На основу члана 25. став 1. тачка 3. Статута Јавног предузећа "Градска стамбена агенција" Зрењанин, Надзорни одбор Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Зрењанин, на седници одржаној дана 28.07.2026. године, донео је следећу

О Д Л У К У

1.Доноси се Извештај о реализацији Програма пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Зрењанин, за 2025. годину, број 11/256 од дана 28.07.2026. године са извештајем независног ревизора о извршеној ревизији финансијских извештаја Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Зрењанин, за 2025. годину.

2.Одлуку број 11/257 и Извештај о реализацији Програма пословања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Зрењанин за 2025. годину са извештајем независног ревизора о извршеној ревизији финансијских извештаја за 2025. годину број 11/256 од дана 28.07.2026. године доставити Оснивачу.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА"
ЗРЕЊАНИН
ул. Гимназијска бр. 7
ЗРЕЊАНИН
БРОЈ: 11/257
ДАНА: 28.07.2026. године

ПРЕДСЕДНИК НАДЗОРНОГ ОДБОРА

Бела Фодор

Број: 11/256
Датум: 28.07.2026.

Образац 12

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“

ЗРЕЊАНИН

ИЗВЕШТАЈ О РЕАЛИЗАЦИЈИ ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА

Јавног предузећа “Градска стамбена агенција“ Зрењанин за 2025. годину

(Усвојен на седници Надзорног одбора 28.07.2026. године)

Зрењанин, јул 2026.

I	**ОСНОВНИ СТАТУСНИ ПОДАЦИ**	2
1.1	Делатност јавног предузећа	3
1.2	Годишњи програм пословања	4
II	**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПОСЛОВАЊА**	4
2.1	**Циљеви и индикатори пословања**	5
2.2.	**Управљање јавном својином Града**	10
2.3	**Пословање на тржишту**	14
2.4	**Корпоративно управљање**	15
2.5	**Ризици**	15
III	**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗАЦА**	15
3.1	Биланс успеха - образац 1 (прилог 1)	15
3.2	Биланс стања - образац 1а (прилог 2)	17
3.3	Извештај о токовима готовине - образац 1б (прилог 3)	19
3.1.2.3	Анализа финансијских показатеља	20
3.4	Трошкови запослених - образац 2 (прилог 4)	21
3.5	Динамика запослених - образац 3 (прилог 5)	21
3.6	Распон планираних и исплаћених зарада - образац 4 (прилог 6)	21
3.7	Субвенције и остали приходи из буџета - образац 5 (прилог 7)	21
3.8	Средства за посебне намене - образац 6 (прилог 8)	21
3.9	Расподела остварене добити/покриће губитка –образац 7 (пр. 9)	21
3.10	Кредитна задуженост - образац 8 (прилог 10)	21
3.11	Готовински еквиваленти и готовина	22
3.12	Извештај о инвестицијама - образац 10 (прилог 12)	22
3.13	Потраживања, обавезе и судски спорови- образац 11 (прилог 13)	22
IV	**ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА И НАПОМЕНЕ**	22
V	**ПРИЛОЗИ**	23
1	Биланс успеха - образац 1 (прилог 1)	24
2	Биланс стања - образац 1а (прилог 2)	25
3	Извештај о токовима готовине - образац 1б (прилог 3)	28
4	Трошкови запослених - образац 2 (прилог 4)	29
5	Динамика запослених - образац 3 (прилог 5)	30
6	Распон планираних и исплаћених зарада - образац 4 (прилог 6)	31
7	Приходи из буџета – образац 5 (прилог 7)	32
8	Средства за посебне намене - образац 6 (прилог 8)	33
9	Расподела остварене добити / покриће губитка - образац 7 (прилог 9)	34
10	Кредитна задуженост - образац 8 (прилог 10)	35
11	Готовински еквивалент и готовина - образац 9 (прилог 11)	36
12	Извештај о инвестицијама - образац 10 (прилог 12)	37
13	Потраживања, обавезе и судски спорови- образац 11 (прилог 13)	38
VI	**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, има статус вршиоца дужности.

Табела број 1 Директор и извршни директор

Име и презиме	Функција	Напомене	Број одлуке	Датум именовања/ пријема	Датум истека Одлуке
Драгомир Радованац	в.д. директора		06-83-17/21-I	29.06.2021.	29.06.2022.
			004949671 2025 09178 001 000 060 107 04 094	17.12.2025.	11.06.2026..
			002767294 2026 09178 001 000 060 107 04 044	11.06.2026.	11.06.2027.
Зоран Љуботина	Извршни директор	Уговор о раду		05.01.2023.	неодређено

Надзорни одбор:

Табела број 2 Чланови надзорног одбора

Име и презиме	Функција	Напомене	Број одлуке	Датум именовања /пријема	Датум истека Одлуке	Просечна месечна нето накнада за 2025. годину
Бела Фодор	Председник надзорног одбора	Представник локалне самоуправе	06-22-34/22-I	04.02.2022.	03.02.2026.	59.556,90
Марко Гуџев	Чланови надзорног одбора	Представник локалне самоуправе	06-22-34/22-I	04.02.2022.	03.02.2026.	50.394,30
Персида Живанов		Члан из редова запослених	06-22-34/22-I	04.02.2022.	03.02.2026.	32.063,10

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 закуподавца, 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 за у име и за рачун Оснивача – Град Зрењанин:

Издавање у закуп комерцијалних непокретности, пословног простора, у власништву Града и наплата закупнине;

Издавање у закуп станова у власништву Града и наплата закупнине;

Израда планова за текуће и капитално одржавање пословног и 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:

Издавање у закуп пословног простора за туђ рачун;

Издавање у закуп станова 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 ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин за 2025. годину усвојен је Закључком број 003474155 2024 09178 001 000 000 001 04 041 од 17.12.2024. године, на седници Скупштине града Зрењанина која је одржана 17.12.2024. године.

Прва измена програма пословања усвојена је Закључком Скупштине града Зрењанина број 001033049 2025 09178 001 000 000 001 04 012 од 14.03.2025. године.

Друга измена програма пословања усвојена је Закључком Скупштине града Зрењанина број 002511986 2025 09178 001 000 000 001 04 019 од 13.06.2025. године.

Трећа измена програма пословања усвојена је Закључком Скупштине града Зрењанина број 003718214 2025 09178 001 000 060 107 04 024 од 12.09.2025. године.

Четврта измена програма пословања усвојена је Закључком Скупштине града Зрењанина број 004949671 2025 09178 001 000 060 107 04 023 од 17.12.2025. године.

II ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПОСЛОВАЊА

У периоду 01.01.2025. – 31.12.2025. године реализовани су следећи резултати:

Пословање Предузећа се реализовало у складу са регистрованом делатношћу, односно у складу са мисијом и визијом и Програмом пословања. 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 у име и за рачун Града на основу уговора о управљању пословним и стамбеним простором:
Управљање имовином Града подразумева издавање у закуп комерцијалих непокретности, односно издавање пословног простора, издавање некомерцијалних непокретности, односно издавање станова на одређено време по непрофитним условима, издавање станова на неодређено време и продаја, односно откуп станова.

б) пословање и резултат пословања Предузећа од продаје услуга на тржишту.

2.1 Циљеви и индикатори пословања

Табела број 3: Циљеви и индикатори пословања план и реализација по кварталима појединачно 2025. године

Циљ	Индикатор	Вредност индикатора						
		Базна година 2023.	**2025. година**	**Q1**	**Q2**	**Q3**	**Q4**	**Напомене**
1. Планско управљање стамбеном подршком – некомерцијални циљ	Укупан број станова којима управља предузеће	292	292	292	292	292	**292**	Реализован у потпуности.
	Број корисника стамбене подршке	60	60	75	82	82	**82**	Реализован у потпуности.
2. Очување и унапређење стамбеног и пословног фонда некомерцијални циљ	Однос издатог пословног простора у односу на укупан пословни простор који испуњава хигијенско-техничке услове по закону	95	95	95	95	95	**95**	Реализован у потпуности.
	Однос издатог стамбеног простора у односу на укупан стамбени простор који испуњава хигијенско-техничке услове по закону	93	93	93	93	93	**93**	Реализован у потпуности.
3. Унапређење квалитета услуга ЈП „Градска стамбена агенција“	Проценат корисника који су задовољни услугама ЈП	89.23	89.5			97,37	**97,37**	Реализован у потпуности.
	Број усвојених рекламација у односу на укупан број рекламација у процентима	0	20	0	0	0	**0**	Реализован у потпуности.
	Укупан број жалби корисника	0	20	0	0	0	**0**	Реализован у потпуности.
4. Финансијска стабилност пословања ЈП „Градска стамбена агенција“	Проценат повећања пословних прихода ЈП у текућој години у односу на базну(реализоване вредности)	20	20	1	12,39	18.47	**14,30**	Значајан део пословних прихода се стиче управљањем имовином Града, а његова висина је одређена административно од стране Оснивача

	Удео укупних прихода остварених из буџета ЈЛС у односу на укупне пословне приходе ЈП	92.4	92.2	98.05	90,69	92,03	**92,95**	Циљ је остварен уз напомену да је индикатор утврђен на основу прихода који су административо утврђени од стране Оснивача (без економских критеријума
	Удео субвенција из буџета ЈЛС у односу на укупне пословне приходе	0	0	0	0	0	**0**	Реализован у потпуности.
	Удео укупних пословних прихода остварених на тржишту у односу на укупне пословне приходе ЈП	7.6	7.8	1.95	9,31	7.69	**6,74**	Циљ је у значајној мери остварен, у складу са утврђеним приходима од управљања имовином Града који су утврђени административно
	Износ нето добитка	320,000	350,000	1,648	5.481	3.349	**10**	Реализован је добитак, али због административно утврђених прихода није реализован у потпуности
	Износ нето губитка	0	0	0	0	0	**0**	Реализован у потпуности.
	ЕБИТДА	890	900	1820	5.436	3.276	**282**	Циљ није реализован уз напомену да су приходи од управљања у 2025. години повећани за 5% и утврђени су административно што утиче на скоро све индикаторе на негативан начин
	Рацио ликвидности	78.81	100	109.02	119	113.81	**103,84**	Реализован у потпуности.

	Профитна бруто маргина	8.61	8.7	10.48	10,74	6.22	**0,56**	Циљ није реализован уз напомену да су приходи од управљања у 2025. години повећани за 5% и утврђени су административно што утиче на скоро све индикаторе на негативан начин
	POA	1.53	2	1.81	14	10.22	**1,07**	Циљ није реализован уз напомену да су приходи од управљања у 2025. години повећани за 5% и утврђени су административно што утиче на скоро све индикаторе на негативан начин
	POE	-9.93	-5	44.98	74	62.42	**15,65**	Реализован у потпуности.
5. Повећање ефикасности наплате потраживања ЈП „Градска стамбена агенција“	Наплата јавног прихода од закупа пословног простора у односу на фактурисану реализацију у текућој години - %	87	87	94	95,37	98.80	**99,51**	Реализован у потпуности.
	Наплата јавног прихода од закупа и откупа стамбеног простора у односу на фактурисану реализацију у текућој години - %	70	70	70	129,12	105.43	**97,02**	Реализован у потпуности.
	Удео потраживања од закупа пословног и стамбеног простора старијих од 12 месеци у укупним потраживањима до 36 месеци - %	25	20				**14,70**	Реализован у позитивном смислу у потпуности.

