кампова за туристичке приколице

55.90 – Остали смештај

93.29 – Остале забавне и рекреативне активности

41.2 - Изградња стамбених и нестамбених зграда

71.1 - Архитектонске и инжењерске делатности и техничко саветовање

Основна делатност Предузећа, управљање некретнинама са становишта извора финансирања може се класификовати на:

1. Управљање некретнинама у својини града Зрењанина:

1.1. Издавање у закуп пословног простора;

1.2. Издавање у закуп и откуп стамбеног фонда;

1.3. Израда планова и надзор над текућим и капиталним одржавањем пословног и стамбеног простора;

1.4. Управљање спортско-рекреационим центрима: „Пескара“, „Тиса“ и „Мотел“.

2. Пословање на тржишту:

- 2.1. Издавање у закуп пословног простора за туђ рачун;
- 2.2. Издавање у закуп станова за туђ рачун;
- 2.3. Послови земљишно – књижног спровођења станова за туђ рачун;

2. СТРУКТУРА И ОРГАНИЗАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА

2.1 Власници и њихови удели

Оснивач: Скупштина града Зрењанин.

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Зрењанин основано је 30.03.1990. године Одлуком Скупштине општине Зрењанин као правни следбеник СИЗ-а у стамбеној области у општини Зрењанин. Од 01.01.2006. године Предузеће има статус индиректног корисника буџетских средстава града Зрењанина.

Табела 1. Власници и њихови удели

Власник	Удео (%)	Година (од када)
Државна својина	100	1990.

2.2 Надзорни органи (надзорни одбор и пословодство)

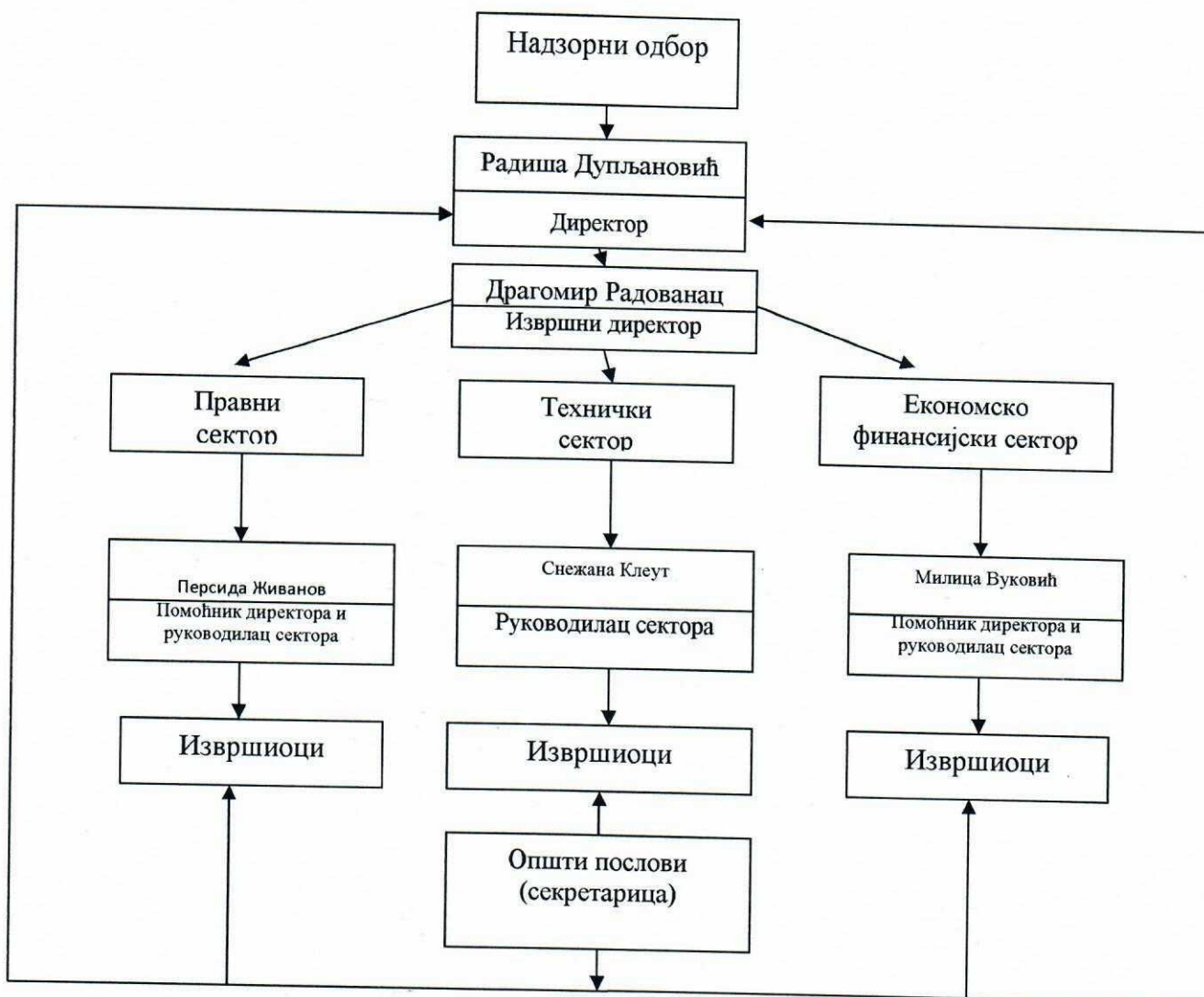
Табела 2. Надзорни одбор

Функција	Име и презиме	Напомене
Председник	Александар Перин	Представник локалне самоуправе од 12.07.2016.
Чланови	Илеана Бобек	Преставник локалне самоуправе од 12.07.2016.
	Персида Живанов	Представник Предузећа до 05.07.2017.

Табела 3. Пословодство /колегијум

Функција	Име и презиме	Напомене
Директор	Радиша Дупљановић	од 12.07.2016.
Извршни директор	Драгомир Радованац	
Помоћник директора за правне послове	Персида Живанов	
Помоћник директора за економско - финансијске послове	Милица Вуковић	

2.3 Организам



Предузеће има типичну функционалну структуру, која је сасвим у складу са потребама пословања, с обзиром на мали број запослених. Овај тип модела организовања одговара условима у којима Предузеће послује. Услови пословања се одликују следећим карактеристикама;

- окружење је релативно стабилно и извесно,
- циљеви су добро дефинисани и трајни,
- интезивност и продуктивност рада су устаљене и објективно условљене величине.

Предузеће је организовано у три сектора: технички, правни и економско-финансијски. Секторска подела је извршена на основу функционалне поделе рада и организације функције руковођења. У оквиру сектора, односно пословних функција окупљени су специјалисти за одређене послове што повећава стручни потенцијал и копетентност функције.

Постојећа структура пружа могућност измене неких структурних параметара (редизајн), због примене стратегије проширивања и обогаћивања посла.

2.4 Подаци о седишту и дислоцираним подржницама

Табела 4. Седиште предузећа и дислоциране подржнице/ погони

Централа / подржница	Адреса
ЈП „Градска стамбена агенција“	Зрењанин, Гимназијска 7

2.5 Подаци о чланству у струковним и коморним удружењима

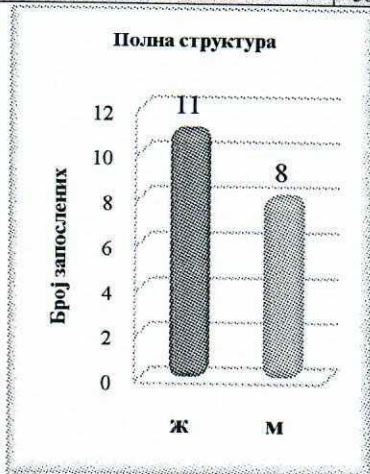
Табела 5. Подаци о чланству у струковним и коморним удружењима

Организација	Кратак опис	Седиште	Чланство од
Привредна комора Зрењанин	Олбор за стамбено комуналну делатност	Зрењанин	1990.

2.6 Структура запослених (старосна и образовна структура)

Табела 6. Структура запослених

Сектор -одељење служба	Број запослених	Пол		Старост						Квалификација				
		ж	м	< 20	20-29	30-39	40-49	50-59	< 59	НКВ КВ	КВ ОШ	ВК В	ССС	ВС С
Директор	1		1					1						1
Извршни директор	1		1				1							1
Правни сектор	3	3				1		1					1	2
Технички сектор	4	2	2			2	2	1					1	3
Економски сектор	9	5	4			2	1	4	2				5	4
Општи послови	1	1						1					1	
Укупно:	19	11	8	0	0	5	4	8	2	0	0	0	8	11
%		58	42	0	0	26	21	42	11	0	0	0	42	58



Статика запослених

- **Полна структура:** у 2018. години у Предузећу је било запослено 58% жена и 42% мушкараца. У односу на 2017. годину проценат заступљености жена је опао са 63% на 58%, а проценат заступљености мушкараца порастао са 37% на 42%.
- **Старосна структура:** у односу на претходне године старосна структура је остала иста.
- **Квалификација запослених:** квалификациона структура је остала иста у односу на претходну годину.

2.7 Подаци о зарадама**Табела 7 Зараде запослених**

Бруто просек у предузећу	2017.	68,775	105	Нето просек у предузећу	2017.	49,404	105
	2018.	72,022			2018.	51,678	
Нето максимална зарада	2017.	83,163	101	Нето минимална зарада	2017.	33,376	110
	2018.	84,107			2018.	36,726	

Зараде се у 2018. години нису повећавале у односу на 2017. годину, изузимајући прираст зарада који се односи на минули рад. Повећање бруто и нето просечне зараде у Предузећу у 2018. години у односу на 2017. годину резултат је пријема нових радника у 2017 години, који су имали незнатно већу зараду (због разлике у параметрима за обрачун зараде) од радника који су напустили Предузеће у истој години.

3. ОПШТИ ПОДАЦИ О ПОСЛОВАЊУ ПРЕДУЗЕЋА**3.1 Реализација циљева и пословне стратегије у 2018. години****3.1.1 Реализација техничко-технолошких циљева**

Реализација техничко – технолошких циљева у 2018. години:

- Израда планова и надзор над текућим и капиталним одржавањем стамбеног и пословног простора;
- У сарадњи са Оснивачем врши се обилазак и контрола имовине у оквиру портфолија пословни и стамбени простор ради уписа јавне имовине, у складу са Законом о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013 и 105/2014). Контрола и попис стамбених објеката: утврђивање стања објеката и провера коришћења станова у складу са уговорима о закупу;
- Куповина опреме – 5 канцеларијских столица, 1 рачунар, 2 монитораи 1 штампач;
- На аудиту је потврђен сертификат система квалитета ISO 9001:2015.

