

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“
ЗРЕЊАНИН
ГИМНАЗИЈСКА 7
Број: 170/257
Датум: 30.10.2020. године

ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ
ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА
„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
ЗА ПЕРИОД 01.01 - 31.12.2019. ГОДИНЕ
(Усвојен на седници Надзорног одбора 30.10.2020.)

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

ЈББК: 61738

НАДЛЕЖНА ФИЛИЈАЛА УПРАВЕ ЗА ТРЕЗОР: ЗРЕЊАНИН

Зрењанин, октобар 2020.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“
ЗРЕЊАНИН
БРОЈ: 170/258
ДАНА: 30.10.2020. године

На основу члана 25. Статута Јавног предузећа „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ Зрењанин,
Надзорни одбор Предузећа, на седници одржаној дана 30.10.2020. године, донео је

ОДЛУКУ

1. Усваја се Извештај о пословању Јавног предузећа „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“
Зрењанин, за период 1.01. – 31.12.2019. године;

2. Одлука ступа на снагу даном доношења.

ПРЕДСЕДНИК НАДЗОРНОГ ОДБОРА

Александар Перин



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	10
3.5	Тарифна и ценовна структура	10
3.6	SWOT - Анализа и перспектива	11
3.7	Процена развоја пословања у наредном извештајном периоду	12
3.8	Битни ризици будућег развоја	12
4	Финансијско техничке информације	13
4.1	Биланс стања 01.01. -31.12.2019.	13
4.2	Биланс успеха 01.01. -31.12.2019.	14
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. - 31.12.2019. (Прилози 1 -5)	
2	Ценовник предузећа 01.01. -31.12.2019. (Прилог 6)	
3	Реализација плана прихода 31.12.2019. (Прилог7)	
4	Реализација плана расхода 31.12.2019. (Прилог 8)	

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

Телефакс: + 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 спорско-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)

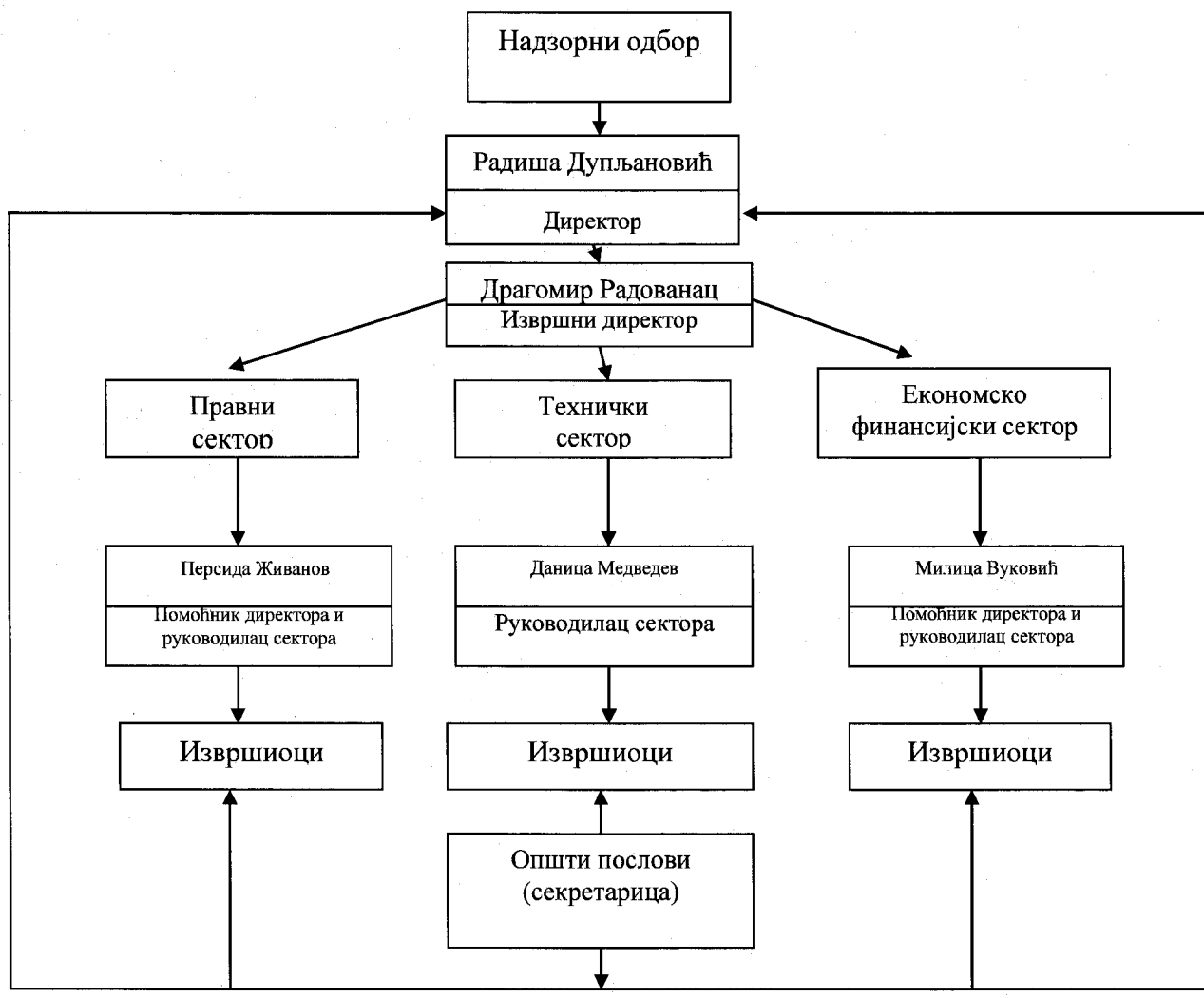
Табела 2. Надзорни одбор

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	
Руководилац техничког сектора	Даница Вулин	

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 подружницама

Табела 4. Седиште предузећа и дислоциране подружнице/ погони

Централа / подружница	Адреса
ЛП „Градска стамбена агенција“	Зрењанин, Гимназијска 7

2.5 Подаци о чланству у струковним и коморним удружењима

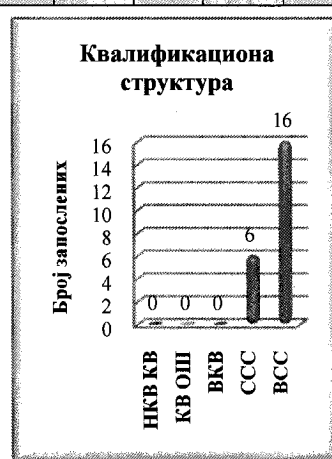
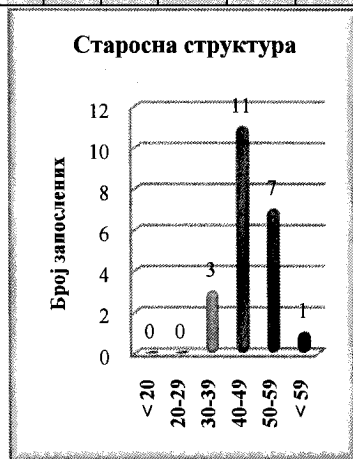
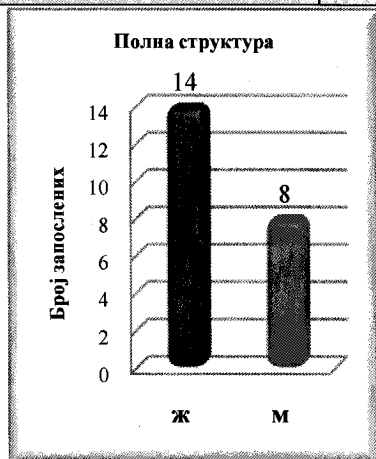
Табела 5. Подаци о чланству у струковним и коморним удружењима