	Закуп пословног простора у власништву града који издаје предузеће - број уговора	133	135	135	126	127	**132**	Реализован у потпуности.
	Закуп стамбеног простора у власништву града који издаје предузеће - број уговора	142	143	143	145	139	**126**	Реализован у потпуности, уз напомену да је један део станова из закупа прешао у откуп.
6. Унапређење ефикасности рада ЈП „Градска стамбена агенција“	Повећање површине издатог пословног и стамбеног простора улагањем у његово текуће и инвестиционо одржавање (годишње) - m²	150	170				**0**	Са средствима која су обезбеђена за текуће одржавање сачувана је површина пп и ст која се издавала, а за повећање површине неопходно је инвестиционо одржавање за које нису издвојена новчана средства.
	Укупан број локала (условних пословних објеката) којима управља предузеће	229	233	233	232	232	**229**	Реализован у потпуности.
	Повећање броја услуга за трећа лица, односно повећање прихода остварених од извршених услуга за трећа лица на тржишту изражено у РСД	800.000	1.000.000				**407.122,66**	Реализован делимично. Предузеће је регистровано за обављање делатности од јавног интереса са постојећим јавним ресурсима.
7. Модернизација опреме и/или постројења у циљу повећања ефикасности рада ЈКП, односно инфраструктурно ширење мреже	Проценат инвестиционог улагања ЈП у набавку опреме из сопствених средстава или других извора (донација, пројеката, кредита...) са мањинским учешћем средстава из буџета ЈЛС у односу на укупне инвестиције ЈП	0	30	0	100	100	**100**	Реализован у потпуности.

	Проценат инвестиционог улагања ЈП у набавку опреме ускључиво из средстава ЈЛС у односу на укупне инвестиције ЈП	0	20	0	0	0	**0**	Реализован у потпуности.
	Проценат инвестиционог улагања ЈП у објекте из сопствених средстава или других извора (донација, пројеката, кредита...) са мањинским учешћем средстава из буџета ЈЛС у односу на укупне инвестиције ЈП	0	50	0	0	0	**0**	Предузеће није имало потребу за улагањем у опрему.
	Проценат инвестиција у опрему у односу на пословни приход ЈП	0	2	0	0,42	0.31	**0,32**	Реализован у складу са потребама
8. Унапређене квалитета људских ресурса у ЈП	Проценат запослених који има завршен факултет у односу на укупан број запослених	58	59	66	62	62	**66**	Реализован у потпуности.
	Проценат запослених који је прошао додатне едукације (интерне и екстерне)	0	15	5	5	4	**15**	Реализован у потпуности.
	Проценат запослених жена у односу на укупан број запослених	58	58	62	62	62	**62**	Реализован у потпуности.
	Проценат запослених особа са инвалидитетом у односу на укупан број запослених	5	5	5	5	5	**5**	Реализован у потпуности.

	Проценат жена на руководећим позицијама у односу на укупан број запослених	14	14	14	14	14	**14**	Реализован у потпуности.
9.Унапређена транспарентност ЈП	Број прегледа сајта ЈП	7,800	7,900	5.277		19.052	**35.691**	Реализован у потпуности
	Просечно време задржавања посетиоца на сајту изражено у минутима	2	2,1	2,59	1,9	3,43	**0,93**	Циљ је делимично реализован.

2.2 Управљање јавном својином Града

2.2.1 Управљање пословним и стамбеним простором у јавној својини

Предузеће у име и за рачун Града управља пословним и стамбеним простором у јавној својини: врши фактурисање и наплату закупнине пословног и стамбеног простора и откупних рата од продаје станова, као и откуп станова у целости. Наплаћена закупнина пословног простора и откупне рате станова, као и откуп у целости су јавни приходи Града.

Табела 4 Резултат на пословима наплате буџетских прихода Града период јануар-децембар 2025.

у динарима

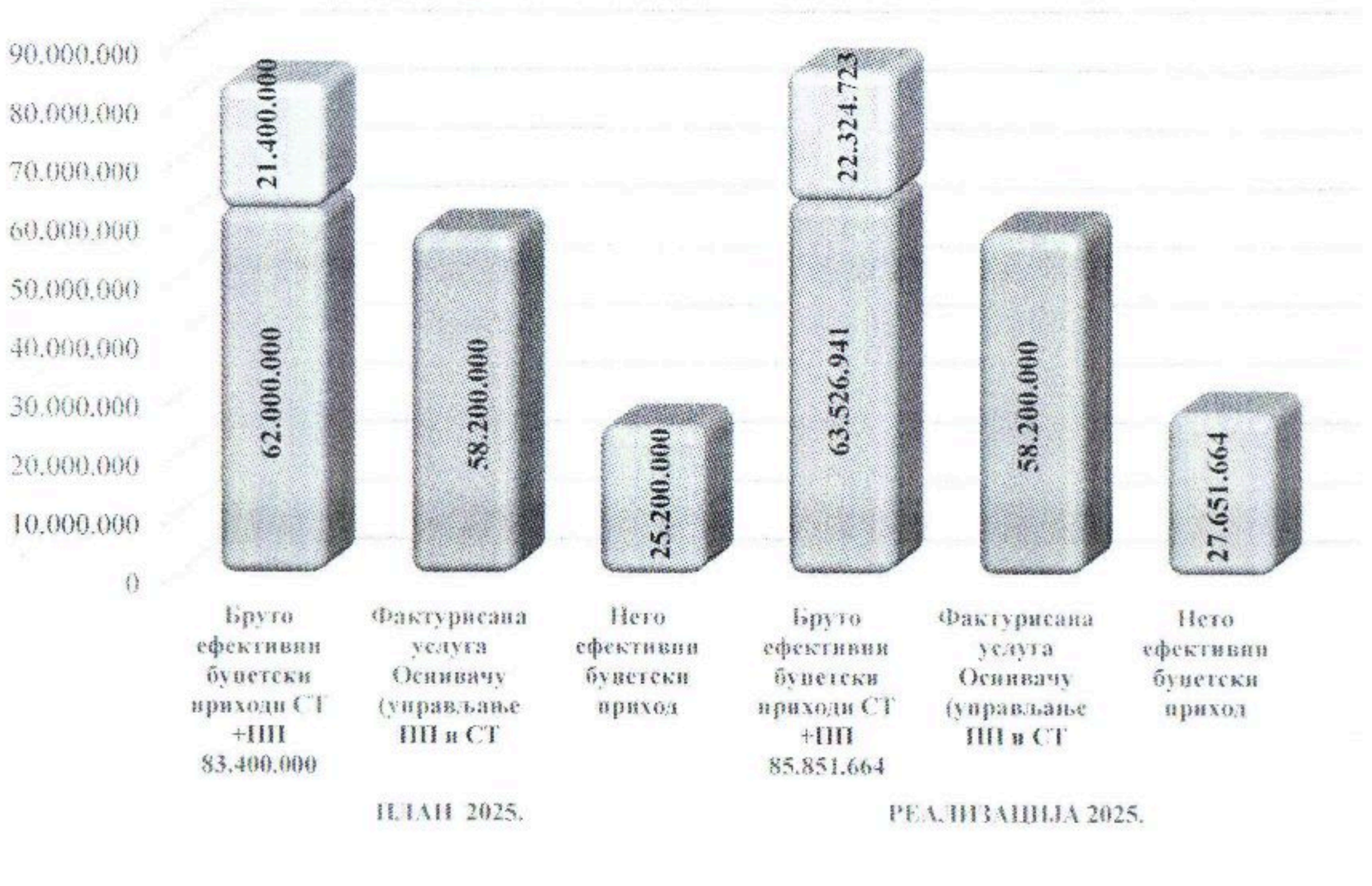
Р.бр.	**Опис**	**План наплате 2025.**	**Фактурисани јавни приходи**	**Наплаћени јавни приходи**	**% наплате**	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*5/3*	*5/4*
1	Пословни простор	62.000.000	63.838.239	63.526.941	102,46	99,51
3	Закуп станова	4.400.000	5.749.861	4.934.150	112,14	85,81
4	Откуп станова	17.000.000	17.261.371	17.390.573	102,30	100,75
5	**Пословни простор**	**62.000.000**	**63.838.239**	**63.526.941**	**102,46**	**99,51**
6	**Стамбени простор**	**21.400.000**	**23.011.232**	**22.324.723**	**104,32**	**97,02**
7	**Укупно**	**83.400.000**	**86.849.471**	**85.851.664**	**102,94**	**98,85**
8	**Фактурисана услуга 1 и 2 Оснивачу (бруто)**			**58.200.000**		
9	**Разлика- нето буџетски приход**			**27.651.664**		

Бруто буџетски приход износи 85.851.664 динара, а фактурисане услуге управљања пословним и стамбеним простором, у власништву Града износе бруто 58.200.000 динара. Нето буџетски приход износи 27.651.664динара.

2.2.1.1 Пословни простор-комерцијални послови: У складу са напред наведеним циљевима и индикаторима планирана циљна активност од најмање 87% наплате у односу на фактурисану реализацију у 2025. години, реализована је 99,51% што је за 12,51 процентних поена више у односу на планирани индикатор.
У односу на планиране вредности наплате реализована наплата је 102,46% што је за 2,46 процентних поена више.

2.2.1.2 Стамбени простор некомерцијални послови: У складу са напред наведеним циљевима и индикаторима планирана је наплата закупнине од најмање 70% у односу на фактурисану реализацију, а реализована је са 97,02% и већа је за 27,02 процентних поена од планираног циља.
У односу на планиране вредности наплате реализована наплата је 104,32%, што је 4,32 процентнх поена више у односу на планиранu циљну вредност.
Боља наплата од планиране резултат је сталног опомињања дужника и закључивање репрограма за дуговања из ранијих година.

Графикон 1 Веза са буџетом – пословни и стамбени фонд јануар-децембар 2025. године
у у динарима



2.2.3 Извештај по кварталима појединачно

Наплата јавног прихода у односу на план: У другом кварталу 2025. године проценат реализације наплате јавног прихода, у односу на планирану вредност је био најбољи 121,62% у односу на план, затим следи први квартал са 107,95%, па четврти са102,99%.

Најмање је наплаћен јавни приход у односу на планирану наплату у трећем кварталу 105,19%.

Графикон 2 Реализација наплате јавног прихода од закупа пословног и стамбеног простора у односу на план на дан 31.12.2025. године појединачно по кварталима

у динарима



Наплата јавног прихода у односу на фактурисани јавни приход: Наплата јавног прихода од издавања у закуп пословног и стамбеног простора у јавној својини града Зрењанина у односу на фактурисану реализацију у 2025. години била је најбоља у четвртом кварталу, затим следе први и други квартал, а најмања наплата је била у првом кварталу.

