

JP GRADSKA STAMBENA AGENCIJA ZRENJANIN

**IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA
O IZVRŠENOJ REVIZIJI FINANSIJSKIH
IZVEŠTAJA ZA 2022. GODINU**

JP GRADSKA STAMBENA AGENCIJA ZRENJANIN

**IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA
O IZVRŠENOJ REVIZIJI FINANSIJSKIH
IZVEŠTAJA ZA 2022. 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 2022. 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 2022. 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 uz finansijske izveštaje, finansijski izveštaji su sastavljeni na računovodstvenoj osnovi stalnosti poslovanja u doglednoj budućnosti („going concern“). Društvo na dan 31. decembra 2022. godine ima gubitak iznad visine kapitala u iznosu od RSD 3.545 hiljada. Kratkoročne obaveze na dan 31. decembra 2022. godine iznose RSD 23.205 hiljada i veće su od obrtne imovine za RSD 4.056 hiljada, što ukazuje da Društvo ima narušenu likvidnost i da otežano izmiruje dospele 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, 118/2021, 138/2022 i 118/2021 - dr. zakon).

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 zaobilaženje 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 povezana obelodanjivanja u finansijskim izveštajima ili, ako takva obelodanjivanja nisu adekvatna, da modifikujemo svoje mišljenje. Naši zaključci se zasnivaju na revizijskim dokazima prikupljenim do datuma izveštaja revizora. Međutim, budući događaji ili 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, 12. maja 2023. godine



Branislav Kralj
Ovlašćeni revizor



БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2022. године

- у хиљадама динара

| Група рачуна, рачун | ПОЗИЦИЈА | АОП | Напомена број | Износ | | |
|---------------------|--|------|---------------|---------------|----------------------|-----------------------------|
| | | | | Текућа година | Прегходна 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 | 511 | 772 | 1.004 |
| 01 | І. 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 | ІІ. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016) | 0009 | 3.1 | 511 | 772 | 1.004 |
| 020, 021 и 022 | 1. Земљиште и грађевински објекти | 0010 | | | | |
| 023 | 2. Постројења и опрема | 0011 | 3.1 | 511 | 772 | 1.004 |
| 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 туђим 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 | ІІІ. БИОЛОШКА СРЕДСТВА | 0017 | | | | |
| 04 и 05 | ІV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027) | 0018 | | | | |

| Група рачуна, рачун | ПОЗИЦИЈА | АОП | Напомена број | 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 | | 19.149 | 18.718 | 13.025 |
| Класа 1, осим групе рачуна 14 | I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036) | 0031 | 3.2 | 84 | 68 | 61 |
| 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 | 84 | 68 | 61 |
| 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 | 4.648 | 8.032 | 6.473 |
| 204 | 1. Потраживања од купаца у земљи | 0039 | 3.3.1 | 4.648 | 8.032 | 6.473 |
| 205 | 2. Потраживања од купаца у иностранству | 0040 | | | | |

| Група рачуна, рачун | ПОЗИЦИЈА | АОП | Напомена број | Текућа година | Износ | |
|-----------------------------|---|------|---------------|---------------|-----------------------|------------------------------|
| | | | | | 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 | | 1.148 | 953 | 950 |
| 21, 22 осим 223 и 224, и 27 | 1. Остала потраживања | 0045 | 3.3.2 | 1.070 | 953 | 950 |
| 223 | 2. Потраживања за више плаћен порез на добитак | 0046 | | 78 | | |
| 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 | 141 | 132 | 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 | 141 | 132 | 50 |
| 24 | VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ | 0057 | 3.3.4 | 13.086 | 9.278 | 5.331 |
| 28 (део), осим 288 | VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА | 0058 | 3.3.6 | 42 | 255 | 160 |
| | Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030) | 0059 | | 19.660 | 19.490 | 14.029 |
| 88 | Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА | 0060 | | | | |
| | ПАСИВА | | | | | |
| | А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0 | 0401 | 3.4 | | | |
| 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 | | | | |
| Дуговани салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337 | VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА | 0407 | | | | |
| 34 | VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410) | 0408 | 3.4 | 609 | 3.366 | 2.349 |
| 340 | 1. Нераспоређени добитак ранијих година | 0409 | 3.4 | 580 | 580 | 2.349 |
| 341 | 2. Нераспоређени добитак текуће године | 0410 | 3.4 | 29 | 2.786 | |
| | VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ | 0411 | | | | |
| 35 | IX. ГУБИТАК (0413 + 0414) | 0412 | 3.4 | 4.204 | 6.990 | 8.808 |
| 350 | 1. Губитак ранијих година | 0413 | | 4.204 | 6.990 | |
| 351 | 2. Губитак текуће године | 0414 | 3.4 | | | 8.808 |
| | B. 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 | | | | |

