

На основу члана 25. Статута ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин Надзорни одбор ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин, Гимназијска 7, Зрењанин, ПИБ 101170309, МБ 08187231, на седници одржаној дана 22.07.2022. године доноси следећу

ОДЛУКУ

1. Усваја се Извештај о реализацији програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин за 2021. годину уз Извештај независног ревизора о извршеној ревизији финансијских извештаја. број 120/24 од дана 22.07.2022. године.
2. Одлуку и Извештај о реализацији програма пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин за 2021. годину уз Извештај независног ревизора о извршеној ревизији финансијских извештаја, број 120/24 од дана 22.07.2022. године доставити Оснивачу.




Председник надзорног одбора
Бела Фодор

ЈП „Градска стамбена агенција“
Зрењанин
Број: 120/25
Датум: 22.07.2022.

Број: 120/24
Датум: 22.07.2022.

Образац 12

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“
ЗРЕЊАНИН**

**ИЗВЕШТАЈ О РЕАЛИЗАЦИЈИ ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА
ЈП “Градска стамбена агенција“ Зрењанин за 2021. годину
уз Извештај независног ревизора о извршеној ревизији финансијских извештаја
За период 01.01.2021. до 31.12.2021. године
(Усвојен на седници Надзорног одбора 22.07.2022. године)**

Зрењанин, јул 2022.

САДРЖАЈ

I	ОСНОВНИ СТАТУСНИ ПОДАЦИ	2
	а) Делатност јавног предузећа	2
	б) Годишњи програм пословања	3
II	ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПОСЛОВАЊА	4
	2.1 Резултат пословања Предузећа – управљање пословним и стамбеним простором	5
	2.2 Пословање Предузећа на тржишту	9
III	ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗАЦА	
	3.1 Биланс успеха - образац 1 (прилог 1)	11
	3.2 Биланс стања - образац 1а (прилог 2)	13
	3.3 Извештај о токовима готовине - образац 1б (прилог 3)	14
	3.4 Трошкови запослених - образац 2 (прилог 4)	14
	3.5 Динамика запослених - образац 3 (прилог 5)	15
	3.6 Кретање цена производа и услуга - образац 4 (прилог 6)	15
	3.7 Субвенције и остали приходи из буџета - образац 5 (прилог 7)	15
	3.8 Средства за посебне намене - образац 6 (прилог 8)	15
	3.9 Нето добит/губитак – образац 7 (прилог 9)	15
	3.10 Кредитна задуженост - образац 8 (прилог 10)	15
	3.11 Готовински еквиваленти и готовина – образац 9 (прилог 11)	
	3.12 Извештај о инвестицијама - образац 10 (прилог 12)	15
	3.13 Бруто потраживања, јавног предузећа - образац 11 (прилог 13)	16
IV	ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА И НАПОМЕНЕ	16
	ПРИЛОЗИ	17
1	Биланс успеха - образац 1 (прилог 1)	
2	Биланс стања - образац 1а (прилог 2)	
3	Извештај о токовима готовине - образац 1б (прилог 3)	
4	Трошкови запослених - образац 2 (прилог 4)	
5	Динамика запослених - образац 3 (прилог 5)	
6	Кретање цена производа и услуга - образац 4 (прилог 6)	
7	Субвенције и остали приходи из буџета - образац 5 (прилог 7)	
8	Средства за посебне намене - образац 6 (прилог 8)	
9	Нето добит - образац 7 (прилог 9)	
10	Кредитна задуженост - образац 8 (прилог 10)	
11	Готовински еквиваленти и готовина - образац 9 (прилог 11)	
12	Извештај о инвестицијама - образац 10 (прилог 12)	
	Бруто потраживања јавног предузећа... - образац 11 (прилог 13)	
	Извештај независног ревизора...	

I ОСНОВНИ СТАТУСНИ ПОДАЦИ

Пословно име: **Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“**

Седиште: **Зрењанин**

Претежна делатност: **Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима (шифра делатности 68.32)**

Матични број: **08187231**

ПИБ: **101170309**

Надлежно министарство: **Министарство локалне самоуправе**

в.д. директора: дипл ецц. Драгомир Радованац, именован 29.06.2021. године, број Одлуке 06-83-17/21-І. Датум истека именовања 29.06.2022. године. Има статус вршиоца дужности.

Надзорни одбор:

Табела број 1 Чланови надзорног одбора

Име и презиме	Функција	Напомене	Број одлуке	Датум именовања	Датум истека Одлуке
Александар Перин	Председник	Представник локалне самоуправе	06-90-95/16-І	12.06.2016.	12.07.2020.
Илеана Бобек	Чланови	Представник локалне самоуправе	06-90-95/16-І	12.06.2016.	12.07.2020.
Персида Живанов		Члан из редова запослених	06-87-61/17-І	05.07.2017.	05.07.2021.

1.1 Делатност јавног предузећа/друштва капитала:

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

Одлуком о изменама и допунама Статута ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин „Службени лист града Зрењанина, број 14“ од 11.05.2017. године додате су и следеће делатности:

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 делатности.

41.20 - Изградња стамбених и нестамбених зграда и делатност под шифром 68 - Услуге закупаоца, агената или посредника у једној или више делатности: продаји или куповини некретнина, изнајмљивања некретнина и пружање других услуга у вези некретнина.

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

1.1.1 Послови у име и за рачун Оснивача – Град Зрењанин:

- Издавање у закуп комерцијалних непокретности, пословног простора, у власништву Града и наплата закупнине;
- Израда планова за текуће и капитално одржавање пословног простора и надзор на радовима;
- Издавање у закуп станова у власништву Града и наплата закупнине;
- Израда планова за текуће и капитално одржавање стамбеног простора и надзор на радовима;
- Послови у вези коришћења и откупа стамбеног фонда;
- Изградња стамбених објеката социјалног становања.

1.1.2 Пословање на тржишту:

- Управљање некретнинама за туђ рачун;
- Издавање у закуп станова за туђ рачун;
- Откуп станова на рате и у целости за туђ рачун;
- Послови земљишно-књижног спровођења за туђ рачун;
- Издавање станова социјалног становања у своје име и за свој рачун;
- Издавање објеката на Спортско-рекреационим центрима у своје име и за свој рачун.

1.2 Годишњи/трогодишњи програм пословања:

Програм пословања за 2021. годину усвојен је на 4. седници Скупштине града Зрењанина 18. децембра 2020. године.

Прва измена програма пословања је усвојена на седници Скупштине града Зрењанина, одржаној дана 19.08.2021. године, Закључком број 06-107-12/21-I.

Друга измена програма пословања је усвојена на седници Скупштине града Зрењанина, одржаној дана 13.10.2021. године, Закључком број 06-141-8/21-I.

II ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПОСЛОВАЊА

У периоду 01.01.2021. – 31.12.2021. године реализовани су следећи резултати:

Пословање Предузећа се реализовало у складу са регистрованом делатношћу, односно у складу са мисијом и визијом. У овом извештајном периоду Предузеће је обављало следеће делатности, као што је наведено у одељку 1.1

Пословање и резултати пословања Предузећа условно се могу посматрати са два аспекта:

а) пословање и резултат пословања Предузећа, на основу уговора о управљању пословним и стамбеним портфолијом у име и за рачун Оснивача, првенствено у вези наплате јавног прихода буџета Града- закупнина пословног и стамбеног простора и откуп станова.

б) пословање и резултат пословања Предузећа од продаје услуга на тржишту, наведених у делу 1.1.2.

Табела број 2: Циљеви и индикатори пословања план и реализација по кварталима 2021.

Р. број	Циљ	Индикатор	Планирана вредност индикатора за 2021. годину	Реализација				Верификација
				Q1	Q2	Q3	Q4	
1 (а)	Наплата јавног прихода од закупа пословног простора најмање 85%, у односу на фактурисану реализацију 2021. године.	% наплате	85.00	100.02	90.82	87.42	89,90	Реализован у потпуности
2 (а)	Наплата јавног прихода од закупа и откупа стамбеног простора најмање 75%, у односу на фактурисану реализацију 2021. године.	% наплате	72.00	79.61	73.38	76.89	81,59	Реализован у потпуности

3 (а)	Остварење просечне оцене задовољства корисника по питању одржавања објеката пословног простора на нивоу претходне године 3,56	Просечна оцена	3,56	3,53	3,53	3,53	3,53	Реализован скоро у потпуности
4 (а)	Повећање површине пословног и стамбеног простора за издавање улагањем у његово текуће и инвестиционо одржавање најмање 450м2.	Повећана површина у м2	450	200	450	450	450	Реализован у потпуности
5 (б)	Смањење укупних расхода пословања за најмање 12,43% у односу на расходе из 2020. године (са 64.342.736 на 56.342.736) на годишњем нивоу).	Смањење расхода у %	12	21	19	19	13,45	Реализован у потпуности
6 (б)	Покриће губитка пословања предузећа из 2020. године из остварене добити најмање 25% .	Покриће губитка у %	25%	0	40,27	52,90	59,21	Реализован у потпуности

1. Резултат пословања Предузећа – управљање пословним и стамбеним фондом

Сви приходи од наплате закупнине пословног и стамбеног фонда у власништву Града, као и наплаћене откупне рате од продаје станова, као и средства од продаје станова у целисти су приходи буџета Града.

Табела 3 Резултат на пословима наплате буџетских прихода Града за 2021. годину у динарима

Р.бр.	Опис	План 2021.	Фактурисан јавни приходи	Наплаћен јавни приходи	Индекс	
					5/3	5/4
1	2	3	4	5	5/3	5/4
1	Пословни простор	52,000,000	61,169,582	54,993,093	105.76	89.90
3	Закуп станова и станарина	3,000,000	8,319,392	6,397,131	213.24	76.89
4	Откуп станова	7,000,000	14,851,047	12,507,993	178.69	84.22
5	Пословни простор	52,000,000	61,169,582	54,993,093	105.76	89.90
6	Стамбени простор	10,000,000	23,170,438	18,905,125	189.05	81.59

7	Укупно	62,000,000	84,340,021	73,898,218	119.19	87.62
8	Фактурисана услуга 1 и 2 Оснивачу (брutto)			44,819,957		
9	Разлика- нето буџетски приход			29,078,261		

Умањење фактурисања јавног прихода: Фактурисан приход од закупа пословног простора умањен је на основу Одлука Градског већа града Зрењанина број 06-24-9/21- III од 03.02.2021. године и број 06-38-5/21-III од 12.03.2021. године за периоду јануар-мај 2021. године у износу око цца 9.800.000 динара. Умањење се односи на олакшице које су одобрене закупцима пословног простора због ублажавања негативног утицаја Ковид-19 пандемије на њихово пословање.

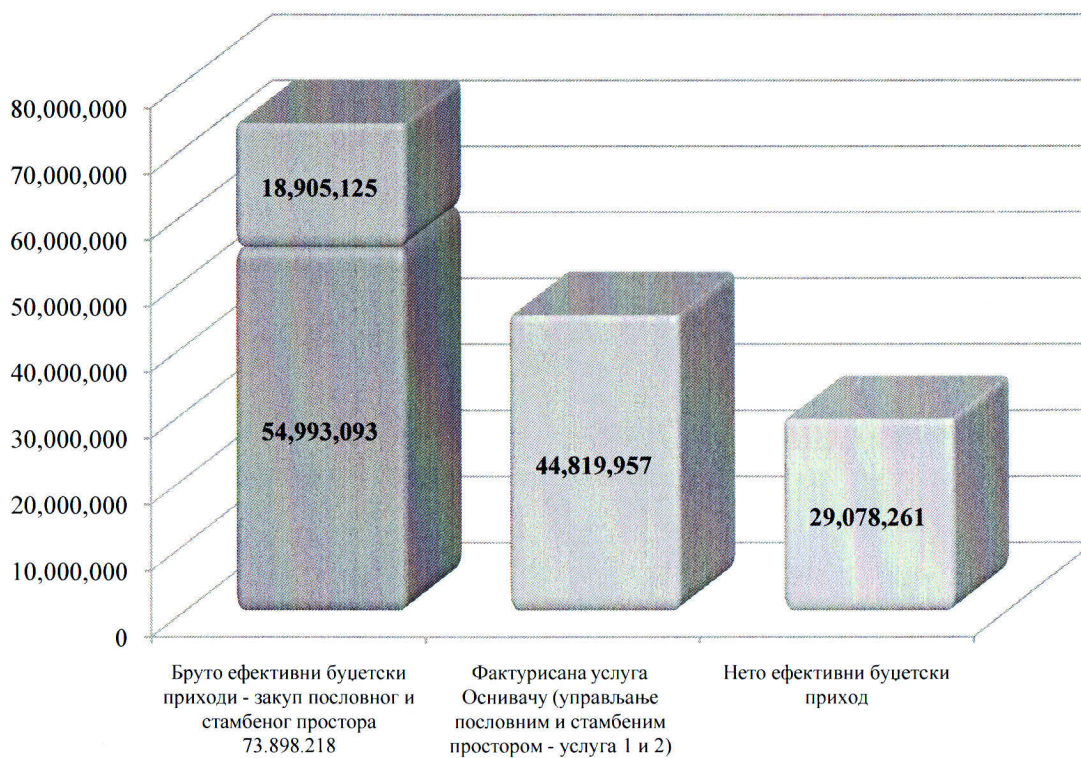
Нето ефективни буџетски приход износи 29.078.261 динара.

Пословни простор: У складу са напред наведеним циљевима и индикаторима планирана активност реализована је 105,76% и одступа за 5,76 процентна поена на више.

У односу на фактурисану реализацију закупа пословног простора реализација износи 89,90% и одступа за 4,9 процентних поена на више у односу на постављени циљ од 85%..

Стамбени простор: У складу са напред наведеним циљевима и индикаторима планирана активност реализована је 189,05% и одступа за 89,05 процентних поена на више. У односу на фактурисану реализацију наплата износи 81,59%, што је више за 6,59 процентних поена у односу на постављени циљ од 75%.

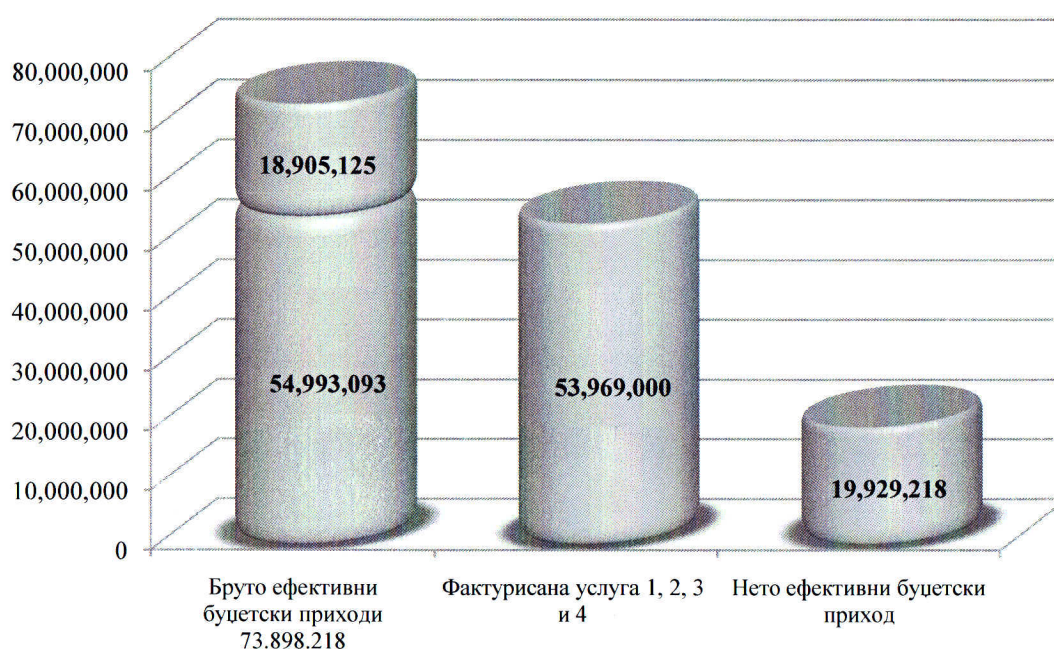
Графикон 1 Веза са буџетом – пословни и стамбени фонд за 2021 годину



У току 2021. године Предузеће је поред фактурисаних услуга Оснивачу, већ поменуте услуге управљања пословним простором (услуга 1 и услуга 2) у бруто износу од 44.819.957 динара фактурисало и услуге управљања Спортско-рекреационим центрима (услуга 3) и услуге одржавање Спортско-рекреационих центара (услуга 4) укупно у бруто износу од 9.149.043 динара.

Укупан бруто износ фактура за извршене услуге (услуге 1–4) износи 53.969.000 динара. У односу на укупно наплаћен јавни приход од закупа пословног и стамбеног фонда у износу од 73.898.218 динара у буџету је остало 19.929.218 динара.

Графикон 2 Веза са буџетом – услуге управљања за 2021. годину



Табела 4 Веза са буџетом Града - услуге управљања за 2021. годину

у динарима

Редни број	Јавни приход	Наплаћен јавни приход	Фактурисана услуга на услуга буџету	Резултат
1	Пословни простор - комерцијалне непокретности (услуга 1)	54,993,093	28,475,540	26,517,553
2	Стамбени простор - некомерцијалне непокретности (услуга 2)	18,905,125	16,344,417	2,560,708
3	Спортско рекреациони центри (услуга 3)		5,836,244	-5,836,244
4	Спортско рекреациони центри - одржавање (услуга 4)		3,312,799	-3,312,799
	Укупно:	73,898,218	53,969,000	19,929,218

Графички приказ односа са буџетом, у вези поверених послова управљања непокретностима у власништву града Зрењанина, дат је наредном графикону.

Текуће одржавање пословног и стамбеног простора: У 2021. години Предузеће је у име и за рачун Града на име текућег одржавања:

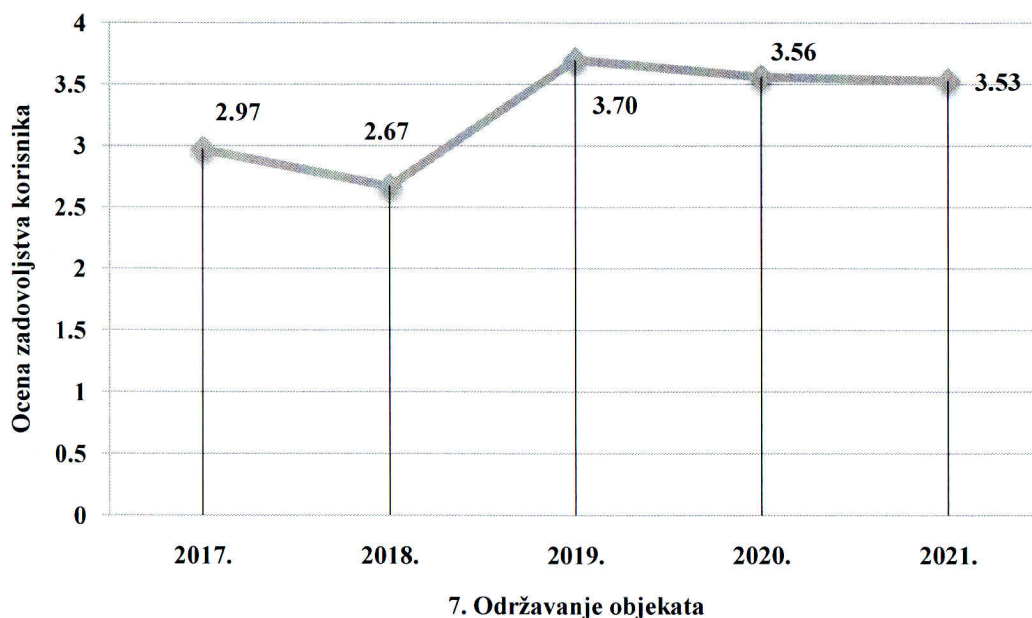
- седам објеката пословног простора утрошило 2.470.789 динара,
- шест објеката стамбеног простора утрошено је 1.236.227 динара у нето износу, односно без ПДВ-а.