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

2.6 Структура запослених (старосна и образовна структура)

Табела 6. Структура запослених на дан 31.12.2019. године

Сектор - одељење служба	Број запослених	Пол		Старост						Квалификација				
		Ж	М	< 20	20-29	30-39	40-49	50-59	< 59	НКВ КВ	КВ ОШ	ВКВ	ССС	ВСС
Директор	1		1					1						1
Извршни директор	1		1				1							1
Правни сектор	3	3				1	1	1					1	2
Технички сектор	6	3	3				5	1					1	5
Економски сектор	10	7	3			2	4	3	1				3	7
Општи послови	1	1						1					1	
Укупно:	22	14	8	0	0	3	11	7	1	0	0	0	6	16
%		64	36	0	0	14	50	32	5	0	0	0	27	73



Статика запослених

- **Полна структура:** на дан 31.12.2019. године у Предузећу је било запослено 64% жена и 36% мушкараца. У односу на 2018. годину проценат заступљености жена је порастао са 58% на 64%, а проценат заступљености мушкараца је пао са 42% на 36%.
- **Старосна структура:** највише запослених налази се у старосној групи од 40 -49 година 50%, од 50-59 година 32% запослених, а у групи од 30-39 година 14% и најмање у групи преко 50 година 5%, односно само један радник.
- **Квалификација запослених:** са средњом стручном спремом у Предузећу је на дан 31.12.2019. године било запослено 6 радника, односно 27%, а са високом школом 16 радника (један доктор наука) што чини 73% од укупног броја запослених.

2.7 Подаци о зарадама

Табела 7. Зараде запослених у 2019. години

Бруто просек у предузећу	2018.	72,022	113	Нето просек у предузећу	2018.	51,678	113
	2019.	81,196			2019.	58,476	
Нето максимална зарада	2018.	84,107	115	Нето минимална зарада	2017.	36,726	108
	2019.	96,510			2019.	39,823	

Зараде запослених у 2019. години враћене су на ниво исплаћених зарада из октобра 2014. године престанком важења Закона о привременом уређењу основица за обрачун и исплату плата, односно зарада и сталних примања код корисника јавних средстава. Осим примене напред поменутих основица из 2014. године за обрачун зарада у 2019. години, усклађени су и остали параметри за обрачун зарада у складу са важећим прописима топли оброк, регрес и минули рад.

3. ОПШТИ ПОДАЦИ О ПОСЛОВАЊУ ПРЕДУЗЕЋА

3.1 Реализација циљева и пословне стратегије у 2019. години

3.1.1 Реализација техничко-технолошких циљева

Реализација техничко – технолошких циљева у 2019. години:

- Израда планова за град Зрењанини за санацију и адаптацију руинираних и девастираних објеката пословног и стамбеног простора;
- Израда плана за текуће одржавање пословног и стамбеног простора
- Контрола коришћења пословног и стамбеног простора у власништву Града;
- Текуће и инвестиционо одржавање рекреативних центара („Пескара“, „Тиса“ и „Мотел“);
- Трајно обезбеђење квалитета пружања услуга у оквиру ISO 9001:2015.

3.1.2 Реализација пословно-финансијских циљева

- Повећање наплате прихода од закупнина издатих пословних и стамбених објеката у власништву Града, као и наплате ануитета од откупљених станова.

Планирана наплата јавног прихода износила је најмање 85% у односу на фактурисани приход. Остварена реализација износи 101,60%;

- Повећање наплате буџетских прихода повећањем броја издатих локала. Циљ је остварен издато је више 1.758,31 м² у односу на претходну годину, односно издато је више локала пословног простора за 15,31%;
- Повећање буџетских прихода правовременим издавањем локала, смањивањем периода за који локали нису издати. Овај циљ је остварен сталним оглашавањем за издавање пословног простора;
- Повећање наплате потраживања од пасивних закупаца пословног и стамбеног простора;
- Повећање прихода на тржишним пословима са трећим лицима (спортско - рекреативни центри, услуге земљишно – књижног спровођења);
- Стална нивелација цена услуга у складу са растом инфлације;
- Контролисани раст трошкова који обезбеђује оптималан финансијски резултат пословања;
- Увођење система Финансијског управљања и контроле.
- Континуиран процес покретања судских поступака за наплату дуга и отказа уговора за закупце дужнике.

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 израдом предлога санације (цца 2.000 м²);
- Израда планова за изградњу нових локала реинвестирањем средстава од продаје непрофитабилних локала;
- Изградња станова социјалног становања и изградња гаража;
- Опремање станова за издавање по тржишним условима;
- Набавка опреме: рачунари, канцеларијски намештај (полице, ормани за одлагање документације).
- Редизајн појединих параметара организационе структуре као базичног фактора организационих и економских перформанси;
- Одржавање зграда колективног становања.

3.2.2 Пословно-финансијски

- Промена праксе управљања приходима и расходима портфолија пословног и стамбеног простора. Управљање приходима од закупа и расходима везаним за текуће и инвестиционо одражавање пословног и стамбеног простора у смислу њихове припадности Предузећу треба реализовати на транспарентан начин - путем усвајања програма и плана пословања од стране Скупштине града Зрењанина. То практично подразумева да приходи од издавања комерцијалних непокретности припадну Предузећу, а такође и да расходи од текућег и капиталног одржавања. Постојећи модел управљања имовином Града елиминише сваку могућност одлучивања Предузећа о улагањима, односно о висини и врсти текућег и инвестиционог одржавања поменуте имовине. Садашња пракса се показала у великој мери неефикасном и неефективном, јер се наменска средства од закупа не троше у оквиру једног система.

- Унапређење текуће праксе управљања имовином на основу концепата управљања имовином који се успешно примењују у свету;
- Повећање јавног прихода, уколико се не оствари циљ припадности прихода:
 - наплатом - најмање 90% у односу на фактурисану реализацију;
 - наплатом потраживања из претходних година;
 - реинвестирањем нето ефикасног прихода у изградњу новог пословног простора (постоји велика зависност од Оснивача),
 - формирањем тржишних цена за све локале путем лиценцирања (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 управљања пословним и стамбеним фондом Града), који ће обезбедити оптималан финансијски резултат пословања Предузећа и позитивне ефекте на буџетске приходе 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. Осим тога, одређени број локала и станова, који су били у власништву Града Зрењанина, враћени су у поступку реституције старим власницима. У току 2019. године после релативно дугог периода застоја обезбеђена су средства у буџету Града за текуће и инвестиционо одржавање пословног и стамбеног простора.

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 резултати пословања и у увидом у финансијске извештаје за 2019. годину, у делу Прилози, као и резултате пословања по портфолијима пословања у одељку II.