Графикон 3 Реализација наплате јавног прихода од закупа пословног и стамбеног простора у односу на фктурисану реализацију на дан 31.12.2025. године појединачно по кварталима

у динарима



2.2.2 Текуће одржавање пословног и стамбеног простора

У 2025. години, у име и за рачун Града, за текуће одржавање пословног и стамбеног простора у јавној својини града Зрењанина изведени су радови на: осам објеката пословног простора и три објекта стамбеног простора. Укупан нето износ изведених радова износи 6.615.742,50 динара, а бруто износ 7.938.891,00 динара.

Табела 5 Текуће одржавање објеката пословног и стамбеног простора у 2025. години

у динарима

Редни број	Ознака	Адреса	Место	Вредност радова - текуће одржавање	
				Нето	Бруто
1	ПП	Гимназијска 7	Зрењанин	723.724,00	868.468,80
2		Краља Александра I Карађорђевића 27	Зрењанин	53.900,00	64.680,00
3		Краља Александра I Карађорђевића 28	Зрењанин	56.400,00	67.680,00
4		Војводе Петра Бојовића 2	Зрењанин	360.610,00	432.732,00
5		Пупинова 6а	Зрењанин	1.493.745,50	1.792.494,60
6		Тржни центар "Багљаш"	Зрењанин	505.458,00	606.549,60
7		Житни трг 1	Зрењанин	470.200,00	564.240,00
8		Житни трг 6а	Зрењанин	578.547,00	694.256,40
Σ1		**Укупно пословни простор (ПП):**		**4.242.584,50**	**5.091.101,40**
1	СТ	Фрање Клуза 104/1/3	Зрењанин	602.508,00	723.009,60
2		Срелишна 16/9	Зрењанин	59.100,00	70.920,00
3		Војводе Петра Бојовића 2/9	Зрењанин	1.711.550,00	2.053.860,00
Σ2		**Укупно стамбени простор (СТ):**		**2.373.158,00**	**2.847.789,60**
ΣΣ		**Укупно ПП+СТ:**		**6.615.742,50**	**7.938.891,00**

2.2.3 Спортско-рекереациони центри

За управљање Спортско-рекреационим центрима „Пескара“, „Тиса“ и „Мотел“ фактурисана је Граду услуга 3 у бруто износу од 1.840.000 динара, а за одржавање фактурисана је услуга 4 у бруто износу од 13.960.000 динара.

2.2.4 Веза са буџетом Града на пословима управљања имовином Града

Укупан бруто износ фактурисаних услуга управљања пословним, стамбеним простором, управљање и одржавање Спортско-рекреационих центара (услуге 1–4) износи 74.000.000 динара.

2.3 Пословање Предузећа на тржишту

Предузеће је у овом извештајном периоду реализовало циљеве пословања у складу са планом, осим послова пројектовања и надзора над радовима за трећа лица.

Планирани пословни циљеви и њихова реализација на тржишту приказани су у табели број 2.

Приходи на тржишту су остварени пружањем услуга управљања пословним и стамбеним простором у име и за рачун Града, управљањем Спортско-рекреационим центрима „Пескара“, „Тиса“ и „Мотел“ у име и за рачун Предузећа, пружањем правних услуга трећим лицима у вези укњижби, односно земљишно књижног спровођења.

Остварени резултати пословања за сва четири квартала, кумулативно и појединачно за сваки квартал, приказани су у делу Биланс успеха у Графиконима 4, 5 и 6.

2.3.1 Портфолио управљање Спортско-рекреационим центрима: Обављањем послова управљања Спортско-рекреационим центрима „Пескара“, „Тиса“ и „Мотел“ остварени су приходи од издавања у закуп површина, локала и башта у износу од 3.936.352 динара. Ови приходи су везани за сезону која је трајала од 01.05.2024. – 31.08.2025. године.

2.3.2 Портфолио станови социјалног становања: Фактурисана закупнина у 2025. години од издавања станова социјалног становања по условима непрофитног закупа, укупно десет станова у Зрењанину у улици Фрање Клуза 104, износи 206.134 динара, а наплаћена закупнина износи 202.730 динара, проценат наплате износи 98,35%.

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 социјалог становања.

На дан 31.12.2025. године издвојена средства на посебном наменском рачуну на основу наведене Одлуке износе 2.348.018 динара.

2.3 <u>Корпоративно управљање</u>

У 2025. години Надзорни одбор и руководство Предузећа су на одржаним седницама разговарали о принципима корпоративног управљања. и одговорности Надзорног одбора и односу Оснивача и Предузећа у вези корпоративног управљања.

Надзорни одбор предузећа потврдио је потребу за перманентним усавршавањем чланова надзорног одбора са акцентом да се примена принципа корпоративног управљања континуирано разматра на седницама надзорног одбора. Истакнута је обавеза за организовања обука и обезбеђивању средстава за финансирање обука.

Надзорни одбор је на седницама обавештаван од стране руководства са почетком и током имплементације ФУК-а која је обављена у сарадњи са консултатима пројекта Реформи локалних финансија у Републици Србији, као и и завршетком активности у његовој изради. Посебан допринос Надзорног одбора је био код доношења стратегије управљања ризицима.

2.5 Ризици

На основу успостављеног система финансијског управљања и контроле у јавном сектору ЈП „Градска стамбена агенција“ је у току 2025. године донела Стратегију управљања ризицима, у којој су утврђени ризици, њихов утицај, вероватноћа појављивања, управљање ризицима, идентификација ризика, опис ризика, процена ризика, третирање ризика, инхерентни ризик, резидуални ризик, праћење ризика и регистар ризика.

У овом извештајном периоду није било појаве ни једног ризика.

III ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗАЦА

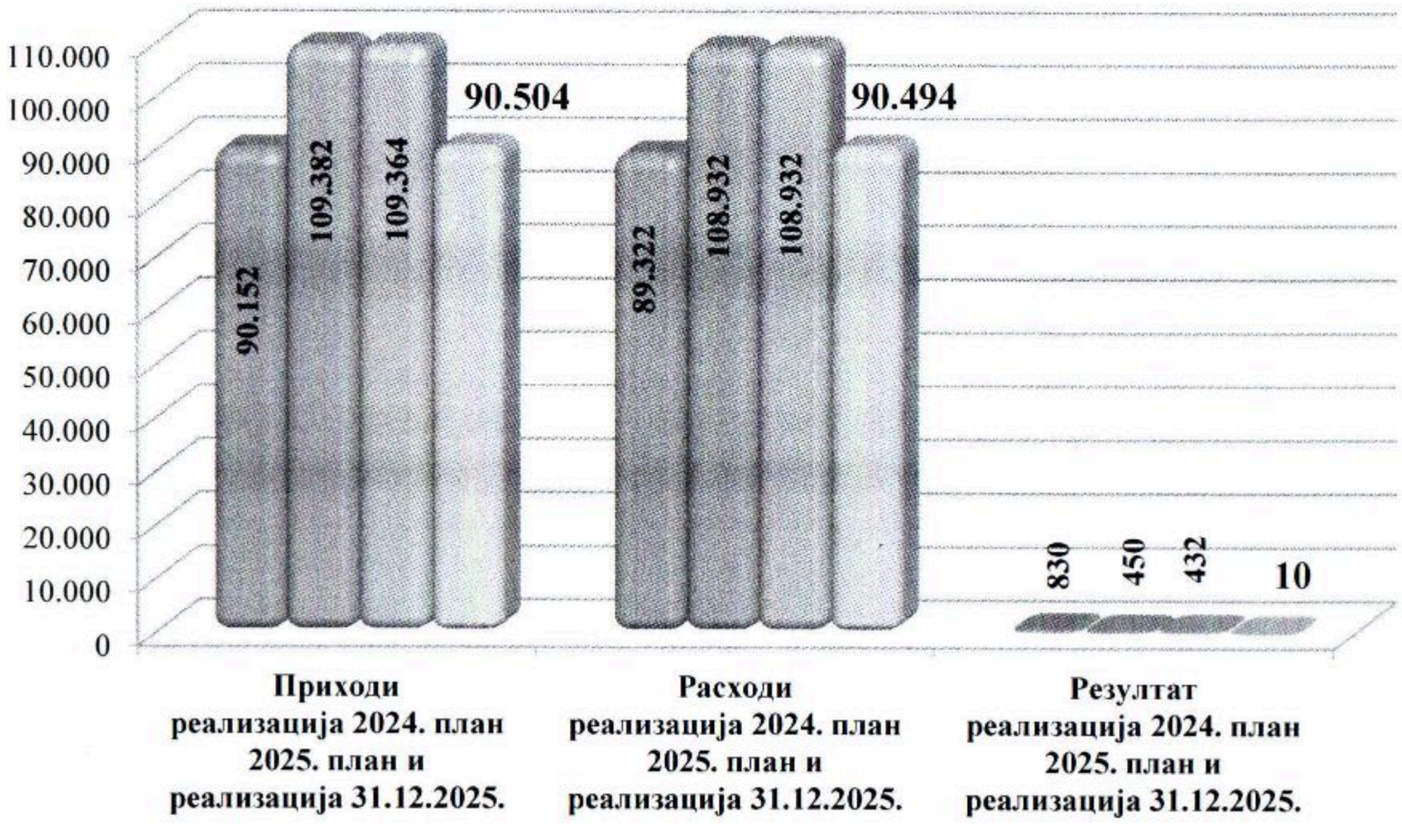
3.1 БИЛАНС УСПЕХА – Образац 1 (*Прилог 1*)

3.1.1 Приходи, расходи и добитак

Пословни приходи и расходи: Реализовани укупни пословни приходи и укупни пословни расходи не одступају од планираних за 16%, због нереализованих прихода и расхода везаних за пројектовање и надзор над радовима за трећа лица.