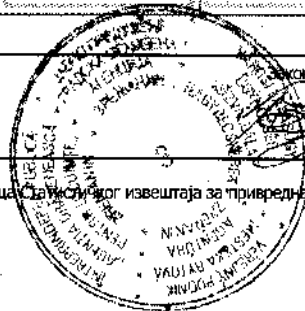
| Група рачуна, рачун | ПОЗИЦИЈА | АОП | Напомена број | Износ | | |
|--|---|------|---------------|---------------|-----------------------|------------------------------|
| | | | | Текућа година | Претходна година | |
| | | | | | Крајња стање 20__. | Почетно стање 01.01.20__. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 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) | G. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ | 0430 | | | | |
| | D. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454) | 0431 | 3.6 | 23.205 | 23.064 | 20.438 |
| 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 КЛУЦИЈЕ | 0441 | 3.6.1 | 12.113 | 7.928 | 7.699 |
| 43, осим 430 | IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448) | 0442 | 3.6.2 | 6.841 | 10.882 | 8.965 |
| 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 | 6.411 | 10.529 | 8.613 |
| 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 | 430 | 353 | 352 |
| 44,45,46, осим 467, 47 и 48 | V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452) | 0449 | | 2.589 | 2.626 | 2.389 |

| Група рачуна, рачун | ПОЗИЦИЈА | АОП | Напомена број | Текућа година | Износ | |
|----------------------|--|------|---------------|---------------|-----------------------|------------------------------|
| | | | | | 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 | 1.499 | 1.427 | 1.455 |
| 47,48 осим 481 | 2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода | 0451 | 3.6.4; 3.6.5 | 1.090 | 1.199 | 934 |
| 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 | 1.662 | 1.628 | 1.385 |
| | Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0 | 0455 | 3.4 | 3.545 | 3.574 | 6.409 |
| | Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455) | 0456 | | 19.660 | 19.490 | 14.029 |
| 89 | Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА | 0457 | | | | |

У _____

дана _____ 20__ године

конски заступник



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

Матични број 08187231

Шифра делатности 6832

ПИБ 101170309

Назив ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ЗРЕЊАНИН

Седиште ЗРЕЊАНИН, Гимназијска 7

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2022. до 31.12.2022. године

- у хиљадама динара

| Група рачуна, рачун | ПОЗИЦИЈА | АОП | Напомена број | Износ | |
|-------------------------|--|------|---------------|---------------|------------------|
| | | | | Текућа година | Претходна година |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | A. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012) | 1001 | 3.7 | 48.174 | 47.551 |
| 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 | 45.488 | 45.722 |
| 610, 612 и 614 | 1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту | 1006 | 3.7 | 45.488 | 45.722 |
| 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 | 2.686 | 1.829 |
| 68, осим 683, 685 и 686 | VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ) | 1012 | | | |
| | B. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024) | 1013 | 3.8 | 48.412 | 43.138 |
| 50 | I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ | 1014 | | | |
| 51 | II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ | 1015 | 3.8 | 3.390 | 2.130 |
| 52 | III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019) | 1016 | 3.8 | 31.950 | 32.027 |
| 520 | 1. Трошкови зарада и накнада зарада | 1017 | 3.8 | 23.214 | 22.579 |
| 521 | 2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада | 1018 | 3.8 | 3.734 | 3.751 |
| 52 осим 520 и 521 | 3. Остали лични расходи и накнаде | 1019 | 3.8 | 5.002 | 5.697 |
| 540 | IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ | 1020 | 3.8 | 286 | 305 |
| 58, осим 583, 585 и 586 | V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ) | 1021 | | | |
| 53 | VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА | 1022 | 3.8 | 6.850 | 4.066 |
| 54, осим 540 | VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА | 1023 | | | |
| 55 | VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ | 1024 | 3.8 | 5.936 | 4.610 |