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

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 8 насељених места општине Зрењанин: Перлез, Книћанин, Арадац, Елемир, Меленци, Ечка, Клек, Фаркаждин.

Локали пословног простора у граду чине преко 98%, а у околним местима 2%.

3.4.2 Физички обим услуга

У 2019. години издато је незнатно мање објеката у односу на план и остварење 2018. године, основни узрок је реституција и повећан броја руинираних локала, али у односу на издату површину у 2019. години је остварена већа издата површина.

Табела 8. Физички обим услуга (у јединицама мере)

Р. бр.	Назив услуге	Јединица мере	2018.		2019.		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.	156	154	149	150	99	96	97	97	101
2	Издавање у закуп станова у власништву Града	Бр. стан.	136	135	130	132	99	96	96	98	102
3	Продаја станова у власништву Града	Бр. стан.	300	303	295	298	101	98	97	98	101
6	Анексирање уговора, брисовне дозволе и остало	Бр. угов.	90	115	100	99	128	111	87	86	99
7	Издавање у закуп станова за туђ рачун	Бр. стан.	5	5	4	4	100	80	80	80	100
8	Продаја станова за туђ рачун	Бр. стан.	217	217	200	191	100	92	92	88	96

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, 105 закупца је плаћало закупнину по административним ценама, 34 закупца је плаћало закупнину по лицитираним ценама, а 11 закупца је ослобођено плаћања закупнине по закону.

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

Табела 9. Структура цена закупа у 2019. години

Редни број	Зона	Број закупаца		Површина м ²		% учешћа			
		2018.	2019.	2018.	2019.				
1	Одлука	114	105	7,828.67	7,175.72	73.08	70.00	69.14	54.45
2	Лицитирани	29	34	2,195.08	4,764.08	18.59	22.67	19.39	36.15
3	Без накнаде	13	11	1,299.11	1,141.37	8.33	7.33	11.47	8.66
	Укупно:	156	150	11,322.86	13,081.17	100.00	100.00	100.00	99.26

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 наведених 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 евра.**

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, односно до 2018. године. За локале у којима се налази ова категорија закупаца, не постоји начин утврђивања тржишне цене, осим у случају раскида уговора, који је једино могућ уз сагласност друге уговорне стране или судским путем ако купац 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 администрација.

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 113,84 дин/м², а станарина 39,78 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 Оснивача - политике; 3. Доношење системских закона којима се регулишу, на неефикасан и неефективан, односно 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.

У случају измена законских прописа који би регулисали на другачији начин 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, 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: велики број локала у првој зони могао би да пређе у власништво приватног сектора, услед чега би се највероватније значајно смањила постојећа конкурентска предност;
2. Зависност од Оснивача, односно значајан утицај политике: 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 и улагања у побољшање софтвера треба трајно да се побољшава, а улагања у обуку и софтвер зависе од Оснивача.

Предузеће је 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

Финансијски извештај за период 01.12. - 31.12.2019. године – састављен је на принципима обрачунске основе у складу са одговарајућим МРС/МСФИ, односно на основу Закона о рачуноводству («Службени гласник РС», број 73/2019).

У извештају Ревизорке куће која је вршила ревизију финансијских извештаја за 2019. 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 31.12.2019. 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 РСД 4.263 хиљаде динара која се највећим делом односе на потраживања од оснивача Друштва – града Зрењанина, у износу од РСД 3.622 РСД хиљада.

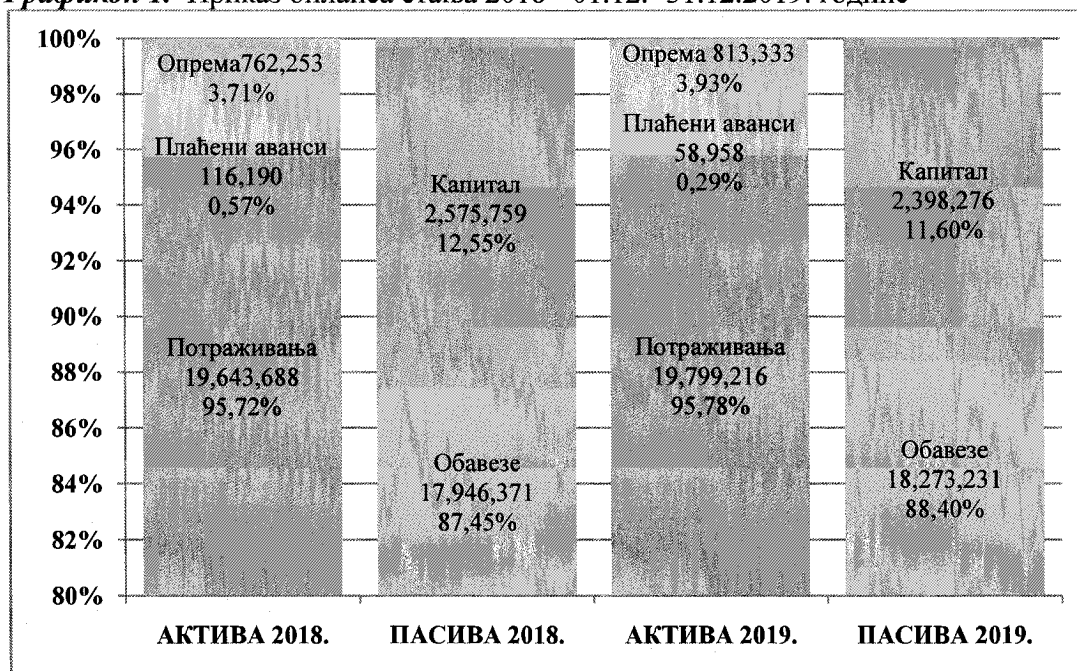
Наведена потраживања су настала пре и током 2016. године када је Друштво било буџетски корисник, а с обзиром да буџетом Града Зрењанина нису предвиђена средства за ову намену и да до датума издавања овог извештаја није било наплате наведених потраживања мишљења смо да је потребно формирати исправку вредности потраживања на терет резултата текућег периода.»

4.1 Биланс стања

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

Биланс стања Предузећа на дан 31.12.2019. године приказан је у следећем графикону.

Графикон 1. Приказ биланса стања 2018 - 01.12. -31.12.2019. године



У прилогу на крају извештаја приказани су следећи финансијски извештаји за 2019. годину:

- Биланс стања (Прилог 1)
- Биланс успеха (Прилог 2)
- Извештај о осталом резултату (Прилог 3)
- Извештај о токовима готовине (Прилог 4)
- Извештај о променама на капиталу (Прилог 5)