Графикон 4 Планиране и реализоване позиције биланса успеха за период јануар-децембар 2025. године

у хиљадама динара



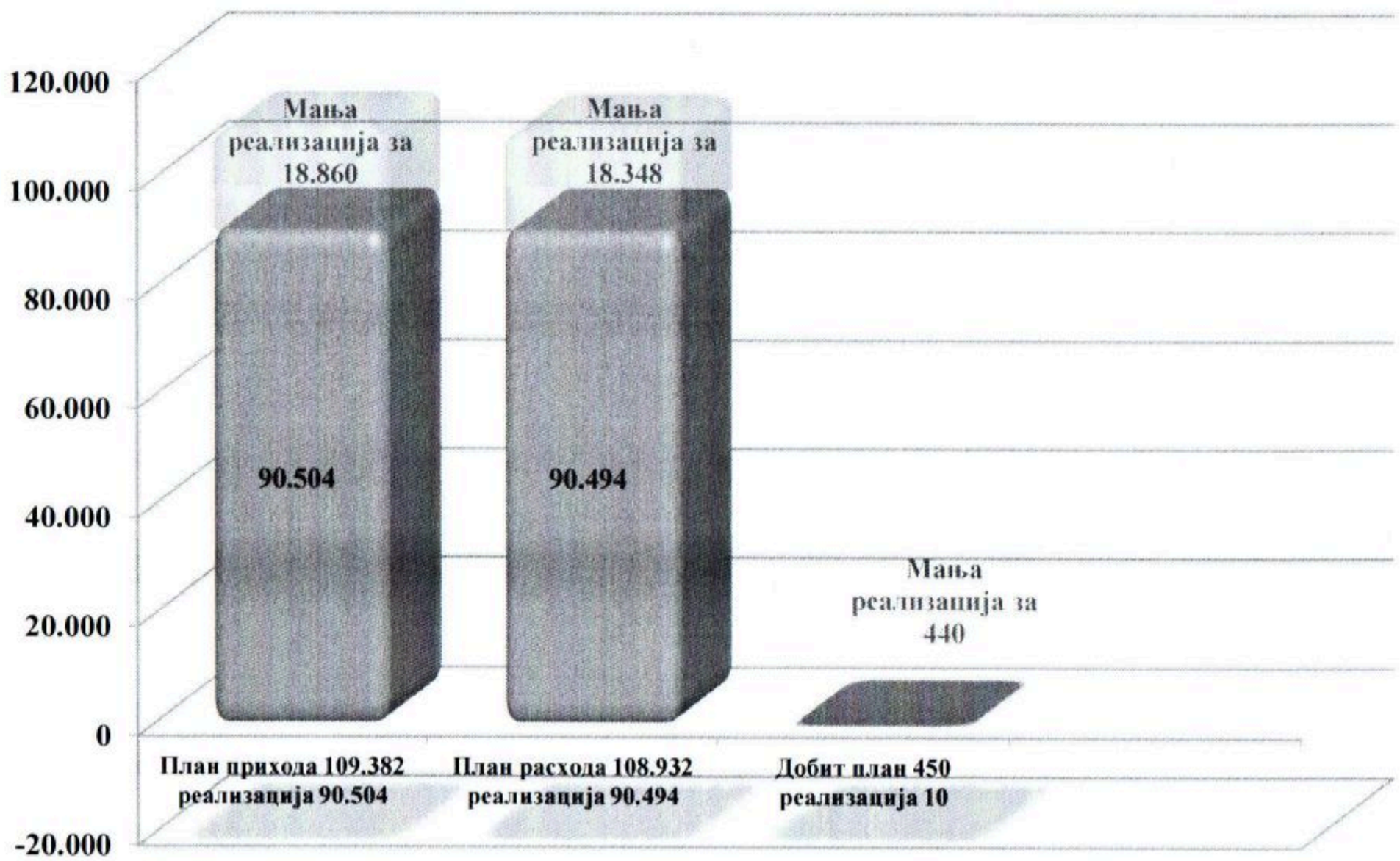
Финансијски приходи и расходи: Одступања реализованих вредности на позицији финансијских расхода преко 10% на више или на мање у односу на планиране резултат су мањих прихода и расхода у односу на планиране вредности по основу позитивних курсних разлика и расхода камата.

Остали приходи и расходи: Одступања реализованих вредности на позицији осталих расхода испод 10% у односу на планиране резултат су немогућност тачног планирања расхода за режијске трошкове закупаце пословног и стамбеног простора.

Резултат пословања-доботак: На дан 31.12.2025. године Предузеће је остварило добит у износу од 10 хиљада динара.

3.1.2 Извештај о резултатима пословања по кварталима кумулативно: У 2025. години, посматрано кумулативно остварен је најбољи резултат у другом кварталу, затим следе трећи, први и четврти квартал

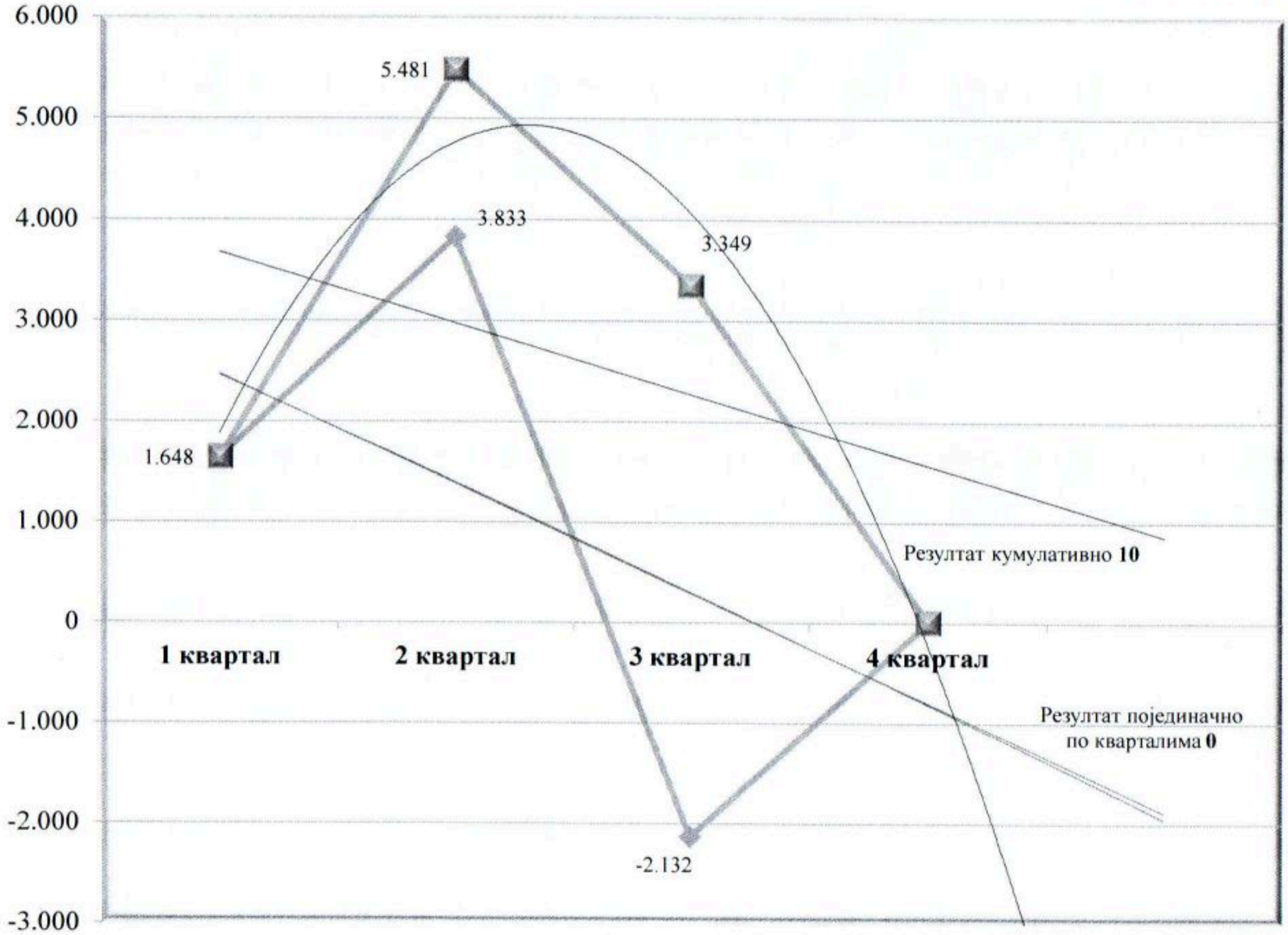
Графикон 5 Резултат пословања по кварталима кумулативно за 2025. годину у хиљадама динара



Реализација добити појединачно по кварталима је последица сезонског карактера пружања услуга везаних за издавање пословних простора, слободних површина за постављање камп приколица, контејнера, шатора на Спортско-рекреационим центарима, јер се приходи од закупа реализују, по правилу пре почетка сезоне, а мањи део у току трајања и након завршетка сезоне.

3.1.3 Извештај о резултатима пословања по кварталима појединачно: У 2025. години, посматрано појединачно по кварталима најбољи резултат пословања постигнут је у другом кварталу, затим у првом, четвртом и трећем.

Графикон 6 Резултат пословања по кварталима кумулативно и појединачно за 2025. годину.....



3.2 БИЛАНС СТАЊА – Образац 1а (*Прилог 2)*

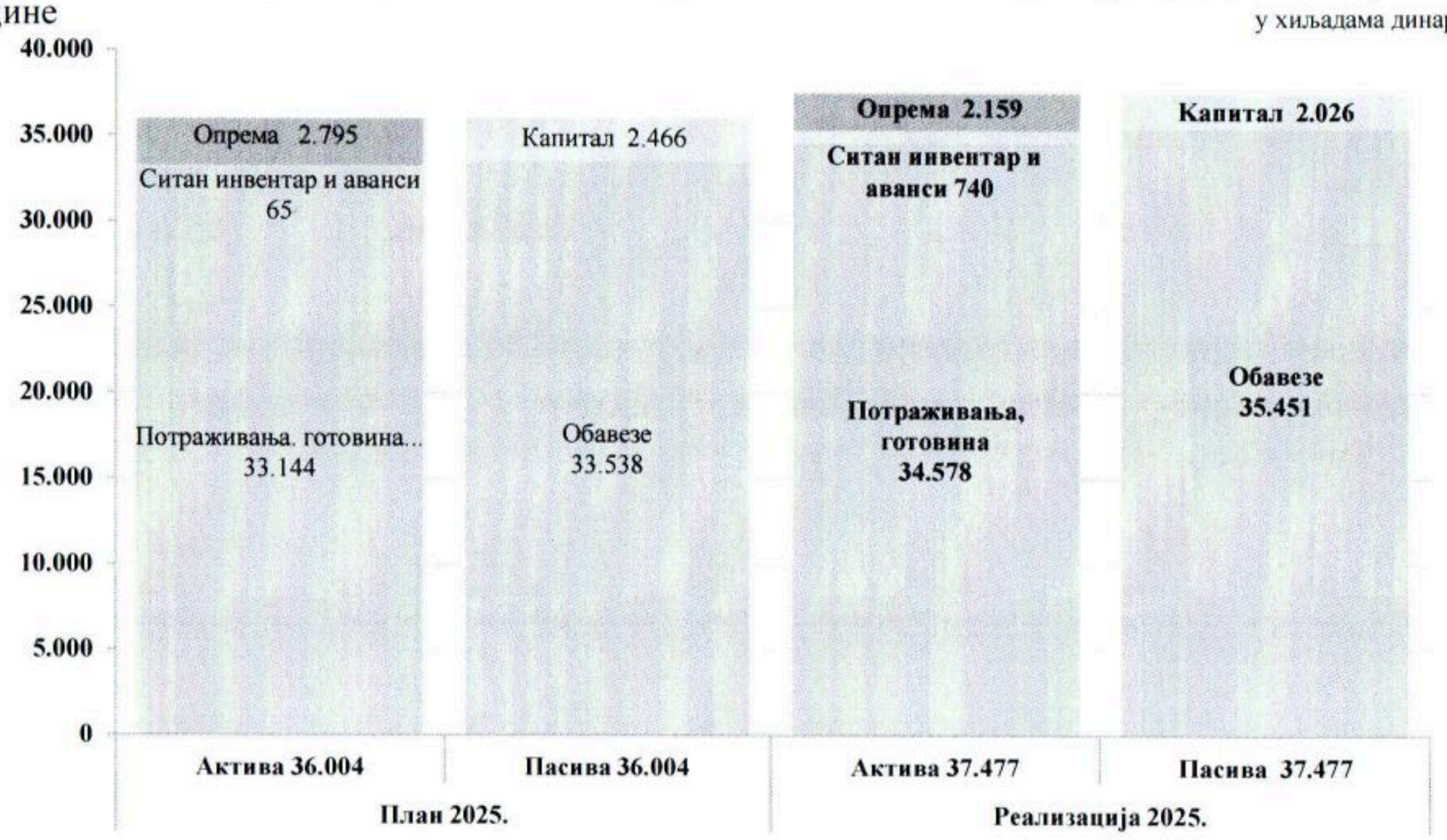
Обе билансне перспективе, у односу на планиране вредности не одступају за 10%.