Укупан износ утрошених средстава за текуће одржавање објеката пословног и стамбеног простора у јавној својини града Зрењанина износи 3.707.016 динара нето, односно са ПДВ-ом 4.448.419 динара.

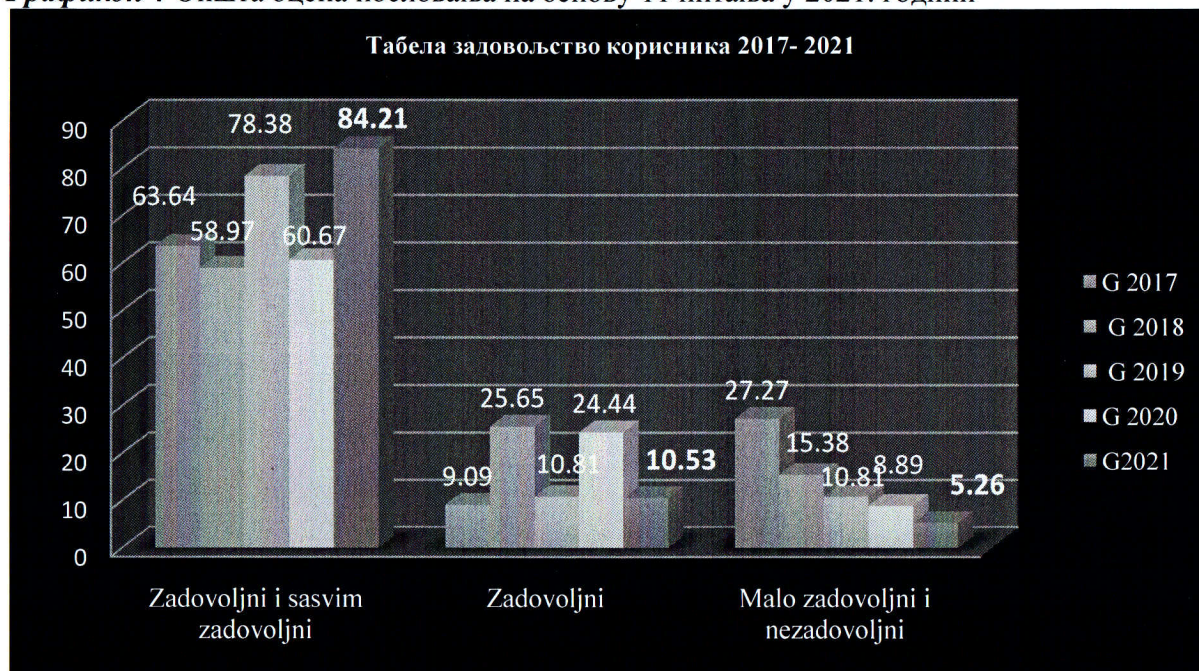
Оцена задовољство корисника услугама управљања пословним простором Града: У складу са процедуром ИСО 9001:2015, Задовољство корисника, спроведена је анкета у току септембра 2021. године и анализом одговора утврђено је да су корисници наших услуга, у вези закупа пословног простора у власништву Града, веома и сасвим задовољни 84.21%, да је 10,53% корисника задовољно пруженим услугама, а 5,26% је мало задовољно и незадовољно пружањем услуга ЈП ГСА-а. Општа просечна оцена задовољства корисника пруженим услугама у 2021. години је 4,36, што значи да су наши корисници веома задовољни пруженом услугом.

Као један од циљева пословања Предузећа у 2021. години био је и стварање просечне оцене задовољства корисника по питању одржавања објеката пословног простора на нивоу претходне године 3,56, јер је то традиционално далеко најлошија оцена за пружене услуге. Остварена је оцена у 2021 години је 3,53, што се може сматрати реализованим циљем у потпуности.

Графикон 3 Кретање оцене задовољство корисника одржавањем објеката



Графикон 4 Општа оцена пословања на основу 11 питања у 2021. години



2. Пословање Предузећа на тржишту

Предузеће је у овом извештајном периоду реализовало планиране циљеве пословања на више у позитивном смеру.

Пословни циљеви, који се директно не односе на јавни приход, приказани су у табели број 1 под (б). У 2021. години један од приоритених планираних циљева Предузећа је смањење укупних расхода са остварењем што веће добити и покриће дела губитка пословања из 2020. године.

Смањење расхода, односно мере штедне су биле оптимално решење, јер повећање прихода није било могуће реализовати у 2021. години, због изузетно негативног утицаја Ковид-19 пандемије на кориснике наших услуга.

Приходи су остварени пружањем услуга управљања пословним и стамбеним простором у име и за рачун Оснивача, управљањем спортско-рекреационим центрима „Пескара“, „Тиса“ и „Мотел“ у име и за рачун Предузећа, пружањем услуга трећим лицима код укњижби, односно земљишно књижног спровођења.

Портфолио управљање Спортско-рекреационим центрима: Обављањем послова управљања Спортско-рекреационим центрима „Пескара“, „Тиса“ и „Мотел“ оставрени су приходи од издавања у закуп површина и локала у износу од 1.829.083 динара. Од услуге 4 - одржавање Спортско рекреационих центара остварен је приход у износу од 2.760.666 динара.

Укупни расходи за текуће одржавање Спортско рекреационих центара у 2021. години износе 3.698.557 динара.

Портфолио станова социјалног становања: Наплаћена закупнина од издавања станова социјалног становања, укупно десет станова у Зрењанину, у улици Фрање Клуза 104, у 2021. години износи 598.992 динара.

На основу члана 5 Одлуке о располагању становима града Зрењанина на основу програма изградње станова за социјално становање (Службени лист града Зрењанина број 15 од 01.07.2015. године) средства од закупнина у износу од 30% користе се у складу са Програмом, тако да се у периоду од 20 година одвајају на наменски рачун Предузећа ради даљег развоја портфолија станова социјалног становања.

На дан 31.12.2021. године издвојена средства на посебном наменском рачуну на основу наведене Одлуке износе 617.064 динара.

У 2021. години остварен резултат пословања по кварталима: кумулативно и појединачно за сваки квартал приказани су у Графикону 5 и 6, у делу Биланс успеха.

Ризици: У Предузећу постоји Тим за ризике који разматра и управља ризицима и приликама као ефектима несигурности, односно неизвесности у односу на жељене исходе на планиране циљеве пословања, који су дефинисани у процедури Ризици и прилике у систему ИСО 9001:2015.

У зависности од врсте утицаја и могућих ризика и на основу формираног регистра пословних ризика Тим за ризике редовно спроводи њихову оцену користећи методологију оцене ризика. Након оцене ризика Тим за ризике утврђује колико који ризик има значај, односно утицај на функционисање пословних процеса, ефекте и ефикасност.

Табела број 5 Регистар ризика за 2021. годину

ОЦЕНА РИЗИКА			ПРЕ ПРЕДУЗЕТИХ МЕРА			НАКОН ПРЕДУЗЕТИХ МЕРА			Статус ризика	Додатне активности за смањење ризика	Да ли је резидуални ризик прихватљив?	Акцион и план уколико је ризик неприхватљив	
Р. бр	Екстерне заинтересоване стране Процес/ Функција	Ризик	Изложеност - Значај ризика			Прилика/ Превентивне мере/ Мере заштите	Изложеност - Значај ризика						
			Вероватноћа појаве	Озбиљност последица	ВxО		Вероватноћа појаве	Озбиљност последица	ВxО				
1	Локална самоуправа	Губитак имовине и права закупа	3	5	15	<i>М/Инвестирање у реконструкцију девастираних објеката који су под забраном употребе М/ Изградња нових објеката</i>	3	3	9	Средњи	<i>А/Добијање сагласности и средстава од Оснивача А/Израда планова за санацију и реконструкцију и изградњу нових објеката са предмером радова</i>	ДА	

2	Локална самоуправа /Процес наплате закупнине	Мањи проценат наплате умањеног јавног прихода закупнина пп и ст у условима пандемије	3	5	15	<i>М/Тужбе М/Слање опомена дужницима најмање једном месечно, М/одобравање плаћања дуга на рате</i>	3	1	3	Мали	<i>А/Опониљањ а дужника телефонским путем 2-3 пута месечно</i>	ДА
3	Корисник	Одступања од минимума квалитета одржавања, реконструкције и санције објеката- очување супстанце портфолија пп и ст	2	5	10	<i>М/Континуирана контрола објеката пп и ст простора најмање 1-2 пута годишње М/Израда планова текућег одржавања пп и ст М/обавештавање Оснивача о потреби улагања након извршене контроле</i>	2	3	6	Мали		
4	Запослени	Напуштање организације због већих зарада, континуираног усавршавања, обука, стицања већих компетенција, напредовања	2	4	8	<i>М/ Обука М/Преговори са Оснивачем у вези повећања зарада М/Ротирање радника на друга радна места</i>						

Ризик: 1-2- – Нема; 3-6 – Мали; 7-12 – Средњи; 13-25 – Значајан

Када су у питању значајни ризици Тим дефинише превентивне мере и мере заштите, прати спровођење мера, у периоду од 3-6 месеци од претходне оцене спроводи поновну оцену, дели ризик са осигуравајућим друштвом, прихвата ризик или избегава ризик, ублажава ризик променом вероватноће и променом последица.

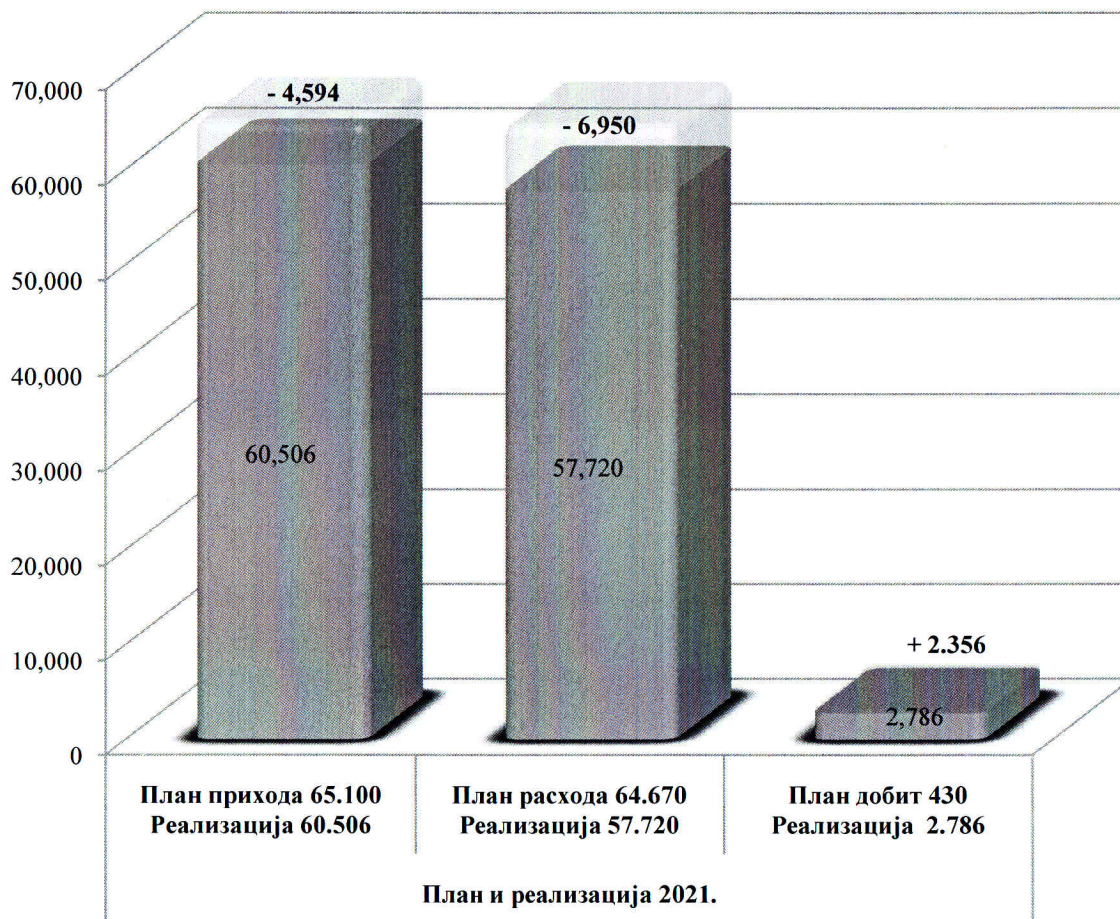
У току 2021. године није било појаве ризика.

III ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗАЦА

1. БИЛАНС УСПЕХА – Образац 1 (Прилог 1)

Одступања реализованих вредности на ниже од планираних на кључним позицијама биланса успеха преко 10% доминантне су на позицијама расхода.

Графикон 5 Планиране и реализоване позиције биланса успеха за 2021. године

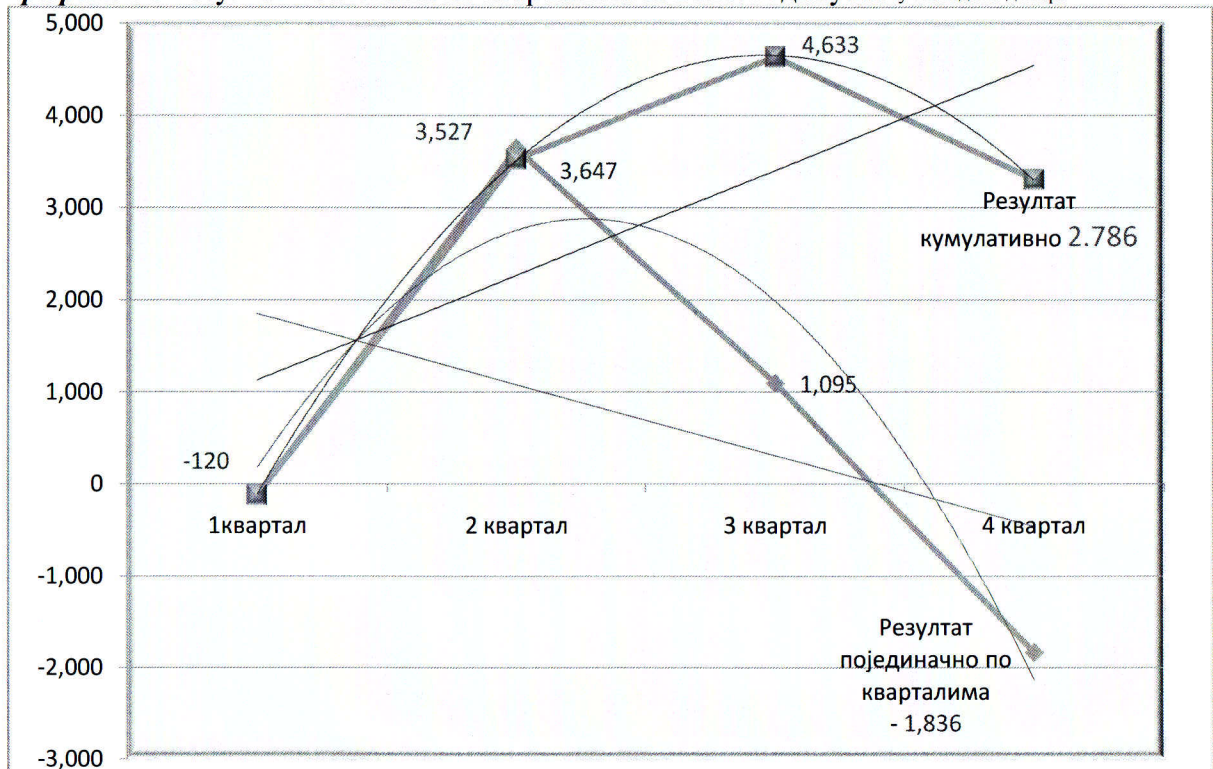


Приходи: Одступања реализованих вредности од планираних на кључним позицијама прихода (пословни, финансијски и остали) су мање од 10%. Напомињемо да сви приходи од префактурисаних режијских трошкова нису прокњижени, па у коначном обрачуну резултата пословања за 2021. годину одступања од плана ће бити још мања.

Расходи: Одступања реализованих вредности расхода на кључним позицијама (пословни и финансијски) испод 10% у односу на планиране вредности резултат су пословне политике штедње у 2021. години. Смањење расхода је најзначајније на позицији материјала, горива и енергије и зарада. Један од циљева Предузећа је остварење што веће добити у 2021. години, којом би се покрио део губитка пословања који је исказан за 2020. годину.

Резултат пословања: На крају IV квартала 2021. године предузеће је остварило поменути циљ реализацијом прихода у износу од 60.506 хиљада динара и расхода у износу од 57.720 хиљада динара односно реализована је добити од 2.786 хиљада динара.

Графикон 6 Резултат пословања по кварталима за 2021. годину.....у хиљадама динара



2. БИЛАНС СТАЊА – Образац 1а (Прилог 2)

Обе билансне перспективе, у односу на планиране вредности, веће су за 14,24%.

Актива: одступања реализованих од планираних вредности за више од 10% у генерисане су на позицији сталне имовине, због већ наведене политике штедње нису купљени службени аутомобил и део опреме.

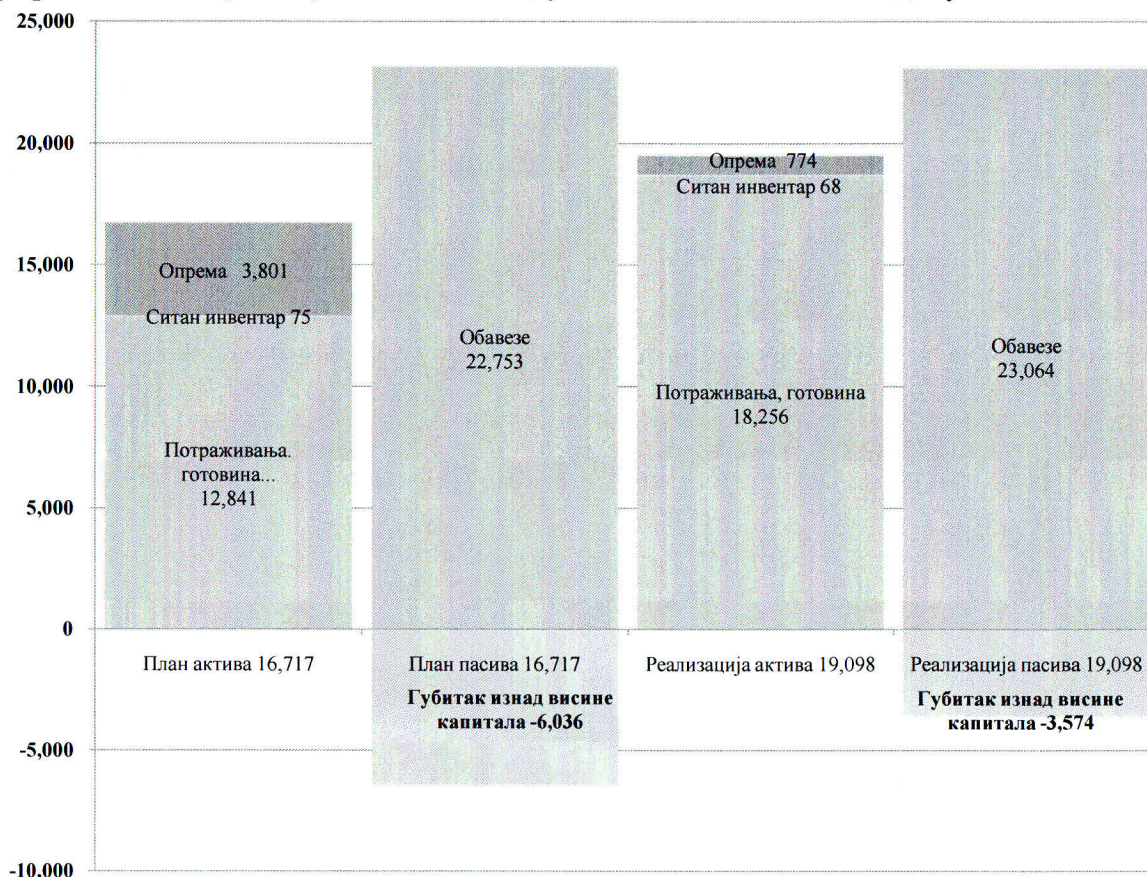
Осим тога, потраживања од купаца за префактурисане режијске трошкове за новембар (већи део) и цео децембар месец нису наплаћена, јер су рачуни за режијске трошкове стигли крајем децембра и у другој половини јануара. Укупан број купаца којима се префактуришу режијски трошкови је 84.