4.2 Биланс успеха

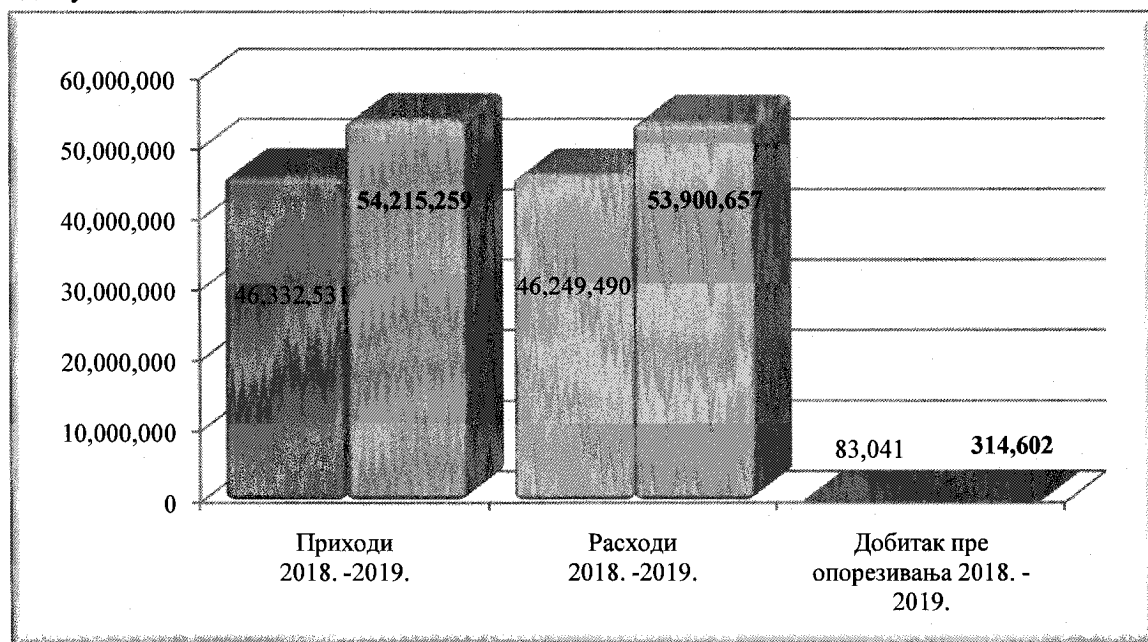
Биланс успеха – биланс прихода и расхода приказује остварене приходе и остварене расходе, односно трошкове и резултат пословања.

Приходи: У билансу успеха приказани су приходи у висини 54.215.259 динара. (Видети прилог на крају извештаја)

Расходи: У билансу успеха исказани су укупни расходи у износу од 53.900.657 динара. (Видети прилог на крају извештаја)

Резултат пословања: У 2019. години остварен је позитиван резултат пословања као резултат већих прихода над расходима. Нето добит износи 314.602 динара, а Надзорни одбор је донео Одлуку о распоређивању добити за расходе текућег пословања и куповину основних средстава и опреме за потребе обављања делатности Предузећа.

Графикон 2. Приходи, расходи и резултат пословања Предузећа за 2018. и 2019. годину



Ефективни учинак Предузећа на пословима продаје услуга у вези са Оснивачем, односно пословима на управљању некретнима у власништву града Зрењанина у 2019. 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, односно 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.

Пословања на наплати јавних прихода од закупа пословног и стамбеног фонда

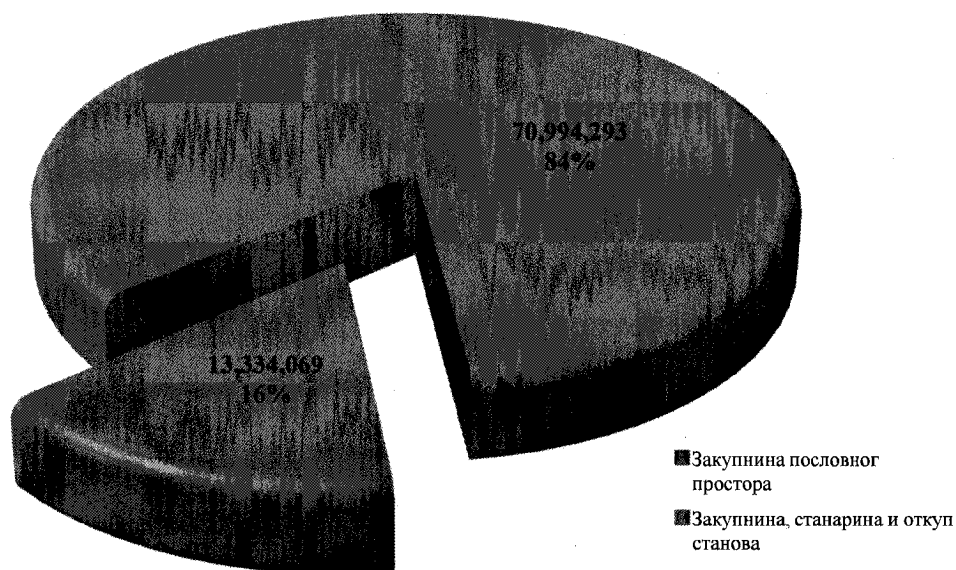
Наплаћени јавни приход од издавање пословног и стамбеног простора приказан је у табели 10.

Табела 10 Буџетски приходи од закупа пословног простора

Р. бр.	Буџетски приходи	Реализација 2018.	План 2019.	Реализација 2019.	Индекс		
					4/3	5/3	5/4
1	2	3	4	5			
1	Закупнина пословног простора	69,517,696	68,000,000	70,994,293	97.82	102.12	104.40
2	Закупнина, станарина и откуп станова	12,532,373	15,000,000	13,334,069	119.69	106.40	88.89
	Укупно:	82,050,068	83,000,000	84,328,362	101.16	102.78	101.60

У 2019. години Предузеће је наплатило 84.328.362 динара јавног прихода, што је у односу на реализацију 2018. године чини 101,16%, а у односу на планирану наплату реализација је већа за 1,60%.

Графикон 3. Структура буџетских прихода 2019. године

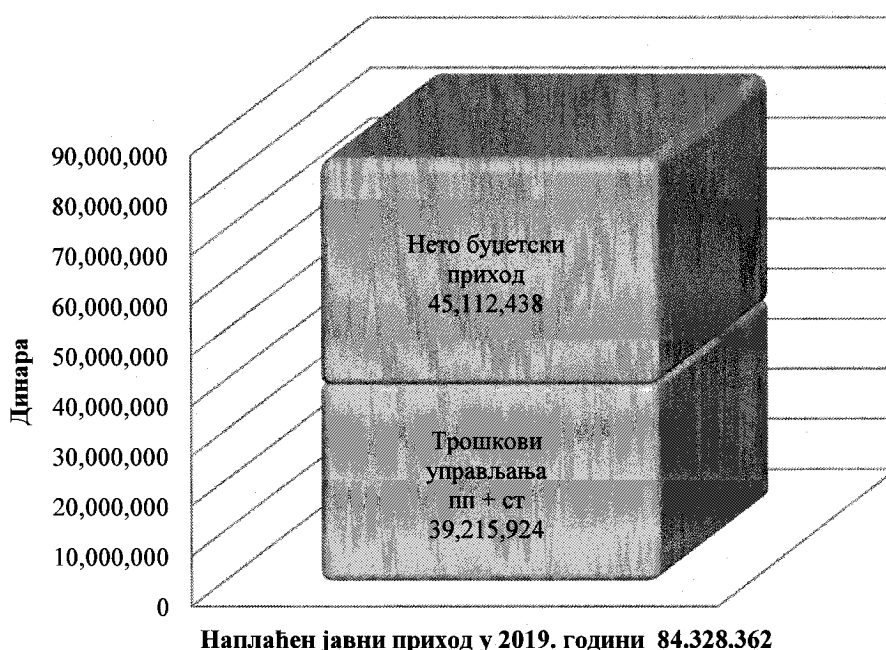


Расходи финансирани из буџета, везани за управљање наведених портфолија у 2019. години износе 39.215.924 динара бруто. Остали расходи и издаци везани за текуће и капитално одржавање наведених портфолија финансирани су из буџета Града.