Актива: одступања реализованих од планираних вредности залиха резултат је више плаћених аванса од планираних, а потраживања одступају на ниже за 44% због боље наплате.

Пасива: одступања реализованих од планираних вредности су на позицији капитала и обавеза према добављачима за режијске трошкове закупаца пословног и стамбеног фонда.

Графикон 7 Планиране и реализоване позиције биланса стања за период јануар-децембар 2025. године

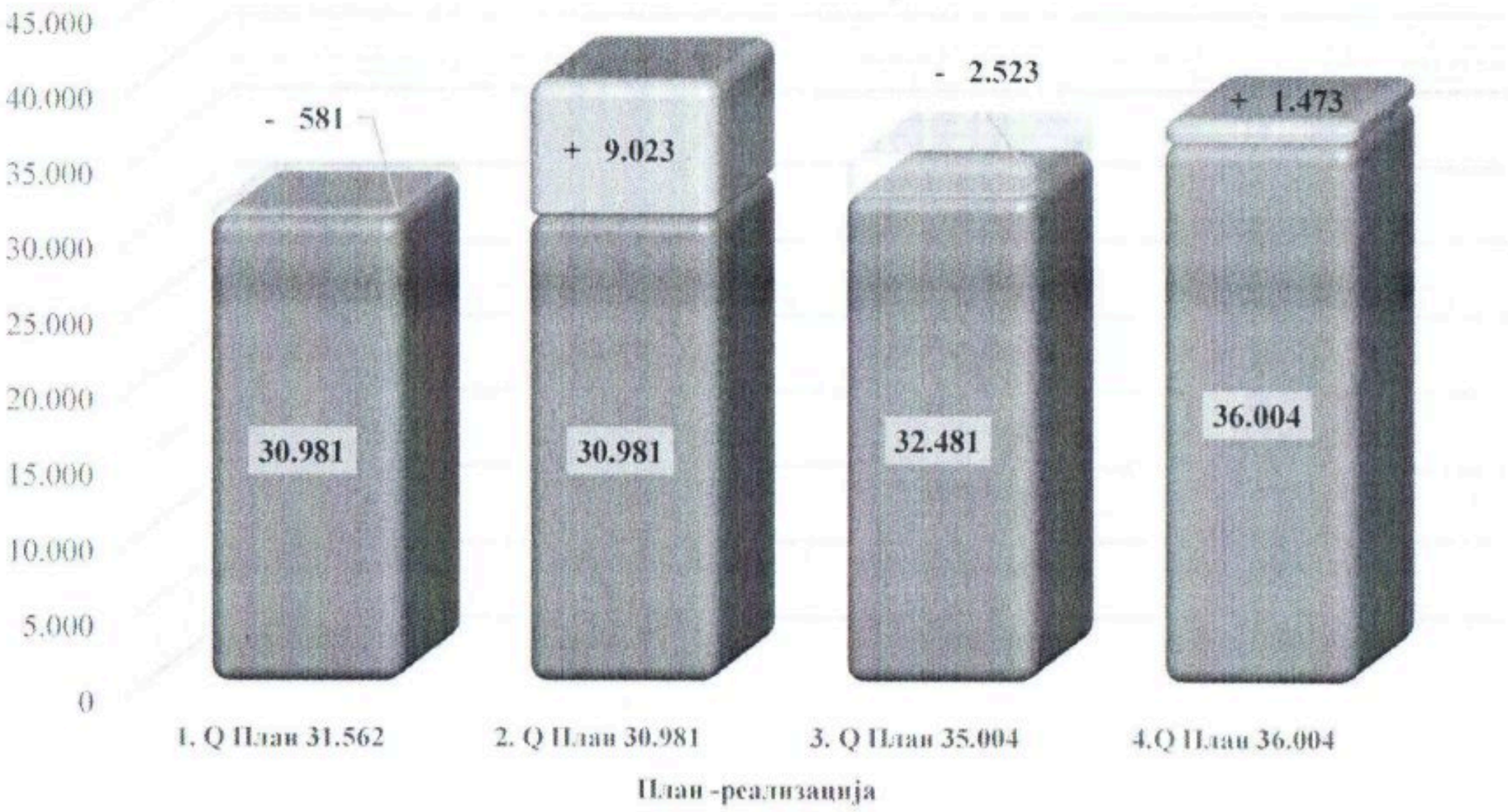
у хиљадама динара



Извештај по кварталима појединачно*: У периоду јануар-децембар 2025, године посматрано појединачно по кварталима највећа актива и пасива биле су другом кварталу због сезонског карактера пружања услуга, односно преузимања обавеза, затим следе четврти, трећи и први квартал.

Графикон 8 Планиране и реализоване позиције биланса стања за период јануар-децембар 2025. године

у хиљадама динара



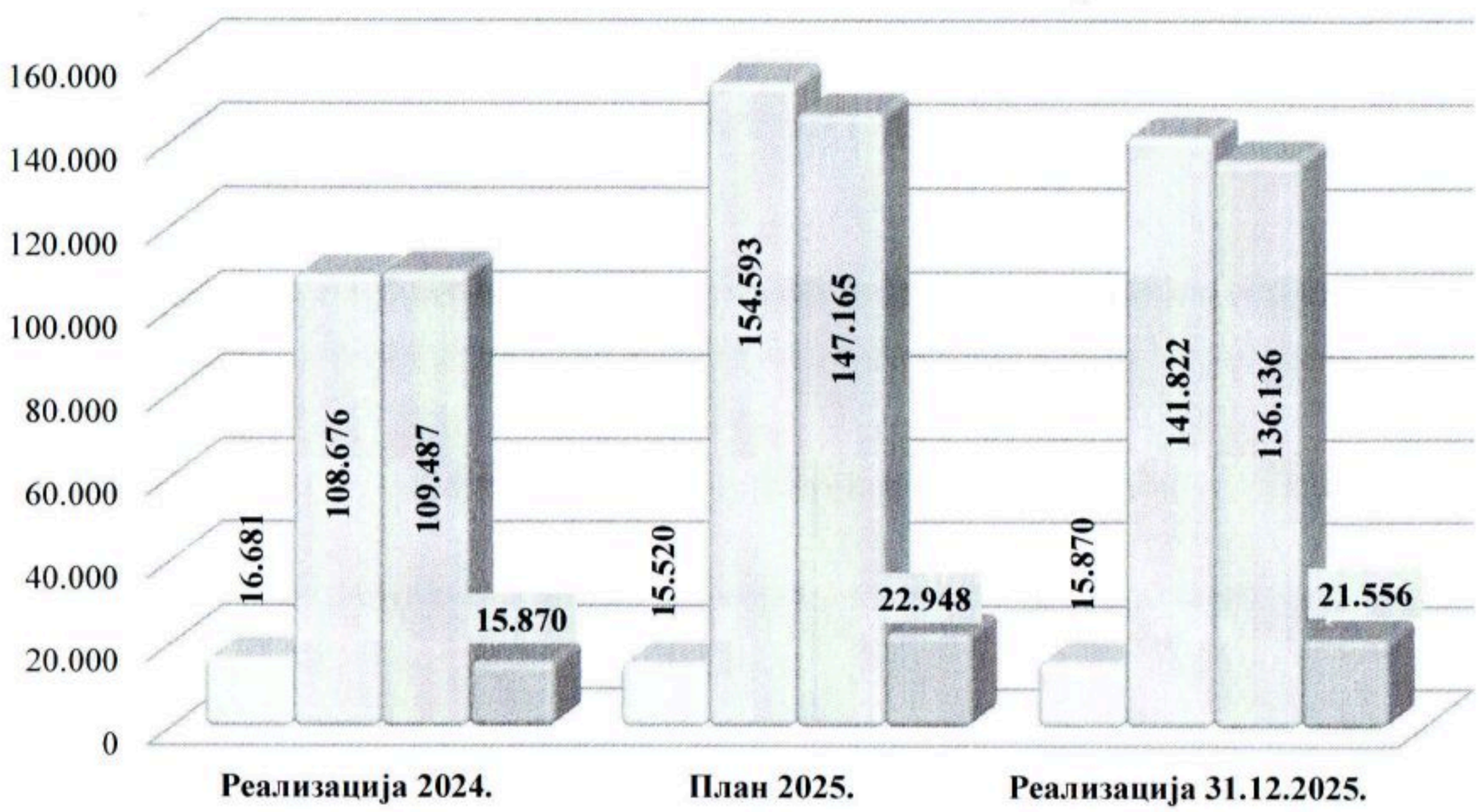
3.3 ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ – Образац 1б *(Прилог 3)*

Укупни новчани токови, односно приливи и одливи за период јануар-децембар 2025. године су у складу са планом и не одступају на више и ниже преко 10%.

3.3.2 Извештај о токовима готовине кумулативно: Новчани токови на дан 31.12.2025. године износе 21.556 хиљада динара. Посматрана готовина по кварталима кумулативно највећа је била у другом кварталу, затим следе четврти, па трећи и први квартал.

Графикон 9 Планиране и реализоване позиције новчаних токова за период јануар-децембар 2025. године

у хиљадама динара



3.3.2 Извештај по кварталима појединачно: У периоду јануар-децембар 2025. године, новчана средства на пословним рачунима појединачно по кварталима била су највећа у првом кварталу, затим у другом, четвртом и трећем кварталу.

3.3.3 Извештај о реализацији новчаних токова по кварталима појединачно: У другом кварталу је био највећа позитивна разлика прилива и одлива средстава на пословним рачунима, затим у првом кварталу, па у четвртом и трећем кварталу.

3.3.3 Извештај о реализацији новчаним токовима по кварталима у односу на планиране вредности појединачно: У односу на планиране вредности готовине на крају сваког квартала најбоља реализације је остварена у првом кварталу 128%, затим у другом 122%, а затим следе четврти и трећи квартал са реализацом од 94%, односно 89%.

Графикон 10 Планиране и реализоване позиције новчаних токова за период јануар-децембар 2025. године

у хиљадама динара



3.1.2.3 АНАЛИЗА ФИНАНСИЈСКИХ ПОКАЗАТЕЉА – РАЦИО АНАЛИЗА

EBITDA - добитак Предузећа пре опорезивања, -718 хиљада динара.

ROA- Стопа приноса средстава је 0,03%, на сваких 100 динара.

ROE - Стопа приноса капитала је 0,47.

Оперативни новчани ток - новчани ток из пословних активности је -32 динара.

Дуг/капитал износи 1.750%.

Ликвидност – 102,46%, Предузеће покрива обртним средствима сваких 100 динара краторочних обавеза са 102,63 динара.

Ригорозни рацио ликвидности је 100,31%.