3.1.2 Реализација пословно-финансијских циљева

- Наплата јавног прихода од закупа пословног простора реализована је 103,19% у односу на фактурисану вредност. На висок проценат наплате утицала је поред наплаћене и фактурисане закупнине за текућу годину и наплата закупнине из претходних година.

- Цене закупа пословног простора формирале су се путем деловања тржишних механизма путем јавног оглашавања.
- Покренути су поступци отказа уговора за закупце који дугују више од 3 закупнине.
- Покренути су судски поступци за наплату дуга за закупце који дугују више од 3 месечне закупнине.



3.2 Актуелни средњорочни циљеви и пословна стратегија (1 до 5 година)

3.2.1 Техничко-технолошки

- Трајно обезбеђење квалитета пружања услуга, ISO 9001:2015;
- Повећање површине издатог пословног простора улагањем у његову реконструкцију, доградњу и изградњу изградом предлога санације (цца 2.000 м²);
- Израда планова за изградњу нових локала реинвестирањем средстава од продаје непрофитабилних локала;
- Набавка опреме: рачунари, канцеларијски намештај (полице, ормани за одлагање документације).
- Редизајн појединих параметара организационе структуре као базичног фактора организационих и економских перформанси;
- Увођење система финансијског управљања и контроле;
- Одржавање зграда колективног становања.

3.2.2 Пословно-финансијски

- Промена праксе управљања приходима и расходима портфолија пословног и стамбеног простора. Управљање приходима и расходима требало би поверити Предузећу на транспарентан начин - путем усвајања програма и плана пословања од стране Скупштине града Зрењанина. Постојећи модел управљања имовином Града елиминише сваку могућност одлучивања Предузећа о улагањима, односно о висини и врсти текућег и инвестиционог одржавања поменуте имовине. Садашњи пракса се показала у великој мери неефикасном и неефективном, јер се наменска средства од закупа не троше за очување и повећавање имовине Града, као ни за повећање прихода од закупа;
- Унапређење текуће праксе управљања имовином на основу концепата управљања имовином који се успешно примењују у свету;
- Повећање јавног прихода:
 - наплатом - најмање 90% у односу на фактурисану реализацију;
 - наплатом потраживања из претходних година;
 - реинвестирањем нето ефективног прихода у изградњу новог пословног простора (постоји велика зависност од Оснивача),
 - формирањем тржишних цена за све локале путем лицитације (једнак тржишни третман за све закупце) и усклађивање тако формираних цена са растом курса ЕУР-а,
 - смањењем периода неискоришћености капацитета;

- Контролисани раст расхода, у складу са растом прихода, на свим портфолијима пословања (посебно расхода администрирања у вези управљања пословним и стамбеним фондом Града)) који ће обезбедити оптималан финансијски резултат пословања Предузећа и већи биџетски приход од закупа.

3.3 Положај предузећа на тржишту/ Оперативно пословање

3.3.1 Општи услови пословања у бранши

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ има значајну конкурентску предност на територији града Зрењанина, јер управља великим бројем локала на атрактивним локацијама. Локали, значајне укупне површине, чине већи део понуде на локалном тржишту издавања некретнина. Конкурентска предност се годинама полако урушава због деловања неповољних субјективних фактора, пре свега због веома малих улагања у одржавање, проширење и изградњу нових објеката, нарочито пословног простора. Последица свега наведеног је велики број руинираних локала и станова за које је Грађевинска инспекција издала решења о забрани употребе.

3.3.3 Општа оцена пословања¹

На основу постигнутих резултата у прошлој години може се констатовати да је Предузеће и поред објективних тешкоћа, ипак успешно пословало у оквиру свих портфолија.

Детаљније о резултатима пословања видети у поглављу 4. Финансијско техничке информације, где су приказани су финансијски извештаји за 2018. годину, као и резултати по портфолијима пословања у одељку II.

3.4 Оперативно пословање по главним делатностима и њихов развој

3.4.1 Географско подручје рада

Делатност Предузећа се обавља на подручју града и мањим делом у околним насељеним местима. Пословни и стамбени простор се налази у Зрењанину и 9 насељених места општине Зрењанин: Перлез, Книћанин, Арадац, Елемир, Меленци, Ечка, Банатски Двор, Клек, Фаркајдин

Локали пословног простора у граду чине преко 97%, а у околним местима 3%.

3.4.2 Физички обим услуга

У 2018. години издато је незнатно мање објеката у односу на план и остварење 2017. године, основни узрок је повећан броја руинираних локала.

Табела 8. Физички обим услуга (у јединицама мере)

Р. бр	Назив услуге	Јединица мере	2017.		2018.		Индекс				
			План	Остварено	План	Остварено	4/3	5/3	5/4	6/4	6/5
0	1	2	5	6	5	6	7	8	9	10	11
1	Издавање у закуп ПП у власништву Града	Бр. лок.	155	156	156	154	101	101	100	99	99

¹ Детаљна анализа пословања је приказана у делу извештаја II Пословање по портфолијима

2	Издавање у закуп станова у власништву Града	Бр. стан.	144	141	136	135	98	94	96	96	99
3	Продаја станова у власништву Града	Бр. стан.	299	304	300	303	102	100	99	100	101
6	Анексирање уговора, брисовне дозволе и остало	Бр. угов.	70	99	90	115	141	129	91	116	128
7	Издавање у закуп станова за туђ рачун	Бр. стан.	6	5	5	5	83	83	100	100	100
8	Продаја станова за туђ рачун	Бр. стан.	217	217	217	217	100	100	100	100	100

3.5 Тарифна и ценовна структура²

Цене закупа за пословни простор утврђене су:

1. Административно - ценовником на основу Одлуке Скупштине града Зрењанина;
2. Тржишним механизмом – лицитиране цене;

Тарифна и ценовна структура услуга није зависна од класификације закупаца на грађане (физичка лица), предузетнике и правна лица. За све категорије закупаца важи исти ценовник.

• 3.5.1 Тарифна структура

Административне цене доминирају у укупној структури цена. Од укупног броја издатих локала, све три пословне зоне, 115 закупаца плаћају закупнину по административним ценама, 29 закупаца плаћа закупнину по лицитираним ценама, а 13 закупаца је ослобођено плаћања закупнине по закону.

Табела 9. Структура цена закупа

Редни број	Зона	Број закупаца		Површина м2		% учешћа			
		2017.	2018.	2017.	2018.				
1	Одлука	106	114	6,025.34	7,828.67	67.95	72.61	54.62	68.41
2	Личитирани	37	29	3,721.44	2,195.08	23.72	18.47	33.73	19.18
3	Без накнаде	13	13	1,285.57	1,299.11	8.33	8.28	11.65	11.35
Укупно:		156	156	11,032.35	11,322.86	100.00	99.36	100.00	98.95

У Граду, због ограничене понуде пословних просторија на најатрактивнијим локацијама, за сада, још увек делује тржиште тражње на коме реално могу да се формирају вишеструко веће цене закупа у односу на цене из Одлуке.

Из тих разлога у 2018. години Скупштина града Зрењанина усвојила је Одлуку о пословном простору у јавној својини града Зрењанина („Службени лист града Зрењанина“, број 14/2018).

Одлуком све цене закупа пословног простора усклађују се, сваког месеца, са растом курса ЕУР-а.

Актуелни проблем су и цене закупа код неких уговора на неодређено време, који су закључени у ранијем периоду, јер се дефинисана цена (административна) из ових уговора није повећавала неколико година. За локале у којима се налази ова категорија закупаца, не постоји начин утврђивања тржишне цене, осим у случају

²У прилогу број 1 видети ценовник услуга Предузећа за 2018. годину

раскида уговора, који је једино могућ уз сагласност друге уговорне стране или судским путем ако закупац падне у доцњу више од 3 закупнине.

Цене закупа стамбеног простора

Цене закупа градских станова су административне, некомерцијалне и неекономске, што значи да цене не обезбеђују приходе којима се могу покрити сви трошкови одржавања и администраирања.

Оваква политика цена (законске препреке), минимизира укупна средства неопходна за одржавања стамбеног фонда, што негативно утиче на очување овог, већ прилично руинираног ресурса Града. Просечна цена закупа станова, незнатно је промењена у односу на претходни извештајни период, и износи 106,78 дин/м², а станарина 40,36 дин/м².

3.6 SWOT –Анализа и перспектива

1. Мали број запослених	1. Недовољно развијен информациони систем
2. Велика конкурентска предност на локалном тржишту издавања некретнина број локала и станова	
Strenghts – Предности	Weaknesses- Слабости
Opportunities – Шансе	Threats – Ризици
1. Развој нових послова: агенција за некретнине, надзор над изградњом објеката за трећа лица и технички пријем објеката, одржавање станова, изградња станова социјалног становања, туристичка делатност.	1. Доношење закона о реституцији/денационализацији 2. Зависност од Оснивча - политике: 3. Доношење системских закона којима се регулишу, на погрешан начин, услови под којима Предузеће може да послује као правно лице на тржишту

3.7 Процена развоја пословања у наредном извештајном периоду

Развој у наредном извештајном периоду подразумева квалитативне промене у Предузећу које треба да донесу побољшање функционисања, промену структуре постојећих услуга, увођење нових послова, који ће се финансирати ИПА пројектима регионалне прекограничне сарадње.

Уколико би Законодавац изменио услове под којима Предузеће може да послује, развој би требао да обухвати, поред наведених послова, и инвестирање и реинвестирање у изградњу новог пословног простора и одговарајуће повећања вредности извршених услуга, побољшање услужне технике, побољшање управљања у свим областима пословања, побољшање укупне организације и развој појединих служби и евентуално отварање нових, побољшање услова рада.

Модернизација информационог система, као подршка логистици Предузећа, обухватиће усавршавање постојећег софтвера и инсталацију новог апликативног програма за евиденцију пословног и стамбеног простора. Овај процес је већ инициран у 2007. и 2008. години, али је је од тада направљен застој због недостатка финансијских средстава и израде софтвера код Оснивача.

Тржишно пословање: Развој у оквиру овог портфолија подразумева квалитативне промене које треба да донесу побољшање функционисања, промену структуре постојећих услуга, увођење нових послова: послови агенције за некретнине, послови одржавања зграда колективног становања, послови техничког пријема објеката и надзора код изградње грађевинских објеката, послови управљања становима колективног становања, изградња станова, послови пројектовања ентеријера. Такође, развој туристичке делатности у смислу развоја спортско – рекреативних центара.