Пасива: значајна одступања реализованих од планираних вредности на више су на позицији нераспоређена добит текућег периода, због пословног циља-остварење што веће добити смањивањем расхода и покриће дела губитка из претходне године.

Губитак изнад висине капитала се смањило са 6.409 хиљада динара на 3.574 хиљаде динара, односно 59,21%.

Реализација обавеза за мање од 10% од планиране резултат је примене политике штедње у 2021. години.

Графикон 7 Планиране и реализоване позиције биланса стања за 2021. годину



3. ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ – Образац 16 (Прилог 3)

Укупни новчани токови, односно приливи одступају од плана за 15,61% и резултат су боље наплате потраживања.

Одливи не одступају од плана преко 10%

Реализација осталих одлива од 304,22% настала је због неадекватног планирања одлива по основу режијских трошкова закупаца пословног и стамбеног простора.

Одступање реализованих вредности стања готовине у односу на планиране вредности од 228,24% резултат је политике штедње у 2021. години и боље наплате потраживања.

4. ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ – Образац 2 (Прилог 4)

Одступања реализованих трошкова запослених у односу на планиране за мање од 10%, односно реализација 85% у односу на планирану вредност генерисана је мерама штедње као што је мање запошљавање, мања реализација дневница, мања реализација трошкова превоза на посао и са посла и мања реализација осталих трошкова запослених.

5. ДИНАМИКА ЗАПОСЛЕНИХ – Образац 3 (Прилог 5)

На дан 31.12.2021. године у односу на стање 30.09.2021. године био је један запослен радник више, односно један запослени више на одређено радно време.

6. КРЕТАЊЕ ЦЕНА ПРОИЗВОДА И УСЛУГА – Образац 4 (Прилог 6)

Важећи ценовник услуга Предузећа је саставни део програма пословања који је усвојила Скупштина града Зрењанина Закључком број 06-141-8/21-I дана 13.10.2021. године.

7. СУБВЕНЦИЈЕ И ОСТАЛИ ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА – Образац 5 (Прилог 7)

Програмом пословања за овај извештајни период нису планиране субвенције и остали приходи из буџета.

8. СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ – Образац 6 (Прилог 8)

У 2021. години средства за донације ус реализована 13,33% у односу на план, а репрезентација 72,92%. Ово је последица уштеда, као што је раније у овом документу поменуто.

9. НЕТО ДОБИТ/ГУБИТАК – Образац 7 (Прилог 9)

Предузеће је у овом извештајном периоду остварило добит у износу од 2.786 хиљаде динара и у односу на план од 430 хиљада динара је 648% више. (видети поглавље Биланс успеха).

10. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ – Образац 8 (Прилог 10)

Програмом пословања за 2021. годину није планирано кредитно задужење.

11. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА – Образац 9 (Прилог 11)

Одступања за више од 10% на позицији готовина резултат је мањих одлива због уштеда у расходима и мањих обавеза према добављачима. Готовина на крају извештајног периода износи 9.278 хиљада динара.

12. ИЗВЕШТАЈ О ИНВЕСТИЦИЈАМА – Образац 10 (Прилог 12)

Програмом пословања за овај извештајни период нису планиране инвестиције, односно у 2021. години нису планирана инвестициона улагања.


13. БРУТО ПОТРАЖИВАЊА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА Образац 11 (Прилог 13)

Бруто потраживања Предузећа односе се на потраживања за извршене услуге, дате авансе и префактурисане услуге износе 16.940 хиљада динара.

IV ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА И НАПОМЕНЕ

Опредељење Директора и руководства Предузећа да је једино оптимално решење за покрића губитка оствареног у пословању за 2020. годину, смањење расхода пословања показало се као исправно, јер поменути негативни параметри локалног економског амбијента, услед утицаја Ковид-19 пандемије, онемогућавали су примену пословне политике повећања прихода уз контролисан раст расхода.

Значајно је да је Предузеће у 2021. години, остварило добит од 2.786 хиљаде динара којом може да се покрије значајан део губитка из 2020 године, тако да ће губитак изнад висине капитала износити 788 хиљада динара.

Обрадила:

Милица Вуковић



Директор
дипл.ецц. Драгомир Радованац



ПРИЛОЗИ

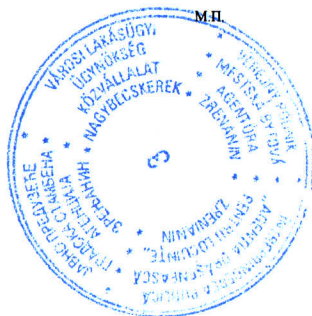
БИЛАНС УСПЕХА за период 01.01 - 31.12.2021 КОНАЧАН

у 000 динара

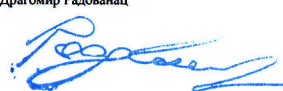
Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Завршни рачун 01.01- 31.12.2020. Претходна	Ребаланс II 01.01- 31.12.2021. Текућа година	01.01- 31.12.2021.		Индекс реализација 01.01. -31.12/ ребаланс 01.01. - 31.12
					Ребаланс II	Реализација	
1	2	3	4	5	6	7	8
	ПРИХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА						
60 до 65, осим 62 и 63	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1009 + 1016 + 1017)	1001	44,108	50,496	50,496	47,551	94
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004 + 1005 + 1006 + 1007+ 1008)	1002	0	0	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	42,431	48,885	48,885	45,722	94
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	42,431	48,885	48,885	45,722	94
615	6. Приходи од продаје готових производа и услуга на иностраном тржишту	1015					
64	III. ПРИХОДИ ОД ПРЕМИЈА, СУБВЕНЦИЈА, ДОТАЦИЈА, ДОНАЦИЈА И СЛ.	1016	0	0	0	0	
65	IV. ДРУГИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1017	1,677	1,611	1,611	1,829	114
	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	48,108	49,900	49,900	43,137	86
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	766	794	794	692	87
513	VI. ТРОШКОВИ ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1024	1,362	1,790	1,790	1,438	80
52	VII. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ	1025	33,145	36,893	36,893	32,027	87
53	VIII. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1026	7,206	4,668	4,668	4,066	87
540	IX. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1027	241	350	350	305	87
541 до 549	X. ТРОШКОВИ ДУГОРОЧНИХ РЕЗЕРВИСАЊА	1028					
55	XI. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1029	5,388	5,405	5,405	4,609	85
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 – 1018) ≥ 0	1030		596	596	4,414	741
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1018 – 1001) ≥ 0	1031	4,000				
66	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1033 + 1038 + 1039)	1032	603	604	604	611	101
66, осим 662, 663 и 664	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ОД ПОВЕЗАНИХ ЛИЦА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1034 + 1035 + 1036 + 1037)	1033	603	604	604	599	99
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	603	604	604	599	99
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА (ОД ТРЕЋИХ ЛИЦА)	1038				12	
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1039					
56	Б. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1041 + 1046 + 1047)	1040	170	270	270	226	84
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	30	30	6	20
560	1. Финансијски расходи из односа са матичним и зависним правним лицима	1042					
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	30	30	6	20
562	II. РАСХОДИ КАМАТА (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1046	167	240	240	220	92
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1047					
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 – 1040)	1048	433	334	334	385	115
	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	90	0	0	246	

583 и 585	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1051	5,599	500	500	1,179	
67 и 68, осим 683 и 685	Ж. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1052	10,784	14,000	14,000	12,097	86
57 и 58, осим 583 и 585	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1053	10,466	14,000	14,000	13,177	94
	Л. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1030 – 1031 + 1048 – 1049 + 1050 – 1051 + 1052 – 1053)	1054		430	430	2,786	648
	Љ. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1031 – 1030 + 1049 – 1048 + 1051 – 1050 + 1053 – 1052)	1055	8,758				
69-59	М. НЕТО ДОБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ЕФЕКТИ ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1056	1				
59-69	Н. НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, РАСХОДИ ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1057			0	0	
	Њ. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1054 – 1055 + 1056 – 1057)			430	430	2,786	648
	О. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1055 – 1054 + 1057 – 1056)	1059	8,757				
	П. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК						
721	И. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1060	51				
део 722	ІІ. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1061	0				
део 722	ІІІ. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1062	0				
723	Р. ИСПЛАЂЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1063					
	С. НЕТО ДОБИТАК (1058 – 1059 – 1060 – 1061 + 1062 - 1063)	1064		430	430	2,786	648
	Т. НЕТО ГУБИТАК (1059 – 1058 + 1060 + 1061 – 1062 + 1063)	1065	8,808				
	І. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАЊИНСКИМ УЛАГАЧИМА	1066					
	ІІ. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА ВЕЊИНСКОМ ВЛАСНИКУ	1067					
	ІІІ. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАЊИНСКИМ УЛАГАЧИМА	1068					
	ІV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА ВЕЊИНСКОМ ВЛАСНИКУ	1069					
	У. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ						
	1. Основна зарада по акцији	1070					
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1071					

У Зрењанину 27.07.2022. године
Лице одговорно за попуњавање обрасца: Јасмина Дајановић

ВД директор
Драгомир Радованац



БИЛАНС СТАЊА на дан 31.12.2021. КОНАЧАН

у 000 динара

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Завршни рачун на дан 31.12.2020. Претходна година	Ребаланс 1 на дан 31.12.2021. Текућа година	31.12.2021.		Индекс реализација 30.09.2021. / план 30.09.2021.
					Ребаланс 1	Реализација	
	АКТИВА						
0	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	001					
	Б.СТАЛНА ИМОВИНА (0003+0010+0019+0024+0034)	002	1,004	3,801	3,801	772	20.31
1	И. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004+0005+0006+0007+0008+0009)	003	0	0	0	0	
010 и део 019	1. Улагања у развој	004					
011, 012 и део 019	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала права	005					
013 и део 019	3. Гудвил	006					
014 и део 019	4. Остала нематеријална имовина	007					
015 и део 019	5. Нематеријална имовина у припреми	008					
016 и део 019	6. Аванси за нематеријалну имовину	009					
2	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016 + 0017 + 0018)	010	1,004	3,801	3,801	772	20.31
020, 021 и део 029	1. Земљиште	011					
022 и део 029	2. Грађевински објекти	012					
023 и део 029	3. Постројења и опрема	013	1,004	3,801	3,801	772	20.31
024 и део 029	4. Инвестиционе некретнине	014					
025 и део 029	5. Остале некретнине, постројења и опрема	015					
026 и део 029	6. Некретнине, постројења и опрема у припреми	016					
028 и део 029	7. Улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	017					
	8. Аванси за некретнине, постројења и опрему	018					
3	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА (0020 + 0021 + 0022 + 0023)	019	0	0	0	0	
030, 031 и део 039	1. Шуме и вишегодишњи засади	020					
032 и део 039	2. Основно стадо	021					
037 и део 039	3. Биолошка средства у припреми	022					
038 и део 039	4. Аванси за биолошка средства	023					
04. осим 047	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ 0025 + 0026 + 0027 + 0028 + 0029 + 0030 + 0031 + 0032 + 0033)	024	0	0	0	0	
040 и део 049	1. Учешћа у капиталу зависних правних лица	025					
041 и део 049	2. Учешћа у капиталу придружених правних лица и заједничким подухватима	026					
042 и део 049	3. Учешћа у капиталу осталих правних лица и друге хартије од вредности расположиве за продају	027					0
део 043, део 044 и део 049	4. Дугорочни пласмани матичним и зависним правним лицима	028					
део 043, део 044 и део 049	5. Дугорочни пласмани осталим повезаним правним лицима	029					
део 045 и део 049	6. Дугорочни пласмани у земљи	030					
део 045 и део 049	7. Дугорочни пласмани у иностранству	031					
046 и део 049	8. Хартије од вредности које се држе до доспећа	032					0
048 и део 049	9. Остали дугорочни финансијски пласмани	033					
5	V. ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0035 + 0036 + 0037 + 0038 + 0039 + 0040 + 0041)	034	0	0	0	0	
050 и део 059	1. Потраживања од матичног и зависних правних лица	035					
051 и део 059	2. Потраживања од осталих повезаних лица	036					
052 и део 059	3. Потраживања по основу продаје на робни кредит	037					
053 и део 059	4. Потраживања за продају по уговорима о финансијском лизингу	038					
054 и део 059	5. Потраживања по основу јемства	039					
055 и део 059	6. Спорна и сумњива потраживања	040					

056 и део 059	7. Остала дугорочна потраживања	041						
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	042						
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0044 + 0051 + 0059 + 0060 + 0061 + 0062 + 0068 + 0069 + 0070)	043	13,024	12,916	12,916	18,718	144.92	
Класа 1	І. ЗАЛИХЕ (0045 + 0046 + 0047 + 0048 + 0049 + 0050)	044	61	75	75	68	90.67	
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	045	0			0		
11	2. Недовршена производња и недовршене услуге	046						
12	3. Готови производи	047						
13	4. Роба	048						
14	5. Стална средства намењена продаји	049						
15	6. Плаћени аванси за залихе и услуге	050	61	75	75	68	90.67	
	ІІ. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056 + 0057 + 0058)	051	2,851	3,355	3,355	8,032	239.40	
200 и део 209	1. Купци у земљи – матична и зависна правна лица	052						
201 и део 209	2. Купци у Иностранству – матична и зависна правна лица	053						
202 и део 209	3. Купци у земљи – остала повезана правна лица	054						
203 и део 209	4. Купци у иностранству – остала повезана правна лица	055						
204 и део 209	5. Купци у земљи	056	2,851	3,355	3,355	8,032	239.40	
205 и део 209	6. Купци у иностранству	057						
206 и део 209	7. Остала потраживања по основу продаје	058						
21	ІІІ. ПОТРАЖИВАЊА ИЗ СПЕЦИФИЧНИХ ПОСЛОВА	059						
22	ІV. ДРУГА ПОТРАЖИВАЊА	060	4,571	5,371	5,371	953	17.74	
236	V. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА КОЈА СЕ ВРЕДНУЈУ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	061						
23 осим 236 и 237	VI. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0063 + 0064 + 0065 + 0066 + 0067)	062	50	50	50	132	264.00	
230 и део 239	1. Краткорочни кредити и пласмани – матична и зависна правна лица	063						
231 и део 239	2. Краткорочни кредити и пласмани – остала повезана правна лица	064						
232 и део 239	3. Краткорочни кредити и зајмови у земљи	065						
233 и део 239	4. Краткорочни кредити и зајмови у иностранству	066						
234, 235, 238 и део 239	5. Остали краткорочни финансијски пласмани	067	50	50	50	132	264.00	
24	VII. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА	068	5,331	4,065	4,065	9,278	228.24	
27	VIII. ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ	069				0		
28 осим 288	IX. АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	070	160	0	0	255		
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0042 + 0043)	071	14,028	16,717	16,717	19,490	116.59	
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	072	0			0		
	ПАСИВА							
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0411 – 0412 + 0413 + 0414 + 0415 – 0416 + 0417 + 0420 – 0421) ≥ 0 = (0071 – 0424 – 0441 – 0442)	0401	-6,410	-6,036	-6,036	-3,574	59.21	
30	І. ОСНОВНИ КАПИТАЛ (0403 + 0404 + 0405 + 0406 + 0407 + 0408 + 0409 + 0410)	0402	50	50	50	50	100.00	
300	1. Акцијски капитал	0403						
301	2. Удели друштава с ограниченом одговорношћу	0404						
302	3. Удози	0405						
303	4. Државни капитал	0406	50	50	50	50	100.00	
305	6. Задружни удели	0408						
306	7. Емисиона премија	0409						
309	8. Остали основни капитал	0410						
31	ІІ. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0411						
047 и 237	ІІІ. ОТКУПЉЕНЕ СОПСТВЕНЕ АКЦИЈЕ	0412						
32	ІV. 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	2,348	2,722	2,722	3,366	123.66	
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0418	2,348	2,348	2,348	580	24.70	
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0419		374	374	2,786	744.92	
	IX. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0420						
35	X. ГУБИТАК (0422 + 0423)	0421	8,808	8,808	8,808	6,990	79.36	
350	1. Губитак ранијих година	0422		8,808	8,808	6,990	79.36	
351	2. Губитак текуће године	0423	8,808	0	0			
40	XI. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0426 + 0427 + 0428 + 0429 + 0430 + 0431)	0425	0	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	XII. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0433 + 0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0432	0	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	XIII. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0441						
42 до 49 (осим 498)	XIV. КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0443 + 0450 + 0451 + 0459 + 0460 + 0461 + 0462)	0442	20,438	22,753	22,753	23,064	101.37	
42	I. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448 + 0449)	0443	0	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						
427	5. Обавезе по основу сталних средстава и средстава обухваћеног пословања намењених продаји	0448						
424, 425, 426 и 429	6. Остале краткорочне финансијске обавезе	0449						
430	XV. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0450	7,699	8,503	8,503	7,929	93.25	
43 осим 430	XVI. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0452 + 0453 + 0454 + 0455 + 0456 + 0457 + 0458)	0451	8,965	10,670	10,670	10,882	101.99	
431	1. Добављачи – матична и зависна правна лица у земљи	0452						
432	2. Добављачи – матична и зависна правна лица у иностранству	0453						
433	3. Добављачи – остала повезана правна лица у земљи	0454						
434	4. Добављачи – остала повезана правна лица у иностранству	0455						
435	5. Добављачи у земљи	0456	8,613	10,318	10,318	10,529	102.04	
436	6. Добављачи у иностранству	0457						
439	7. Остале обавезе из пословања	0458	352	352	352	353	100.28	
44, 45 и 46	XVII. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	0459	1,455	1,569	1,569	1,427	90.95	
47	XVIII. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ	0460	782	770	770	1,020	132.47	
48	XIX. ОБАВЕЗЕ ЗА ОСТАЛЕ ПОРЕЗЕ, ДОПРИНОСЕ И ДРУГЕ ДАЖБИНЕ	0461	152	101	101	178	176.24	
49 осим 498	XX. ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0462	1,385	1,140	1,140	1,628	142.81	
	XXI. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0412 + 0416 + 0421 – 0420 – 0417 – 0415 – 0414 – 0413 – 0411 – 0402) ≥ 0 = (0441 + 0424 + 0442 – 0071) ≥ 0	0463						
	XXII. УКУПНА ПАСИВА (0424 + 0442 + 0441 + 0401 – 0463) ≥ 0	0464	14,028	16,717	16,717	19,490	116.59	
89	XXIII. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0465	0			0		

М.П. ВД директор
Драгомир Радованац

Предузеће: ЈП "ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" Зрењанин
Матични број: 08187231