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	84,328,362	39,215,924	45,112,438

Графикон 4. Резултат пословања – пословни и стамбени фонд 2019. 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.

ЈП „Градска стамбена агенција“ обавља послове управљања, у име и за рачун Града, овим портфолијом за накнаду.

На основу аналитичке евиденције закупаца (помоћна евиденција Предузећа) пословни простор у власништву града Зрењанина има површину од 25.126,26 м², а распоред по зонама и броју локала приказан је у наредној табели:³

³Извор података за вредности површине пословног простора:
Аналитичка евиденција закупаца пословног простора,

Табела 12. Структура пословног простора у 2019. години

Редни број	Опис	Активни		Пасивни		Укупно	
		Број локала	м2	Број локала	м2	Број локала	м2
1	I зона	94	8,570.68	44	2,629.50	138	11,200.18
2	II зона	53	4,384.85	30	8,973.40	83	13,358.25
3	III зона	3	125.64	5	442.19	8	567.83
	Укупно:	150	13,081.17	79	12,045.09	229	25,126.26

У току 2019. године у закупу пословног простора било је просечно 150 локала., а број неиздатих локала је 79, због недостатка улагања у текуће и инвестиционо одржавање.

1.1 Финансијски показатељи

Закупци пословног простора су у току 2019. године уплаћивали закупнину на рачуне јавних прихода Града.

Приходи: Укупно наплаћен приход од закупа пословног простора у 2019 години износи 70.994.293 динара што је за 2,12% више у односу на наплату из 2018. године и више за 4,40% у односу на планирану наплату (видети табела 10). Наплата закупнине је повећана и поред враћања локала у процесу реституције старим власницима.

Процент наплате јавног прихода – закупнина пословног простора

Фактурисана закупнина износи 71.323.802 динара, а наплаћена 70.994.293 динара.

- **наплата је реализована 99,54%** у односу на фактурисану реализацију из 2019. године

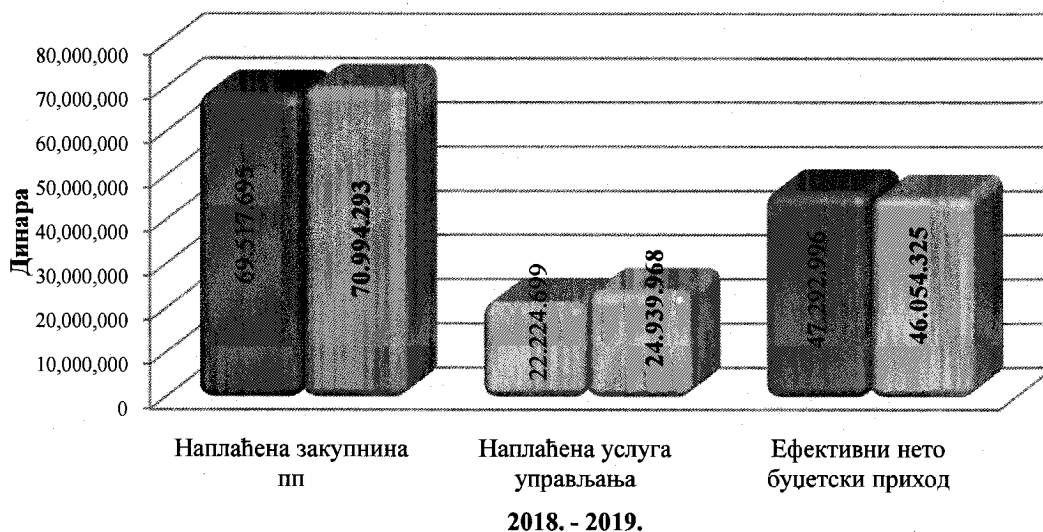
Расходи управљања: Расходи управљања портфолијом пословни простор износе 24.939.968 динара.

Текуће 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, а Предузеће има обавезу да израђује планове и предлоге за улагања и врши надзор. У 2019. години Град је потписао оквирни споразум за текуће и инвестиционо одржавање пословног простора у износу од 1.656.895 динара, а радови који су започети у 2019. години износе 420.670 динара.

Резултат пословања на пословном простору: На пословном простору је у 2019. години остварен нето буџетски приход у износу од 46.054.325 динара. Наплаћени јавни приход од издавања пословног простора износи 70.994.293 динара који је уплаћен на рачун буџета Града, а за услуге управљања истим Предузеће је наплатило из буџета 24.939.968 динара у бруто износу.

Ова евиденције није усклађена са стварним стањем, јер потис у оквиру портфолија пословни и стамбени простор није завршен. Укупан број локала и укупан број закупца се неподудара због тога што више закупца користе један пословни простор (Македонска 11).

Графикон 5. Резултат пословања – портфолио пословни простор 2018. – 2019. године



Потраживања (130.455.702): Предузеће по основу закупнине пословног простора потражује од закупаца 130.455.702 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. и 2019. години, па се наплата потраживања врши обуставом од личних примања дужника.

Један део потраживања се не може угужити због непостојања дужника (статусних промена), вођења имовинских спорова, застарелости потраживања. Отпис ненаплаћених потраживања није вршен у протеклих 22 године.

Обавезеза за више уплаћену закупнину - преплата закупаца износи 445.290 динара:

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

На дан 31.12.2019. године укупно 138 активних закупаца имало дуг за неплаћену закупнину у укупном износу од 14.536.022 динара. Од тога 23 закупца (16,67%) имала су дуг преко три закупнине у износу од 6.914.307 динара (47,57%), а 115 закупаца (83,33%) имало је дуг три и мање од три закупнине у износу д 7.621.715 динара (52,43%). Значајан удео у у дугу имају удружења и политичке партије.

Реституција: У 2019. години на основу правоснажних Решења Агенције за реституцију враћено је старим власницима шест објеката пословног простора у првој зони са уделом од 1/2 до 1/8, односно укупно је враћено 303,87м². Приход од закупа за 2019. годину је смањен за 254.992 динара.

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 и воде се у пословним књигама Градске управе. Просечна укупна површина издатих објеката стамбеног просторау 2019. години износи 5.812,11 м².

Приходи овог портфолија су јавни приходи и чине их : закупнина станова, станарина, приход од

продаје станова (приходи од продаје станова на рате - наплаћени анuitети и приходи од продатих станова у целости).

ЈП „Градска стамбена агенција“ обавља послове управљања у име и за рачун Града. овим портфолијом за накнаду.