3.8 Битни ризици будућег развоја

Ризици, односно, вероватноћа настанка губитака услед нежељених околности у будућем планираном развоју Предузећа су:

1. Примена закона о реституцији јер би велики број локала у првој зони прешао у власништво приватног сектора, услед чега би се највероватније изгубила конкурентска предност;
2. Извршење планираних пројеката првенствено оних на пословном простору зависе искључиво од Оснивача.
3. Ограничена је могућност инвестирања и реинвестирања из нето ефективног буџетског прихода без обзира на позитивну процену улагања.
4. Постоји велика нефлексибилност на расходе и издатке, који се могу појавити код пројеката, у односу на планиране (неопходна процедура ребаланса буџета).
5. Стручност запослених треба да се трајно побољшава, а улагања у обуку зависе од Оснивача.

Предузеће је препознало, односно идентификовало ризике будућег развоја, проценило их, квантификовало и извршило планирање реакција како би одржало контролу над планираним пројектима (Процедура ИСО стандарда – Ризици и процена ризика).

4. ФИНАНСИЈСКО – ТЕХНИЧКЕ ИНФОРМАЦИЈЕ

У 2017. години због, због трансформационих промена Предузеће је имало обавезу да први пут изради финансијски извештај као самостално привредно друштво.

Финансијски извештај за период 01.12. - 31.12.2018. године – састављен је на принципима обрачунске основе у складу са одговарајућим МРС/МСФИ, односно на основу Закона о рачуноводству («Службени гласник РС», број 62/2013).

У извештај ревизорке куће која је вршила ревизију финансијских извештаја за 2018. годину је наведено да «финансијски извештаји истинито и објективно по свим материјално значајним питањима приказују финансијско стање друштва ЈП «Градска стамбена агенција» Зрењанин на дан 31.12.2018. године, као и резултат његовог пословања и токове готовине за пословну годину завршену на тај дан, у складу са рачуноводственим прописима важећим у Републици Србији и рачуноводственим политикама обелодањеним у напоменама уз финансијске извештаје»... «осим у делу друга потраживања у износу од 3.850.000 динара која су настала током 2016. године

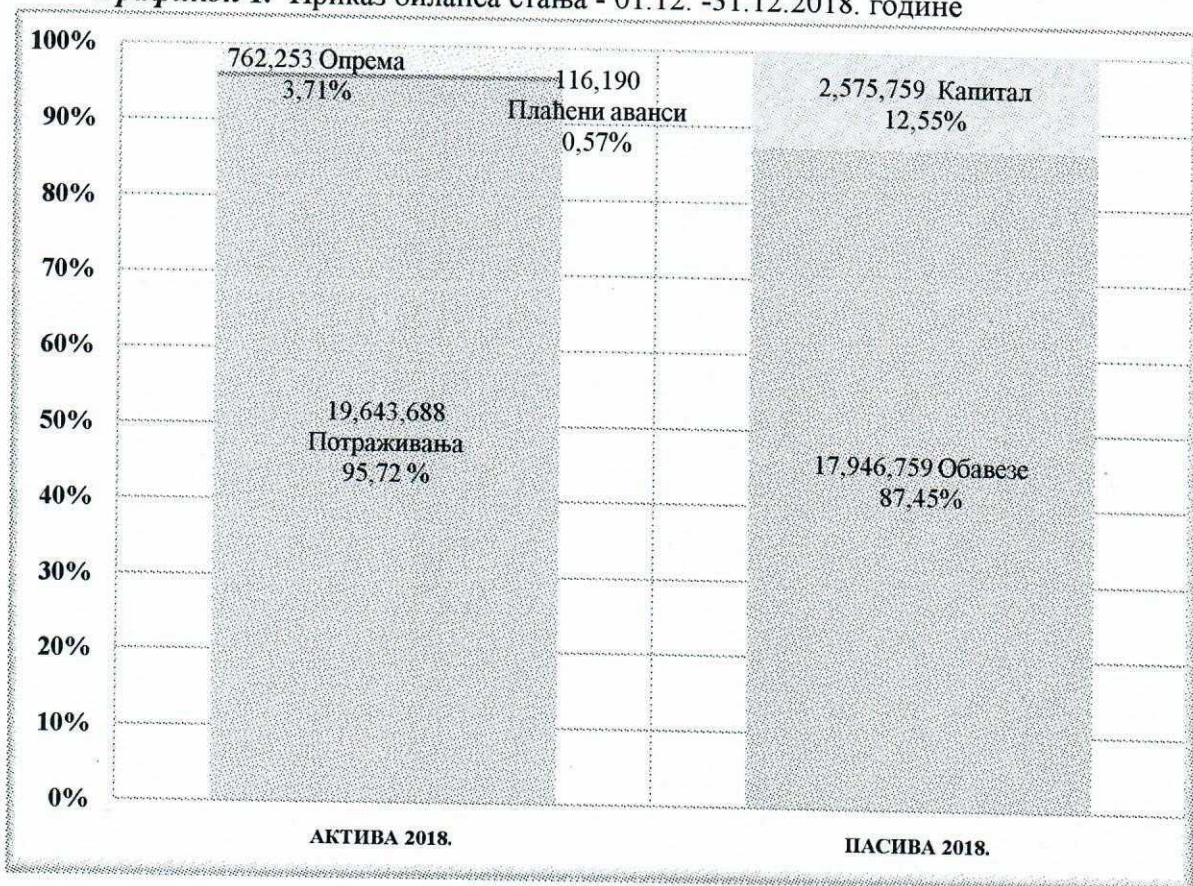
када је Друштво било буџетски корисник а с обзиром да буџетом Града Зрењанина нису предвиђена средства за ову намену до датума издавања овог извештаја».

4.1 Биланс стања

Обе билансне перспективе, одражавају пословање Предузећа у вези управљања пословним и стамбеним фондом у власништву града Зрењанина, послова на тржишту са трећим лицима и управљања Спортско-рекреационим центрима.

Биланс стања Предузећа на дан 31.12.2018. године приказан је у следећем графикону.

Графикон 1. Приказ биланса стања - 01.12. -31.12.2018. године



У прилогу на крају извештаја приказани су следећи финансијски извештаји за 2018. годину:

- Биланс стања (Прилог 2)
- Биланс успеха (Прилог 3)
- Извештај о осталом резултату (Прилог 4)
- Извештај о токовима готовине (Прилог 5)
- Извештај о променама на капиталу (Прилог 6)

4.2 Биланс успеха

Биланс успеха – биланс прихода и расхода приказује остварене приходе и остварене расходе, односно трошкове и резултат пословања

Приходи: У билансу успеха приказани су приходи у висини 46.332.531,36 динара. (Видети прилог на крају извештаја)

Расходи: У билансу успеха исказани су укупни расходи у износу од 46.249.490,29 динара. (Видети прилог на крају извештаја)

Резултат пословања: Остварен је позитиван резултат пословања као резултат већих прихода над расходима, односно бруто добит у износу од 83.041,07 динара. Нето добит износи 38.832,02 динара, а Надзорни одбор је донео Одлуку о распоређивању добити за куповину основних средстава и опреме за потребе обављања делатности Предузећа.

Графикон 2. Приходи, расходи и резултат пословања Предузећа



Ефективни учинак Предузећа на пословима продаје услуга у вези са Оснивачем, односно пословима на управљању некретнима у влаништву града Зрењанина у 2018. години приказан је у поглављима портфолио пословни и портфолио стамбени простор. За ове учинке неопходно је узети у обзир наплаћени приход од закупа и откупа пословног и стамбеног простора - јавни приход, који није евидентиран у билансу успеха Предузећа.

II ПОСЛОВАЊЕ ПО ПОРТФОЛИЈИМА

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Пословање Предузећа по портфолијима обухвата:

- 1.1. портфолио пословни простор;
- 1.2. портфолио стамбени простор,
- 1.3. портфолио спортско – рекреациони центри,
- 1.4. портфолио тржишно пословање- услуге трећим лицима.

Сажетак пословања на наплати јавних прихода од закупа пословног и стамбеног фонда

Наплаћени јавни приход од продаје услуга издавање пословног, стамбеног простора и осталих услуга трећим лицима приказан је у табели 10.

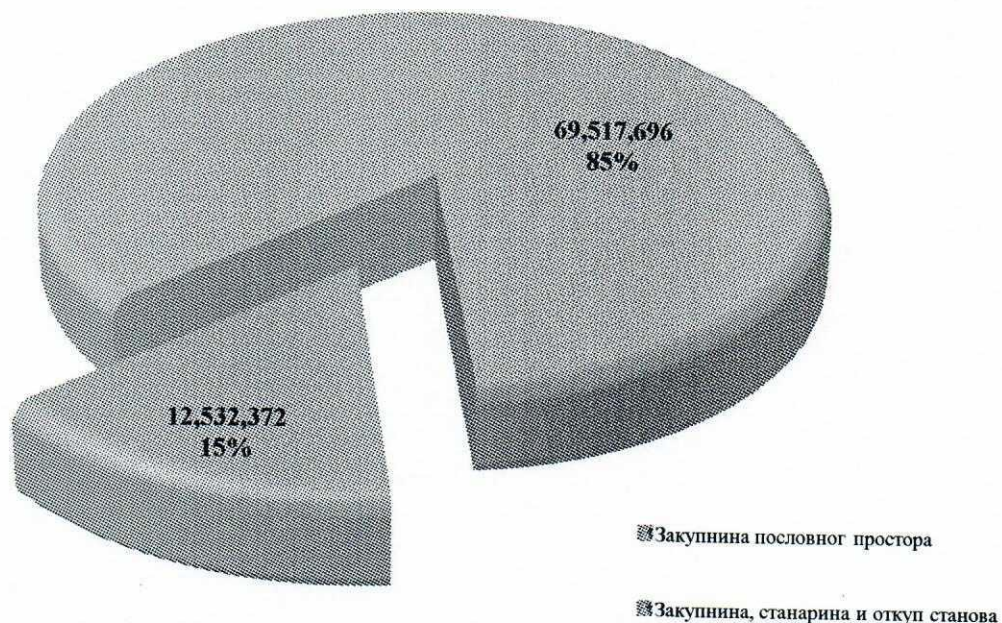
Табела 10 Буџетски приходи

Р. бр.	Буџетски приходи	Реализација 2017.	План 2018.	Реализација 2018.	Индекс		
					4/3	5/3	5/4
1	2	3	4	5			
1	Закупнина пословног простора	70,474,484	69,000,000	69,517,696	97.91	98.64	100.75
2	Закупнина, станарина и откуп станова	9,833,872	10,400,000	12,532,372	105.76	127.44	120.50
	Укупно:	80,308,356	79,400,000	82,050,068	98.87	102.17	103.34

У 2018. години Предузеће је наплатило 82.050.068 динара јавног прихода, што је у односу на реализацију 2017. године чини 102,17%, а у односу на планирану наплату реализација је већа за 3,34%.