| 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 | | 238 | |
| | Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031) | 1027 | 3.7 | 713 | 611 |
| 660 и 661 | I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА | 1028 | | | |
| 662 | II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА | 1029 | | 114 | 12 |
| 663 и 664 | III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ | 1030 | | | |
| 665 и 669 | IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ | 1031 | 3.7 | 599 | 599 |
| | Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036) | 1032 | 3.8 | 140 | 226 |
| 560 и 561 | I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА | 1033 | | | |
| 562 | II. РАСХОДИ КАМАТА | 1034 | 3.8 | 140 | 220 |
| 563 и 564 | III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ | 1035 | | | |
| 565 и 569 | IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ | 1036 | 3.8 | | 6 |
| | Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0 | 1037 | | 573 | 385 |
| | Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0 | 1038 | | | |
| 683, 685 и 686 | З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЖУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА | 1039 | 3.7 | 520 | 247 |
| 583, 585 и 586 | И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЖУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА | 1040 | 3.8 | 1.179 | 1.179 |
| 67 | Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ | 1041 | 3.7 | 16.076 | 12.097 |
| 57 | К. ОСТАЛИ РАСХОДИ | 1042 | 3.8 | 15.723 | 13.177 |
| | Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041) | 1043 | | 65.483 | 60.506 |
| | Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042) | 1044 | | 65.454 | 57.720 |
| | М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0 | 1045 | 3.9 | 29 | 2.786 |
| | Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0 | 1046 | | | |
| 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 | | | |
| 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 | | 29 | 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 | | | |
| | С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК | | | | |
| 721 | I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА | 1051 | | | |
| 722 дуг. салдо | II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА | 1052 | | | |
| 722 пот. салдо | III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА | 1053 | | | |
| 723 | Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА | 1054 | | | |
| | Љ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0 | 1055 | | 29 | 2.786 |
| | У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0 | 1056 | | | |
| | 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

Законски заступник



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

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“
23000 ЗРЕЊАНИН
Гимназијска број 7
Датум: 21.03.2023. године

Напомене уз финансијске извештаје у складу са МСФИ за МСП
за период јануар – децембар 2022. године

Зрењанин, март 2023.

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 | Остала потраживања..... | 10 |
| 3.3.3 | Краткорочни финансијски пласмани..... | 10 |
| 3.3.4 | Готовина и готовински еквиваленти..... | 11 |
| 3.3.5 | Порез на додату вредност..... | 12 |
| 3.3.6 | Активна временска разграничења..... | 12 |
| 3.4 | Капитал..... | 13 |
| 3.5 | Резервисања..... | 15 |
| 3.6 | Финансијске обавезе..... | 16 |
| 3.6.1 | Примљени аванси, депозити и кауције..... | 17 |
| 3.6.2 | Обавезе из пословања..... | 16 |
| 3.6.3 | Примања запослених..... | 17 |
| 3.6.4 | Порез на додату вредност..... | 20 |
| 3.6.5 | Текући порез..... | 20 |
| 3.6.6 | Државна давања..... | 21 |
| 3.7 | Приходи..... | 22 |
| 3.8 | Расходи..... | 26 |
| 3.9 | Добитак..... | 31 |
| 4. | ПОРЕЗ НА ДОБИТАК..... | 31 |
| 5. | НЕУСАГЛАШЕНА ПОТРАЖИВАЊА И ОБАВЕЗЕ..... | 32 |
| 6. | ДАТУМ ОДОБРАВАЊА ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И ДОГАЂАЈА НАКОН ДАНА БИЛАНСА СТАЊА..... | 34 |