Финансијски показатељи

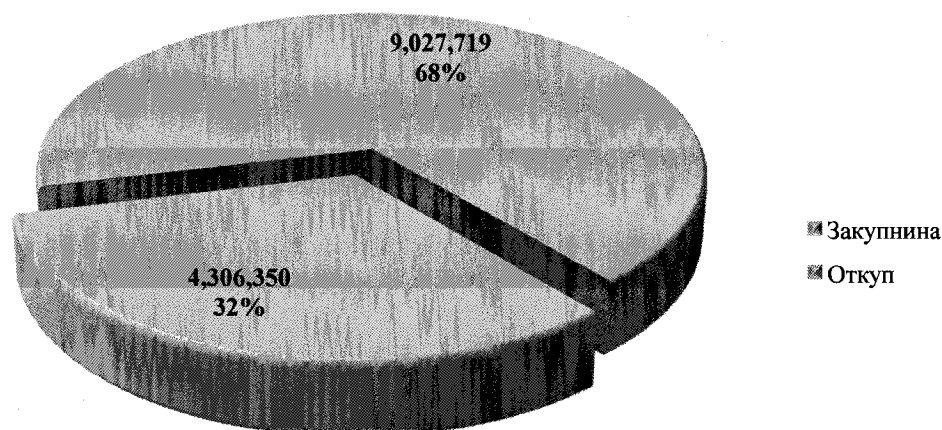
Буџетски приходи: Остварени јавни приход од издавања у закуп и продаје станова у власништву Града и станова солидарности износи 13.334.069 динара. У односу на реализацију из 2018. године остварени приход од издавања стамбеног простора је већи за 6,40%.

Табела 13 Буџетски приходи од закупа стамбеног простора

Р. бр.	Буџетски приходи	Реализација 2018.	План 2019.	Реализација 2019.	Индекс		
					4/3	5/3	5/4
1	2	3	4	5			
2	Закупнина и станарина	3,625,969	5,000,000	4,306,350	137.89	118.76	86.13
3	Откуп станова	8,906,404	10,000,000	9,027,719	112.28	101.36	90.28
	Укупно:	12,532,373.00	15,000,000	13,334,069	119.69	106.40	88.89

Наплаћени јавни приход од издавања некомерцијалних некретнина од издавања у закуп станова у јавној својини Града и његова структура приказана је у наредном графикону.

Графикон 6 Структура наплаћеног јавног прихода-стамбени простор 2019. године



Расходи управљања: Расходи управљања портфолијом стамбени простор износе 14.275.956 динара.

Текуће и инвестиционо одржавање-расходи: Од 01.12.2016. године Предузеће не обавља послове одржавања стамбеног фонда, јер је ове послове је преузела Градска управа. Први пут после 2016. године, Предузеће је у име и за рачун Града расписало у 2019. години тендере за инвестиционо одржавање стамбеног простора и Оквирни споразум са извођачем је на снази од 30.10.2019. године. Укупно је утрошено за радове за два месеца 2019. године 251.722 динара.

Резултат пословања на стамбеном простору: Наплаћен приход од издавања и откупа станова износи 13.334.069 динара, а за трошкове управљања Предузеће је фактурисало Граду 14.275.956 динара. Иако се ради о издавању некомерцијалних некретнина, односно пословима који су непрофитни негативна разлика од 941.886 динара резултат је веома ниских закупнина чија се висина не формира на тржишту, него је утврђена административно на основу законских прописа,

па је висина закупнина је значајно нижа од закупнина станова на градском тржишту. Такође, на резултат је утицала и чињеница да се у великом броју станова налазе се закупци лошег и веома лошег имовинскиг стања као и лица која примају социјалну помоћ.

Графикон 7 Резултат пословања – портфолио стамбени простор 2018-2019. године



Потраживања (35.781.085): Предузеће по основу јавног прихода закупнина и продаја, односно откуп градских станова и станова солидарности на дан 31.12.2019. године потражује од 35.781.085 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 на основу судских пресуда.

Обавезе за више уплаћену закупнину - преплата закупаца износи 106.525 динара.

Утужења: Након извршене контроле станова и станара послате су опомене пред утужење, за све дужнике. Осим тога, покренут је и велики број предлога за утужење. Везано за утужења дужника постоји проблем везан за наплату закупанине 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, али услов за реализацију таквог става је измена законских прописа који регулишу ово питање.

Реституција: У 2019. години на основу правоснажних Решења Агенције за реституцију враћена су старим власницима 2 стана.

Станови социјалног становања: Осим наведених станова Предузеће управља и становима социјалног становања и остварило је приходе од закупа у 2019. години износу од 556.809 динара. Од 2016. године закључно са 2019. годином остварени приходи Предузећа по основу закупа станова, који су уложени у одржавање излетишта, износе 2.197.364 динара.

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 2019. години износи 6.191.276 динара у бруто износу.

За одржавање центара из буџета је у 2019. години Предузећу пренето 3.312.800 динара у бруто износу.

Укупни приходи Предузећа од закупа објеката на излетиштима износе 1.777.190 динара нето.

Укупни трошкови Предузећа у вези одржавања излетишта, односно Спортско-рекреационих центара износе 6.825.367 динара у нето износу.

Трошкови одржавања Спортско – рекреационих центара финансирани су, као и претходних година, из следећих извора: 1. буџета Града (услуга четири) и 2. из прихода Предузећа:(услуга три) и из прихода од закупа станова социјалног становања.

4.ВЕЗА СА БУЏЕТОМ

Предузеће је у 2019. години укупно уплатило у буџет Града 84.328.362 динара, а буџету Града је фактурисало услуге управљања и одржавања Спортско-рекреационих центара у износу од 48.720.000 динара. Остварен је нето ефективни буџетски приход у износу од 35.608.362 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 бруто	Резултат
1	2	3	4	5
1	Пословни простор	70,994,293	24,939,968	46,054,325
2	Стамбени простор	13,334,069	14,275,956	-941,887
3	Спортско рекреациони центри - услуга управљања		6,191,276	-6,191,276
4	Спортско рекреациони центри - трошкови одржавања		3,312,800	-3,312,800
	Укупно:	84,328,362	48,720,000	35,608,362

5. САЖЕТАК РЕЗУЛТАТА ПОСЛОВАЊА ПРЕДУЗЕЋА У 2019. ГОДИНИ

Послови наплате јавних прихода у име и за рачун Града: Предузеће је у 2019. години на портфолијима пословни и стамбени простор – наплата јавних прихода исказало позитивне резултате, као и на порфолијима спортско – рекреациони центри.

Тржишно пословање: Остварена добит у 2019. години износи 314.602 динара и већа је од планиране добити за 214.602 динара.