Напомињемо да је у 2018. години фактурисана реализација везана за закуп пословног простора мања за 2.721.812,02 динара или 3,88% мање у односу на фактурисану реализацију из 2017 године.

Графикон 3. Структура буџетских прихода 2018. године

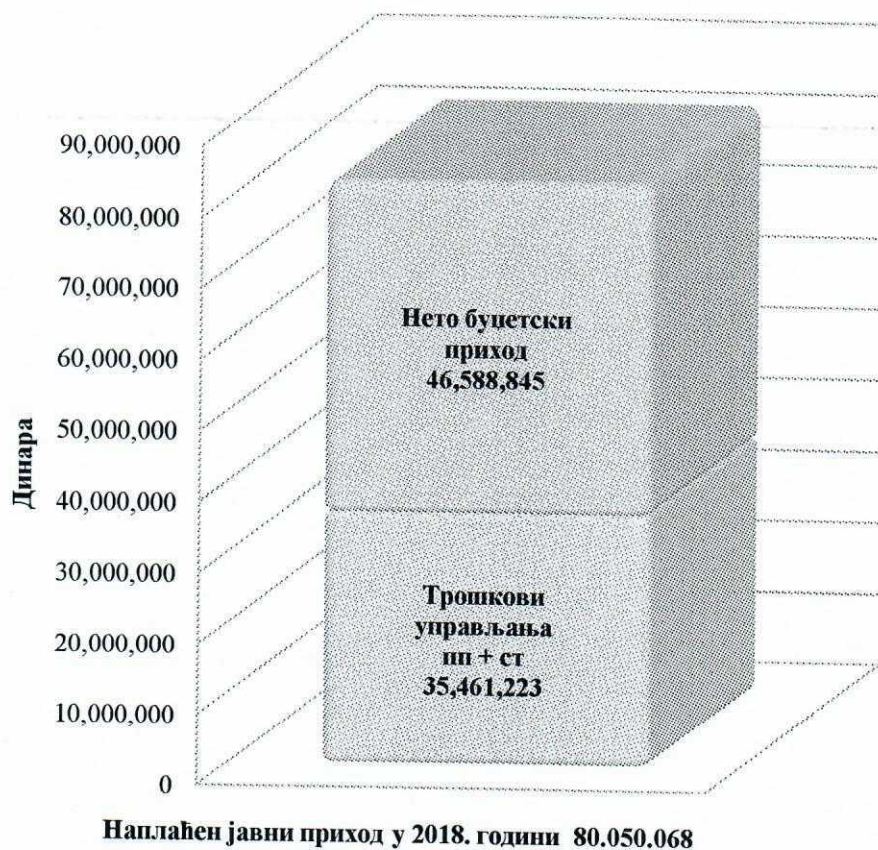


Расходи финансирани из буџета, везани за управљање наведених портфолија у 2018. години износе 22.224.698,69 динара бруто. Остали расходи и издаци везани за текуће и капитално одржавање наведених портфолија нису финансирани средствима, односно приходима Предузећа, већ директно из буџета Града.

Табела 11 Резултат пословања – управљање пословним и стамбеним фондом

Врста прихода	Реализација јавног прихода 2018.	Трошкови управљања	Резултат
1	2	3	4
Закуп пословног и стамбеног фонда	82.050.068.00	35.461.223.17	46.588.844.83

Графикон 4. Резултат пословања – пословни и стамбени фонд 2018. година



1. ПОРТФОЛИО ПОСЛОВНИ ПРОСТОР – КОМЕРЦИЈАЛНЕ НЕКРЕТНИНЕ

Објекти пословног простора, у јавној својини града Зрењанина, искњижени су 01.12.2016. године из аналитичке и ванбилансне евиденције Предузећа по закону и воде се у пословним књигама Градске управе.

На основу аналитичке евиденције закупаца (помоћна евиденција Предузећа) пословни простор у власништву града Зрењанина има површину од 25.625,80м², а распоред по зонама и

броју локала приказан је у наредној табели.³

Табела 12. Структура пословног простора у 2018. години

Редни број	Опис	Активни		Пасивни		Укупно	
		Број локала	м2	Број локала	м2	Број локала	м2
1	I зона	95	6,506.97	52	4,952.33	147	11,459.30
2	II зона	55	4,607.52	27	8,737.11	82	13,344.63
3	III зона	4	208.37	8	613.5	12	821.87
	Укупно:	154	11,322.86	87	14,302.94	241	25,625.80

У току 2018. године у закупу пословног простора било је просечно 154 локала, а број неиздатих локала је 87, због наведених разлога у претходном тексту.

1.1 Финансијски показатељи

Наплаћени јавни приход од закупа пословног простора

Закупци пословног простора су у току 2018. године уплаћивали закупнину на рачуне јавних прихода Града.

Укупно наплаћен приход од закупа пословног простора у 2018 години износи 69.517.695,60 динара што је за 2,09% мање у односу на наплату из 2017. године и мање за 1,36% у односу на планирану наплату (видети табела 10). Наплата је смањена због враћања локала у процесу реституције старим власницима. Као што је напред већ напоменуто 2018. године мање је фактурисана закупнина пословног простора за 2.721.812,02 динара или за 3,88%.

Процент наплате јавног прихода – закупнина пословног простора

Фактурисана закупнина износи 67.367.491,13 динара, а наплаћена 69.517.695,60 динара.

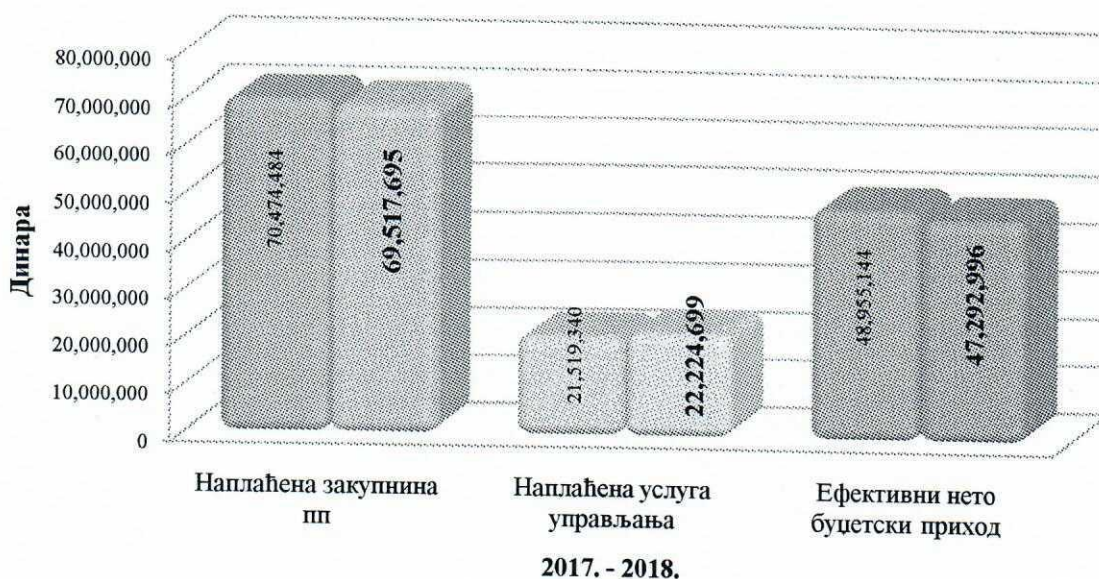
- **наплата је реализована 103,19%** у односу на фактурисану реализацију из 2018. године

Инвестиције и капитално одржавање пословног простора, од 01.12.2016. године, није у надлежности Предузећа, јер на основу законских прописа одржавање имовине у јавној својини може да обавља само Градска управа.

Резултат пословања на пословном простору: На пословном простору је у 2018. години остварен нето буџетски приход у износу од 47.292.996 динара. Наплаћени јавни приход од издавања пословног простора износи 69.517.695 динара који је уплаћен на рачун буџета Града, а за услуге управљања истим Предузеће је наплатило из буџета 22.224.699 динара у бруто износу.

³Извор података за вредности површине пословног простора: аналитичка евиденција купаца пословног простора,

Ова евиденција није усклађена са стварним стањем, јер попис у оквиру портфолија пословни и стамбени простор није завршен. Укупан број локала и укупан број купаца се неподудара због тога што више купаца користе један пословни простор (Македонска 11 и један купац користи 2 локала који је обједињен у један).

Графикон 5. Резултат пословања – портфолио пословни простор 2017. – 2018. године

Потраживања (125.837.879,11): Предузеће по основу закупнине пословног простора потражује од закупаца 125.837.879,11 динара. У укупним потраживањима доминирају потраживања из ранијих година (почев од 1994. године), за које су покренути судски процеси или постоје извршне пресуде које не могу да се реализују због непостојања средства извршења. Међутим, за неке закупце обезбеђена су средства извршења у 2017. и 2018. години и почела је наплата потраживања обуставом прихода дужника.

Један део потраживања се не може угужити због непостојања дужника (статусних промена), вођења имовинских спорова, застарелости потраживања. Опис ненаплаћених потраживања није вршен у протеклих двадесет година.

Обавеза за више уплаћену закупнину - претплата закупаца (135.242,33 динара):

Утужења: Опомене пред утужење, шаљу се сваког месеца и саставни су део фактуре за закуп пословног простора.

На дан 31.12.2018. године од укупно 156 активних закупаца 48 је имало дуг за неплаћену закупнину у укупном износу од 7.391.200,89 динара, од тога 4,86% закупаца имала су дуг испод три закупнине, а 95,14% закупаца имало је дуг преко 3 закупнине. Значајан удео у дугу имају удружења и политичке партије.

2 ПОРТФОЛИО СТАМБЕНИ ПРОСТОР – НЕКОМЕРЦИЈАЛНЕ НЕКРЕТНИНЕ

Објекти стамбеног простора, односно станови у јавној својини града Зрењанина, искњижени су 01.12.2016. године из аналитичке и ванбилансне евиденције Предузећа, по закону и воде се у пословним књигама Градске управе.

ЛП „Градска стамбена агенција“ обавља послове управљања овим портфолијом за накнаду. Приходи овог портфолија су јавни приходи и чине их : закупнина станова, станарина, приход од продаје станова (приходи од продаје станова на рате - наплаћени ануитети и приходи од продатих станова у целости).