КОНАЧАН КВАРТАЛНИ ЗА 2021

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

у периоду од 01.01. до 31.12.2021. године

у 000 динара

	ПОЗИЦИЈА	АОП	Завршни рачун 01.01- 31.12.2020. Претходна година	Ребаланс II 01.01-31.12.2021. Текућа година	01.01. - 31.12.2021		Индекс реализација 01.01. -31.12.21/ ребаланс I- 01.01. - 31.12.21
					Ребаланс II	Реализација	
1	А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ						
2	I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 3)	3001	66,298	64,348	64,348	74,392	115.61
3	1. Продаја и примљени аванси	3002	66,298	64,348	64,348	74,392	115.61
4	2. Примљене камате из пословних активности	3003		0	0	0	
5	3. Остали приливи из редовног пословања	3004					
6	II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 5)	3005	70,654	65,614	65,614	70,445	107.36
7	1. Исплате добављачима и дати аванси	3006	28,638	28,858	28,858	26,123	90.52
8	2. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3007	33,787	33,820	33,820	35,390	104.64
9	3. Плаћене камате	3008					
10	4. Порез на добитак	3009					
11	5. Остали одливи	3010	8,229	2,936	2,936	8,932	304.22
12	III. Нето прилив готовине из пословних активности (I-II)	3011				3,947	
13	IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II-I)	3012	4,356	1,266	1,266		0.00
14	Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА						
15	I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3013	0	0	0	0	
16	1. Продаја акција и удела (нето приливи)	3014				0	
17	2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3015				0	
18	3. Остали финансијски пласмани (нето приливи)	3016				0	
19	4. Примљене камате из активности инвестирања	3017				0	
20	5. Примљене дивиденде	3018				0	

21	II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3019	0	0	0	0	
22	1. Куповина акција и удела (нето одливи)	3020				0	
23	2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3021					
24	3. Остали финансијски пласмани (нето одливи)	3022				0	
25	III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I-II)	3023					
26	IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II-I)	3024		0	0	0	
27	В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА						
28	I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 5)	3025	0	0	0	0	
29	1. Увећање основног капитала	3026				0	
30	2. Дугорочни кредити (нето приливи)	3027				0	
31	3. Краткорочни кредити (нето приливи)	3028				0	
32	4. Остале дугорочне обавезе	3029				0	
33	5. Остале краткорочне обавезе	3030				0	
34	II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 6)	3031	0	0	0	0	
35	1. Откуп сопствених акција и удела	3032				0	
36	2. Дугорочни кредити (одливи)	3033				0	
37	3. Краткорочни кредити (одливи)	3034				0	
38	4. Остале обавезе (одливи)	3035				0	
39	5. Финансијски лизинг	3036				0	
40	6. Исплаћене дивиденде	3037				0	
41	III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I-II)	3038					
42	IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II-I)	3039		0		0	
43	Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3013 + 3025)	3040	66,298	64,348	64,348	74,392	115.61
44	Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3005 + 3019 + 3031)	3041	70,654	65,614	65,614	70,445	107.36
45	Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3040 – 3041)	3042				3,947	
46	Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3041 – 3040)	3043	4,356	1,266	1,266		0.00
47	Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3044	9,687	5,331	5,331	5,331	100.00

48	З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3045					
49	И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3046					
50	Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3042 – 3043 + 3044 + 3045 – 3046) (АОР0068BS)	3047	5,331	4,065	4,065	9,278	228.24

У Зрењанину, 27.07.2022. године
Лице одговорно за попуњавање обрасца: Јасмина Дамјановић




ВД директор
Драгомир Радованац



Предузеће: ЈП "ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" Зрењанин
Матични број: 08187231

ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ

у динарима

Р. бр.	Трошкови запослених	Реализација 01.01-31.12.2020. Претходна година	Измене плана П 01.01-31.12.2021. Текућа година	01.01. - 31.12.2021		Индекс реализација 01.01. - 31.12.2021/ план 01.01. - 31.12.2021
				План	Реализација	
1.	Маса НЕТО зарада (зарада по одбитку припадајућих пореза и доприноса на терет запосленог)	17.906.921	18.976.406	18.976.406	16.224.559	85%
2.	Маса БРУТО 1 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет запосленог)	24.953.638	26.403.772	26.403.772	22.571.649	85%
3.	Маса БРУТО 2 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет послодавца)	29.108.418	30.800.000	30.800.000	26.329.829	85%
4.	Број запослених по кадровској евиденцији - УКУПНО*	21	20	20	19	95%
4.1.	- на неодређено време	18	16	16	16	100%
4.2.	- на одређено време	3	4	4	3	75%
5.	Накнаде по уговору о делу					
6.	Број прималаца накнаде по уговору о делу					
7.	Накнаде по ауторским уговорима					
8.	Број прималаца накнаде по ауторским уговорима					
9.	Накнаде по уговору о привременим и повременим пословима					
10.	Број прималаца накнаде по уговору о привременим и повременим пословима					
11.	Накнаде физичким лицима по основу осталих уговора		830.000	830.000	820.198	99%
12.	Број прималаца накнаде по основу осталих уговора		2	2	2	100%
13.	Накнаде члановима скупштине					
14.	Број чланова скупштине					
15.	Накнаде члановима надзорног одбора	2.143.610	2.400.000	2.400.000	2.197.275	92%
16.	Број чланова надзорног одбора	3	3	3	3	100%
17.	Накнаде члановима Комисије за ревизију					
18.	Број чланова Комисије за ревизију					
19.	Превоз запослених на посао и са посла	493.138	550.000	550.000	500.621	91%
20.	Дневнице на службеном путу	73.017	200.000	200.000	149.699	75%
21.	Накнаде трошкова на службеном путу	0	50.000	50.000	38.799	78%
22.	Отпремнина за одлазак у пензију		391.473	391.473	392.473	100%
23.	Број прималаца		1	1		0%
24.	Јубиларне награде	278.312	513.414	513.414	513.414	100%
25.	Број прималаца	2	3	3	2	67%
26.	Смештај и исхрана на терену	0	50.000	50.000	0	0%
27.	Помоћ радницима и породици радника	929.919	885.000	885.000	856.743	97%
28.	Стипендије					
29.	Остале накнаде трошкова запосленима и осталим физичким лицима	76.186	289.200	289.200	228.026	79%

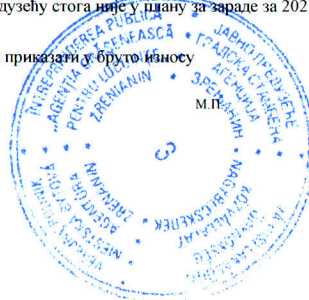
Напомена: Једном старозапосленом мирује радни однос у Предузећу стога није у плану за зараде за 2021. годину, али је овде у укупном броју запослених

* број запослених последњег дана извештајног периода

** позиције од 5 до 29 које се исказују у новчаним јединицама приказати у бруто износу

У Зрењанину, 27.07.2022. године

Лице одговорно за попуњавање обрасца: Јованка Достанић



в.д. директора ЈП "ГСА"
Драгомир Радованац

Предузеће: ЈП "ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" Зрењанин
Матични број: 08187231

ДИНАМИКА ЗАПОСЛЕНИХ

Р. бр.	Основ одлива / пријема кадрова	Број запослених на неодређено време	Број запослених на одређено време	Број ангажованих по основу уговора (рад ван радног односа)
	Стање на дан 30.09.2021. године*	16	2	
1.	Одлив кадрова			
2.	уговор о привр. и повр. пословима			
3.				
4.				
5.				
6.	Пријем			
7.	уговор о привр. и повр. пословима			
8.				
9.				
	Стање на дан 31.12.2021. године**	16	3	

Напомена: Једном старозапосленом мирује радни однос у Предузећу стога није у плану за зараде за 2021. годину, али се налази у броју запослених

*последњи дан претходног тромесечја

** последњи дан тромесечја за који се извештај доставља

У Зрењанину, 27.07.2022. године

Лице одговорно за попуњавање обрасца: Јованка Достанић



в.д. директора ЈП "ГСА"
Драгомир Радованац

	A-3 формат	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	100
	A-4 формат	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	100
II ПРАВНИ СЕКТОР - ЦЕНЕ УСЛУГА															
8	Откуп и укњижба стана														
8,1	Накнада за послове откупа стана у целости	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	100
8,2	Накнада за послове откупа идеалног дела стана	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	100
8,3	Услуге етажирања у сврху спроведбе купопродајног уговора	3.450,00	3.450,00	3.450,00	3.450,00	3.450,00	3.450,00	3.450,00	3.450,00	3.450,00	3.450,00	3.450,00	3.450,00	3.450,00	100
8,4	Израда земљишно књижног предлога	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	100
8,5	Анексирање уговора	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	100
8,6	Брисање хипотеке zaloженог права и других терета	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	100
8,7	Издавање потврде о статусу корисника стана или члана породичног домаћинства	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	100
8,8	Давање података о неисплаћеној вредности купопродајне цене стана из откупа	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	100
8,9	Израда промене етажног елабората у случају претварања зај. просторија у ПП - СТ	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00	100
8,1	Друге правне услуге (издавање фотокопија уговора из документације предузећа и др.)	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	100
9	Агенцијски послови (основ утврђени % од вредност некретнине)														
9,1	Посредовање - обе странке су евидентирани з агенцијској служби Предузећа	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	100
9,2	Замена некретнина	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	1-3 %	100
9,3	Замена некретнина - само једна страна је у евиденцији агенцијске службе Предузећа	до 2 %	до 2 %	до 2 %	до 2 %	до 2 %	до 2 %	до 2 %	до 2 %	до 2 %	до 2 %	до 2 %	до 2 %	до 2 %	100
9,4	Посредовање у сарадњи са другим агенцијама	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	100
9,5	Накнада за посредовање у случају да су странке мимо агенције постигле споразум	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	мин 1%	100
10	Награда за повољније извршени посао у име странке од 50% на + разлику плус накнада 9.1-9.5	(Ugp-Izp)*1/2+9.1 или до 9.10	(Ugp-Izp)*1/2+9.1 или до 9.6	(Ugp-Izp)*1/2+9.1 или до 9.6	(Ugp-Izp)*1/2+9.1 или до 9.6	(Ugp-Izp)*1/2+9.1 или до 9.6	(Ugp-Izp)*1/2+9.1 или до 9.6	(Ugp-Izp)*1/2+9.1 или до 9.6	(Ugp-Izp)*1/2+9.1 или до 9.6	(Ugp-Izp)*1/2+9.1 или до 9.6	(Ugp-Izp)*1/2+9.1 или до 9.6	(Ugp-Izp)*1/2+9.1 или до 9.7	(Ugp-Izp)*1/2+9.1 или до 9.8	(Ugp-Izp)*1/2+9.1 или до 9.9	100
11	Израда уговора или анекса уговора који нису обухваћени у предходним услугама по захтеву странке	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	100
12	Издавање потврде о субјекту који је био власник стана пре откупа стана из друштвене својине	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	100
13	Издавање потврда о површини стана	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	100
14	Издавање друге потврде или документа из евиденције којом предузеће располаже	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	100
III ЕКОНОМСКИ СЕКТОР - ЦЕНЕ УСЛУГА															
15	Издавање фотокопије рачуна по захтеву странке (по рачуну)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	Издавање аналитичке картице по захтеву странке	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV ЦЕНЕ ПРОЦЕНЕ СТРУЧНЕ КОМИСИЈЕ ПРЕДУЗЕЋА															
17	Процена вредности сопственог улагања закупаца пословног простора	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	100
18	Процена вредности сопственог улагања корисника стана у с	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	100
Насељена места															
19	Процена вредности сопственог улагања закупаца пословног простора	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	100
20	Процена вредности сопственог улагања корисника стана у с	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	100
V ЦЕНЕ ОСТАЛИХ УСЛУГА															

21	Утврђивање цене се врши појединачно за сваку услугу															
VI ЦЕНЕ ЗАКУПА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА																
22	Закуп ПП I зона(гл.ул.) до 30m2	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	100
23	Закуп ПП I зона(гл.ул.) до 30,01-70m2	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	100
24	Закуп ПП I зона(гл.ул.) до 70,01-150m2	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50	100
25	Закуп ПП I зона(гл.ул.) преко 150m2	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	100
26	Закуп ПП I зона до 30m2 спрат	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	100
27	Закуп ПП I зона од 30,01-70m2 спрат	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	100
28	Закуп ПП I зона од 70,01-150m2 спрат	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	100
29	Закуп ПП I зона преко 150m2 спрат	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	100
30	Закуп ПП I зона до 30m2	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	100
31	Закуп ПП I зона од 30,01-70m2	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	100
32	Закуп ПП I зона од 70,01-150m2	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	100
33	Закуп ПП I зона преко 150m2	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	100
34	Закуп ПП II зона до 30m2	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	100
35	Закуп ПП II зона од 30,01-150m2	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	100
36	Закуп ПП II зона преко 150m2	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	100
37	Закуп ПП III зона до 50m2	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	100
38	Закуп ПП III зона од 50,01-70m2	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	100
39	Закуп ПП III зона од 70,01-150m2	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	100
40	Закуп ПП III зона преко 150m2	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	100
VII ЦЕНЕ ЗАКУПА СЛОБОДНОСТОЈЕЋИХ ВИТРИНА																
41	Обострано	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	100
42	Једнострано	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	100
VIII ЦЕНЕ ЗАКУПА СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА																
43	Висина закупнине за стамбени простор утврђује се коефицијентима утврђеним у члану 140. став 2. Закона о становању и одржавању зграда															
IX ЦЕНЕ ЗАКУПА СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА ЗА СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ																
44	Висина закупнине за стамбени простор за социјално становање утврђује се на основу података објављених у Службеном гласнику РС број 26/2013															
X ЦЕНЕ ОТКУПА СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА																
45	Висина откупне цене за стамбени простор односно месечна рата откупа ревалоризује се на основу података објављених у Службеном гласнику РС															
XI ТУРИЗАМ																
46	Привремени објекат – летња башта, угоститељска јединица С1, на локалитету ПЕСКАРА има:									83.333,33						
47	Привремени објекат – летња башта, угоститељска јединица С2, на локалитету ПЕСКАРА има:									125.000,00						
48	Привремени објекат – летња башта, угоститељска јединица С3, на локалитету ПЕСКАРА има:									125.000,00						
49	Привремени објекат – летња башта, угоститељска јединица С4, на локалитету ПЕСКАРА, површине 13м2 има:									125.000,00						
50	Привремени објекат М1 површине од 18 м2, на локалитету ПЕСКАРА са припадајућом надстрешницом.									50.000,00						
51	Простор М2 површине од 200 м2, на локалитету ПЕСКАРА за постављање монтажног угоститељског									150.000,00						
52	Простор М3 површине од 200 м2, на локалитету ПЕСКАРА за постављање монтажно-демонтажног објекта									116.666,67						
53	Привремени објекат Т1 – летња башта-угоститељска јединица, на локалитету ТИСА, површине од 16 м2 са									50.000,00						

78	Закупац који поред обуке за возила из тачке 1. врши обуку и за следеће категорије возила Ц1, Ц1Е, , ЦЕ, Д, Д1, Д1Е, ДЕ, Ф, М	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	100
XII Накнада за коришћење простора у дворишту Пиваре															
79	Накнада за коришћење простора у дворишту Пиваре	100 дин по m ²	100 дин по m ²	100 дин по m ²	100 дин по m ²	100 дин по m ²	100 дин по m ²	100 дин по m ²	100 дин по m ²	100 дин по m ²	100 дин по m ²	101 дин по m ²	102 дин по m ²	103 дин по m ²	100
XIII Управљање пословним и стамбеним простором и рекреационим центрима															
80	Управљање пословним простором - услуга број 1	1.836.601,15	1.836.601,20	1.836.601,20	1.836.601,20	1.836.601,20	1.836.601,20	1.836.601,20	1.836.601,20	1.836.601,20	2.259.201,76	2.259.201,76	2.259.201,76	2.259.201,76	123
81	Управљање стамбеним простором - услуга број 2	1.054.174,08	1.054.174,08	1.054.174,08	1.054.174,08	1.054.174,08	1.054.174,08	1.054.174,08	1.054.174,08	1.054.174,08	1.296.738,74	1.296.738,74	1.296.738,74	1.296.738,74	123
82	Услуга управљања спортско рекр.центра - услуга 3				702.782,72	702.782,72	702.782,72	702.782,72	702.782,72	702.782,72	161.709,78	161.709,78	161.709,78	161.709,73	
83	Услуга одржавања спортско рекр.центра - услуга 4				555.555,67	555.555,67	555.555,70	1.094.000,00							

Напомена:Цене закупа пословног простора по m² од утврђене су у бодовима: 1 БОД = 1 ЕВРО

Датум: 27.07.2022. године

Лице одговорно за попуњавање обрасца: Јованка Достанић




М.П.

в.д. директора ЈП "ГСА"
Драгомир Радованац



КОНАЧАН КВАРТАЛНИ ЗА 2021
СУБВЕНЦИЈЕ И ОСТАЛИ ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА

у динарима

Претходна година 2020					
Приход	Планирано	Пренето из буџета	Реализовано	Неустрошено	Износ неустрошених средстава из ранијих година (у односу на претходну)
	1	2	3	4 (2-3)	5
Субвенције		0	0	0	
Остали приходи из буџета*				0	
УКУПНО	0	0	0	0	

у динарима

План за период 01.01-31.12.2021 текућа година				
	01.01. до 31.03.	01.01. до 30.06.	01.01. до 30.09.	01.01. до 31.12.
Субвенције	0			
Остали приходи из буџета*				
УКУПНО	0	0	0	0

у динарима

Период од 01.01. до 31.03.2021.					
Приход	Планирано	Пренето из буџета	Реализовано	Неустрошено	Индекс реализација 01.01.-31.03. / план 01.01.-31.03.
	1	2	3	4 (2-3)	5
Субвенције	0	0	0	0	
Остали приходи из буџета*				0	
УКУПНО	0	0	0	0	

у динарима

Период од 01.01. до 30.06.2021					
Приход	Планирано	Пренето из буџета	Реализовано	Неустрошено	Индекс реализација 01.01.-30.06. / план 01.01.-30.06.
	1	2	3	4 (2-3)	5
Субвенције		0	0	0	
Остали приходи из буџета*		0	0	0	
УКУПНО		0	0	0	

у динарима

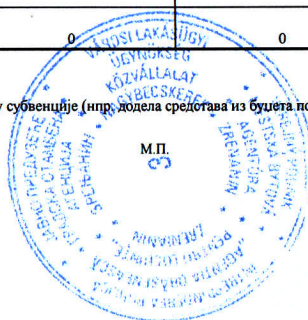
Период од 01.01. до 30.09.2021.					
Приход	Планирано	Пренето из буџета	Реализовано	Неустрошено	Индекс реализација 01.01.-30.09. / план 01.01.-30.09.
	1	2	3	4 (2-3)	5
Субвенције		0	0	0	
Остали приходи из буџета		0	0	0	
УКУПНО		0	0	0	

у динарима

Период од 01.01. до 31.12.2021.					
Приход	Планирано	Пренето из буџета	Реализовано	Неустрошено	Индекс реализација 01.01.-31.12. / план 01.01.-31.12.
	1	2	3	4 (2-3)	5
Субвенције					
Остали приходи из буџета*					
УКУПНО	0	0	0	0	

* Под осталим приходима из буџета сматрају се сви приходи који нису субвенције (нпр. додела средстава из буџета по јавном позиву, конкурс и сл).