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 рахода везаних за управљање инвестира у капитално одржавање и изградњу новог 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 ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ЗРЕНЈАНИН

Седиште Зрењанин, Гимназијска 7

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2019. 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	813	762	814
01	І. 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	ІІ. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016 + 0017 + 0018)	0010	3.1	813	762	814
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	813	762	814
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	ІІІ. 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	0
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				
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				
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		19859	19760	19009
Класа 1	I. ЗАЛИХЕ (0045 + 0046 + 0047 + 0048 + 0049 + 0050)	0044	3.2	59	116	263
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	59	116	263
20	II. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056 + 0057 + 0058)	0051	3.3.1	5767	4260	5556
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	5767	4260	5556
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	4263	4393	3921
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	50
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	50
24	VII. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА	0068	3.3.4	9688	10941	9219
27	VIII. ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ	0069				
28 осим 288	IX. АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0070	3.3.6	32		
	D. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0042 + 0043)	0071		20672	20522	19823
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	2399	2564	3739
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 друштва са 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	2349	2514	3689
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0418	3.4	2089	2475	3639
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0419	3.4	260	39	50
	IX. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0420				
35	X. ГУБИТАК (0422 + 0423)	0421		0	0	0
350	1. Губитак ранијих година	0422				
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	18273	17958	16084
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	7752	6828	7261
43 осим 430	III. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0452 + 0453 + 0454 + 0455 + 0456 + 0457 + 0458)	0451	3.6.2	7288	8548	6554
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	6845	8041	5977
436	6. Додављачи у иностранству	0457				
439	7. Остале обавезе из пословања	0458	3.6.2	443	507	577
44, 45 и 46	IV. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	0459	3.6.3	1232	963	980
47	V. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ	0460	3.6.4	676	381	502
48	VI. ОБАВЕЗЕ ЗА ОСТАЛЕ ПОРЕЗЕ, ДОПРИНОСЕ И ДРУГЕ ДАЖБИНЕ	0461	3.6.5	151	129	176
49 осим 498	VII. ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0462	3.6.6	1174	1109	611
	D. 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		20672	20522	19823
89	E. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0465				
у <u>Зупаници,</u> дана <u>31.12.2019.</u> године			М.П.		Законски заступник	

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, друге 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

БИЛАНС УСПЕХА

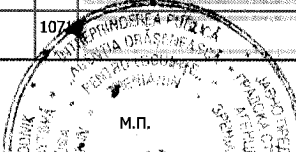

за период од 01.01.2019. до 31.12.2019. године

- 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	A. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1009 + 1016 + 1017)	1001	3.7	46227	40750
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	41352	37455
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	41352	37455
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	1919	1780
65	IV. ДРУГИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1017	3.7	2956	1515

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	43505	37724
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	1472	1057
513	VI. ТРОШКОВИ ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1024	3.8	1493	1481
52	VII. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ	1025	3.8	27482	22960
53	VIII. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1026	3.8	8674	7489
540	IX. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1027	3.8	224	230
541 до 549	X. ТРОШКОВИ ДУГОРОЧНИХ РЕЗЕРВИСАЊА	1028			
55	XI. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1029	3.8	4160	4507
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1018) ≥ 0	1030		2722	3026
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1018 - 1001) ≥ 0	1031			
66	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1033 + 1038 + 1039)	1032	3.7	892	566
66, осим 662, 663 и 664	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ОД ПОВЕЗАНИХ ЛИЦА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1034 + 1035 + 1036 + 1037)	1033	3.7	892	566
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	892	566
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	83	22
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	9	7
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	9	7
562	II. РАСХОДИ КАМАТА (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1046	3,8	74	15
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1047			
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1040)	1048		809	544
	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	382	43
583 и 585	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1051			
67 и 68, осим 683 и 685	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1052	3,7	6713	4974
57 и 58, осим 583 и 585	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1053	3,8	10279	8399
	Л. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1030 - 1031 + 1048 - 1049 + 1050 - 1051 + 1052 - 1053)	1054		347	188
	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		32	105
	Њ. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1054 - 1055 + 1056 - 1057)	1058		315	83
	О. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1055 - 1054 + 1057 - 1056)	1059			
	П. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1060	4	55	44
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
	C. НЕТО ДОБИТАК (1058 - 1059 - 1060 - 1061 + 1062 - 1063)	1064		260	39
	T. 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>Задужени</u> дана <u>31.12.</u> 20 <u>19.</u> године			 М.П.		Законски представник 

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

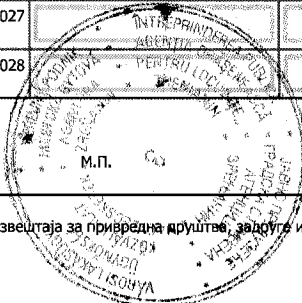
ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ

за период од 01.01.2019. до 31.12.2019. 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	260	39
	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) добиици	2013			
	б) губици	2014			
336	3. Добици или губици по основу инструмената заштите ризика (хеџинга) новчаног тока				
	а) добиици	2015			
	б) губици	2016			
337	4. Добици или губици по основу хартија од вредности расположивих за продају				
	а) добиици	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	260	39
	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 <u>Београду,</u> дана <u>31.12.</u> 20 <u>19.</u> године					



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 ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ЗРЕНЈАНИН

Седиште Зрењанин, Гимназијска 7

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

за период од 01.01.2019. до 31.12.2019. године

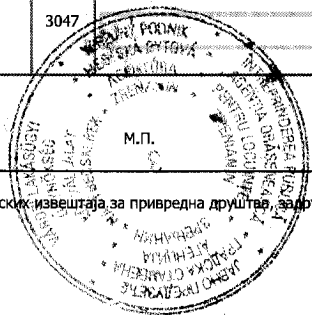
- у хиљадама динара -

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
A. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ			
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 3)	3001	69085	64500
1. Продаја и примљени аванси	3002	69085	64500
2. Примљене камате из пословних активности	3003		
3. Остали приливи из редовног пословања	3004		
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 5)	3005	70338	62778
1. Исплате добављачима и дати аванси	3006	32325	26863
2. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3007	29253	24107
3. Плаћене камате	3008	74	15
4. Порез на добитак	3009	40	92
5. Одливи по основу осталих јавних прихода	3010	8646	11701
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I-II)	3011		1722
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II-I)	3012	1253	
B. 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	69085	64500
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3005 + 3019 + 3031)	3041	70338	62778
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3040 - 3041)	3042		1722
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3041 - 3040)	3043	1253	
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3044	10941	9219
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	9688	10941

у Загребу

дана 31.12 2019. године



Законски ваступник

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 08187231

Шифра делатности 6832

ПИБ 101170309

Назив ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ЗРЕЊАНИН

Седиште Зрењанин, Гимназијска 7

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ

за период од 01.01.2019. до 31.12.2019. 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	
1	Почетно стање претходне године на дан 01.01. ____						
	а) дуговни салдо рачуна	4001		4019		4037	
	б) потражни салдо рачуна	4002	50	4020		4038	
2	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4003		4021		4039	
	б) Исправке на потражној страни рачуна	4004		4022		4040	
3	Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. ____						
	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	
4	Промене у претходној ____ години						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4007		4025		4043	
	б) промет на потражној страни рачуна	4008		4026		4044	
5	Стање на крају претходне године 31.12. ____						
	а) дуговни салдо рачуна (3а + 4а - 4б) ≥ 0	4009		4027		4045	
	б) потражни салдо рачуна (3б - 4а + 4б) ≥ 0	4010	50	4028		4046	
6	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4011		4029		4047	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4012		4030		4048	
7	Кориговано почетно стање текуће година на дан 01.01. ____						
	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					
		30		31		32	
		АОП	Основни капитал	АОП	Уписани а неуплаћени капитал	АОП	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 - 86) ≥ 0	4017		4035		4053	
	б) потражни салдо рачуна (76 - 8а + 86) ≥ 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	2475
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 (1а + 2а - 2б) ≥ 0	4059		4077		4095	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (1б - 2а + 2б) ≥ 0	4060		4078		4096	2475
4	Промене у претходној ____ години						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4061		4079		4097	
	б) промет на потражној страни рачуна	4062		4080		4098	39
5	Стање на крају претходне године 31.12. ____						
	а) дуговни салдо рачуна (3а + 4а - 4б) ≥ 0	4063		4081		4099	
	б) потражни салдо рачуна (3б - 4а + 4б) ≥ 0	4064		4082		4100	2514
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 (5а + 6а - 6б) ≥ 0	4067		4085		4103	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (5б - 6а + 6б) ≥ 0	4068		4086		4104	2514