| | | |
|----|--|----|
| 7. | ФИНАНСИЈСКО УПРАВЉАЊЕ И КОНТРОЛА И ИНТЕРНА РЕВИЗИЈА..... | 34 |
| 8. | ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ..... | 35 |

1. ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О ПРЕДУЗЕЋУ

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

Основна делатност предузећа је:

- *68.32 – Управљање некретнинамауза 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 31.12.2022. године предузеће је имало 19 запослених, а просечан број запослених у обрачунском периоду је 19.

Финансијски извештаји, који су предмет ових Напомена уз финансијске извештаје за 2022. годину, односе се на период 01.01.-31.12.2022. 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 31.12.2022. 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. подпретпоставком 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 средства 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 утврђује 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 31.12.2022. године и 31.12.2022. године

| Редни број | Конто | Опис | Набавна вредност | | Исправка вредности | | Садашња вредност | |
|----------------|-------|---------------------------------|------------------|--------------|--------------------|--------------|------------------|------------|
| | | | 31.12.21. | 31.12.22. | 31.12.21. | 31.12.22. | 31.12.21. | 31.12.22. |
| 1 | 23 | Некретнине, постројења и опрема | 9,337 | 9,362 | 8,565 | 8,851 | 772 | 511 |
| Укупно: | | | 9,337 | 9,362 | 8,565 | 8,851 | 772 | 511 |

Обрачуната амортизација за књиговодствене сврхе са стањем на дан 31.12.2022. године износи 286 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 утврђујем 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 уобичајен услов 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 31.12.2022. године износи 83 хиљаде динара.

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,

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

хињадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|--------------|--------------|
| 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 | 12,166 | 9,440 |
| 6 | Купци у иностранству | | |
| 7 | Остала потраживања по основу продаје | | |
| 8 | Минус: Исправка вредности потраживања по основу продаје | 4,019 | 4,792 |
| | Укупно: | 8,147 | 4,648 |

Табела 3 Структура потраживања купаца

у хињадама динара

| Ред. бр. | Опис | Стање на дан 31.12.2022. |
|----------|--|--------------------------|
| 1 | Купци у земљи – ГСА | 2,475 |
| 2 | Купци у земљи – пословни простор електрична енергија | 2,066 |
| 3 | Купци у земљи – стамбени простор електрична енергија | 1,409 |
| 4 | Купци у земљи – Пескара, Мотел, Тиса | 544 |
| 5 | Купци у земљи – Пивара | 345 |
| | Исправка вредности | -3,133 |
| 7 | Купци у земљи – грејање пословни простор | 388 |
| 8 | Купци у земљи – грејање стамбени простор | 334 |

| | | |
|----------------|-------------------------------|---------------|
| 9 | Купци у земљи – откуп станова | 1,216 |
| 10 | Купци у земљи – закуп станова | 663 |
| | <i>Исправка вредности</i> | <i>-1,659</i> |
| Укупно: | | 4,648 |

3.3.2 ОСТАЛА 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 | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|--------------|--------------|
| 1 | Потраживања од запослених (зајам) | 875 | 1,070 |
| 2 | Потраживања од државних органа | 3,622 | 3,622 |
| 2.1 | <i>Доцња</i> | <i>3,137</i> | <i>3,137</i> |
| 2.2 | <i>Накнадно утврђена доцња</i> | <i>485</i> | <i>485</i> |
| 3 | Минус – исправка вредности потраживања од државних органа | 3,622 | 3,622 |
| 4 | Остала краткорочна потраживања | 78 | 78 |
| | Укупно: | 953 | 1,148 |