У Зрењанину, 27.07.2022 године
Лице одговорно за попуњавање обрасца: Јасмина Дамјановић



ВД директор
Драгомир Радованац

КОНАЧАН КВАРТАЛНИ ЗА 2021
СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

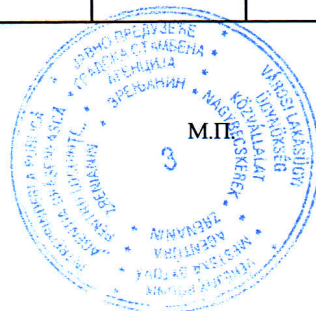
у динарима

Р. бр.	Позиција	Реализација 01.12-31.12.2020. Претходна година	Ребаланс II 01.01-31.12.2021. Текућа година	01.01.-31.12.2021.		Индекс реализација 01.01- 31.12.21./ ребаланс I 01.01.-31.12.21.
				Ребаланс II	Реализација	
1.	Спонзорство					
2.	Донације	30000	150,000	150,000	20,000	13.33
3.	Хуманитарне активности	0	0	0	0	
4.	Спортске активности		100,000	100,000	0	0.00
5.	Репрезентација	308414	500,000	350,000	255,218	72.92
6.	Реклама и пропаганда	0	150,000	150,000	0	0.00
7.	Остало (5290,5291,5292,5293,52981)		100,000	100,000	0	0.00

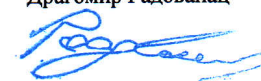
Редни број	Спонзорство		Донације			Хуманитарне активности		
	1	2	4	5	6	7	8	9
1	Прималац	Намена	Прималац	Намена	Износ	Прималац	Намена	Износ
2			FK Mladost-Lukicevo		20,000			
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

У Зрењанину, 27.01.2022. године
Лице одговорно за попуњавање обрасца:

Јасмина Дамјановић

ВД директор
Драгомир Радованац



Предузеће: ЈП "ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" ЗРЕЊАНИН
Матични број: 08187231

Образац 7

КОНАЧАН КВАРТАЛНИ ЗА 2021
НЕТО ДОБИТ

Пословна година	Укупна остварена нето добит	Година уплате у буџет	Износ уплаћен у буџет по основу добити из претходне године	Правни основ (број одлуке Владе)	Датум уплате	Износ уплаћен у буџет по основу добити из претходних година	Правни основ уплате из претходних година ³	Укупно уплаћено у буџет
1	2	3	4	5	6	7	8	9=4+7
2018	38,832	-	-	-	-	-	-	-
2019	259,548							
2020	gubitak							
2021	2,785,933							

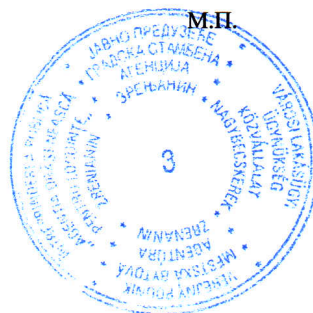
¹ претходна година

² текућа година

³ навести основ уплате (нпр: нераспоређена добит, уплате по основу обавеза из претходног периода)

У Зрењанину, 28.07.2022. године

Лице одговорно за попуњавање обрасца: Јасмина Дамјановић



ВД директор
Драгомир Радованац



Предузеће: ЈП "ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА" ЗРЕЊАНИН
 Матични број: 08187231

КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

Кредитор	Назив кредита / Пројекта	Валута	Уговорени износ кредита	Гаранција државе Да/Не	Стање кредитне задужености на 31.12.2020. године у оригиналној валути	Стање кредитне задужености на 31.12.2021 године у динарима	Година повлачења кредита	Рок отплате без периода почеса	Период почеса (Grace period)	Датум прве отплате	Каматна стопа	Број отплата током једне године	План плаћања по кредиту за текућу годину у динарима							
													Главница први квартал	Главница други квартал	Главница трећи квартал	Главница четврти квартал	Камата први квартал	Камата други квартал	Камата трећи квартал	Камата четврти квартал
Домћи кредитор																				
Страни кредитор																				
						0														
Укупно кредитно задужење од чега за ликвидност од чега за капиталне пројекте																				

* За стране кредите је неопходно навести износ и у оригиналној валути.
 ** Укупно стање кредитне задужености треба да одговара збиру позиција 6.2 и 7.2 - у обрасцу 10

У Зрењанину, 28.07.2022 године
 Лице одговорно за попуњавање обрасца: Јасмина Дамјановић



ВД директор
 Драгомир Радованац

КОНАЧАН ЗА 2021
ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА

СТАЊЕ НА ДАН	АОП	Врста средстава (текући рачун, благајна,	Назив банке	Износ у оригиналној валути	Износ у динарима
1	2	3	4	5	6
31.12.2020. (претходна година)	068	Текући рачун	Управа за трезор		4,695,792
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		634,911
	Укупно у динарима				5,330,703
31.03.2021.	068	Текући рачун	Управа за трезор		2,473,328
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		1,367,562
	Укупно у динарима				3,840,890
30.06.2021.	068	Текући рачун	Управа за трезор		3,950,970
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		5,113,945
	Укупно у динарима				9,064,915
30.09.2021.	068	Текући рачун	Управа за трезор		5,136,873
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		4,284,448
	Укупно у динарима				9,421,321
31.12.2021.	068	Текући рачун	Управа за трезор		7,160,846
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		1,500,044
	068	Текући рачун	Поштанска штедионица		617,064
Укупно у динарима				9,277,954	

У Зрењанину, 28.07.2022. године
Лице одговорно за попуњавање обрасца: Јасмина Дамјановић



ВД директор
Драгомир Радованац

ИЗВЕШТАЈ О ИНВЕСТИЦИЈАМА

у 000 дин

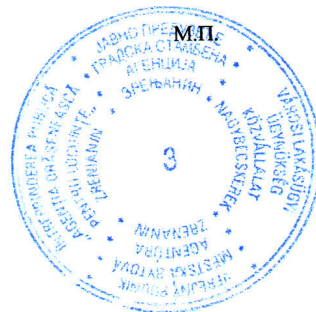
Редни број	Назив инвестиционог улагања	Извор средстава ¹	Година почетка финансирања	Година завршетка финансирања	Укупна вредност	Износ инвестиционог улагања закључно са претходном годином
1						
2						
Укупно:					0	0

¹ 1 - сопствена средства; 2 - удружена средства; 3 - финансијски кредити (искључујући оперативни лизинг); 4 - из средстава државних органа и органа локалне самоуправе;

у 000 дин

Р.бр.	Назив инвестиционог улагања	Текућа година - укупно		01.01.-31.03.2021.		01.01.-30.06.2021.		01.01.-30.09.2021.		01.01.-31.12.2021.	
		План	Реализација	План	Реализација	План	Реализација	План	Реализација	План	Реализација
1			0		0						
2											
Укупно:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

У Зрењанину, 28.07.2022. године
 Лице одговорно за попуњавање обрасца: Јасмина Дамјановић

ВД директор
 Драгомир Радованац



КОНАЧНО

БРУТО ПОТРАЖИВАЊА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА ДАТЕ КРЕДИТЕ И ЗАЈМОВЕ, ПРОДАТЕ ПРОИЗВОДЕ, РОБУ И УСЛУГЕ И ДАТЕ АВАНСЕ И ДРУГА ПОТРАЖИВАЊА

на дан 31.12.2021.

у 000 динара

Група рачуна, рачун	ФИНАНСИЈСКИ ИНСТРУМЕНТИ	Озн. за АОП	Бруто	Исправка вредности	Нето (кол. 4-5)
1	2	3	4	5	6
23, осим 236 и 237	1. Краткорочни финансијски пласмани (9109 + 9110 + 9111 + 9112)	9108	132	0	132
део 232, део 234, део 238 и део 239	1.1. Пласмани физичким лицима (кредити и зајмови)	9109			
део 230, део 231, део 232, део 234, део 238 и део 239	1.2. Пласмани домаћим правним лицима и предузетницима (кредити и зајмови)	9110			
део 230 и део 239	1.3. Пласмани матичним и зависним правним лицима у иностранству (кредити и зајмови)	9111			
део 230, део 231, део 232, 233, део 234, 235, део 238 и део 239	1.4. Остали краткорочни финансијски пласмани	9112	132	0	132
део 04 и део 05	2. Дугорочни финансијски пласмани и дугорочна потраживања (9114 + 9115 + 9116)	9113	0	0	0
део 048 и део 049	2.1. Пласмани физичким лицима (кредити и зајмови)	9114			
део 043, део 045, део 048, део 049, део 050, део 051 и део 059	2.2. Пласмани домаћим правним лицима и предузетницима (кредити и зајмови) и део дугорочних потраживања од домаћих	9115			
део 043, 044, део 045, 048, део 049, део 050, део 051 и део 059	2.3. Остали дугорочни финансијски пласмани и део дугорочних потраживања	9116	0		0
016, део 019, 028, део 029, 038, део 039, 052, 053, 055, део 059, 15, 159, 200, 202, 204, 206 и део 209	3. Продати производи, роба и услуге и дати аванси (9118 + 9119 + 9120 + 9121 + 9122 + 9123)	9117	12,234	4,134	8,100
део 016, део 019, део 028, део 029, део 038, део 039, део 052, део 053, део 055, део 059, део 202, део 204, део 206 и део 209	3.1. Продати производи, роба и услуге и дати аванси физичким лицима	9118	3,691	3,017	674
део 15, део 159, део 016, део 019, део 028, део 029, део 038, део 039, део 052, део 053, део 055, део 059, део 200, део 202, део 204, део 206 и део 209	3.2. Продати производи, роба и услуге и дати аванси јавним предузећима	9119	251	0	251
део 15, део 159, део 016, део 019, део 028, део 029, део 038, део 039, део 052, део 053, део 055, део 059, део 200, део 202, део 204, део 206 и део 209	3.3. Продати производи, роба и услуге и дати аванси домаћим правним лицима и предузетницима	9120	1,867	326	1,541
део 15, део 159, део 016, део 019, део 028, део 029, део 038, део 039, део 052, део 053, део 055, део 059, део 204, део 206 и део 209	3.4. Продати производи, роба и услуге и дати аванси републичким органима и организацијама	9121	27	0	27
део 15, део 159, део 016, део 019, део 028, део 029, део 038, део 039, део 052, део 053, део 055, део 059, део 204, део 206 и део 209	3.5. Продати производи, роба и услуге и дати аванси јединицама локалне самоуправе	9122	6,398	791	4,358
део 15, део 159, део 016, део 019, део 028, део 029, део 038, део 039, део 052, део 053, део 055, део 059, део 200, део 202, део 204, део 206 и део 209	3.6. Остала потраживања по основу продаје и остали аванси	9123	0	0	0
054, 056, део 059, 21, 22	4. Друга потраживања (9125 + 9126 + 9127 + 9128 + 9129 + 9130)	9124	4,574	3,622	952
део 054, део 056, део 059, део 220, 221, део 228 и део 229	4.1. Потраживања од физичких лица	9125	875	0	875
део 054, део 056, део 059, део 21, део 220, део 228 и део 229	4.2. Потраживања од јавних предузећа	9126			0
део 054, део 056, део 059, део 21, део 220, део 228 и део 229	4.3. Потраживања од домаћих правних лица и предузетника	9127			0
део 056, део 059, део 220, 222, део 223, део 224, део 225, део 228 и део 229	4.4. Потраживања од републичких органа и организација	9128	50	0	50
део 056, део 059, део 220, део 222, део 223, део 224, део 225, део 228 и део 229	4.5. Потраживања од јединица локалне самоуправе	9129	3,649	3,622	27
део 054, део 056, део 059, део 21, део 220, део 224, део 225, део 226, део 228 и део 229	4.6. Остала потраживања	9130			0

У Зрењанину, 27.07.2022. године

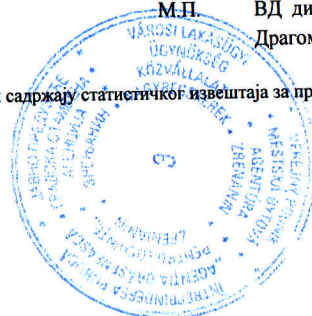
Лице одговорно за попуњавање обрасца: Јасмина Дамјановић

М.П.

ВД директор

Драгомир Радованац

НАПОМЕНА: Образац 11. се попуњава у складу са чланом 16. Правилника о облику и садржају статистичког извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике, Број: 110-00-416/2014-16 од 13. новембра 2014. године



Handwritten signature in blue ink.

Vizura

JP GRADSKA STAMBENA AGENCIJA ZRENJANIN

**IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA
O IZVRŠENOJ REVIZIJI FINANSIJSKIH
IZVEŠTAJA ZA 2021. GODINU**

JP GRADSKA STAMBENA AGENCIJA ZRENJANIN

**IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA
O IZVRŠENOJ REVIZIJI FINANSIJSKIH
IZVEŠTAJA ZA 2021. GODINU**

SADRŽAJ

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

PRILOZI:

Bilans stanja

Bilans uspeha

Napomene uz finansijske izveštaje

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

Osnivaču i rukovodstvu JP Gradska stambena agencija Zrenjanin

Mišljenje

Izvršili smo reviziju priloženih finansijskih izveštaja privrednog društva JP Gradska stambena agencija Zrenjanin (u daljem tekstu „Društvo“), koji obuhvataju bilans stanja na dan 31. decembra 2021. godine i odgovarajući bilans uspeha za godinu koja se završava na taj dan, kao i napomene uz finansijske izveštaje koje uključuju pregled značajnih računovodstvenih politika i druge objašnjavajuće informacije.

Po našem mišljenju, finansijski izveštaji istinito i objektivno po svim materijalno značajnim pitanjima, prikazuju finansijsko stanje privrednog društva JP Gradska stambena agencija Zrenjanin na dan 31. decembra 2021. godine, kao i rezultat njegovog poslovanja za poslovnu godinu završenu na taj dan, u skladu sa računovodstvenim propisima važećim u Republici Srbiji i računovodstvenim politikama obelodanjenim u napomenama uz finansijske izveštaje.

Osnova za mišljenje

Reviziju smo izvršili u skladu sa Međunarodnim standardima revizije. Naše odgovornosti u skladu sa tim standardima su detaljnije opisane u odeljku izveštaja koji je naslovljen Odgovornosti revizora za reviziju finansijskih izveštaja. Mi smo nezavisni u odnosu na Društvo u skladu sa Etičkim kodeksom za profesionalne računovođe Odbora za međunarodne etičke standarde za računovođe (IESBA Kodeks) i etičkim zahtevima koji su relevantni za našu reviziju finansijskih izveštaja u Republici Srbiji i ispunili smo naše druge etičke odgovornosti u skladu sa ovim zahtevima i IESBA Kodeksom.

Smatramo da su pribavljeni revizijski dokazi dovoljni i odgovarajući i da obezbeđuju osnovu za izražavanje našeg mišljenja.

Skretanje pažnje

Kao što je obelodanjeno u napomeni 2.1 finansijski izveštaji su sastavljeni na računovodstvenoj osnovi stalnosti poslovanja u doglednoj budućnosti („going concern“). Društvo na dan 31. decembra 2021. godine ima gubitak iznad visine kapitala iznosi RSD 3.574 hiljada. Kratkoročne obaveze na dan 31. decembra 2021. godine iznose RSD 23.064 hiljada i veće su od obrtno imovine za RSD 4.346 hiljada, što ukazuje da Društvo ima narušenu likvidnost i da otežano izmiruje dospеле obaveze. Uvažavajući činjenicu da Društvo obavlja javnu delatnost od opšteg interesa, rukovodstvo procenjuje da će Grad Zrenjanin, kao osnivač Društva, pomoći u pribavljanju dodatnih, kvalitetnijih izvora finansiranja, u suprotnom, prethodno navedeno može dovesti u pitanje nastavak poslovanja, odnosno opravdanost primene ovog načela.

Društvo nije uspostavilo internu reviziju, u skladu sa članom 82. Zakona o budžetskom sistemu ("Sl. glasnik RS", br. 54/2009, 73/2010, 101/2010, 101/2011, 93/2012, 62/2013, 63/2013 - ispr., 108/2013, 142/2014, 68/2015 - dr. zakon, 103/2015, 99/2016, 113/2017, 95/2018, 31/2019, 72/2019, 149/2020 i 118/2021).

Naše mišljenje ne sadrži rezervu po ovim pitanjima.

(Nastavlja se)

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA (Nastavak)

Osnivaču i rukovodstvu JP Gradska stambena agencija Zrenjanin

Odgovornost rukovodstva za finansijske izveštaje

Rukovodstvo je odgovorno za sastavljanje i fer prezentaciju ovih finansijskih izveštaja u skladu sa računovodstvenim propisima važećim u Republici Srbiji, kao i za one interne kontrole koje rukovodstvo odredi kao neophodne za sastavljanje finansijskih izveštaja koji ne sadrže pogrešne informacije od materijalnog značaja, nastale usled kriminalne radnje ili greške.

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

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

Odgovornost revizora

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

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

- Vršimo identifikaciju i procenu rizika od materijalno značajnih pogrešnih iskaza u finansijskim izveštajima, nastalih usled kriminalne radnje ili greške; osmišljavanje i obavljanje revizijskih postupaka koji su prikladni za te rizike i pribavljanje dovoljno adekvatnih revizijskih dokaza da obezbede osnovu za mišljenje revizora. Rizik da neće biti identifikovani materijalno značajni pogrešni iskazi koji su rezultat kriminalne radnje je veći nego za pogrešne iskaze nastale usled greške, zato što kriminalna radnja može da uključi udruživanje, falsifikovanje, namerne propuste, lažno predstavljanje ili zaobilazanje interne kontrole.
- Stičemo razumevanje o internim kontrolama koje su relevantne za reviziju radi osmišljavanja revizijskih postupaka koji su prikladni u datim okolnostima, ali ne u cilju izražavanja mišljenja o efikasnosti sistema interne kontrole Društva.
- Vršimo procenu primenjenih računovodstvenih politika i u kojoj meri su razumne računovodstvene procene i povezana obelodanjivanja koje je izvršilo rukovodstvo.
- Donosimo zaključak o prikladnosti primene načela stalnosti poslovanja kao računovodstvene osnove od strane rukovodstva i na osnovu prikupljenih revizijskih dokaza, da li postoji materijalna neizvesnost u vezi sa događajima ili uslovima koji mogu da izazovu značajnu sumnju u pogledu sposobnosti entiteta da nastavi sa poslovanjem u skladu sa načelom stalnosti poslovanja. Ako zaključimo da postoji materijalna neizvesnost, dužni smo da u svom izveštaju skrenemo pažnju na povezano obelodanjivanja u finansijskim izveštajima ili, ako takva obelodanjivanja nisu adekvatna, da modifikujemo svoje mišljenje. Naši zaključci se zasnivaju na revizijskim dokazima prikupljenim do datuma izveštaja revizora. Međutim, budući događaji ili okolnosti mogu dovesti do prestanka poslovanja Društva u skladu sa načelom stalnosti poslovanja.

(Nastavlja se)

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA (Nastavak)

Osnivaču i rukovodstvu JP Gradska stambena agencija Zrenjanin

Odgovornost revizora

- Vršimo procenu ukupne prezentacije, strukture i sadržaja finansijskih izveštaja, uključujući obelodanjivanja, kao i da li su u finansijskim izveštajima osnovne transakcije i događaji prikazani na način kojim se postiže fer prezentacija.