2.1 Финансијски показатељи

Буџетски приходи: Остварени јавни приход од издавања у закуп и продаје станова у власништву Града и станова солидарности износи 12.532.372,08 динара. У односу на реализацију из 2017. године остварени приход је мањи за 11,94%, а у односу на план реализовани приход је већи за 34,71% (табела 10).

Мање наплаћени приход је резултат смањења броја издатих станова због руинираности и веома малих улагања у текуће и инвестиционо одржавање (такви станови немају струју, водовод, немају подне облоге, део зидова се урушио, прозори и столарија су у изузетно лошем стању, кровови прокишњавају).

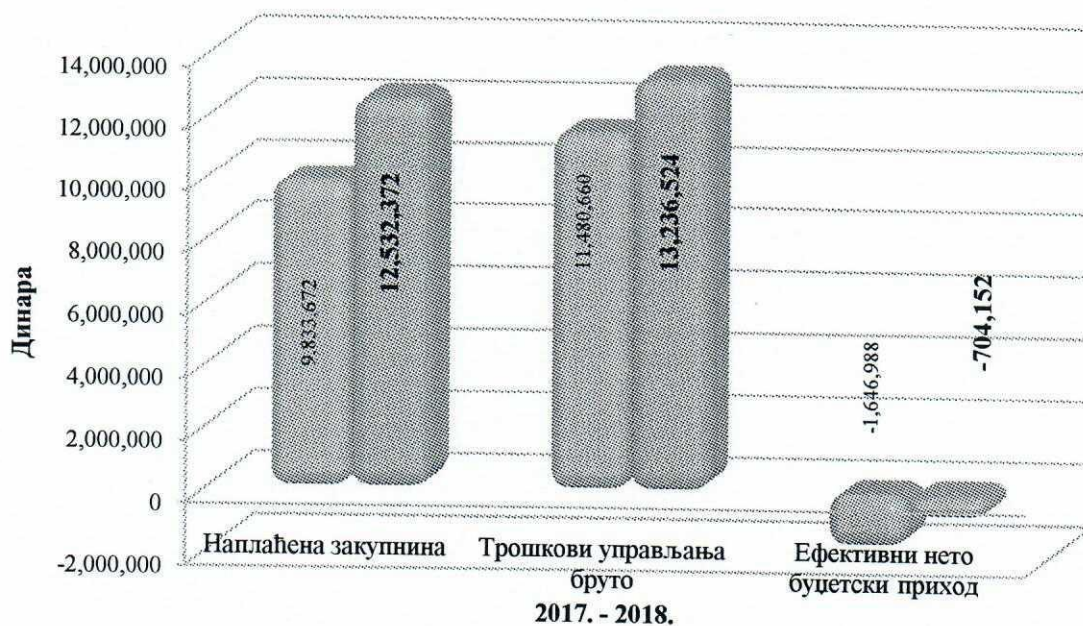
Наплаћени јавни приход од издавања некомерцијалних некретнина – издавање у закуп станова у јавној својини Града дат је наредној табели.

Табела 13 Наплата закупнине, станарине и продаја станова

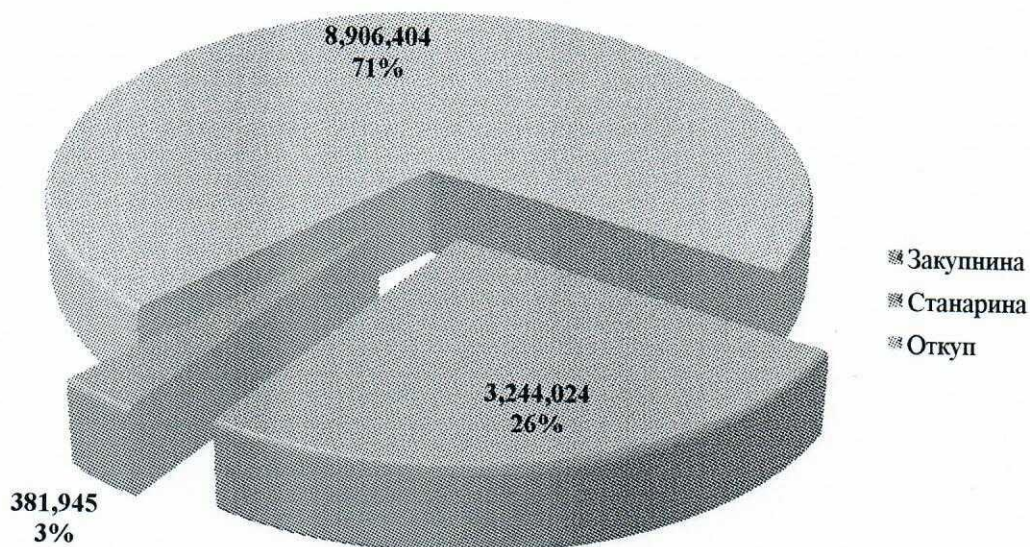
Буџетски приходи	Реализација 2016.	План 2017.	Реализација 2017.	Индекс		
				3/2	4/2	4/3
1	2	3	4			
Закупнина	2,114,436	2,050,000	2,573,856	96.95	121.73	125.55
Станарина	412,814	250,000	343,235	60.56	83.15	137.29
Откуп станова	8,639,915	5,000,000	6,916,581	57.87	80.05	138.33
Укупно:	11,167,165	7,300,000.00	9,833,672	65.37	88.06	134.71

Наплаћен приход од издавања и откупа станова износи 12.532.372,08 динара, а за трошкове управљања Предузеће је наплатило од буџета у бруто износу 13.236.524,97 динара. Из буџета Града повучено је више 704.152 динара у односу на наплаћени јавни приход. Ова негативна разлика резултат је веома ниских закупнина чија се висина не формира на тржишту, него је утврђена административно – законски је регулисана.

Графикон 6 Резултат пословања – портфолио стамбени простор 2017. – 2018. године



Графикон 7 Структура прихода – стамбени фонд 2018. године.



Укупни расходи: Од 01.12.2016. године Предузеће не обавља послове одржавања стамбеног фонда., ове послове је преузела Градска управа.

Потраживања (33.183.151,23): Предузеће по основу јавног прихода закупнина и станарина градских станова и станова солидарности на дан 31.12.2018. године потражује од закупаца 33.183.151,23 динара. Ова потраживања у значајној мери се неће наплатити, јер закупци станова примају социјалну помоћ на коју не могу, по закону, да се врше извршења.

Обавезе за више уплаћену закупнину - претплата закупаца (106.525,32 динара).

Утужења: Након извршене провере станара послате су опомене пред утужење, за све дужнике. Постоји проблем везан за наплату закупнине путем тужби од станара који су примаоци социјалне помоћи, јер средство извршења не може бити социјално примање. Предузеће је заузело став да закупце који примају социјалну помоћ треба ослободити плаћања закупнине.

3.ПОРТФОЛИО УПРАВЉАЊЕ СПОРТСКО - РЕКРЕАЦИОНИМ ЦЕНТРИМА

Предузеће је у 2017. години добило од Града на управљање Спортско рекреационе центре „Пескара“, „Тиса“ и „Мотел“. Фактурисана услуга Предузећа Граду за управљање поменутиим центрима у 2018. години износи 6.968.321,10 динара у нето износу.

За одржавање центара из буџета је Предузећу пренето 2.000.000,00 динара у бруто износу. Укупно из буџета Града за услуге управљања центрима и њихово одржавање Предузећу пренето је 8.191.275,97 динара у бруто износу.

Укупни приходи од закупа ових центара 1.514.396,64 динара.

Укупни трошкови износе 6.968.321,10 динара и односе се на трошкове одржавања спортско-рекреационих центара.

Трошкови одржавања Спортско – рекреационих центара финансирани су:

- из буџета Града у износу од 2.000.000,00 динара
- из прихода оствареног од закупа центара у износу од 1.514.521,41 динара,
- из прихода Предузећа који је фактурисао Оснивачу за управљања центрима у износу од износу од 6.191.275,97 динара бруто потрошено, односно Предузеће је из својих средстава уложило 3.453.799,69 динара.

ВЕЗА СА БУЏЕТОМ

Предузеће је у 2018. години укупно уплатило у буџет Града 82.050.067,68 динара, а буџету Града је фактурисало своје услуге управљања и одржавање спортско-рекреационих центара у износу од 43.652.499,54 динара. У буџету је остало 38.497.568,14 динара.

Напомињемо да због начина обрачуна прихода, односно расхода по обрачунској и готовинској основи постоји разлика између поменуте фактурисане и наплаћене услуге управљања у износу од 347.501 динара. Резултат пословања Предузећа везан за буџет Града, по портфолијима, приказан је у следећој табели.

Табела 14 Веза са буџетом Града

Редни број	Јавни приход	Наплаћен јавни приход	Фактурисана услуга буџету	Резултат
1	Пословни простор	69,517,695	22,224,699	47,292,996
2	Стамбени простор	12,532,372	13,236,524	-704,152
3	Спортско рекреациони центри - услуга управљања		6,191,276	-6,191,276
4	Спортско рекреациони центри - трошкови одржавања		2,000,000	-2,000,000
	Укупно:	82,050,067	43,652,499	38,397,568

5. САЖЕТАК РЕЗУЛТАТА ПОСЛОВАЊА ПРЕДУЗЕЋА У 2018. ГОДИНИ

Предузеће је у 2018. години на портфолијима пословни и стамбени простор исказало позитивне резултате, као и на порфолијима спортско – рекреациони центри и пословање са трећим лицима.

Остварена добит од 83.041,07 динара је мања од планиране, због става Предузећа да новац добијен вршењем услуга уложи у одржавање Спортско – рекреационих центара и повећа трошкове, а смањи опорезиву добит.

Закључак

Значајно је, да Предузеће приходе остварује из основне делатности управљања некретнинама. Порекло добитка пословања и реалност да се он може поновити у наредном периоду даје перспективу ефикасности и ефективности пословања на дужи рок.

Општа оцена је да ће перспектива пословања Предузећа бити извеснија ако Оснивач позитивну разлику наплаћеног јавног прихода и расхода везаних за управљање инвестира у капитално одржавање и изградњу новог пословног простора. У том смислу треба преиспитати постојећу праксу коришћења наменских прихода од издавања у закуп пословног простора.