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 | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|-------------|-------------|
| 1 | Потраживања од општине – пражњење рачуна | 50 | 50 |
| 2 | Потраживања од Града | 82 | 91 |
| | Укупно: | 132 | 141 |

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 страниој 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 | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|--------------|---------------|
| 1 | Хартије од вредности – готовински еквиваленти | | |
| 2 | Текући (пословни рачуни) | 9,278 | 13,086 |
| 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: | 9,278 | 13,086 |

3.3.5 ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ

Табела 7 Порез на додату вредност

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|---|-------------|-------------|
| 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 | | 36 |
| 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: | 0 | 36 |

3.3.6 АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАГРАНИЧЕЊА

Табела 8 Активна временска разграничења

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|-------------|-------------|
| 1 | Унапред плаћени трошкови | | |
| 2 | Потраживања за нефактурисани приход | | |
| 3 | Раграничени трошкови по основу обавеза | | |

| | | | |
|---|---------------------------------------|------------|----------|
| 4 | Остала активна временска разграничења | 255 | 7 |
| 5 | Одложена пореска средства | | |
| | Укупно: | 255 | 7 |

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 исправити упоредне износе за презентован ранији период у којем су се грешке догодиле или ако се грешка догодила пре најраније презентованог претходног периода, исправити 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 | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|-------------------|-------------|-------------|
| 1 | Акцијски капитал | | |
| 2 | Удели ДОО | | |
| 3 | Улози | | |
| 4 | Државни капитал | 50 | 50 |
| 5 | Друштвени капитал | | |
| 6 | Задружни удели | | |
| 7 | Емисиона премија | | |

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
 Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

| | | | |
|---|------------------------|-----------|-----------|
| 8 | Остали основни капитал | | |
| | Укупно: | 50 | 50 |

Табела 10 Резерве

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|----------------------------|-------------|-------------|
| 1. | Законске резерве | | |
| 2. | Статутарне и друге резерве | | |
| | Укупно: | | |

Табела 11 Нераспоређени добитак

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2022. |
|------------|--|-------------|
| 1 | Почетно стање 01.01.2022. | 580 |
| 2 | Остала повећања | |
| 3 | Остала смањења | 0 |
| 4 | Нераспоређени добитак текуће године | 29 |
| | Укупно: | 609 |

Табела 12 Губитак

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2022. |
|------------|----------------------------------|--------------|
| 1 | Почетно стање 01.01.2022. | 6,990 |
| 2 | Остала повећања | |
| 3 | Остала смањења | 2,786 |
| 4 | Губитак текуће године | 0 |
| | Укупно: | 4,204 |

Одлуком Надзорног одбора Предузећа број 120/42 од 30.11.2022. године распоређен је део добити из ранијих година у износу од 2.785 хиљада динара за покриће дела губитка исказаног у финансијским извештајима за 2020. годину. Сагласност на ову Одлуку

дала је Скупштина града Зрењанина Решењем број 06-161-22/22-I од 16.12.2022. године.

Губитак изнад висине капитала ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин износи 3.545. 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 будућих 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 будућих 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

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|-------------------|--------------|---------------|
| 1 | Примљени депозити | 7,928 | 12,113 |
| | Укупно: | 7,928 | 12,113 |

Табела 14 Структура примљених депозита у хиљадама динара

| Ред. бр. | Опис | Износ |
|----------|---|---------------|
| 1 | Примљени депозити – пословни простор | 7,496 |
| 2 | Примљени депозити – укњижбе | 2 |
| 3 | Примљени депозити – Пескара, Тиса | 1 |
| 4 | Примљени депозити – Пивара | 222 |
| 5 | Примљени депозити – станови | 3,612 |
| 6 | Примљени депозити – остали ануитети | 131 |
| 7 | Примљени депозити – од осталих власника станова | 278 |
| 8 | Примљени депозити – Фрање Клуза | 371 |
| | Укупно: | 12,113 |