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

Zrenjanin, 20. juna 2022. godine



Branislav Kralj
Ovlašćeni revizor

Digitally signed by
БРАНИСЛАВ КРАЉ
1109976850039-11
09976850039
1109976850039-110997685
0039
Date: 2022.06.21 11:42:10
+02'00'



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 31.12.2021. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
	АКТИВА					
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001				
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002	3.1	772	1.004	813
01	I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003				
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005				
013	3. Гудвил	0006				
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у лизинг и нематеријална имовина у припреми	0007				
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008				
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009	3.1	772	1.004	813
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010				
023	2. Постројења и опрема	0011	3.1	772	1.004	813
024	3. Инвестиционе некретнине	0012				
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013				
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на турбим некретнинама, постројењима и опреми	0014				
029 (део)	6. Аванси за некретнине, постројења и опрему у земљи	0015				
029 (део)	7. Аванси за некретнине, постројења и опрему у иностранству	0016				
03	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА	0017				
04 и 05	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)	0018				

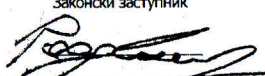
Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
040 (део), 041 (део) и 042 (део)	1. Учешћа у капиталу правних лица (осим учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа)	0019				
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020				
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021				
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022				
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у земљи	0023				
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024				
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хартije од вредности које се вреднују по амортизованој вредности)	0025				
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027				
28 (део), осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029				
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058)	0030		18.718	13.025	19.859
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	3.2	68	61	59
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032				
11 и 12	2. Недовршена производња и готови производи	0033				
13	3. Роба	0034				
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035	3.2.1	68	61	59
151, 153 и 155	5. Плаћени аванси за залихе и услуге у иностранству	0036				
14	II. СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА	0037				
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038	3.3.1	8.032	6.473	5.767
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	3.3.1	8.032	6.473	5.767
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
200 и 202	3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041				
201 и 203	4. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у иностранству	0042				
206	5. Остала потраживања по основу продаје	0043				
21, 22 и 27	IV. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0045 + 0046 + 0047)	0044		953	950	4.263
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	3.3.2	953	950	4.263
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046				
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047				
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	3.3.3	132	50	50
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049				
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана лица	0050				
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051				
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052				
235	5. Хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности	0053				
236 (део)	6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз Биланс успеха	0054				
237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055				
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056	3.3.3	132	50	50
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	3.3.4	9.278	5.331	9.688
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058	3.3.6	255	160	32
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		19.490	14.029	20.672
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060				
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401	3.4			2.399
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	3.4	50	50	50
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404				
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405				
330 и потражни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406				
дуговни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407				
34	VIII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408	3.4	3.366	2.349	2.349
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409	3.4	580	2.349	2.089
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410	3.4	2.786		260
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412	3.4	6.990	8.808	
350	1. Губитак ранијих година	0413		6.990		
351	2. Губитак текуће године	0414	3.4		8.808	
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415				
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416				
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417				
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419				
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420				
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0421				
411 (део) и 412 (део)	2. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0422				
411 (део) и 412 (део)	3. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0423				
414 и 416 (део)	4. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у земљи	0424				
415 и 416 (део)	5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у иностранству	0425				
413	6. Обавезе по емитованим хартијама од вредности	0426				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
419	7. Остале дугорочне обавезе	0427				
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	V. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429				
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431	3.6	23.064	20.438	18.273
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433				
420 (део) и 421 (део)	1. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0434				
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0435				
422 (део), 424 (део), 425 (део), и 429 (део)	3. Обавезе по основу кредита и зајмова од лица која нису домаће банке	0436				
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437				
423, 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	5. Кредити, зајмови и обавезе из иностранства	0438				
426	6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности	0439				
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440				
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441	3.6.1	7.928	7.699	7.752
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	3.6.2	10.882	8.965	7.288
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443				
432 и 434	2. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у иностранству	0444				
435	3. Обавезе према добављачима у земљи	0445	3.6.2	10.529	8.613	6.845
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446				
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448	3.6.2	353	352	443
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449		2.626	2.389	2.059

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	3.6.3	1.427	1.455	1.232
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додатну вредност и осталих јавних прихода	0451	3.6.4 ; 3.6.5	1.199	934	827
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452				
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЊЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453				
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454	3.6.6	1.628	1.385	1.174
	Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455	3.4	3.574	6.409	
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		19.490	14.029	20.672
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457				

у _____	Законски заступник
дана _____ 20__ године	

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

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 08187231

Шифра делатности 6832

ПИБ 101170309

Назив ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ЗРЕНЈАНИН

Седиште ЗРЕЊАНИН, Гимназијска 7

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2021. до 31.12.2021. године

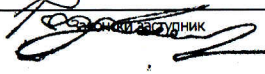
- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	3.7	47.551	44.108
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002			
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003			
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје роба на иностраном тржишту	1004			
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005	3.7	45.722	42.431
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006	3.7	45.722	42.431
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007			
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1008			
630	IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009			
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010			
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011	3.7	1.829	1.677
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИСКЕ)	1012			
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	3.8	43.138	48.108
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	3.8	2.130	2.128
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	3.8	32.027	33.145
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	3.8	22.579	24.954
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	3.8	3.751	4.155
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	3.8	5.697	4.036
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	3.8	305	241
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИСКЕ)	1021			
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	3.8	4.066	7.206
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023			
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	3.8	4.610	5.388

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025		4.413	
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026			4.000
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	3.7	611	603
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029		12	
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛУАЗУЛЕ	1030			
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031	3.7	599	603
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	3.8	226	170
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	3.8	220	167
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛУАЗУЛЕ	1035			
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036	3.8	6	3
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037		385	433
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038			
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039	3.7	247	90
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040	3.8	1.179	5.599
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	3.7	12.097	10.784
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	3.8	13.177	10.466
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		60.506	55.585
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		57.720	64.343
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045		2.786	
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046			8.758
69-59	Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1047			1
59-69	О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048			
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		2.786	

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050			8.757
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051			51
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052			
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053			
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054			
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		2.786	
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056			8.808
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057			
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058			
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059			
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060			
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1061			
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1062			

у _____
 дана _____ 20 _____ године



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

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“
23000 ЗРЕЊАНИН
Гимназијска број 7
Датум: 14.03.2022. године

Напомене уз финансијске извештаје у складу са МСФИ за МСП
за период јануар – децембар 2021. године

Зрењанин, март 2022.

САДРЖАЈ

1.	ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О ПРЕДУЗЕЋУ.....	4
2.	НОРМАТИВНА ОСНОВА ЗА САСТАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА.....	4
	2.1 Примена претпоставке сталности пословања.....	5
3.	РЕЗИМЕ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ПРОЦЕНА СА НАПОМЕНАМА УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ.....	5
	3.1 Некретнине, постројења и опрема.....	5
	3.2 Залихе.....	7
	3.2.1 Дати аванси.....	7
	3.3 Финансијска средства.....	8
	3.3.1 Потраживања од купаца.....	8
	3.3.2 Друга потраживања.....	9
	3.3.3 Краткорочни финансијски пласмани.....	10
	3.3.4 Готовина и готовински еквиваленти.....	10
	3.3.5 Порез на додату вредност.....	11
	3.3.6 Активна временска разграничења.....	12
	3.4 Капитал.....	12
	3.5 Резервисања.....	13
	3.6 Финансијске обавезе.....	14
	3.6.1 Примљени аванси, депозити и кауције.....	15
	3.6.2 Обавезе из пословања.....	16
	3.6.3 Примања запослених.....	17
	3.6.4 Порез на додату вредност.....	18
	3.6.5 Текући порез.....	18
	3.6.6 Државна давања.....	19
	3.7. Приходи.....	19
	3.8. Расходи.....	22
4.	ПОРЕЗ НА ДОБИТАК.....	26
5.	НЕУСАГЛАШЕНА ПОТРАЖИВАЊА И ОБАВЕЗЕ.....	26
6.	ДАТУМ ОДОБРАВАЊА ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И ДОГАЂАЈА НАКОН ДАНА БИЛАНСА СТАЊА.....	28

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

7.	ФИНАНСИЈСКО УПРАВЉАЊЕ И КОНТРОЛА И ИНТЕРНА РЕВИЗИЈА.....	28
8.	ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ.....	30

1. ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О ПРЕДУЗЕЋУ

Јавно предузеће „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН, основано је 30. марта 1990. године.

Основна делатност предузећа је:

- 6832 – *Управљање некретнинама уз накнаду.*

Основи подаци о предузећу:

- *Седиште: Зрењанин, Гимназијска број 7;*
- *Матични број предузећа: 08187231;*
- *ПИБ: 101170309.*

Према критеријумима за разврставање према Закона о рачуноводству („Службени гласник РС“, бр. 73/2019 и 44/2021 – др. закон), а у складу са Правилником о условима и начину објављивања финансијских извештаја и вођења регистра финансијских извештаја („Службени гласник РС“, број 127/14, 101/2016 и 111/2017) предузеће је разврстано у *МИКРО* правно лице.

На дан 31.12.2021. године предузеће је имало 20 запослених, а просечан број запослених у обрачунском периоду је 20.

Финансијски извештаји, који су предмет ових Напомена уз финансијске извештаје за 2021. годину, односе се на период 01.01.-31.12.2021. године, треба да буду одобрени од стране Надзорног одбора и предмет су ревизије од стране екстерног ревизора „ВИЗУРА РЕВИЗИЈА И РАЧУНОВОСТВО“ ДОО из Зрењанина.

Извештајна валута предузећа је динар (РСД).

2. НОРМАТИВНА ОСНОВА ЗА САСТАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА

Финансијски извештаји Друштва за обрачунски период који се завршава 31.12.2021. године састављени су, по свим материјално значајним питањима, у складу са Међународним стандардом финансијског извештавања за мала и средња правна лица (у даљем тексту: МСФИ за МСП), Законом о рачуноводству („Службени гласник РС“, бр. 73/2020 и 44/2021 – др. закон) и другим подзаконским прописима донетим на основу тог Закона, као и у складу и изабраним и усвојеним рачуноводственим политикама Друштва.

Приложени финансијски извештаји састављени су у формату прописаном Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја и садржини и форми статистичког извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике („Службени гласник РС“, бр. 89/2020).

Приложени финансијски извештаји Друштва усаглашени су са свим захтевима МСФИ за МСП и сматрају се финансијским извештајима састављеним у складу са МСФИ за МСП.

Друштво је применило усвојене рачуноводствене политике које су обелодањене у тачки 3, а које су базиране на МСФИ за МСП и другим важећим рачуноводственим и пореским прописима Републике Србије. Рачуноводствене политике су примењене доследно, осим тамо где је другачије назначено.

2.1 ПРИМЕНА ПРЕТПОСТАВКЕ СТАЛНОСТИ ПОСЛОВАЊА

Финансијски извештаји Предузећа састављени су под претпоставком сталности пословања (going concern) тј. под претпоставком да ће Предузеће наставити да послује континуирано током неограниченог периода у догледној будућности.

3. РЕЗИМЕ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ПРОЦЕНА СА НАПОМЕНАМА УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

При састављању финансијских извештаја Предузећа коришћен је Правилник о рачуноводству и рачуноводственим политикама, који је усвојен од стране Управног одбора предузећа 27. фебруара 2017. године.

3.1 НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА

Некретнине, постројења и опрема су материјална средства:

- која се држе за коришћење у производњи производа или испоруци добара или услуга, за **изнајмљивање другима** или за административне сврхе и
- за које се очекује да ће се користити дуже од једног обрачунског периода.

Некретнине, постројења и опрема која испуњавају услове за признавање као средство, почетно се мере по набавној вредности, односно цени коштања, а након почетног признавање мере се по набавној вредности, односно цени коштања умањеној за акумулирану амортизацију и за евентуалне акумулиране губитке по основу обезвређења на начин описан у одељку 17 МСФИ за МСП - Некретнине постројења и опрема.

Набавну вредност некретнине, постројења и опреме чине:

- куповна цена, укључујући накнаде за правне и посредничке услуге, увозне таксе и порезе који се не могу рефундирати, након одузимања трговачких попушта и рабата;
- сви трошкови који се могу директно приписати довођењу средстава на локацију и у стање, које је неопходно да би средство могло функционисати, на начин на који то очекује руководство (трошкови припреме локације, почетне испоруке и манипулисања, инсталације и састављања, као и тестирања функционалности) и
- иницијалну процену трошкова демонтаже, уклањања средстава и обнове подручја на којем је средство лоцирано.

Добици или губици који се јављају приликом продаје или расходовања некретнина и опреме, признају се у корист или на терет извештаја о укупном резултату, у оквиру осталих пословних прихода или осталих пословних расхода.

Рачуноводственим политикама у складу са МСФИ за МСП није могуће утврдити укључивање трошкова позајмљивања (камата и других трошкова) у набавну вредност некретнина, постројења и опреме, већ се они исказују на терет периода у којем настају.

Накнадни издатак који се односи на некретнине, постројења и опрему након њихове набавке или завршетка увећава вредност средства, ако испуњава услове да се призна као стално средство. Ако ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин, у књиговодственој вредности некретнина, постројења и опреме призна трошкове замене неког дела, онда се искњижава и књиговодствена вредност тог замењеног дела, без обзира да ли је замењени део амортизован одвојено. Ако за правно лице није прикладно да утврђујем књиговодствену вредност замењеног дела, оно може користити трошкове замене као информацију о томе, колики су били трошкови замењеног дела у време његове набавке или изградње. Накнадни издатак који не задовољава претходне услове, исказује се као трошак пословања у периоду у којем је настао.

Амортизација некретнина, постројења и опреме врши се путем пропорционалног метода и то применом стопе утврђене на основу процењеног корисног века трајања на основицу коју чини набавна вредност умањена за резидуалну вредност. Обрачун амортизације некретнина, постројења и опреме почиње првог дана наредног месеца у односу на месец када се ова средства ставе у употребу. Обрачун амортизације престаје када средство престаје да се признаје, односно када је већ у потпуности отписано, расходовано или на било који други начин отуђено.

Пореска амортизација утврђена у складу са Законом и Правилником, признаје се као расход у пореском билансу, за оне некретнине, постројења и опрему која су набављена и стављена у употребу закључно са 31.12.2018. године, независно од тога да ли је већа или мања од амортизације за рачуноводствене сврхе, а када су у питању некретнине, постројења и опрема која су набављена и стављена у употребу почев од 01.01.2019. године уколико је износ рачуноводствене амортизације некретнина, постројења и опреме нижи од износа пореске амортизације, у пореском билансу се као расход признаје износ рачуноводствене амортизације. Стална средства која подлежу пореској амортизацији разврстана су у пет група са одговарајућим амортизационим стопама. Стална средства разврстана у прву групу чине непокретности, док је начин разврставања сталних средстава по групама од друге до пете групе прописан Правилником.

Табела 1 Упоредни преглед стања некретнина, постројења и опреме на дан 31.12.2020. године и 31.12.2021. године

у хиљадама динара

Редни број	Конто	Опис	Набавна вредност		Исправка вредности		Садашња вредност	
			31.12.20.	31.12.21.	31.12.20.	31.12.21.	31.12.20.	31.12.21.
1	023	Некретнине, постројења и опрема	9.264	9.337	8.26	8.565	1.004	772
		Укупно:	9.264	9.337	8.26	8.565	1.004	772

Обрачуната амортизација за књиговодствене сврхе са стањем на дан 31.12.2021. године износи 305 хиљада динара.

3.2 ЗАЛИХЕ

Залихе представљају средства:

- која се држе ради продаје у уобичајеном току пословања;
- у процесу производње за такву продају или
- у облику основног или помоћног материјала, који се троши у производном процесу или приликом пружања услуга.

Залихе привредних субјеката представљају текућу краткорочну, обртну имовину која испуњава следеће услове:

- постоји контрола односно власништво над том врстом имовине;
- настао је трошак у вези са прибављањем те имовине и
- очекују се будуће користи у вези са поседовањем те имовине.

Почетно признавање залиха врши се по набавној вредности која обухвата фактурну цену, увозне царине и друге дажбине (осим оних које ентитет може касније да поврати од пореских власти), трошкове превоза, манипулативне и друге трошкове, који су настали довођењем залиха на садашњу локацију и садашње стање. Трговачки попусти, рабати и друге сличне ставке се одузимају при одређивању трошкова набавке.

Набавна вредност материјала, резервних делова, алата и инвентара робе процењује се и води у пословних књигама по набавној вредности, односно по цени и вредности утврђеној на основу трошкова набавке. По овој вредности залихе се воде све до признавања у одговарајућим приходима. Када се роба прода и по том основу оствари приход, набавна вредност продате робе исказује се као трошак, а вредност остварена продајом као приход.

Вредност утрошених залиха се утврђује методом просечне пондерисане цене.

Ситан инвентар има користан век трајања мањи од годину дана. Стављањем у употребу ситног инвентара отписује се 100% његове вредности.

3.2.1 ДАТИ АВАНСИ

Аванс представља новчани износ, који једна уговорна страна даје при склапању уговора или у току његовог испуњења другој уговорној страни на рачун испуњења обавеза, пре него што друга страна изврши његову обавезу (испорука добара или пружање услуга). Циљ аванса је лакше испуњење уговора и обично је један од услова за склапање уговора. Аванс има значајну улогу у систему ПДВ, због тога што се настанак пореске обавезе везује за његову наплату, односно јер давалац аванса може да оствари право да одбитак претходног пореза по основу авансног рачуна, у складу са условима из Закона о ПДВ.

Стање датих аванса ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин на дан 31.12.2021. године износи 68.

3.3 ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин, признаје финансијска средства у свом билансу стања, само онда када оно постане један од уговорних страна у финансијском инструменту. Финансијска средства престају да се признају када је дошло до истека уговорног права или преноса права на приливе готовине по основу тог средства и када је ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин извршило пренос свих ризика и користи који проистичу из власништва над финансијским средством.

Финансијска средства се иницијално признају по цени трансакције увећаној и за директно приписиве трансакционе трошкове (осим у случају када се ради о финансијским средствима која се вреднују по фер вредности, чији се ефекти промена у фер вредностима исказују у билансу успеха, када се трансакциони трошкови третирају као расходи периода). Финансијска средства ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин укључују:

- зајмове и потраживања и
- готовину.

Накнадно одмеравање финансијских средстава зависи од њихове класификације.

У билансу стања ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин категорија **зајмови и потраживања** обухвата:

- потраживања од купаца и остала потраживања из пословања.

3.3.1 ПОТРАЖИВАЊА ОД КУПАЦА

Потраживања од купаца се признају у недисконтованом износу готовинског потраживања, односно по фактурној вредности умањеној за исправку вредности обезвређених потраживања. Процењивање краткорочних потраживања и пласмана врши се на крају обрачунског периода на основу ризика наплативости. Потраживања која нису наплаћена до краја обрачунског периода, процењују се на следећи начин:

- **индиректан отпис**, односно исправка вредности потраживања од купаца на терет расхода периода преко рачуна исправке вредности врши се код потраживања од купаца код којих је од рока за њихову наплату прошло најмање 180 дана. Индикатори вероватне ненаплативности потраживању су: кашњење купаца у измиривању својих обавеза, блокада рачуна купца, над купцем је покренут поступак ликвидације или стечаја, приликом усклађивања потраживања и обавеза купаца не признаје исказано потраживање итд.
- **директан отпис** потраживања од купаца на терет расхода периода, врши се уколико је ненаплативност извесна и документована (нпр. ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин није успело судским путем да изврши њихову наплату,

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

потраживање је застарело у складу са релевантим прописима, којим се уређује застарелост попут ЗОО, купца је немогуће лоцирати услед тога што је брисан из надлежног регистра и сл.).

Приликом утврђивања индиректног и директног отписа потраживања узимају се у обзир одредбе Одељка 32 - Догађаји после извештајног периода. Одлуку о индиректном отпису, односно исправци вредности потраживања од купаца, преко рачуна исправке вредности на предлог Комисије за попис потраживања и краткорочних пласмана доноси Надзорни одбор Предузећа.