Обрадила
Милица Вуковић
Помоћник директора за економске послове




Председник надзорног одбора
Александар Перин



ПРИЛОЗИ

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 08187231

Шифра делатности 6832

ПИБ 101170309

Назив JAVNO PREDUZEĆE GRADSKA STAMBENA AGENCIJA ZRENJANIN

Седиште Зрењанин, Гимназијска 7

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2018. 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				
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0010 + 0019 + 0024 + 0034)	0002	3.1	762	814	404
01	I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008 + 0009)	0003		0	0	0
010 и део 019	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и део 019	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услугне марке, софтвер и остала права	0005				
013 и део 019	3. Гудвил	0006				
014 и део 019	4. Остала нематеријална имовина	0007				
015 и део 019	5. Нематеријална имовина у припреми	0008				
016 и део 019	6. Аванси за нематеријалну имовину	0009				
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016 + 0017 + 0018)	0010	3.1	762	814	395
020, 021 и део 029	1. Земљиште	0011				
022 и део 029	2. Грађевински објекти	0012				
023 и део 029	3. Постројења и опрема	0013	3.1	762	814	395
024 и део 029	4. Инвестиционе некретнине	0014				
025 и део 029	5. Остале некретнине, постројења и опрема	0015				
026 и део 029	6. Некретнине, постројења и опрема у припреми	0016				
027 и део 029	7. Улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	0017				
028 и део 029	8. Аванси за некретнине, постројења и опрему	0018				
03	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА (0020 + 0021 + 0022 + 0023)	0019		0	0	0
030, 031 и део 039	1. Шуме и вишегодишњи засади	0020				
032 и део 039	2. Основно стадо	0021				

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
037 и део 039	3. Биолошка средства у припреми	0022				
038 и део 039	4. Аванси за биолошка средства	0023				
04. осим 047	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0025 + 0026 + 0027 + 0028 + 0029 + 0030 + 0031 + 0032 + 0033)	0024		0	0	9
040 и део 049	1. Учешћа у капиталу зависних правних лица	0025				
041 и део 049	2. Учешћа у капиталу придружених правних лица и заједничким подухватима	0026				
042 и део 049	3. Учешћа у капиталу осталих правних лица и друге хартије од вредности расположиве за продају	0027				4
део 043, део 044 и део 049	4. Дугорочни пласмани матичним и зависним правним лицима	0028				
део 043, део 044 и део 049	5. Дугорочни пласмани осталим повезаним правним лицима	0029				
део 045 и део 049	6. Дугорочни пласмани у земљи	0030				
део 045 и део 049	7. Дугорочни пласмани у иностранству	0031				
046 и део 049	8. Хартије од вредности које се држе до доспећа	0032				
048 и део 049	9. Остали дугорочни финансијски пласмани	0033				5
05	V. ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0035 + 0036 + 0037 + 0038 + 0039 + 0040 + 0041)	0034		0	0	0
050 и део 059	1. Потраживања од матичног и зависних правних лица	0035				
051 и део 059	2. Потраживања од осталих повезаних лица	0036				
052 и део 059	3. Потраживања по основу продаје на робни кредит	0037				
053 и део 059	4. Потраживање за продају по уговорима о финансијском лизингу	0038				
054 и део 059	5. Потраживања по основу јемства	0039				
055 и део 059	6. Спорна и сумњива потраживања	0040				
056 и део 059	7. Остала дугорочна потраживања	0041				
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0042				
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0044 + 0051 + 0059 + 0060 + 0061 + 0062 + 0068 + 0069 + 0070)	0043		19760	19009	20403
Класа 1	I. ЗАЛИХЕ (0045 + 0046 + 0047 + 0048 + 0049 + 0050)	0044	3.2	116	263	140
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0045				
11	2. Недовршена производња и недовршене услуге	0046				
12	3. Готови производи	0047				

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
13	4. Роба	0048				
14	5. Стална средства намењена продаји	0049				
15	6. Плаћени аванси за залихе и услуге	0050	3.2.1	116	263	140
20	II. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056 + 0057 + 0058)	0051	3.3.1	4260	5556	5756
200 и део 209	1. Купци у земљи - матична и зависна правна лица	0052				
201 и део 209	2. Купци у иностранству - матична и зависна правна лица	0053				
202 и део 209	3. Купци у земљи - остала повезана правна лица	0054				
203 и део 209	4. Купци у иностранству - остала повезана правна лица	0055				
204 и део 209	5. Купци у земљи	0056	3.3.1	4260	5556	5756
205 и део 209	6. Купци у иностранству	0057				
206 и део 209	7. Остала потраживања по основу продаје	0058				
21	III. ПОТРАЖИВАЊА ИЗ СПЕЦИФИЧНИХ ПОСЛОВА	0059				
22	IV. ДРУГА ПОТРАЖИВАЊА	0060	3.3.2	4393	3921	7892
236	V. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА КОЈА СЕ ВРЕДНУЈУ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	0061				
23 осим 236 и 237	VI. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0063 + 0064 + 0065 + 0066 + 0067)	0062	3.3.3	50	50	81
230 и део 239	1. Краткорочни кредити и пласмани - матична и зависна правна лица	0063				
231 и део 239	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана правна лица	0064				
232 и део 239	3. Краткорочни кредити и зајмови у земљи	0065				
233 и део 239	4. Краткорочни кредити и зајмови у иностранству	0066				
234, 235, 238 и део 239	5. Остали краткорочни финансијски пласмани	0067	3.3.3	50	50	81
24	VII. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА	0068	3.3.4	10941	9219	6534
27	VIII. ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ	0069				
28 осим 288	IX. АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0070				
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0042 + 0043)	0071		20522	19823	20807
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0072				

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
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0411 - 0412 + 0413 + 0414 + 0415 - 0416 + 0417 + 0420 - 0421) ≥ 0 = (0071 - 0424 - 0441 - 0442)	0401	3,4	2564	3739	3698
30	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ (0403 + 0404 + 0405 + 0406 + 0407 + 0408 + 0409 + 0410)	0402	3,4	50	50	50
300	1. Акцијски капитал	0403				
301	2. Удели друштава с ограниченом одговорношћу	0404				
302	3. Улози	0405				
303	4. Државни капитал	0406	3,4	50	50	50
304	5. Друштвени капитал	0407				
305	6. Задружни удели	0408				
306	7. Емисиона премија	0409				
309	8. Остали основни капитал	0410				
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0411				
047 и 237	III. ОТКУПЉЕНЕ СОПСТВЕНЕ АКЦИЈЕ	0412				
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0413				
330	V. РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ ПО ОСНОВУ РЕВАЛОРИЗАЦИЈЕ НЕМАТЕРИЈАЛНЕ ИМОВИНЕ, НЕКРЕТНИНА, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМЕ	0414				
33 осим 330	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ХАРТИЈА ОД ВРЕДНОСТИ И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА (потражна салда рачуна групе 33 осим 330)	0415				
33 осим 330	VII. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ХАРТИЈА ОД ВРЕДНОСТИ И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА (дуговна салда рачуна групе 33 осим 330)	0416				
34	VIII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0418 + 0419)	0417	3,4	2514	3689	3721
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0418	3,4	2475	3639	3721
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0419	3,4	39	50	
	IX. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0420				
35	X. ГУБИТАК (0422 + 0423)	0421		0	0	73
350	1. Губитак ранијих година	0422				73
351	2. Губитак текуће године	0423				
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ОБАВЕЗЕ (0425 + 0432)	0424		0	0	0

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
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0426 + 0427 + 0428 + 0429 + 0430 + 0431)	0425		0	0	0
400	1. Резервисања за трошкове у гарантном року	0426				
401	2. Резервисања за трошкове обнављања природних богатстава	0427				
403	3. Резервисања за трошкове реструктурирања	0428				
404	4. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0429				
405	5. Резервисања за трошкове судских спорова	0430				
402 и 409	6. Остала дугорочна резервисања	0431				
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0433 + 0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0432		0	0	0
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0433				
411	2. Обавезе према матичним и зависним правним лицима	0434				
412	3. Обавезе према осталим повезаним правним лицима	0435				
413	4. Обавезе по емитованим хартијама од вредности у периоду дужем од годину дана	0436				
414	5. Дугорочни кредити и зајмови у земљи	0437				
415	6. Дугорочни кредити и зајмови у иностранству	0438				
416	7. Обавезе по основу финансијског лизинга	0439				
419	8. Остале дугорочне обавезе	0440				
498	В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0441				
42 до 49 (осим 498)	Г. КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0443 + 0450 + 0451 + 0459 + 0460 + 0461 + 0462)	0442	3,6	17958	16084	17109
42	I. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448 + 0449)	0443		0	0	0
420	1. Краткорочни кредити од матичних и зависних правних лица	0444				
421	2. Краткорочни кредити од осталих повезаних правних лица	0445				
422	3. Краткорочни кредити и зајмови у земљи	0446				
423	4. Краткорочни кредити и зајмови у иностранству	0447				

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
427	5. Обавезе по основу сталних средстава и средстава обустављеног пословања намењених продаји	0448				
424, 425, 426 и 429	6. Остале краткорочне финансијске обавезе	0449				
430	II. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0450	3.6.1	6828	7261	6343
43 осим 430	III. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0452 + 0453 + 0454 + 0455 + 0456 + 0457 + 0458)	0451	3.6.2	8548	6554	8351
431	1. Додављачи - матична и зависна правна лица у земљи	0452				
432	2. Додављачи - матична и зависна правна лица у иностранству	0453				
433	3. Додављачи - остала повезана правна лица у земљи	0454				
434	4. Додављачи - остала повезана правна лица у иностранству	0455				
435	5. Додављачи у земљи	0456	3.6.2	8041	5977	7961
436	6. Додављачи у иностранству	0457				
439	7. Остале обавезе из пословања	0458	3.6.2	507	577	390
44, 45 и 46	IV. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	0459	3.6.3	963	980	1492
47	V. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ	0460	3.6.4	381	502	447
48	VI. ОБАВЕЗЕ ЗА ОСТАЛЕ ПОРЕЗЕ, ДОПРИНОСЕ И ДРУГЕ ДАЖБИНЕ	0461	3.6.5	129	176	452
49 осим 498	VII. ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0462	3.6.6	1109	611	24
	Д. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0412 + 0416 + 0421 - 0420 - 0417 - 0415 - 0414 - 0413 - 0411 - 0402) ≥ 0 = (0441 + 0424 + 0442 - 0071) ≥ 0	0463				
	Ђ. УКУПНА ПАСИВА (0424 + 0442 + 0441 + 0401 - 0463) ≥ 0	0464		20522	19823	20807
89	Е. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0465				

у Зрењанин
 дана 31.05.2019 године



М.П.