Учешће зарада у укупним приходима је 72,79%.

3.4 ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ – Образац 2 *(Прилог 4)*

Одступања реализованих трошкова запослених за зараде и накнаде зарада у односу на планиране на највећем делу позиција не одступају за 10%, односно трошкови запослених су реализовани су у складу са планираним вредностима.
Изузетак чине трошкови за превоз на посао и са посла, који одступају због годишњих одмора и боловања, трошкови дневница за службена путовања у земљи и у иностранству, накнаде трошкова на службеном путу и помоћ радницима и породицама радника који су реализовани у мањем износу.

3.5 ДИНАМИКА ЗАПОСЛЕНИХ – Образац 3 *(Прилог 5)*

На крају извештајног периода одступање укупног броја запослених на одређено време у односу на план је 25%, јер је није запослен један радника због недостатка финансијских средстава.

3.6 РАСПОН ПЛАНИРАНИХ И ИСПЛАЋЕНИХ ЗАРАДА – Образац 4 *(Прилог 6)*

Распон планираних и исплаћених зарада у овом извештајном периоду не одступа од плана 10%.

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

Програмом пословања за овај извештајни период нису планирана средства за субвенције као ни остали приходи из буџета, због чега није било ни реализације.

3.8 СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ – Образац 6 *(Прилог 8)*

У овом извештајном периоду реализована средства за донације одступају преко 10% на ниже, јер није било захтева за донације од трећих лица.

3.9 РАСПОДЕЛА ОСТВАРЕНЕ ДОБИТ/ПОКРИЋЕ ГУБИТКА Образац 7 *(Прилог 9)*

Остварена добит у 2025. години износи 10.083,96 динара. На основу одлуке Надзорног одбора предузећа број 11/251 од 25.06.2026. године наведена добит из 2025. године се задржава као нераспоређена и биће искоришћена за покриће евентуалних губитака из пословања у будућем периоду или за инвестиције у опрему за обављање делатности.

3.10 КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ – Образац 8 *(Прилог 10)*

Кредитно задужење Предузећа за купљени службени аутомобил на дан 31.12.2025. године износи 981 хиљаду динара.

3.11 ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА – Образац 9 *(Прилог 11)*

Готовина на крају обрачунског периода, односно на дан 31.12.2025. године износи 21.556 хиљада динара.

3.12 ИЗВЕШТАЈ О ИНВЕСТИЦИЈАМА – Образац 10 *(Прилог 12)*

У 2025. години Програмом пословања нису планиране инвестиције, због чега није било реализације.

3.13 БРУТО ПОТРАЖИВАЊА ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ Образац 11 (*Прилог 13)*

Потраживања Предузећа односе се на потраживања за извршене услуге износе 12.949 хиљада динара.

Обавезе Предузећа према добављачима износе 16.965 хиљада динара. Остале обавезе у највећем делу се односе на примљене депозите од закупаца пословног простора у власништву Града и пасивна временска разграничења.

Предузеће води један спор као тужена страна, чија укупна вредност износи 18 хиљада динара.

IV ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА И НАПОМЕНЕ

Предузеће је у сва четири квартала 2025. године одржало стабилност пословања и на дан 31.12.2025. године остварило је позитиван резултат, односно добитак у пословању.

Обрадила:

Милица Вуковић

Директор

дипл.ецц. Драгомир Радованац

ПРИЛОЗИ

Образац 1.

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01. до 31.12.2025. године*

у 000 динара

Група рачуна, рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Стање на дан 31.12.2024. Претходна година/ЗР/	Планирано стање/ребаланс IV/ на дан 31.12.2025. Текућа година	01.01-31.12.2025. године*		Проценат реализације (реализација / план 31.12.2025*)
					План /ребаланс IV/	Реализација	
1	2	3	4	5	6	7	8
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	67.843	78.555	78.555	66.341	84%
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	63.837	74.449	74.449	62.202	84%
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006	63.837	74.449	74.449	62.202	84%
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011	4.006	4.106	4.106	4.139	101%
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014+ 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	66.896	79.591	79.591	66.373	83%
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	3.207	4.736	4.736	3.095	65%
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	43.936	52.422	52.422	48.287	92%
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	31.090	37.205	37.205	35.757	96%
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	4.710	5.637	5.637	5.417	96%
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	8.136	9.580	9.580	7.113	74%
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	580	730	730	636	87%
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	13.308	12.540	12.540	7.426	59%
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	5.865	9.163	9.163	6.929	76%
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025	947				
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026		1.036	1.036	32	3%
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031	1027	48	20	20	10	50%
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029	1				
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030	47	20	20	10	50%
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031					
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	208	379	379	103	27%
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033					
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	146	269	269	92	34%
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035		50	50	11	22%
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036	62	60	60		0%
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037					
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038	160	359	359	93	26%
683, 685 и 686	**З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА**	1039		207	207	227	110%
583, 585 и 586	**И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА**	1040	302	300	300	70	23%
67	**Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ**	1041	22.261	30.582	30.582	23.908	78%
57	**К. ОСТАЛИ РАСХОДИ**	1042	21.916	28.662	28.662	23.948	84%
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043	90.152	109.364	109.364	90.486	83%
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044	89.322	108.932	108.932	90.494	83%
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВ. (1043-1044)≥0	1045	830	432	432		0%
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВ. (1044 - 1043) ≥ 0	1046				8	
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		18	18	18	100%
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	830	450	450	10	2%
	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 ПОРЕСКИХ 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	830	450	450	10	2%
	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					

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 02.07.2026

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. екц. Драгомир Радованац

Образац 1а.

БИЛАНС СТАЊА на дан 31.12.2025. године*

у 000 динара

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Стање на дан 31.12.2024. Претходна година/ЗР/	01.01.-31.12.2025. године*		Проценат реализације (реализација / план 30.06.2025*)
				План /ребаланс IV./	Реализација	
1	2	3	4	6	7	8
	АКТИВА					
00	**А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ**	0001				
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002	2.585	2.795	2.159	77%
01	(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	2.585	2.795	2.159	77%
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010				
023	2. Постројења и опрема	0011	2.585	2.795	2.159	77%
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	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА	0017				
04 и 05	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)	0018				
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 (хартије 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	30.963	33.209	35.318	106%
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	207	65	740	1138%
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	207	65	740	1138%
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	7.634	7.553	4.249	56%
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	7.634	7.553	4.249	56%
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040				
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	1.656	828	1.328	160%
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	1.578	750	1.250	167%
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046	78	78	78	100%
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047	0			
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	145	145	145	100%
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049				
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана правна 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	0053				
236 (део)	6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз	0054				

237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055				
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056	145	145	145	100%
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	15.870	22.948	21.556	94%
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058	5.451	1.670	7.300	437%
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059	33.548	36.004	37.477	104%
88	**Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА**	0060				
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401	2.016	2.466	2.026	82%
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	50	50	50	100%
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403				
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 ДРГУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407				
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408	1.966	2.416	1.976	82%
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409	1.136	1.966	1.966	100%
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410	830	450	10	2%
	VIII. УЧЕШЋА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412				
350	1. Губитак ранијих година	0413				
351	2. Губитак текуће године	0414				
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415	1.363	1.166	981	84%
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	1.363	1.166	981	84%
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	042.				
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	1.363	1.166	981	84%
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				
419	7. Остале дугорочне обавезе	0427				
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	**В. 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	30.169	32.372	34.470	106%
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)	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				
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	13.160	15.575	16.810	108%
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0046 + 0447 + 0448)	0442	12.005	12.206	12.943	106%
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	11.294	7.046	12.171	173%
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448	711	5.160	772	15%
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449	3.316	3.752	3.283	88%
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	2.132	2.187	2.306	105%

47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	1.184	1.565	977	62%
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	1.688	839	1.434	171%
	Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = 0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455				
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456	33.548	36.004	37.477	104%
89	**Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА**	0457				

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 02.07.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. ецц. Драгомир Радованац

Образац 1б.

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ
у периоду од 01.01. до 31.12.2025године*

у 000 динара

ПОЗИЦИЈА	АОП	Реализација 01.01-31.12.2024. Претходна година/ЗР/	План/ребаланс IV,/ за 01.01.- 31.12.2025. Текућа година	01.01-31.12.2025. године*		Проценат реализације (реализација / план 31.12.2025*)
				План/ребаланс IV/	Реализација	
1	2			3	4	8
А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ						
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	108.676	154.593	154.593	141.822	92%
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	104.050	120.174	120.174	107.173	89%
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003					
3. Примљене камате из пословних активности	3004					
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	4.626	34.419	34.419	34.649	101%
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	109.140	146.560	146.560	135.752	93%
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	47.564	56.360	56.360	43.805	78%
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008					
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	46.127	80.046	80.046	53.276	67%
4. Плаћене камате у земљи	3010	142	110	110	90	82%
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013					
8. Остали одливи из пословних активности	3014	15.307	10.044	10.044	38.581	384%
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015		8.033	8.033	6.070	76%
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I)	3016	464				
Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА						
ливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3017					
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023					
1. Куповина акција и удела	3024					
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3025					
3. Остали финансијски пласмани	3026					
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I - II)	3027					
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II - I)	3028					
В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА						
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)	3029					
1. Увећање основног капитала	3030					
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8)	3037	347	605	605	384	63%
1. Откуп сопствених акција и удела	3038					
2. Дугорочни кредити у земљи	3039					
3. Дугорочни кредити у иностранству	3040					
4. Краткорочни кредити у земљи	3041					
5. Краткорочни кредити у иностранству	3042					
6. Остале обавезе	3043		262	262		0%
7. Финансијски лизинг	3044	347	343	343	384	112%
8. Исплаћене дивиденде	3045					
то прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046					
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047	347	605	519	384	74%
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	108.676	154.593	154.593	141.822	92%
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	109.487	147.165	147.165	136.136	93%
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050		7.428	7.428	5.686	77%
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051	811				
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	16.681	15.520	15.520	15.870	102%
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3053					
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3054					
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 - 3051 + 3052 + 3053 - 3054)	3055	15.870	22.948	22.948	21.556	94%

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 02.07.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. екц. Драгомир Радованац