3.6.2 ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА

Табела 15 Обавезе из пословања у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|-------------|-------------|
| 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 | 10,529 | 6,411 |
| 6 | Добављачи у иностранству | | |
| 7 | Остале обавезе из пословања | 353 | 430 |
| | Укупно: | 10,882 | 6,841 |

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 – ГСА | 949 |
| 2 | Добављачи у земљи - пословни простор | 4,273 |
| 3 | Добављачи у земљи – станови | 1,100 |
| 4 | Добављачи у земљи – Пескара, Мотел, Тиса | 89 |
| | Укупно: | 6,411 |

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 | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|-------------|-------------|
| 1 | Обавезе по основу комисионе и консигнационе продаје | | |
| 2 | Остале обавезе из специфичних послова | | |
| 3 | Обавезе по основу зарада и накнада зарада - бруто | 1,067 | 1,125 |
| 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 | 231 | 235 |
| 9 | Обавезе према физичким лицима за накнаде по уговорима | 45 | 46 |
| 10 | Обавезе за нето приход предузетника који аконтацију подижу у току године | | |

| | | | |
|----|------------------------------------|--------------|--------------|
| 11 | Обавезе за краткорочна резервисања | | |
| 12 | Остале обавезе | 84 | 93 |
| | Укупно: | 1,427 | 1,499 |

3.6.4 ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ

Табела 18 Обавезе по основу пореза на додату вредност у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|--------------|-------------|
| 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 обрачунатог пореза на додату вредност и претходног пореза | 1,021 | 912 |
| | Укупно: | 1,021 | 912 |

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 | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|-------------|-------------|
| 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 | 178 | 178 |
| | Укупно: | 178 | 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 | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|--------------|--------------|
| 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 | 1,628 | 1,662 |
| 6 | Остала ПВР | | |
| | Укупно: | 1,628 | 1,662 |

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 датој трансакцији могу се поуздато 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 | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|---------------|---------------|
| 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 | | |
| 5 | Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту | 45,722 | 45,488 |
| 6 | Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту | | |
| | Укупно: | 45,722 | 45,488 |

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

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|-------------|-------------|
| 1 | Приходи од премија, субвенција, дотација, регреса, компензација и повраћаја пореских дажбина | | 24 |
| 2 | Приходи по основу условљених донација | | |
| | Укупно: | | 24 |

Табела 23 Други пословни приходи у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|--------------|--------------|
| 1 | Приходи од закупнина | 1,829 | 2,662 |
| 2 | Приходи од чланарина | | |
| 3 | Приходи од тантијема и лиценцних накнада | | |
| 4 | Остали пословни приходи | | |
| | Укупно: | 1,829 | 2,662 |

Табела 24 Финансијски приходи у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|-------------|-------------|
| 1 | Финансијски приходи од матичних и зависних правних лица | | |
| 2 | Финансијски приходи од осталих повезаних лица | | |
| 3 | Приходи од камата (од трећих лица) | | 114 |
| 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 | 713 |

Табела 25 Остали приходи

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|---|---------------|---------------|
| 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 | | |
| 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 | 12,097 | 16,076 |
| | Укупно: | 12,097 | 16,076 |

Табела 26 Приходи од усклађивања вредности имовине

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|-------------|-------------|
| 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 | 342 | 520 |
| 7 | Приходи од усклађивања вредности остале имовине | | |
| | Укупно: | 342 | 520 |

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

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|---|-------------|-------------|
| 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 | | |
| | Укупно: | | |

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 | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|--------------|--------------|
| 1 | Набавка материјала | | |
| 2 | Трошкови материјала за израду | 669 | 1,737 |
| 3 | Трошкови осталог материјала (режијског) | 23 | 24 |
| 4 | Трошкови горива и енергије | 1,438 | 1,628 |
| 5 | Трошкови резервних делова | | |
| 6 | Трошкови једнократног отписа алата и инвентара | | |
| | Укупно: | 2,130 | 3,390 |