Законски заступник

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 08187231

Шифра делатности 6832

ПИБ 101170309

Назив JAVNO PREDUZEĆE GRADSKA STAMBENA AGENCIJA ZRENJANIN

Седиште Зрењанин, Гимназијска 7

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2018. до 31.12.2018. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	ПРИХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА				
60 до 65, осим 62 и 63	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1009 + 1016 + 1017)	1001	3.7	40750	38185
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004 + 1005 + 1006 + 1007+ 1008)	1002		0	0
600	1. Приходи од продаје робе матичним и зависним правним лицима на домаћем тржишту	1003			
601	2. Приходи од продаје робе матичним и зависним правним лицима на иностраном тржишту	1004			
602	3. Приходи од продаје робе осталим повезаним правним лицима на домаћем тржишту	1005			
603	4. Приходи од продаје робе осталим повезаним правним лицима на иностраном тржишту	1006			
604	5. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1007			
605	6. Приходи од продаје робе на иностраном тржишту	1008			
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1010 + 1011 + 1012 + 1013 + 1014 + 1015)	1009	3.7	37455	35653
610	1. Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на домаћем тржишту	1010			
611	2. Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на иностраном тржишту	1011			
612	3. Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на домаћем тржишту	1012			
613	4. Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на иностраном тржишту	1013			
614	5. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1014	3.7	37455	35653
615	6. Приходи од продаје готових производа и услуга на иностраном тржишту	1015			
64	III. ПРИХОДИ ОД ПРЕМИЈА, СУБВЕНЦИЈА, ДОТАЦИЈА, ДОНАЦИЈА И СЛ.	1016	3.7	1780	1318
65	IV. ДРУГИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1017	3.7	1515	1214

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА				
50 до 55, 62 и 63	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1019 - 1020 - 1021 + 1022 + 1023 + 1024 + 1025 + 1026 + 1027 + 1028 + 1029) ≥ 0	1018	3.8	37724	33880
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1019			
62	II. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1020			
630	III. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА И НЕДОВРШЕНИХ УСЛУГА	1021			
631	IV. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА И НЕДОВРШЕНИХ УСЛУГА	1022			
51 осим 513	V. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА	1023	3.8	1057	1169
513	VI. ТРОШКОВИ ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1024	3.8	1481	1065
52	VII. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ	1025	3.8	22960	20552
53	VIII. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1026	3.8	7489	6854
540	IX. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1027	3.8	230	134
541 до 549	X. ТРОШКОВИ ДУГОРОЧНИХ РЕЗЕРВИСАЊА	1028			
55	XI. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1029	3.8	4507	4106
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1018) ≥ 0	1030		3026	4305
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1018 - 1001) ≥ 0	1031			
66	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1033 + 1038 + 1039)	1032	3.7	566	614
66, осим 662, 663 и 664	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ОД ПОВЕЗАНИХ ЛИЦА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1034 + 1035 + 1036 + 1037)	1033	3.7	566	614
660	1. Финансијски приходи од матичних и зависних правних лица	1034			
661	2. Финансијски приходи од осталих повезаних правних лица	1035			
665	3. Приходи од учешћа у добитку придружених правних лица и заједничких подухвата	1036			
669	4. Остали финансијски приходи	1037	3.7	566	614
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА (ОД ТРЕЋИХ ЛИЦА)	1038			
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1039			
56	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1041 + 1046 + 1047)	1040	3.8	22	254
56, осим 562, 563 и 564	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА ПОВЕЗАНИМ ПРАВНИМ ЛИЦИМА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1042 + 1043 + 1044 + 1045)	1041	3.8	7	231
560	1. Финансијски расходи из односа са матичним и зависним правним лицима	1042			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
561	2. Финансијски расходи из односа са осталим повезаним правним лицима	1043			
565	3. Расходи од учешћа у губитку придружених правних лица и заједничких подухвата	1044			
566 и 569	4. Остали финансијски расходи	1045	3.8	7	231
562	II. РАСХОДИ КАМАТА (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1046	3.8	15	23
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1047			
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1040)	1048		544	360
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1040 - 1032)	1049			
683 и 685	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1050	3.7	43	
583 и 585	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1051	3.8		1494
67 и 68, осим 683 и 685	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1052	3.7	4974	5150
57 и 58, осим 583 и 585	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1053	3.8	8399	8147
	Л. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1030 - 1031 + 1048 - 1049 + 1050 - 1051 + 1052 - 1053)	1054		188	174
	Љ. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1031 - 1030 + 1049 - 1048 + 1051 - 1050 + 1053 - 1052)	1055			
69-59	М. НЕТО ДОБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ЕФЕКТИ ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1056			
59-69	Н. НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, РАСХОДИ ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1057		105	76
	Њ. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1054 - 1055 + 1056 - 1057)	1058		83	98
	О. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1055 - 1054 + 1057 - 1056)	1059			
	П. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1060	4	44	48
део 722	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1061			
део 722	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1062			
723	Р. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1063			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	С. НЕТО ДОБИТАК (1058 - 1059 - 1060 - 1061 + 1062 - 1063)	1064		39	50
	Т. НЕТО ГУБИТАК (1059 - 1058 + 1060 + 1061 - 1062 + 1063)	1065			
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАЊИНСКИМ УЛАГАЧИМА	1066			
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА ВЕЋИНСКОМ ВЛАСНИКУ	1067			
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАЊИНСКИМ УЛАГАЧИМА	1068			
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА ВЕЋИНСКОМ ВЛАСНИКУ	1069			
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1070			
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1071			
у <u>Зрењанин</u>					
дана <u>31.05.2019</u> године					
			М.П.		
				Законски заступник	

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике ("Службени гласник РС", бр. 95/2014 и 144/2014)

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 08187231

Шифра делатности 6832

ПИБ 101170309

Назив JAVNO PREDUZEĆE GRADSKA STAMBENA AGENCIJA ZRENJANIN

Седиште Зрењанин , Гимназијска 7

ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ

за период од 01.01.2018. до 31.12.2018. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	A. НЕТО РЕЗУЛТАТ ИЗ ПОСЛОВАЊА				
	I. НЕТО ДОБИТАК (АОП 1064)	2001	3,4	39	50
	II. НЕТО ГУБИТАК (АОП 1065)	2002			
	Б. ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК				
	а) Ставке које неће бити рекласификоване у Билансу успеха у будућим периодима				
	1. Промене ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме				
330	а) повећање ревалоризационих резерви	2003			
	б) смањење ревалоризационих резерви	2004			
	2. Актуарски добици или губици по основу планова дефинисаних примања				
331	а) добици	2005			
	б) губици	2006			
	3. Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала				
332	а) добици	2007			
	б) губици	2008			
	4. Добици или губици по основу удела у осталом свеобухватном добитку или губитку придружених друштава				
333	а) добици	2009			
	б) губици	2010			
	б) Ставке које накнадно могу бити рекласификоване у Билансу успеха у будућим периодима				
	1. Добици или губици по основу прерачуна финансијских извештаја иностраног пословања				
334	а) добици	2011			
	б) губици	2012			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
335	2. Добици или губици од инструмената заштите нето улагања у инострано пословање				
	а) добиси	2013			
	б) губици	2014			
336	3. Добици или губици по основу инструмената заштите ризика (хеџинга) новчаног тока				
	а) добиси	2015			
	б) губици	2016			
337	4. Добици или губици по основу хартија од вредности расположивих за продају				
	а) добиси	2017			
	б) губици	2018			
	I. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) - (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) ≥ 0	2019			
	II. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) - (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) ≥ 0	2020			
	III. ПОРЕЗ НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА	2021			
	IV. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2019 - 2020 - 2021) ≥ 0	2022			
	V. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2020 - 2019 + 2021) ≥ 0	2023			
	В. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ РЕЗУЛТАТ ПЕРИОДА				
	I. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2001 - 2002 + 2022 - 2023) ≥ 0	2024	3,4	39	50
	II. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2002 - 2001 + 2023 - 2022) ≥ 0	2025			
	Г. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК (2027 + 2028) = АОП 2024 ≥ 0 или АОП 2025 > 0	2026		0	0
	1. Приписан већинским власницима капитала	2027			
	2. Приписан власницима који немају контролу	2028			

у Зрепашу
дана 31.05 2019 године

М.П.

Законски заступник

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 08187231

Шифра делатности 6832

ПИБ 101170309

Назив JAVNO PREDUZEĆE GRADSKA STAMBENA AGENCIJA ZRENJANIN

Седиште Зрењанин , Гимназијска 7

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ

за период од 01.01.2018. до 31.12.2018. године

- у хиљадама динара -

Редни број	ОПИС	Компоненте капитала					
		30		31		32	
		АОП	Основни капитал	АОП	Уписани а неуплаћени капитал	АОП	Резерве
1	2	3		4		5	
	Почетно стање претходне године на дан 01.01.____						
1	а) дуговни салдо рачуна	4001		4019		4037	
	б) потражни салдо рачуна	4002	50	4020		4038	
	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
2	а) исправке на дуговној страни рачуна	4003		4021		4039	
	б) Исправке на потражној страни рачуна	4004		4022		4040	
	Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. ____						
3	а) кориговани дуговни салдо рачуна (1а + 2а - 2б) ≥ 0	4005		4023		4041	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (1б - 2а + 2б) ≥ 0	4006	50	4024		4042	
	Промене у претходној ____ години						
4	а) промет на дуговној страни рачуна	4007		4025		4043	
	б) промет на потражној страни рачуна	4008		4026		4044	
	Стање на крају претходне године 31.12.____						
5	а) дуговни салдо рачуна (3а + 4а - 4б) ≥ 0	4009		4027		4045	
	б) потражни салдо рачуна (3б - 4а + 4б) ≥ 0	4010	50	4028		4046	
	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
6	а) исправке на дуговној страни рачуна	4011		4029		4047	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4012		4030		4048	
	Кориговано почетно стање текуће година на дан 01.01. ____						
7	а) кориговани дуговни салдо рачуна (5а + 6а - 6б) ≥ 0	4013		4031		4049	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (5б - 6а + 6б) ≥ 0	4014	50	4032		4050	

Редни број	ОПИС	Компоненте капитала					
		АОП	30	АОП	31	АОП	32
			Основни капитал		Уписани а неуплаћени капитал		Резерве
1	2		3		4		5
	Промене у текућој _____ години						
8	а) промет на дуговној страни рачуна	4015		4033		4051	
	б) промет на потражној страни рачуна	4016		4034		4052	
	Стање на крају текуће године 31.12. _____						
9	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 8б) ≥ 0	4017		4035		4053	
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 8б) ≥ 0	4018	50	4036		4054	