Образац 2

ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ

у динарима

Р. бр.	Трошкови запослених	Реализација 01.01-31.12.2024. Претходна година	Ребаланс IV за 01.01-31.12.2025. Текућа година	01.01-31.12.2025. године*		Проценат реализације (реализација / план 31.03.2025*)
				План	Реализација	
1.	Маса НЕТО зарада (зарада по одбитку припадајућих пореза и доприноса на терет запосленог)	22.402.770	26.801.693	26.801.693	25.787.333	96%
2.	Маса БРУТО 1 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет запосленог)	31.090.503	37.204.750	37.204.750	35.756.565	96%
3.	Маса БРУТО 2 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет послодавца)	35.800.715	42.841.270	42.841.270	41.173.685	96%
4.	Број запослених по кадровској евиденцији - УКУПНО**	22	22	22	21	95%
4.1.	- на неодређено време	16	17	17	17	100%
4.2.	- на одређено време	6	5	5	4	80%
5	Накнаде по уговору о делу					
6	Број прималаца накнаде по уговору о делу					
7	Накнаде по ауторским уговорима					
8	Број прималаца наканде по ауторским уговорима					
9	Накнаде по уговору о привременим и повременим пословима	890.392	1.180.000	1.180.000	1.077.543	91%
10	Број прималаца накнаде по уговору о привременим и повременим пословима	1	1	1	1	100%
11	Накнаде физичким лицима по основу осталих уговора	929.715	930.000	930.000	903.467	97%
12	Број прималаца наканде по основу осталих уговора	2	2	2	2	100%
13	Накнаде члановима скупштине					
14	Број чланова скупштине					
15	Накнаде члановима управног одбора					
16	Број чланова управног одбора					
17	Наканде члановима надзорног одбора	2.580.135	2.630.000	2.630.000	2.630.000	100%
18	Број чланова надзорног одбора	3	3	3	3	100%
19	Превоз запослених на посао и са посла	651.756	975.000	975.000	748.112	77%
20	Дневнице на службеном путу	281.403	480.000	480.000	251.461	52%
21	Накнаде трошкова на службеном путу	36.938	279.100	279.100	0	0%
22	Отпремнина за одлазак у пензију	1.300.871				
23	Број прималаца	3				
24	Јубиларне награде	361.507	920.000	920.000	869.625	95%
25	Број прималаца	1	3	3	3	100%
26	Смештај и исхрана на терену					
27	Помоћ радницима и породици радника	921.036	1.275.000	1.275.000	463.808	36%
28	Стипендије					
29	Остале накнаде трошкова запосленима и осталим физичким лицима	7.462				
30	Трошкови стручног усавршавања запослених					

Напомена: Једном запосленом на неодређено време мирује радни однос у Предузећу

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

** Број запослених последњег дана извештајног периода

*** Позиције од 5 до 30 које се исказују у новчаним јединицама приказати у бруто износу

Датум: 2.7.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. екц. Драгомир Радованац

Образац 3

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 30.9.2025. године*	**17**	**4**	**2**
	Одлив кадрова			
1.	Прелазак на неодређено			
2.	Отказ			
3.	Истек уговора			
4.				
…				
	Пријем			
1.	На одређено			
2.	Уговор ППП			
3.				
4.				
…				

	Стање на дан 31.12.2025. године**	Укупан број	Број жена	Број мушкараца	Укупан број	Број жена	Број мушкараца	Укупан број	Број жена	Број мушкараца
		17	**11**	**6**	**4**	**2**	**2**	**2**	**1**	**1**

*последњи дан претходног тромесечја
** последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 2.7.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. екон. Драгомир Радованац

Образац 4

Распон планираних и исплаћених зарада у периоду 01.01. до 31.12.2025*

у динарима

		План		Реализација	
		Бруто 1	**Нето**	**Бруто 1**	**Нето**
Запослени без пословодства	Најнижа појединачна зарада	102.605	75.000	106.091	77.264
	Највиша појединачна зарада	194.000	139.000	183.025	131.236
	Просечна зарада	136.403	98.461	136.637	98.079
Пословодство	Најнижа појединачна зарада	204.400	146.200	188.976	135.408
	Највиша појединачна зарада	257.500	183.500	216.725	154.860
	Просечна зарада	230.950	164.850	202.851	145.134

* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 2.7.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. екп. Драгомир Радованац

Образац 5

ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА

у динарима

План за 2025. годину (текућа година)							Износ неутрошених средстава из ранијих година
Намена средстава	Економска класификација	Буџет (РС, АП или ЈЛС)	01.01. до 31.03.	01.01. до 30.06.	01.01. до 30.09.	01.01. до 31.12.	
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
УКУПНО:							

*Напомена: За приходе из буџета је потребно навести намену коришћења средстава

у динарима

Реализација за период 01.01 - 31.12.2025. године*							
Приход из буџета	Економска класификација	Буџет (РС, АП или ЈЛС)	Планирано	Пренето из буџета	Реализовано (процена)	Неутрошено	Износ неутрошених средстава из ранијих година
			1	2	3	4 (2-3)	5
Набавка фискалних уређаја		РС					
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
Намена							
УКУПНО:							

Напомена: За приходе из буџета је потребно навесту намену коришћења коришћења средстава
* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 02.07.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. ецц. Драгомир Радованац

Образац 6

СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

у динарима

Р. бр.	Позиција	Ребаланс 3. за 01.01-31.12.2024. Претходна година	Реализација 01.01-31.12.2024. Претходна година	План/ребалансIII/ за 01.01-31.12.2025. Текућа година	01.01 - 31.12.2025. године*		Проценат реализације (реализација / план 31.12.2025*)
					План/ребалансIV./	Реализација	
1.	Спонзорство						
2.	Донације	80.000	72.000	80.000	80.000	30.000	38%
3.	Хуманитарне активности						
4.	Спортске активности						
5.	Репрезентација	570.000	485.746	600.000	600.000	598.464	100%
6.	Реклама и пропаганда		0			0	
7.	Остало		0		0	0	

Редни број	Спонзорство			Донације			Хуманитарне активности		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Прималац	Намена	Износ	Прималац	Намена	Износ	Прималац	Намена	Износ
1				Удруж жена З Поље ЗР	Унапређ. положаја жена	30.000			
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									

* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 02.07.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. екон. Драгомир Радованац

Образац 7.

РАСПОДЕЛА ОСТВАРЕНЕ ДОБИТИ / ПОКРИЋЕ ГУБИТКА

Добитак
Губитак

ОДЛУКЕ О РАСПОДЕЛИ ОСТВАРЕНЕ ДОБИТИ ИЛИ ПОКРИЋУ ГУБИТКА

Добитак / губитак из пословне године	Правни основ				Нето резултат		Расподела остварене добити / покриће губитка				
							Добит - за буџет		Преостала добит / начин покрића губитка		
	Датум доношења одлуке	Број одлуке НО / Скупштине	Датум добијања сагласности оснивача	Број акта којим је добијена сагласности оснивача	Добитак / Губитак	Укупно остварена добит / губитак (у динарима)	% добити	Износ (у динарима)	% добити	Износ (у динарима)	Опис
2021	30.11.2022	120/42	16.12.2022	06-161-22/22-I	Добитак	2.785.933			100%	2.785.933	Покривен део губитка из ранијих година
2022	02.06.2023	160/71	23.06.2023	06-65-17/23-I	Добитак	28.564			100%	28.564	Покривен део губитка из ранијих година
2023	13.06.2024	130/122	02.08.2024	002278808 2024 09178 001 000 000 001 04 036	Добитак	4.730.633			88%	4.175.380	Покривен остатак губитка из ранијих година
									12%	555.252	Уложиће се у инвестиције предузећа (набавка опреме)
2024	13.6.2025	140/183	12.9.2025	00371821420250 91780010000601 0704019	Добитак	830.203			50%	415.102	Уложиће се у куповину опреме за обављање делатности
									50%	415.101	Остаје у нераспоређеној добити
2025	25.6.2026	11/251			Добитак	10.084					НО је донео одлуку да се добитак остварен за 2025. годину задржава као нераспоређени добитак

Напомена: Потребно је попунити табелу за последњих пет година

УПЛАТЕ У БУЏЕТ ПО ОСНОВУ ОДЛУКА О РАСПОДЕЛИ ДОБИТИ

Година уплате	Уплата по основу добити		Основ уплате	
	Износ	Датум уплате	Број одлуке	Опис*
Н (текућа)				
	= Укупно			
Н - 1				
	= Укупно			
Н - 2				
	= Укупно			
Н - 3				
	= Укупно			
Н - 4				
	= Укупно			

* Добит из претходне године, добит из ранијих година, расподела нераспоређене добити...

Датум: 02.07.2026. м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. ецц. Драгомир Радованац

Образац 8

КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

Кредитор	Назив кредита / Пројекта	Валута	Уговорени износ кредита	Гаранција државе Да/Не	Стање кредитне задужености на 31.12. 2025 године* у оригиналној валути	Стање кредитне задужености на 31. 12. 2025 године* у динарима	Година повлачења кредита	Рок отплате без периода почека	Период почека (Grace period)	Датум прве отплате	Каматна стопа	Број отплата током једне године	План плаћања по кредиту за текућу годину у динарима 2025г							
													Главница први квартал	Главница други квартал	Главница трећи квартал	Главница четврти квартал	Камата први квартал	Камата други квартал	Камата трећи квартал	Камата четврти квартал
Домаћи кредитор																				
Unicredit Leasing Srbija	финансијски лизинг-ауто	EUR	16690	не	8.361	980.698	2023	2028		09.03.2023	7,94	12	92.258	95.386	97.779	99.623	27.346	23.436	20.278	18.544
.....																				
.....																				
.....																				
Укупно домаћи кредитор						980.698														
Страни кредитор																				
.....																				
.....																				
.....																				
.....																				
Укупно страни кредитор																				
						Укупно кредитно задужење	980.698													
						од чега за ликвидност														
						од чега за пројекте														

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 02.07.2026. м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. екц. Драгомир Радованац

Образац 9

ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА

СТАЊЕ НА ДАН	АОП	Врста средстава (текући рачун, благајна, девизни рачун, акредитиви..)	Назив банке	Износ у оригиналној валути	Износ у динарима
1	2	3	4	5	6
31.12.2024. (претходна година)	068	Текући рачун	Управа за трезор		6.002.753
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		7.723.082
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица		2.144.484
	Укупно у динарима				15.870.319
31.03.2025.	068	Текући рачун	Управа за трезор		5.500.765
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		8.496.228
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица		2.213.970
	068	Текући рачун	Уникредит Банк-боловање		22.884
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица-реж		2.634.360
	Укупно у динарима				18.868.207
30.06.2025.	068	Текући рачун	Управа за трезор		2.777.250
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		16.052.917
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица		2.272.389
	068	Текући рачун	Уникредит Банк-боловање		0
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица-реж		1.845.782
	Укупно у динарима				22.948.338
30.09.2025.	068	Текући рачун	Управа за трезор		3.271.190
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		13.280.403
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица		2.305.306
	068	Текући рачун	Уникредит Банк-боловање		0
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица-реж		1.625.950
	Укупно у динарима				20.482.849
31.12.2025.	068	Текући рачун	Управа за трезор		4.298.898
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		12.249.865
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица		2.348.018
	068	Текући рачун	Уникредит Банк-боловање		0
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедиица-реж		2.658.848
	Укупно у динарима				21.555.629

Датум: 02.07.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. ецц Драгомир Радованац

Образац 10

Извештај о инвестицијама

у динарима

Р.бр.	Назив инвестиције	Година почетка финансирања пројекта	Година завршетка финансирања пројекта	Укупна вредност пројекта	Реализовано закључно са 31.12.2024*	Структура финансирања	План 2023** година							
							План 01.01-31.03.	Реализација 01.01-31.03.	План 01.01-30.06.	Реализација 01.01-30.06.	План 01.01-30.09.	Реализација 01.01-30.09.	План 01.01-31.12.	Реализација 01.01-31.12.
1.						Позајмљена средства								
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства								
						Тотал								
2.						Позајмљена средства								
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства								
						Тотал								
3.						Позајмљена средства								
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства								
						Тотал								
4.						Позајмљена средства								
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства								
						Тотал								
5						Позајмљена средства								
						Средства буџета								
						Остало								
						Сопствена средства								
						Тотал								
Укупно инвестиције				0	0									0