Табела 29 Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|---------------|---------------|
| 1 | Трошкови зарада и накнада зарада (брutto) | 22,579 | 23,214 |
| 2 | Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада на терет послодавца | 3,751 | 3,734 |
| 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 | 820 | 899 |
| 7 | Трошкови накнада директору, односно члановима органа управљања и надзора | 2,197 | 2,266 |
| 8 | Остали лични расхода и накнаде | 2,680 | 1,837 |
| | Укупно: | 32,027 | 31,950 |

Табела 30 Трошкови производних услуга

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|--------------|--------------|
| 1 | Трошкови услуга на изради учинака | | |
| 2 | Трошкови транспортних услуга | 1,040 | 899 |
| 3 | Трошкови услуга одржавања | 2,728 | 5,785 |
| 4 | Трошкови закупнина | | |
| 5 | Трошкови сајмова | | |
| 6 | Трошкови рекламе и пропаганде | | 75 |
| 7 | Трошкови истраживања | | |
| 8 | Трошкови развоја који се не капитализују | | |
| 9 | Трошкови осталих услуга | 298 | 91 |
| | Укупно: | 4,066 | 6,850 |

Табела 31 Трошкови амортизације и резервисања

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|-------------|-------------|
| 1 | Трошкови амортизације | 305 | 286 |
| 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: | 305 | 286 |

Табела 32 Нематеријални трошкови

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|-------------------------------|-------------|-------------|
| 1 | Трошкови непроизводних услуга | 3,579 | 4,815 |
| 2 | Трошкови репрезентације | 256 | 348 |
| 3 | Трошкови премија осигурања | 216 | 214 |
| 4 | Трошкови платног промета | 64 | 57 |
| 5 | Трошкови чланарина | 123 | 118 |

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
 Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

| | | | |
|---|-------------------------------|--------------|--------------|
| 6 | Трошкови пореза | | |
| 7 | Трошкови доприноса | | |
| 8 | Остали нематеријални трошкови | 372 | 384 |
| | Укупно: | 4,610 | 5,936 |

Табела 33 Финансијски расходи

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|-------------|-------------|
| 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) | 220 | 140 |
| 4 | Негативне курсне разлике (према трећим лицима) | | |
| 5 | Расходи по основу ефеката валутне клаузуле (према трећим лицима) | | |
| 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 | 6 | |
| | Укупно: | 226 | 140 |

Табела 34 Остали расходи

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|-------------|-------------|
| 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 расходовања залиха материјала и робе | | |
| 9 | Остали непоменути расходи | 13,177 | 15,723 |
| | Укупно: | 13,177 | 15,723 |

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

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|--|--------------|--------------|
| 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 | 1,159 | 1,179 |
| 7 | Обезвређење остале имовине | | |
| | Укупно: | 1,159 | 1,179 |

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

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|---|-------------|-------------|
| 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: | | |

Табела 37 Добитак

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|----------------|--------------|-------------|
| 1 | Укупни приходи | 60,506 | 65,483 |
| 2 | Укупни расходи | 57,720 | 65,454 |
| 3 | Добитак | 2,786 | 29 |

4. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК

Табела 38 Усаглашавање пореског расхода периода и добитка/губитка исказаног у билансу успеха (рачуноводствена добит пре опорезивања)

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|---|--------------|--------------|
| 1 | Добитак /Губитак пре опорезивања пословне године исказана у билансу успеха | 2,901 | 29 |
| 2 | Плус /Минус : Расходи који се не признају у пореском билансу | 63 | 157 |
| 3 | Минус: Расходи који се накнадно признају у пореском | | |
| 4 | Плус /Минус: Корекције по основу обрачуна амортизације | 80 | |
| 5 | Добит /Губитак | 3,044 | 186 |
| 6 | Минус: Корекција прихода | | |
| 7 | Минус: Порески губици из претходних година | 3,044 | 2,743 |
| 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 | 0 | 0 |
| | Пореска обавеза/кредит на дан 31. децембра 2022. | 0 | 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 30.11.2022. године својим дужницима доставило списак неплаћених обавеза у виду извода отворених ставки.