Редни Број	ОПИС	Компоненте капитала					
		АОП	35	АОП	047 и 237	АОП	34
			Губитак		Откупљене сопствене акције		Нераспоређени добитак
1	2		6		7		8
1	Почетно стање претходне године на дан 01.01.____						
	а) дуговни салдо рачуна	4055		4073		4091	
	б) потражни салдо рачуна	4056		4074		4092	3689
2	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4057		4075		4093	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4058		4076		4094	
3	Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. ____						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна $(1a + 2a - 2б) \geq 0$	4059		4077		4095	
	б) кориговани потражни салдо рачуна $(1б - 2a + 2б) \geq 0$	4060		4078		4096	3689
4	Промене у претходној ____ години						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4061		4079		4097	
	б) промет на потражној страни рачуна	4062		4080		4098	
5	Стање на крају претходне године 31.12. ____						
	а) дуговни салдо рачуна $(3a + 4a - 4б) \geq 0$	4063		4081		4099	
	б) потражни салдо рачуна $(3б - 4a + 4б) \geq 0$	4064		4082		4100	3689
6	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4065		4083		4101	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4066		4084		4102	
7	Кориговано почетно стање текуће године на дан 01.01. ____						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна $(5a + 6a - 6б) \geq 0$	4067		4085		4103	
	б) кориговани потражни салдо рачуна $(5б - 6a + 6б) \geq 0$	4068		4086		4104	3689

Редни Број	ОПИС	Компоненте капитала					
		АОП	35	АОП	047 и 237	АОП	34
			Губитак		Откупљене сопствене акције		Нераспоређени добитак
1	2		6		7		8
	Промене у текућој _____ години						
8	а) промет на дуговној страни рачуна	4069		4087		4105	1214
	б) промет на потражној страни рачуна	4070		4088		4106	39
	Стање на крају текуће године 31.12. _____						
9	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 8б) ≥ 0	4071		4089		4107	
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 8б) ≥ 0	4072		4090		4108	2514

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата						
		330		331		332		
		АОП	Ревалоризационе резерве	АОП	Актуарски добици или губици	АОП	Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала	
1	2		9		10		11	
1	Почетно стање претходне године на дан 01.01. ____							
	а) дуговни салдо рачуна	4109		4127		4145		
	б) потражни салдо рачуна	4110		4128		4146		
2	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика							
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4111		4129		4147		
	б) исправке на потражној страни рачуна	4112		4130		4148		
3	Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. ____							
	а) кориговани дуговни салдо рачуна $(1a + 2a - 26) \geq 0$	4113		4131		4149		
	б) кориговани потражни салдо рачуна $(16 - 2a + 26) \geq 0$	4114		4132		4150		
4	Промене у претходној ____ години							
	а) промет на дуговној страни рачуна	4115		4133		4151		
	б) промет на потражној страни рачуна	4116		4134		4152		
5	Стање на крају претходне године 31.12. ____							
	а) дуговни салдо рачуна $(3a + 4a - 46) \geq 0$	4117		4135		4153		
	б) потражни салдо рачуна $(36 - 4a + 46) \geq 0$	4118		4136		4154		
6	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика							
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4119		4137		4155		
	б) исправке на потражној страни рачуна	4120		4138		4156		
7	Кориговано почетно стање текуће године на дан 01.01. ____							
	а) кориговани дуговни салдо рачуна $(5a + 6a - 66) \geq 0$	4121		4139		4157		
	б) кориговани потражни салдо рачуна $(56 - 6a + 66) \geq 0$	4122		4140		4158		

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата						
		330		331		332		
		АОП	Ревалоризационе резерве	АОП	Актуарски добици или губици	АОП	Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала	
1	2		9		10		11	
	Промене у текућој _____ години							
8	а) промет на дуговној страни рачуна	4123		4141		4159		
	б) промет на потражној страни рачуна	4124		4142		4160		
	Стање на крају текуће године 31.12. _____							
9	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 8б) ≥ 0	4125		4143		4161		
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 8б) ≥ 0	4126		4144		4162		

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата				
		333		334 и 335		336
		АОП	Добици или губици по основу удела у осталом добитку или губитку придружених друштва	АОП	Добици или губици по основу иностраног пословања и прерачуна финансијских извештаја	АОП
1	2	12	13	14		
1	Почетно стање претходне године на дан 01.01.____					
	а) дуговни салдо рачуна	4163		4181		4199
	б) потражни салдо рачуна	4164		4182		4200
2	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика					
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4165		4183		4201
	б) исправке на потражној страни рачуна	4166		4184		4202
3	Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01.____					
	а) кориговани дуговни салдо рачуна $(1a + 2a - 26) \geq 0$	4167		4185		4203
	б) кориговани потражни салдо рачуна $(16 - 2a + 26) \geq 0$	4168		4186		4204
4	Промене у претходној години					
	а) промет на дуговној страни рачуна	4169		4187		4205
	б) промет на потражној страни рачуна	4170		4188		4206
5	Стање на крају претходне године 31.12.____					
	а) дуговни салдо рачуна $(3a + 4a - 46) \geq 0$	4171		4189		4207
	б) потражни салдо рачуна $(36 - 4a + 46) \geq 0$	4172		4190		4208
6	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика					
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4173		4191		4209
	б) исправке на потражној страни рачуна	4174		4192		4210
7	Кориговано почетно стање текуће године на дан 01.01.____					
	а) кориговани дуговни салдо рачуна $(5a + 6a - 66) \geq 0$	4175		4193		4211
	б) кориговани потражни салдо рачуна $(56 - 6a + 66) \geq 0$	4176		4194		4212

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата						
		333		334 и 335		336		
		АОП	Добици или губици по основу удела у осталом добитку или губитку придружених друштава	АОП	Добици или губици по основу иностраног пословања и прерачуна финансијских извештаја	АОП	Добици или губици по основу хеџинга новчаног тока	
1	2		12		13		14	
	Промене у текућој _____ години							
8	а) промет на дуговној страни рачуна	4177		4195		4213		
	б) промет на потражној страни рачуна	4178		4196		4214		
	Стање на крају текуће године 31.12. _____							
9	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 8б) ≥ 0	4179		4197		4215		
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 8б) ≥ 0	4180		4198		4216		

Ре дни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата		Укупан капитал [Σ (ред 16 кол 3 до кол 15) - Σ (ред 1а кол 3 до кол 15)] ≥ 0	Губитак изнад капитала [Σ (ред 1а кол 3 до кол 15) - Σ (ред 16 кол 3 до кол 15)] ≥ 0	
		АОП	337			АОП
			Добици или губици по основу ХОВ расположивих за продају			
1	2		15	16	17	
1	Почетно стање претходне године на дан 01.01. ____					
	а) дуговни салдо рачуна	4217		4235		
	б) потражни салдо рачуна	4218			3739	
2	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика					
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4219				
	б) исправке на потражној страни рачуна	4220		4236	4245	
3	Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. ____					
	а) кориговани дуговни салдо рачуна ($1а + 2а - 2б \geq 0$)	4221				
	б) кориговани потражни салдо рачуна ($1б - 2а + 2б \geq 0$)	4222		4237	3739	
4	Промене у претходној ____ години					
	а) промет на дуговној страни рачуна	4223		4238		
	б) промет на потражној страни рачуна	4224			4247	
5	Стање на крају претходне године 31.12. ____					
	а) дуговни салдо рачуна ($3а + 4а - 4б \geq 0$)	4225				
	б) потражни салдо рачуна ($3б - 4а + 4б \geq 0$)	4226		4239	3739	
6	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика					
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4227				
	б) исправке на потражној страни рачуна	4228		4240	4249	
7	Кориговано почетно стање текуће године на дан 01.01. ____					
	а) кориговани дуговни салдо рачуна ($5а + 6а - 6б \geq 0$)	4229				
	б) кориговани потражни салдо рачуна ($5б - 6а + 6б \geq 0$)	4230		4241	3739	

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата		Укупан капитал [Σ(ред 16 кол 3 до кол 15) - Σ(ред 1а кол 3 до кол 15)] ≥ 0	Губитак изнад капитала [Σ(ред 1а кол 3 до кол 15) - Σ(ред 16 кол 3 до кол 15)] ≥ 0
		АОП	337 Добици или губици по основу ХОВ расположивих за продају		
1	2		15	16	17
8	Промене у текућој _____ години				
	а) промет на дуговној страни рачуна	4231		4242	
	б) промет на потражној страни рачуна	4232			1175
9	Стање на крају текуће године 31.12. _____				
	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 8б) ≥ 0	4233		4243	
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 8б) ≥ 0	4234			2564
у <u>Зрењанин</u>				Законски заступник	
дана <u>31.05</u> 20 <u>19</u> године				_____	
				М.П.	

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике ("Службени гласник РС", бр. 95/2014 и 144/2014)

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 08187231

Шифра делатности 6832

ПИБ 101170309

Назив ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ЗРЕНЈАНИН

Седиште Зрењанин, Гимназијска 7

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

за период од 01.01.2018. до 31.12.2018. године

- у хиљадама динара -

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ			
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 3)	3001	64500	55546
1. Продаја и примљени аванси	3002	64500	54000
2. Примљене камате из пословних активности	3003		
3. Остали приливи из редовног пословања	3004		1546
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 5)	3005	62778	52861
1. Исплате добављачима и дати аванси	3006	26863	28113
2. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3007	24107	17189
3. Плаћене камате	3008	15	23
4. Порез на добитак	3009	92	
5. Одливи по основу осталих јавних прихода	3010	11701	7536
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I-II)	3011	1722	2685
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II-I)	3012		
Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3013	0	0
1. Продаја акција и удела (нето приливи)	3014		
2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3015		
3. Остали финансијски пласмани (нето приливи)	3016		
4. Примљене камате из активности инвестирања	3017		
5. Примљене дивиденде	3018		
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3019	0	0
1. Куповина акција и удела (нето одливи)	3020		
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3021		
3. Остали финансијски пласмани (нето одливи)	3022		
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I-II)	3023		
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II-I)	3024		

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 5)	3025	0	0
1. Увећање основног капитала	3026		
2. Дугорочни кредити (нето приливи)	3027		
3. Краткорочни кредити (нето приливи)	3028		
4. Остале дугорочне обавезе	3029		
5. Остале краткорочне обавезе	3030		
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 6)	3031	0	0
1. Откуп сопствених акција и удела	3032		
2. Дугорочни кредити (одливи)	3033		
3. Краткорочни кредити (одливи)	3034		
4. Остале обавезе (одливи)	3035		
5. Финансијски лизинг	3036		
6. Исплаћене дивиденде	3037		
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I-II)	3038		
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II-I)	3039		
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3013 + 3025)	3040	64500	55546
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3005 + 3019 + 3031)	3041	62778	52851
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3040 - 3041)	3042	1722	2685
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3041 - 3040)	3043		
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3044	9219	6534
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3045		
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3046		
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3042 - 3043 + 3044 + 3045 - 3046)	3047	10941	9219

у Зрењанин
 дана 31.05 2019 године

М.П.

Законски заступник