Табела 2 Потраживања по основу продаје

хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Купци у земљи – матична и зависна правна лица		
2.	Купци у иностранству – матична и зависна правна лица		
3.	Купци у земљи – остала повезана правна лица		
4.	Купци у иностранству – остала повезана правна лица		
5.	Купци у земљи	9.673	12.166
6.	Купци у иностранству		
7.	Остала потраживања по основу продаје		
8.	Минус: Исправка вредности потраживања по основу продаје	3.200	4.019
	УКУПНО:	6.473	8.147

Табела 3 Структура потраживања

у хиљадама динара

Ред. бр.	Опис	Износ
1.	Купци у земљи – ГСА	5.027
2.	Купци у земљи – пословни простор	2.190
3.	Купци у земљи – ануитети за станове	1.382
4.	Купци у земљи – закупнина станова	463
5.	Купци у земљи – пословни простор – грејање	568
6.	Купци у земљи – Пескара, Мотел, Тиса	394
7.	Купци у земљи – станови	945
8.	Купци у земљи – Пивара	783
9.	Купци у земљи – избеглице	15
10.	Купци у земљи – станови – грејање	399
	Стање на дан 31.12.2021.	12.166

3.3.2 ДРУГА ПОТРАЖИВАЊА

У оквиру осталих потраживања из пословања исказују се потраживања за камату и дивиденде, потраживања од запослених, потраживања од државних органа и

организација, потраживања за више плаћене порезе и доприносе и потраживања по основу накнада штета од друштва за осигурање и других лица.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин одвојено исказује и остала краткорочна потраживања која се односе на краткорочна потраживања – спорна – потраживања од буџета града Зрењанина по трансферима за неплаћене обавезе према добављачима. Највећи део неплаћених обавеза према добављачима се односи на добављаче, који су јавна предузећа у вези изградње станова у власништву града Зрењанина пре 2003. године. ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин је за целокупан износ потраживања у износу од 3.622 урадила исправку потраживања, због неизвесности наплате самог потраживања из буџета Града.

Табела 4 Друга потраживања

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Потраживања од запослених (зајам)	950	875
2.	Потраживања од државних органа	3.622	3.622
3.	Доцња	3.137	3.137
4.	Накнадно утврђена доцња	485	485
5.	Минус – исправка вредности потраживања од државних органа	3.622	3622
6.	Остала краткорочна потраживања	0	78
	УКУПНО:	950	953

3.3.3 КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

На контима групе **краткорочни финансијски пласмани** исказују се кредити и зајмови, део дугорочних финансијских пласмана и ХОВ расположивих за продају, који доспевају до једне године, ХОВ којима се тргује, откупљене сопствене акције и удели, остали краткорочни финансијски пласмани и исправка вредности краткорочних финансијских пласмана. ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин у оквиру краткорочних финансијских пласмана исказује трансфер новчаних средстава по основу преласка са статуса индиректног буџетског корисника на статус осталих буџетских корисника.

Табела 5 Краткорочни финансијски пласмани

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Потраживања од општине – пражњске рачуна	50	50
2.	Потраживања од општине	0	82
	УКУПНО:	50	132

3.3.4 ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Под готовином и готовинским еквивалентима се у билансу стања Предузећа подразумевају:

- готовина у благајни,

- средства по виђењу која се држе на рачунима банака и
- остала новчана средства.

Новчана средства се вреднују по њиховој номиналној вредности. Уколико је реч о новчаним средствима у иностраној валути, она се вреднују по званичном средњем курсу валуте објављеном од стране Народне банке Србије.

Табела 6 Готовински еквиваленти и готовина

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Хартије од вредности – готовински еквиваленти		
2.	Текући (пословни рачуни)	5.331	9.278
3.	Издвојена новчана средства и акредитиви		
4.	Благајна		
5.	Девизни рачун		
6.	Девизни акредитиви		
7.	Девизна благајна		
8.	Остала новчана средства		
9.	Новчана средства чије је коришћење ограничено или вредност умањена		
	УКУПНО:	5.331	9.278

3.3.5 ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ

Табела 7 Порез на додату вредност

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	ПДВ у примљеним фактурама по општој стопи (осим плаћених аванса)		
2.	ПДВ у примљеним фактурама по посебној стопи (осим плаћених аванса)		
3.	ПДВ по општој стопи који се признаје као претходни у наредном периоду		
4.	ПДВ у датим авансима по општој стопи		
5.	ПДВ у датим авансима по посебној стопи		
6.	ПДВ плаћен при увозу добара по општој стопи		
7.	ПДВ плаћен при увозу добара по посебној стопи		
8.	ПДВ обрачунат на услуге иностраних лица		
9.	Накнадно враћен ПДВ вредност купцима – страним држављанима		
10.	ПДВ надокнада плаћена пољопривредницима		
11.	Потраживања за више плаћен порез на додату вредност		
	УКУПНО:		

3.3.6 АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАГРАНИЧЕЊА

Табела 8 Активна временска разграничења

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Унапред плаћени трошкови		
2.	Потраживања за нефактурисани приход		
3.	Раграничени трошкови по основу обавеза		
4.	Остала активна временска разграничења	160	255
5.	Одложена пореска средства		
	УКУПНО:	160	255

3.4 КАПИТАЛ

Капитал у рачуноводственом смислу, представља преостало учешће у имовини ентитета након одбијања свих његових обавеза, односно капитал је једак разлици између имовине и обавеза.

Грешке из претходног периода су изостављени или погрешно исказани подаци из Финансијских извештаја Предузећа за један или више периода, који произилазе из неупотребљавања или погрешне употребе поузданих информација, које су биле доступне када су Финансијски извештаји за дате периоде били одобрени за објављивање и за које се могло разумно очекивати да буду добијене и узете у обзир при састављању и презентацији тих Финансијских извештаја.

Материјално значајна грешка, откривена у текућем периоду, која се односи на претходни период, је она грешка која има значајан утицај на Финансијске извештаје једног или више претходних периода и због које се ти Финансијски извештаји не могу више сматрати поузданим. Предузеће врши ретроспективну корекцију материјално значајних грешака у првом сету Финансијских извештаја, одобреном за објављивање након откривања тих грешака, тако што ће преправити упоредне износе за презентован ранији период у којем су се грешке догодиле или ако се грешка догодила пре најраније презентованог претходног периода, преправити почетна стања средстава, обавеза и капитала за најранији презентовани претходни период.

Накнадно установљене грешке, које нису материјално значајне, исправљају се на терет расхода, односно у корист прихода периода у којем су грешке идентификоване.

Табела 9 Основни капитал

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Акцијски капитал		
2.	Удели ДОО		
3.	Улози		
4.	Државни капитал	50	50
5.	Друштвени капитал		
6.	Задружни удели		

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

7.	Емисиона премија		
8.	Остали основни капитал		
	УКУПНО:	50	50

Табела 10 Резерве

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Законске резерве		
2.	Статутарне и друге резерве		
	УКУПНО:		

Табела 11 Нераспоређени добитак

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.
1.	Почетно стање 01.01.2021.	2.349
2.	Остала повећања	
3.	Остала смањења	1.769
4.	Нераспоређени добитак текуће године	2.901
	Стање на дан 31.12.2021.	3.481

Табела 12 Губитак

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2021.
1.	Почетно стање 01.01.2021.	8.758
2.	Остала повећања	
3.	Остала смањења	1.818
4.	Губитак текуће године	0
	Стање на дан 31.12.2021.	6.990

Одлуком Надзорног одбора Предузећа број 120/327 од 21.01.2022. године распоређен је део добити из ранијих година у износу од 1.769 хиљада динара за покриће дела губитка исказаног у финансијским извештајима за 2020. годину. Сагласност на ову Одлуку дала је Скупштина града Зрењанина Решењем број 06-22-14/22-I од 04.02.2022. године.

Губитак изнад висине капитала ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин износи 3.459. У договору са Оснивачем – градом Зрењанином, разлика у капиталу ће се надомесити у будућем периоду или ће ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин губитак покрити из будућих остварених позитивних резултата пословања.

3.5 РЕЗЕРВИСАЊА

Резервисања се признају у износима која представљају најбољу процену издатака захтеваних да се измири садашња обавеза на датум биланса стања. Трошак резервисања се признаје у расходима периода.

Резервисања се признају и врше када ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин има законску или уговорену обавезу као резултат прошлих догађаја и када је вероватно да ће доћи до одлива ресурса како би се измирила обавеза и када се може поуздатно проценити износ обавезе.

Тамо где је учинак временске вредности новца значајан, износ резервисања представља садашњу вредност издатака за које се очекује да ће бити потребни за измирење обавезе у будућности. Због временске вредности новца, резервисања у вези са одливима готовине који настају одмах после датума биланса стања штетнија су од оних где одливи готовине у истом износу настају касније. Резервисања се, дакле, дисконтују, тамо где је учинак значајан.

Дисконтна стопа је стопа пре опорезивања, која одражава текуће тржишне процене временске вредности новца и ризика специфичних за обавезу. Дисконтна стопа не одражава ризике за које су процене будућних токова готовине кориговане.

Износ резервисања за јубиларне награде и отпремнине утврђује се сходно одредбама МСФИ за МСП, односно у складу са одељком 28 Примања запослених.

Обавезе по основу плаћања јубиларних награда и отпремнина за одлазак у пензију се исказују по садашњој вредности будућних плаћања по том основу, уколико је обрачунат износ тих обавеза материјално значајан. Ако обрачунати износ није материјално значајан, исплате по овом основу терете трошкове периода у коме су извршене.

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

Резервисања се не признају за будуће пословне губитке.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин није вршило резервисања за јубиларне награде и отпремнине за одлазак запослених у пензију, јер није било довољно елемената да се утврди обавеза, односно резервисање. Предузеће је закључило, да трошкови добијања информације о износу резервисања за јубиларне награде и отпремнине приликом одласка у пензију превазилазе користи од тих информација, где би трошак добијања тих информација износио више од трошка одговарајућег резервисања.

3.6. ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин признаје финансијске обавезе у свом билансу стања, само онда када оно постане једне од уговорних страна у финансијском инструменту. Финансијска обавеза престаје да се признаје када Предузећа испуни обавезу или када је обавеза плаћања предвиђена уговором укинута или истекла.

Финансијске обавезе се иницијално признају по фер вредности, увећаној за директно приписиве трошкове трансакција. Изузетно од општег правила почетног признавања

финансијских обавеза, краткорочне бескаматне обавезе код којих је ефекат дисконтовања нематеријалан, иницијално се признају по оригиналној фактурној вредности.

Финансијске обавезе ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин, укључују обавезе за примљене авансе, депозите и кауције, обавезе према добављачима и остале обавезе из пословања.

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

Обавеза је текућа, уколико се очекује да буде измирена у редовном току пословног циклуса Предузећа, односно у периоду до 12 месеци након датума извештавања. Све остале обавезе се класификују као дугорочне.

Умањење вредности финансијских инструмената одмерених по набавној или амортизованој вредности – на крају сваког извештајног периода ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин, треба да оцени да ли постоји неки објективан доказ о умањењу вредности финансијског средства, које се одмерава по набавној или књиговодственој вредности. Ако постоји објективан доказ о умањењу, ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин треба одмах да призна губитак због умањења вредности у добитак или губитак. Објективан доказ, да је дошло до умањења вредности финансијског средства или групе финансијских средстава обухвата уочљиве податке, које власник средства може да примети о настанку губитка:

- значајна финансијска тешкоћа емитента или дужника;
- кршење уговора, као што је неиспуњење обавезе или кашњење отплате камате или главнице;
- поверилац, из економских или правних разлога повезаних са финансијским потешкоћама дужника, даје дужнику одређени уступак, који поверилац иначе не би разматрао и
- висока вероватноћа банкрота или друге финансијске реорганизације дужника.

3.6.1. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ

Табела 13 Примљени аванси, депозити и кауције

у хиљадама динара

Редн и број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Примљени депозити	7.699	7.928
2.	УКУПНО:	7.699	7.928

Табела 14 Структура примљених депозита

у хиљадама динара

Ред. бр.	Опис	Износ
1.	Примљени депозити – пословни простор	6.997

2.	Примљени депозити – остали власници	245
3.	Примљени депозити – станови	2
4.	Примљени депозити – ануитети	90
5.	Примљени депозити – Пескара, Тиса	1
6.	Примљени депозити – Фрање Клуза	371
7.	Примљени депозити – Пивара	222
Стање на дан 31.12.2021.		7.928

3.6.2 ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА

Табела 15 Обавезе из пословања

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Добављачи – матична и зависна правна лица у земљи		
2.	Добављачи – матична и зависна правна лица у иностранству		
3.	Добављачи – остала повезана правна лица у земљи		
4.	Добављачи – остала повезана правна лица у иностранству		
5.	Добављачи у земљи	8.613	10.529
6.	Добављачи у иностранству		
7.	Остале обавезе из пословања	352	353
УКУПНО:		8.965	10.882

Обавезе према добављачима односе се у највећем делу на обавезе према следећим добављачима:

Табела 16 Структура добављача

у хиљадама динара

Ред. бр.	Опис	Износ
1.	Добављачи у земљи - пословни простор	4.734
2.	Добављачи у земљи – власници станова	2.427
3.	Добављачи у земљи – ГСА	1.274
4.	Добављачи у земљи – Пивара (закупци)	547
5.	Добављачи у земљи – станови	1.388
6.	Добављачи у земљи – Пескара, Мотел, Тиса	159
Стање на дан 31.12.2021.		10.529

Обавезе према добављачима измирују се у складу са Законом о роковима измирења новчаних обавеза у комерцијалним трансакцијама („Службени гласник РС“, бр. 119/2012, 68/2018, 113/2017, 91/2019, 44/2021 и 44/2021 – др. закон). Овим законом уређују су рокови измирења новчаних обавеза у комерцијалним трансакцијама између јавног сектора и привредних субјеката, између привредних субјеката, односно између субјеката јавног сектора, а у циљу спречавања неизмирења новчаних обавеза у року. Одредбе овог закона не примењују се на привредне субјекте над којим је отворен

поступак стечаја, у складу са Законом којим се уређује стечај, а у комерцијалним трансакцијама у којима су ови привредни субјекти дужници.

3.6.3 ПРИМАЊА ЗАПОСЛЕНИХ

Доприноси за обавезно социјално осигурање - у складу са прописима који се примењују у Републици Србији, ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин је у обавези да плаћа доприносе државним фондовима којима се обезбеђује социјална сигурност запослених. Ове обавезе укључују доприносе на терет запослених и на терет послодавца у износима обрачунатим по стопама прописаним релевантним законским прописима. ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин је такође обавезно да од бруто зарада запослених обустави доприносе и да их, у име запослених, уплати тим фондовима. Када су доприноси једном уплаћени ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин нема никаквих даљих обавеза у погледу плаћања. Доприноси на терет запослених и на терет послодавца књиже се на терет расхода периода на који се односе.

Отпремнине и јубиларне награде - ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин обезбеђује отпремнине приликом одласка у пензију, као и јубиларне награде. Право на ове накнаде је обично условљено остајањем запосленог лица у служби до старосне границе одређене за пензионисање и до остварења минималног радног стажа.

Краткорочна плаћена одсуства – када је процена руководства ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин да износ краткорочних плаћених одсуства на дан 31. децембра извештајног периода није материјално значајан, не врше се укалкулисавања наведених обавеза на дан биланса стања.

Табела 17 Остале краткорочне обавезе

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Обавезе по основу комисионе и консигнационе продаје		
2.	Остале обавезе из специфичних послова		
3.	Обавезе по основу зарада и накнада зарада - бруто	1.144	1.067
4.	Обавезе по основу камата и трошкова финансирања		
5.	Обавезе за дивиденде		
6.	Обавезе за учешће у добити		
7.	Обавезе према запосленима		
8.	Обавезе према директору, односно члановима органа управљања и надзора	226	231
9.	Обавезе према физичким лицима за накнаде по уговорима		45
10.	Обавезе за нето приход предузетника који аконтацију подижу у току године		
11.	Обавезе за краткорочна резервисања		
12.	Остале обавезе	85	84
	УКУПНО:	1.455	1.427

3.6.4 ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ

Табела 18 Обавезе по основу пореза на додату вредност

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Обавезе за ПДВ по издатим фактурама по општој стопи (осим примљених аванса)		
2.	Обавезе за ПДВ по издатим фактурама по посебној стопи (осим примљених аванса)		
3.	Обавезе за ПДВ по примљеним авансима по општој стопи		
4.	Обавезе за ПДВ по примљеним авансима по посебној стопи		
5.	Обавезе за ПДВ по основу сопствене потрошње по општој стопи		
6.	Обавезе за ПДВ по основу сопствене потрошње по посебној стопи		
7.	Обавезе за ПДВ по основу продаје за готовину		
8.	Обавезе за ПДВ по основу разлике обрачунаог пореза на додату вредност и претходног пореза	782	1.021
	УКУПНО:	782	1.021

3.6.5 ТЕКУЋИ ПОРЕЗ

Порез на добитак се обрачунава и плаћа у складу са одредбама Закона о порезу на добит правних лица („Службени гласник РС“, бр. 25/2001,...,118/2021) и релевантним подзаконским актима.

Почев од јануара 2013. године, порез на добитак обрачунава се применом стопе од 15% на пореску основицу исказану у пореском билансу.

Порески прописи у Републици Србији не дозвољавају да се порески губици из текућег периода искористе као основ за повраћај пореза плаћеног у одређеном претходном периоду. Губици из текућег периода могу се пренети на рачун добити утврђене у годишњем пореском билансу из будућих обрачунских периода, али не дуже од пет година. Обрачунати текући порез се признаје као обавеза и расход у обрачунском периоду на који се исти односи.

Табела 19 Обавезе за остале порезе, доприносе и друге дажбине

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Обавезе за акцизе		
2.	Обавезе за порез из резултата		
3.	Обавезе за порезе, царине и друге дажбине из набавке или на терет трошкова		
4.	Обавезе за доприносе који терете трошкове		
5.	Остале обавезе за порезе, доприносе и друге дажбине	152	178
	УКУПНО:	152	178

3.6.6 ДРЖАВНА ДАВАЊА

Државно давање је помоћ државе у облику преноса ресурса ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин по основу испуњених извесних услова у прошлости или будућности који се односе на пословне активности ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин.

Према параграфу 24.4. МСФИ за МСП ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин треба да признаје државна давања на следећи начин:

- давања која не намећу Предузећу услове у вези са одређеним будућим резултатима признају се као приход приликом признавања потраживања по основу давања;
- давања која намећу ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин услове у вези са одређеним будућим резултатима признају се као приход само када се испуне услови у вези са резултатима (до признавања услова таква давања признају се као одложени приход) и
- давања добијена пре испуњавања критеријума признавања признају се као обавеза.

Дакле, за разлику од МРС 20 динамика укидања одложених прихода (пасивних временских разграничења) не зависе од трошења средстава, односно века обрачуна његове амортизације већ зависи од испуњавања услова постављених при добијању државних давања.

Табела 20 Пасивна временска разграничења

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Унапред обрачунати трошкови		
2.	Унапред наплаћени приходи		
3.	Разграничени зависни трошкови набавке		
4.	Одложени приходи и примљене донације		
5.	Разграничени приходи по основу потраживања	1.385	1.628
6.	Остала ПВР		
	УКУПНО:	1.385	1.628

3.7 ПРИХОДИ

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин признаје приход, када се износ прихода може поуздано измерити и када је вероватно да ће у будућности ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин имати прилив економских користи. Приход се признаје у висини фер вредности примљеног износа или потраживања по основу продаје роба и услуга у току нормалног пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин. Приход се исказује без повраћаја робе, рабата и попушта.

(а) Приходи од продаје робе– признају се када су суштински сви ризици и користи од власништва над робом прешли на купца, износ прихода се може поуздано измерити, вероватан је прилив економске користи повезане са том трансакцијом у ентитет и

трошкови који су настали или трошкови који ће настати у датом трансакцији могу се поуздано измерити.

(б) Приход од продаје услуга – када се резултат неке трансакције која укључује пружање услуга може поуздано измерити, приход повезан са том трансакцијом се признаје према степену довршености те трансакције на крају извештајног периода (метод процента довршености). Исход трансакције се може поуздано проценити када су задовољени сви од следећих услова:

- износ прихода се може поуздано измерити;
- вероватно је да ће се економске користи повезане са том трансакцијом улити у Предузеће;
- степен довршености трансакције на крају извештајног периода се може поуздано одмерити и
- трошкови настали поводом те трансакције и трошкови завршавања трансакције се могу поуздано измерити.