Табела 39 Стање неусаглашених потраживања и обавеза на претходно наведени датум у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|---|-------------|-------------|
| 1 | Дугорочна потраживања | | |
| 2 | Потраживања по основу продаје | 44 | 54 |
| 3 | Потраживања из специфичних послова | 1 | 1 |
| 4 | Друга потраживања | | |
| 5 | Укупно неусаглашена потраживања: | 45 | 55 |
| 6 | Обавезе из пословања | 1 | 1 |
| 7 | Дугорочне и краткорочне финансијске обавезе | 1 | 1 |
| | Укупно неусаглашене обавезе: | 2 | 2 |

Сви изводи отворених ставки купцима послати су препорученом поштом у периоду од 20. до 23.12.2022. године са стањем на дан 30.11.2022. године (укупно 203 комада). Од тога 54 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 из претходних година а наплата потраживања или дела потраживања остварена је у 2022. години урађено је оприходовање у износу од 520 хиљада динара. Укупан ефекат исправке износи 659 хиљада динара.

Потраживања од Оснивача која се односе на доцњу и накнадно утврђену доцњу нису усаглашена јер Оснивач, након трансформације Предузећа од 01.12.2016. године, 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 30.09.2022. године и утврђено је делимично неслагање у износу од цца 18 хиљада динара. У односу на претходне године ово неслагање је сведено на минимум.

На дан 31.12.2022. постоји и неусаглашено стање са ЈП „Електропривреда Србије“ за утрошену електричну енергију на гарантованом снабдевању, које се такође односи на закупце у становима и пословном простору у власништву града Зрењанина. У пословним књигама Предузећа обавеза износи 2.021 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 (цца 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 закупцима, тако да ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин није имало увид у поменуте обавезе, а за обавезе је одговара као солидарни дужник, односно власник бројила.

ЈП „ЕПС-ТЕХНИЧКИ ЦЕНТАР НОВИ САД“ је у току 2020. године уужио ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин за „стари дуг“, а у току 2021. и 2022. 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
- 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 2022. године Предузеће је писменим путем у више наврата покушало да ступи у контакт са ЈП „Електропривреда Србије“, као и претходних година, ради решавања горе наведених проблема, али до датума предаје финансијског извештаја за 2022. годину ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин није успела да закаже састанак у ЕПС-у.

У поступку је решавање наведеног проблема са ЕПС-ом увођењем сасвим новог приступа и процедура у односима ЕПС, Оснивач Предузеће и купаца.

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 2022. годину у којој је као датум одобравања наведен датум 21. март 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 именовању 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 31.03.2023. године предати Министарству финансија – Централној јединици за хармонизацију Годишњи извештај о систему финансијског управљања и контроле за 2022. годину.

Предузеће није успоставило у потпуности 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.

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.

У току израде овог документа, добили смо информацију од Оснивача да ће се потпуна имплементација Финансијског управљања и контроле, као и интерне ревизије решити у току ове и наредне године кроз програм РЕЛОФ 2 Министарства привреде РС, за сва јавна предузећа у РС чији је оснивач локална самоуправа.

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 40 Курс страних валута

у хиљадама динара

| Редни број | Опис | 31.12.2021. | 31.12.2022. |
|------------|------|-------------|-------------|
| 1. | EUR | 117,5802 | 117,5821 |
| 2. | USD | 95,6637 | 103,9262 |
| 3. | CHF | 108,4388 | 113,6388 |
| 4. | GBP | 130,3984 | 140,2626 |

Обрадила:
Помоћник директора за економске послове
Милица Вуковић

ДРАГОМИР
РАДОВАНАЦ

010990347 Auth

Digitally signed by
ДРАГОМИР РАДОВАНАЦ
010990347 Auth
Date: 2023.05.12 09:10:38
+02'00'

в.д. директора
дипл. ецц. Драгомир Радованац