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	425
	б) промет на потражној страни рачуна	4070		4088		4106	260
	Стање на крају текуће године 31.12. _____						
9	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 86) ≥ 0	4071		4089		4107	
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 86) ≥ 0	4072		4090		4108	2349

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата					
		АОП	330	АОП	331	АОП	332
			Ревалоризационе резерве		Актуарски добици или губици		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 (1а + 2а - 2б) ≥ 0	4113		4131		4149	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (1б - 2а + 2б) ≥ 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 (3а + 4а - 4б) ≥ 0	4117		4135		4153	
	б) потражни салдо рачуна (3б - 4а + 4б) ≥ 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 (5а + 6а - 6б) ≥ 0	4121		4139		4157	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (5б - 6а + 6б) ≥ 0	4122		4140		4158	

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата					
		АОП	330	АОП	331	АОП	332
			Ревалоризационе резерве		Актуарски добици или губици		Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала
1	2		9		10		11
8	Промене у текућој _____ години						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4123		4141		4159	
	б) промет на потражној страни рачуна	4124		4142		4160	
9	Стање на крају текуће године 31.12. _____						
	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	Добици или губици по основу хецинга новчаног тока
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 (1а + 2а - 2б) ≥ 0	4167		4185		4203	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (1б - 2а + 2б) ≥ 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 (3а + 4а - 4б) ≥ 0	4171		4189		4207	
	б) потражни салдо рачуна (3б - 4а + 4б) ≥ 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 (5а + 6а - 6б) ≥ 0	4175		4193		4211	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (5б - 6а + 6б) ≥ 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 хединга новчаног тока	
1	2		12		13		14	
	Промене у текућој _____ години							
8	а) промет на дуговој 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 - 86) ≥ 0	4179		4197		4215		
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 86) ≥ 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	4244	
	б) потражни салдо рачуна	4218		2525		
2	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика					
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4219		4236	4245	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4220				
3	Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01.____					
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (1а + 2а - 2б) ≥ 0	4221		4237	4246	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (1б - 2а + 2б) ≥ 0	4222				2525
4	Промене у претходној _____ години					
	а) промет на дуговној страни рачуна	4223		4238	4247	
	б) промет на потражној страни рачуна	4224				39
5	Стање на крају претходне године 31.12.____					
	а) дуговни салдо рачуна (3а + 4а - 4б) ≥ 0	4225		4239	4248	
	б) потражни салдо рачуна (3б - 4а + 4б) ≥ 0	4226				2564
6	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика					
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4227		4240	4249	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4228				
7	Кориговано почетно стање текуће године на дан 01.01.____					
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (5а + 6а - 6б) ≥ 0	4229		4241	4250	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (5б - 6а + 6б) ≥ 0	4230				2564

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата		АОП	Укупан капитал [Σ(ред 16 кол 3 до кол 15) - Σ(ред 1а кол 3 до кол 15)] ≥ 0	АОП	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	
	Промене у текућој _____ години							
8	а) промет на дуговој страни рачуна	4231		4242	165	4251		
	б) промет на потражној страни рачуна	4232						
	Стање на крају текуће године 31.12. _____							
9	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 8б) ≥ 0	4233		4243	2399	4252		
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 8б) ≥ 0	4234						
у <u>Зрењанин</u>							Законски задупник	
дана <u>31. 12</u> 20 <u>19</u> године								



[Handwritten signature]

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)

Реализација плана прихода 31.12.2019.

Редни број	Конто	Опис	Измене плана III 2019.	Реализација 2019.	Разлика	Индекс
1	2	3	4	5	6 = 5-4	7 = 5/4
1	614	Приходи од продаје услуга	41,335,019	41,352,276	17,257	100.04
	640	Приходи од повраћаја пореских дажбина	0	11,736	11,736	
2	614	Приходи од продаје гаража	15,000,000	0	-15,000,000	0.00
3	641	Приходи из буџета по основу условљених услуга	3,500,000	1,907,619	-1,592,381	54.50
5	650	Приходи од закупнина	2,700,000	2,956,177	256,177	109.49
6	669	Остали финансијски приходи	713,000	891,759	178,759	125.07
7	679	Приходи од префактурисаних трошкова ел. енергије, грејања... закупцима ПП и СТ	7,935,791	6,713,212	-1,222,579	84.59
8	685	Приходи од усклађивања	70,000	381,792	311,792	545.42
	692	Приходи по основу исправки грешака из ранијих година	0	688	688	
		Укупно:	71,253,810	54,215,259	-17,038,551	76.09



Директор
дипл. инг. Радиша Дупљановић

Реализација плана расхода 31.12.2019.

Редни број	Конто	Опис	Измене плана III 2019.	Реализација 2019.	Разлика	Индекс
1	2	3	4	5	7=5-6	8 = 5/4
1	511	Трошкови материјала за израду	1,500,000	1,451,411	-48,589	96.76
2	512	Трошкови осталог материјала (режијског)	30,000	20,441	-9,559	68.14
3	513	Трошкови горива и енергије	1,650,000	1,493,119	-156,881	90.49
4	520	Трошкови зарада и накнада зарада (брutto)	20,673,466	19,890,143	-783,323	96.21
5	521	Трошкови пореза и доприноса на зараде накнаде зарада на терет послодавца	3,545,501	3,406,899	-138,602	96.09
7	526	Трошкови накнада члановима органа управљања и надзора	1,740,000	1,678,424	-61,576	96.46
8	529	Остали лични расходи и накнаде	2,800,000	2,507,064	-292,936	89.54
9	531	Трошкови транспортних услуга	780,000	793,594	13,594	101.74
10	532	Трошкова услуга одржавања	6,670,000	6,555,152	-114,848	98.28
11	533	Трошкови производних услуга	30,000	3,000	-27,000	10.00
12	535	Трошкови рекламе и пропаганде	250,000	295,544	45,544	118.22
13	539	Трошкови осталих услуга	14,970,000	1,026,543	-13,943,457	6.86
14	540	Амортизација	300,000	223,762	-76,238	74.59
15	550	Трошкови непроизводних услуга	4,550,000	3,537,944	-1,012,056	77.76
16	551	Трошкови репрезентација	500,000	332,856	-167,144	66.57
17	552	Трошкови премија осигурања	250,000	213,956	-36,044	85.58
18	553	Трошкови платног промета	60,000	45,993	-14,007	76.65
19	554	Чланарине	50,000	25,080	-24,920	50.16
21	559	Остали нематеријални трошкови	100,000	3,830	-96,170	3.83
22	562	Расходи камата	100,000	74,093	-25,907	74.09
23	569	Остали финансијски расходи	20,000	9,506	-10,494	47.53
24	579	Остали непоменути расходи	10,544,843	10,279,529	-265,314	97.48
25	592	Исправке грешака из ранијих година	40,000	32,776	-7,224	81.94
Укупно:			71,153,810	53,900,657	-17,253,153	75.75

Директор
дип. инж. Радиво Дуљановић