(в) Финансијски приходи – обухватају приходе од камата, курсних разлика и остале финансијске приходе, остварене из односа са матичним, зависним и осталим повезаним правним лицима. Приходи од камата се, у складу са начелом узрочности признају у билансу успеха периода на који се односе. Приход од камата потиче од камата на депонована средства код банака, као и на затезне камате које се обрачунавају купцима, који касне у извршавању својих обавеза, у складу са уговорним одредбама.

(г) Приходи од закупнина – потиче од давања инвестиционих некретнина у оперативни закуп и обрачунава се по пропорционалној основи током периода трајања закупа.

(д) Приходи од дивиденди – признаје се када се установи право да се дивиденда прима.

Приходе не треба поистовећивати са приливом новца или новчаних еквивалената, јер до прилива може доћи:

- пре настанка прихода – примљен новац има третман примљеног аванса;
- после настанка прихода – прилив настаје по основу наплате потраживања и
- истовремено са настанком прихода – нпр. продаја за готовину.

Табела 21 Приходи од продаје производа и услуга

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на домаћем тржишту		
2.	Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на иностраном тржишту		
3.	Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на домаћем тржишту		
4.	Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на иностраном тржишту		

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

5.	Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	42.531	45.722
6.	Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту		
	УКУПНО:	42.431	45.722

Табела 22 Приходи од премија, субвенција, дотација, донација и сл. у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Приходи од премија, субвенција, дотација, регреса, компензација и повраћаја пореских дажбина		
2.	Приходи по основу условљених донација		
	УКУПНО:		

Табела 23 Други пословни приходи у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Приходи од закупнина	1.677	1.829
2.	Приходи од чланарина		
3.	Приходи од тантијема и лиценцних накнада		
4.	Остали пословни приходи		
	УКУПНО:	1.677	1.829

Табела 24 Финансијски приходи у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Финансијски приходи од матичних и зависних правних лица		
2.	Финансијски приходи од осталих повезаних лица		
3.	Приходи од камата (од трећих лица)		12
4.	Позитивне курсне разлике (према трећим лицима)		
5.	Приходи по основу ефеката валутне клаузуле (према трећим лицима)		
6.	Приходи од учешћа у добитку придружених правних лица и заједничких подухвата		
7.	Остали финансијски приходи	603	599
	УКУПНО:	603	611

Табела 25 Остали приходи у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Добици од продаје нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме		
2.	Добици од продаје биолошких средстава		
3.	Добици од продаје учешћа и хартија од вредности		
4.	Добици од продаје материјала		
5.	Вишкови		

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

6.	Наплаћена отписана потраживање		
7.	Приходи по основу ефеката уговорене заштите од ризика који не испуњавају услове да се искажу у оквиру осталог свеобухватног резултата		
8.	Приходи од смањења обавеза		
9.	Приходи од укидања дугорочних и краткорочних резервисања		
10.	Остали непоменути приходи	10.784	12.097
	УКУПНО:	10.784	12.097

Табела 26 Приходи од усклађивања вредности имовине

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Приходи од усклађивања вредности биолошких средстава		
2.	Приходи од усклађивања вредности нематеријалне имовине		
3.	Приходи од усклађивања вредности некретнина, постројења и опреме		
4.	Приходи од усклађивања вредности дугорочних финансијских пласмана и хартија од вредности расположивих за продају		
5.	Приходи од усклађивања вредности залиха		
6.	Приходи од усклађивања вредности потраживања и краткорочних финансијских пласмана	90	342
7.	Приходи од усклађивања вредности остале имовине		
	УКУПНО:	90	342

Табела 27 Добитак пословања које се обуставља, ефекти промене рачуноводствене политике, исправке грешака ранијих периода

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Добитак пословања које се обуставља		
2.	Приходи по основу ефеката промене рачуноводствених политика		
3.	Приходи по основу исправки грешака из ранијих година које нису материјално значајне	1	
	УКУПНО:	1	

3.8. РАСХОДИ

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

(а) Пословни расходи – обухватају трошкове условљене стварањем прихода од продаје и укључују набавну вредност продате робе, трошкове материјала, горива и енергије, бруто зараде, трошкове амортизације и услуге пружене од стране трећих лица.

Пословни расходи обухватају и опште трошкове као што су трошкови закупа, маркетинга, осигурања, платног промета, пореза и остали трошкови настали у текућем обрачунском периоду.

(б) Финансијски расходи – обухватају расходе по основу камата и курсних разлика и остале финансијске расходе, који се евидентирају у билансу успеха периода на који се односе, а у складу са начелом узрочности. Сви трошкови позајмљивања се евидентирају као расходи периода.

Када се очекује да ће економске користи притицати током неколико обрачунских периода, а повезаност са приходом може да се установи само у ширем смислу или посредно, расходи се признају у билансу успеха, путем поступка системске и разумне алокације. Ово је случај са трошковима амортизације, код којих је циљ да се признају расходи у обрачунском периоду, у којима су економске користи повезане с тим ставкама, потрошене или истекле.

Табела 28 Трошкови материјала и енергије

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Набавка материјала		
2.	Трошкови материјала за израду	747	669
3.	Трошкови осталог материјала (режијског)	19	23
4.	Трошкови горива и енергије	1.362	1.438
5.	Трошкови резервних делова		
6.	Трошкови једнократног отписа алата и инвентара		
	УКУПНО:	2.128	2.130

Табела 29 Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Трошкови зарада и накнада зарада (брutto)	24.954	22.579
2.	Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада на терет послодавца	4.155	3.751
3.	Трошкови накнада по уговору о делу		
4.	Трошкови накнада по ауторским уговорима		
5.	Трошкови накнада по уговору о привременим и повременим пословима		
6.	Трошкови накнада физичким лицима по основу осталих уговора	42	820
7.	Трошкови накнада директору, односно члановима органа управљања и надзора	2.144	2.197
8.	Остали лични расхода и накнаде	1.850	2.680
	УКУПНО:	33.145	32.027

Табела 30 Трошкови производних услуга

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Трошкови услуга на изради учинака		

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

2.	Трошкови транспортних услуга	725	1.040
3.	Трошкови услуга одржавања	5.806	2.728
4.	Трошкови закупнина	24	
5.	Трошкови сајмова		
6.	Трошкови рекламе и пропаганде		
7.	Трошкови истраживања		
8.	Трошкови развоја који се не капитализују		
9.	Трошкови осталих услуга	651	298
	УКУПНО:	7.206	4.066

Табела 31 Трошкови амортизације и резервисања

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Трошкови амортизације	241	305
2.	Трошкови резервисања за гарантни рок		
3.	Резервисања за трошкове обнављања природних богатстава		
4.	Резервисања за задржане кауције и депозите		
5.	Резервисања за трошкове реструктурирања		
6.	Резервисања за накнада и друге бенефиције запослених		
7.	Остала резервисања		
	УКУПНО:	241	305

Табела 32 Нематеријални трошкови

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Трошкови непроизводних услуга	4.553	3.579
2.	Трошкови репрезентације	308	256
3.	Трошкови премија осигурања	229	216
4.	Трошкови платног промета	58	64
5.	Трошкови чланарина	112	123
6.	Трошкови пореза		
7.	Трошкови доприноса		
8.	Остали нематеријални трошкови	128	372
	УКУПНО:	5.388	4.610

Табела 33 Финансијски расходи

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Финансијски расходи из односа са матичним и зависним правним лицима		
2.	Финансијски расходи из односа са осталим повезаним правним лицима		
3.	Расходи камата (према трећим лицима)	167	220
4.	Негативне курсне разлике (према трећим лицима)		
5.	Расходи по основу ефеката валутне клаузуле (према трећим лицима)		

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

6.	Расходи од учешћа у губитку придружених правних лица и заједничких подухвата		
7.	Расходи по основу ефеката уговорене заштите од ризика, који не испуњавају услове да се искажу у оквиру осталог свеобухватног добитка		
8.	Остали финансијски расходи	3	6
	УКУПНО:	170	226

Табела 34 Остали расходи

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Губици по основу расходања и продаје нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме		
2.	Губици по основу расходања и продаје биолошких средстава		
3.	Губици по основу продаје учешћа у капиталу и хартија од вредности		
4.	Губици од продаје материјала		
5.	Мањкови		
6.	Расходи по основу ефеката уговорене заштите од ризика, који не испуњавају услове да се искажу у оквиру осталог свеобухватног резултата		
7.	Расходи по основу директних отписа потраживања		
8.	Расходи по основу расходања залиха материјала и робе		
9.	Остали непоменути расходи	10.466	13.177
	УКУПНО:	10.466	13.177

Табела 35 Расходи по основу обезвређења имовине која се вреднује по фер вредности кроз биланс успеха

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Обезвређење биолошких средстава		
2.	Обезвређење нематеријалне имовине		
3.	Обезвређење некретнина, постројења и опреме		
4.	Обезвређење дугорочних финансијских пласмана и других хартија од вредности расположивих за продају		
5.	Обезвређење залиха материјала и робе		
6.	Обезвређење потраживања и краткорочних финансијских пласмана	5.599	1.159
7.	Обезвређење остале имовине		
	УКУПНО:	5.599	1.159

Табела 36 Губитак пословања које се обуставља, ефекти промене рачуноводствене политике, исправке грешака ранијих периода

Редни број	Опис	у хиљадама динара	
		31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Губитак пословања које се обуставља		
2.	Расходи по основу ефеката промене рачуноводствених политика		
3.	Расходи по основу исправки грешака из ранијих година које нису материјално значајне		
	УКУПНО:		

4. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК

Табела 37 Усаглашавање пореског расхода периода и добитка/губитка исказаног у билансу успеха (рачуноводствена добит пре опорезивања)

Редни број	Опис	у хиљадама динара	
		31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Добитак/Губитак пре опорезивања пословне године исказана у билансу успеха	8.757 (Губитак)	2.901 (Добитак)
2.	Плус/Минус : Расходи који се не признају у пореском билансу	86	63
3.	Минус: Расходи који се накнадно признају у пореском билансу		
4.	Плус/Минус: Корекције по основу обрачуна амортизације	14	80
5.	Добит/Губитак	8.657 (Губитак)	3.044 (Добитак)
6.	Минус: Корекција прихода		
7.	Минус: Порески губици из претходних година		3.044
8.	Минус/Плус: Капитални добици/губици		
9.	Пореска основица	0	0
10.	Пореска стопа	15%	15%
11.	Пореска обавеза пре умањења		
12.	Минус: Порески кредити укупно		
13.	Порески расход за годину		
14.	Ефективна пореска стопа		
15.	Уплаћене аконтације у току године	51	0
	ПОРЕСКА ОБАВЕЗА/КРЕДИТ НА ДАН 31. ДЕЦЕМБРА	51	0

5. НЕУСАГЛАШЕНА ПОТРАЖИВАЊА И ОБАВЕЗЕ

У складу са чланом 22. Закона о рачуноводству, ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин је извршила усаглашавање потраживања и обавеза са дужницима и повериоцима. Друштво је са стањем на дан 30.11.2021. године својим дужницима доставило списак неплаћених обавеза у виду извода отворених ставки.

Табела 38 Стање неусаглашених потраживања и обавеза на претходно наведени датум
 у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2020.	31.12.2021.
1.	Дугорочна потраживања		
2.	Потраживања по основу продаје	52	44
3.	Потраживања из специфичних послова	1	1
4.	Друга потраживања		
5.	УКУПНО НЕУСАГЛАШЕНА ПОТРАЖИВАЊА	53	
6.	Обавезе из пословања	1	1
7.	Дугорочне и краткорочне финансијске обавезе	1	1
	УКУПНО НЕУСАГЛАШЕНЕ ОБАВЕЗЕ	2	2

Сви изводи отворених ставки купцима су послати препорученом поштом 17.12.2021. године са стањем на дан 30.11.2021. године (укупно 143 комада). Од тога 44 извода отворених ставки се вратило као неуручено (стари дугови-нема никога на адреси). За купце од којих Предузеће потражује дугове старије од 180 дана извршена је исправка потраживања у износу од 1.179 хиљада динара. За купце за које је извршена исправка потраживања у претходним годинама, а наплата потраживања или дела потраживања је остварена у 2021. години урађена је исправка вредности у износу од 246 хиљада динара. Укупан ефекат исправке износи 933 хиљаде динара.

Потраживања од Оснивача која се односе на доцњу и накнадно утврђену доцњу нису усаглашена, јер Оснивач након трансформације Предузећа не жели да их потврди, иако се ради о потраживањима од Оснивача која се односе на период када је Предузеће било индиректни буџетски корисник и односе се на потраживања којима је требало да се покрију обавезе према добављачима за радове и услуге у вези јавне својине Града.

Обавезе из пословања Предузећа са ЈП „Електропривреда Србије“, које су генерисане у вези утрошене електричне енергије на комерцијалном снабдевању, у вези издавања пословног и стамбеног простора у власништву града Зрењанина, усаглашене су на дан 30.09.2021. године и утврђено је делимично неслагање у износу од 5 хиљада динара. У односу на претходне године ово неслагање је сведено на минимум.

На дан 31.12.2021. постоји и неусаглашено стање са ЈП „Електропривреда Србије“ за утрошену електричну енергију на гарантованом снабдевању, које се такође односи на закупе у становима и пословном простору у власништву града Зрењанина. У пословним књигама Предузећа обавеза износи 2.227 хиљада динара и у највећем делу је застарела. Такође, ова обавеза, највећим делом, односи се на „стари дуг“ по основу утрошене електричне енергије у пословном и стамбеном простору у власништву града Зрењанина закључно са 30.06.2016. године и везана је за статусне промене ЈП „ЕПС“.

Такође, везано за обавезе Предузећа на гарантованом снабдевању електричном енергијом у периоду пре 2016. године у ЕПС-у није вођена аналитичка евиденција потраживања од купаца, већ су сва потраживања књижена на једној картици (цпа 150 купаца). Напомињемо да је и ЈП „ЕПС-ТЕХНИЧКИ ЦЕНТАР НОВИ САД“ које је преузело потраживања од 2016. године рачуне за утрошену електричну енергију у издатом пословном и стамбеном простору директно слало купцима, тако да ЈП

„Градска стамбена агенција“ Зрењанин није имало увид у поменуте обавезе, а за обавезе је задужено као солидарни дужник, односно власник бројила.

ЈП „ЕПС-ТЕХНИЧКИ ЦЕНТАР НОВИ САД“ је у току 2020. године утужио ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин за „стари дуг“, а у току 2021. године Предузеће је добило извршне пресуде и решења о извршењу на које се жалила и ставила приговор застарелости.

Проблем са ЈП „Електропривреда Србије“ у вези утрошка електричне енергије везано за закуп пословног и стамбеног простора у власништву града Зрењанина којим управља Предузеће, на комерцијалном и на гарантованом снабдевању, настао је због:

- начина фактурисања утрошене електричне енергије закупцима који су закључили уговоре са ЈП „Електропривреда Србије“, јер фактуре у највећем делу стижу директно на закупце, а задужује се Предузеће као власник бројила.
- за све фактуре које стижу у Предузеће приликом уплате ЈП „ЕПС“, раскњижава најстарије дугове без обзира за који месец и годину је извршено плаћање, јер је обавезно плаћање по моделу и позиву на број који је везан за број електричног бројила, а не за период за који је издата фактура.
- приликом утуживања за наплату потраживања ЈП „Електропривреда Србије“ тужи прво Предузеће као власника бројила, без претходног пуштања меница закупцу и његовог утуживања иако има уговорну обавезу да то чини.

У току 2021. године Предузеће је писменим путем у више наврата покушало да ступи у контакт са ЈП „Електропривреда Србије“, ради решавања горе наведених проблема, али до датума предаје финансијског извештаја за 2021. годину ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин није успела да закаже састанак у ЕПС-у.

Дугорочне и краткорочне финансијске обавезе односе се на обавезе према Оснивачу.

6. ДАТУМ ОДОБРАВАЊА ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И ДОГАЂАЈИ НАКОН ДАТУМА БИЛАНСА СТАЊА

Директор Предузећа донео је Одлуку о одобравању финансијских извештаја за 2021. годину у којој је као датум одобравања наведен датум 28. фебруар 2022. године.

Након датума биланса стања није било значајних догађаја, који би изискивали потребу обелодањивања у Напоменама уз финансијске извештаје.

7. ФИНАНСИЈСКО УПРАВЉАЊЕ И КОНТРОЛА И ИНТЕРНА РЕВИЗИЈА

Предузеће је у циљу отклањања слабости у функционисању система финансијског управљања и контроле, предузело следеће активности:

- попис процеса;
- листа пословних процеса;
- одлука о именовану руководиоца за финансијско управљање и контролу;
- одлука о формирању радне групе за финансијско управљање и контролу;
- термински план пројекта увођења система финансијског управљања и контроле;

- процеси књиговодства (процес састављања редовних годишњих финансијских извештаја, процес обрачуна и фактурисања за пружене услуге, процес пријема и ликвидације рачуна и процес књиговодства);
- процес благајничког пословања;
- процеси набавке (процес планирања јавних набавки, отворен поступак, процес јавних набавки мале вредности, процес набавки на које се закон не примењује, процес правне заштите и заштите права понуђача, процес јавних набавки без објављивања позива за подношење понуда, процес контроле јавних набавки и процес реализације средстава финансијског обезбеђења);
- процеси општих послова (процес решавања рекламација, процес отварања и прегледа поште и пријава, отпрема и архивирање документације, процес организовања информационог система, процес одабира архивске грађе и излучивање безвредног регистратурског материјала, процес заснивања радног односа и пријаве на обавезно социјално осигурање, процес коришћења годишњег одмора, процес израде општих и појединачних аката, процес вођења кадровске евиденције, чувања и заштите личних података и процес безбедности и здравља на раду и противпожарне заштите)
- процеси прихода (наплата потраживања од физичких лица);
- процеси управљања имовином;
- процеси годишњег пописа имовина и обавеза;
- процес управљања возним парком;
- процес расхода;
- процес обрачуна и исплата зарада и накнада зарада;
- интерна документа (евиденција интерне документације);
- стратегија управљања ризицима;
- регистар ризика;
- правилници (мапирање пословних процеса, континуирана едукација, финансијско управљање и контрола, процедура плаћања рачуна, кодекс понашања запослених, поклони и репрезентација) и записници о примопредаји.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин ће до 31.03.2022. године предати Министарству финансија – Централној јединици за хармонизацију Годишњи извештај о систему финансијског управљања и контроле за 2021. годину.

Предузеће није успоставило интерну ревизију у складу са Правилником о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање и извештавање интерне ревизије у јавном сектору из разлога што Оснивач Предузећа инсистира да број радних места одговара броју извршилаца. Намера да се у наредном периоду, интерна ревизија успостави или распоређивањем једног запосленог радника на послове интерне ревизије или у складу са прописаним чланом 3. став 1. тачка 2. или тачка 3. Правилника организовањем заједничке јединице за интерну ревизију на предлог два или више корисника јавних средстава или закључењем споразума о обављању интерне ревизије од стране јединице интерне ревизије другог корисника јавних средстава.

8. ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ

Званични курсеви (званични средњи курс Народне банке Србије) страних валута, које су коришћење за прерачунавање у динарску противвредност девизних позиција биланса стања су следећи:

Табела 39 Курс страних валута

Редни број	Опис	у хиљадама динара	
		31.12.2020.	31.12.2021.
1.	EUR	117,5802	117,5821
2.	USD	95,6637	103,9262
3.	CHF	108,4388	113,6388
4.	GBP	130,3984	140,2626

Саставила и обрадила:
дипл. ецц. Милица Вуковић

ДРАГОМИР
РАДОВАНАЦ
010990347 Sign

Digitally signed by
ДРАГОМИР РАДОВАНАЦ
Q10990347 Sign
Date: 2022.03.25 08:08:51
+01'00'

В.Д. директора
дипл. ецц. Драгомир Радованац