* Претходна година
** Година за коју се извештај саставља

Датум: 29.01.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. ецц Драгомир Радованац

Образац 11

ПОТРАЖИВАЊА, ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ

ПОТРАЖИВАЊА за 2025. годиину*

у динарима

Потраживања (стање на последњи дан извештаја)	на дан 31.03.2025.	на дан 30.06.2025.	на дан 30.09.2025.	на дан 31.12.2025.
до 3 месеца	6.977.454	12.396.287	9.168.581	8.954.125
од 3 месеца до 12 месеци	0	0	0	1.177.897
дуже од 12 месеци	4.428.517	2.690.106	2.690.106	2.817.621
УКУПНО:	11.405.971	15.086.393	11.858.687	12.949.643

* година за коју се извештај саставља

ОБАВЕЗЕ за 2025. годиину*

у динарима

Неизмирене обавезе (стање на последњи дан извештаја)	на дан 31.03.2025.	на дан 30.06.2025.	на дан 30.09.2025.	на дан 31.12.2025.
до 3 месеца	843.577	12.488.400	11.866.793	11.914.941
од 3 месеца до 12 месеци	0	0	0	385.046
дуже од 12 месеци	3.621.729	3.621.729	3.621.729	4.665.200
УКУПНО:	4.465.306	16.110.129	15.488.522	16.965.187

* година за коју се извештај саставља

СУДСКИ СПОРОВИ

у динарима

	Број спорова где је јавно предузеће страна која тужи	Укупна вредност спорова**	Број спорова где је јавно предузеће тужена страна	Укупна вредност спорова**
Укупан број спорова у 2025.*			1	17.728

* година за коју се извештај саставља

у динарима

Опис спора*	Укупна вредност спора**
Тужилац Електропривреда Србије ЈП-дуг за електричну енергију везано за разне непокретности у јавној свијини града Зрењанина,поступак је у току. Донета првостепена пресуда на коју се жалио тужилац. Очекује се одлука другостепеног суда.	17.728

* Непходно је навести и описати спорове од значаја за предузеће (највећи, најкритичнији, спорови који могу утицати на пословање и резултате предузећа), основ спора, навести њихов статус (активни, решени спорови…) као и друге информације од значаја.

**Укупна вредност спора обухвата главни тужбени захтев и споредне тужбене захтеве

Датум: 02.07.2026.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. екц. Драгомир Радованац

Дигитално потписано
КРАЉ БРАНИСЛАВ
издавалац сертификата:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
24.06.2026. 13:51:50

Vizura

JP GRADSKA STAMBENA AGENCIJA ZRENJANIN

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA O IZVRŠENOJ REVIZIJI FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA ZA 2025. GODINU

JP GRADSKA STAMBENA AGENCIJA ZRENJANIN

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA O IZVRŠENOJ REVIZIJI FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA ZA 2025. GODINU

SADRŽAJ

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

PRILOZI:

Bilans stanja
Bilans uspeha
Napomene uz finansijske izveštaje

Vizura revizija i računovodstvo doo
Nikole Pašića 12
23000 Zrenjanin
Tel/Fax: +381 (0) 23 521 210
E-mail: office@vizura.co.rs
Web: www.vizura.co.rs

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 2025. 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 2025. 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

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, 118/2021 - dr. zakon, 92/2023 i 94/2024).

Naše mišljenje ne sadrži rezervu po ovom pitanju.

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.

(Nastavlja se)

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA (Nastavak)

Osnivaču i rukovodstvu JP Gradska stambena agencija Zrenjanin

Odgovornost rukovodstva za finansijske izveštaje (Nastavak)

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 (Nastavak)

- 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, 23. juna 2026. godine

Branislav Kralj
Ovlašćeni revizor

VIZURA
REVIZIJA I
RAČUNOVODSTVO
DOO
ZRENJANIN

Попуњава правно лице - предузетник		
Матични број **08187231**	Шифра делатности **6832**	ПИБ **101170309**
Назив **JAVNO PREDUZEĆE GRADSKA STAMBENA AGENCIJA ZRENJANIN**		
Седиште **ЗРЕЊАНИН, Гимназијска 7**		

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2025. 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	2.159	2.585	2.809
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	2.159	2.585	2.809
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010				
023	2. Постројења и опрема	0011	3.1	2.159	2.585	2.809
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	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 (хартије 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	3.3	35.318	30.963	28.226
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	3.2	740	207	11
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	740	207	11
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	4.249	7.634	10.197
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	3.3.1	4.249	7.634	10.197
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	3.3.2	1.328	1.656	1.196
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	3.3.3	1.250	1.578	1.118
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046	3.3.3	78	78	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	3.3.4	145	145	141
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	3.3.4	145	145	141
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	3.3.5	21.556	15.870	16.681
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058	3.3.6	7.300	5.451	
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059	3	37.477	33.548	31.035
88	**Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА**	0060				
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401	3.4	2.026	2.016	1.186
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	3.4.1	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	3.4.2			
330 и потражни салдо рачуна 331,332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406				
дуговни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407				
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408	3.4.3	1.976	1.966	5.311
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409	3.4.3	1.966	1.136	580
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410	3.4.3	10	830	4.731
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412	3.4.4			4.175
350	1. Губитак ранијих година	0413	3.4.4			4.175
351	2. Губитак текуће године	0414				
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415	3.5	981	1.363	1.758
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	3.5.1	981	1.363	1.758
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	3.5.1	981	1.363	1.758
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	**В. 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	3.5	34.470	30.169	28.091
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	3.5.2.1	16.810	13.160	12.930
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	3.5.2.2	12.943	12.005	11.277
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	3.5.2.2	12.171	11.294	10.793
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446				
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448	3.5.2.2	772	711	484
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449	3.5.2.3 і 3.5.2.4	3.283	3.316	2.399

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	3.5.2.3	2.306	2.132	1.538
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	3.5.2.4	977	1.184	861
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	3.5.4	1.434	1.688	1.485
	Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455		0	0	0
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456	3	37.477	33.548	31.035
89	**Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА**	0457				

У _____

дана _____20_____године

Законски заступник

_____

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).

Дигитално потписано
РАДОВАНАЦ ДРАГОМИР
издавалац сертификата:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
27.03.2026. 10:02:48

Попуњава правно лице - предузетник		
Матични број **08187231**	Шифра делатности **6832**	ПИБ **101170309**
Назив **JAVNO PREDUZEĆE GRADSKA STAMBENA AGENCIJA ZRENJANIN**		
Седиште **ЗРЕЊАНИН, Гимназијска 7**		

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2025. до 31.12.2025. 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	3.6.1	66.341	67.843
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	3.6.1.1	62.202	63.837
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006	3.6.1.1	62.202	63.837
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	3.6.1.3	4.139	4.006
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012			
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	3.7.1	66.373	66.896
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014	3.7.1.1		
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	3.7.1.2	3.095	3.207
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	3.7.1.3	48.287	43.936
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	3.7.1.3	35.757	31.090
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	3.7.1.3	5.417	4.710
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	3.7.1.3	7.113	8.136
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	3.7.1.4	636	580
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021			
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	3.7.1.5	7.426	13.308
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023			
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	3.7.1.6	6.929	5.865

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			947
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026		32	
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	3.6.2	10	48
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029	3.6.2.1		1
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030	3.6.2.2	10	47
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031	3.6.2.3		
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	3.7.2	103	208
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	3.7.2.1	92	146
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035	3.7.2.2	11	
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036	3.7.2.3		62
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037			
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038		93	160
683, 685 и 686	**З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА**	1039	3.6.4	227	
583, 585 и 586	**И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА**	1040	3.7.4	70	302
67	**Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ**	1041	3.6.3	23.908	22.261
57	**К. ОСТАЛИ РАСХОДИ**	1042	3.7.3	23.948	21.916
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043	3.6.5	90.486	90.152
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044	3.7.5	90.494	89.322
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045	3.8		830
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046	3.9	8	
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	3.8.1	18	
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	3.8	10	830

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			
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 -1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055	3.8	10	830
	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 обрасца Статистичког извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике („Службени гласник РС" бр. 89/2020).

Дигитално потписано
РАДОВАНАЦ ДРАГОМИР
издавалац сертификата:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
27.03.2026. 10:01:31

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“
23000 ЗРЕЊАНИН
Гимназијска број 7
Број: 515
Датум: 24.03.2026. године

Напомене уз финансијске извештаје у складу са МСФИ за МСП за период 01.01. - 31.12.2025. године

Зрењанин, март 2026.

САДРЖАЈ

1. ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О ПРЕДУЗЕЋУ 4

2. НОРМАТИВНА ОСНОВА ЗА САСТАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА 4

2.1 Примена претпоставске 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 8

3.3 Краткорочна потраживања и пласмани, новчана средства и АВР **8**

3.3.1 Потраживања од купаца 8

3.3.2 Остала краткорочна потраживања 10

3.3.3 Порез на додату вредност 11

3.3.4 Краткорочни финансијски пласмани. 12

3.3.5 Готовина и готовински еквиваленти 12

3.3.6 Активна временска разграничења 13

3.4 Капитал **13**

3.4.1 Основни капитал 14

3.4.2 Резерве 14

3.4.3 Нераспређена добит 15

3.4.4 Губитак 15

3.5 Дугорочна резервисања, обавезе и ПВР **16**

3.5.1 Дугорочна резервисања и дугорочне обавезе 16

3.5.2 Обавезе из пословања 17

3.5.2.1 Примљени депозити и кауције 18

3.5.2.2 Добављачи 18

3.5.2.3 Обавезе по основу зарада и накнада зарада 19

3.5.2.4 Порез на додату вредност 21
3.5.2.5 Обавезе за остале порезе 21
3.5.3 Државна давања 22
3.5.4 Краткорочна пасивна временска разграничења 22
3.6 Приходи **23**
3.7 Расходи **26**
3.8 Добутак 30
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 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 31.12.2025. године Предузеће је имало 21 запослених, а просечан број запослених у обрачунском периоду је 21.

Финансијски извештаји, који су предмет ових Напомена, односе се на период 01.01.-31.12.2025. године, треба да буду одобрени од стране Надзорног одбора предузећа 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 31.12.2025. 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 (goingconcern) тј. под претпоставком да ће Предузеће наставити да послује континуирано током неограниченог периода у догледној будућности.

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

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

(б) Финансијски параметри из биланса стања и биланса успеха на дан 31.12.2025. године износе:

- Укупна актива 37.477 хиљада динара (37.476.629,55 динара),
- Укупна пасива 37.477 хиљада динара (37.476.629,55 динара),
- Укупни приходи 90.504 хиљада динара (90.504.051,88 динара),
- Укупни расходи 90.494 хиљада динара (90.493,967,92динара),
- Добитак из пословања 10.083,96 динара (10 хиљада динара).

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 попуста 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 31.12.2025. године

Редни број	Конто	Опис	Набавна вредност		Исправка вредности		Садашња вредност	
			31.12.24.	31.12.25.	31.12.24.	31.12.25.	31.12.23.	31.12.24.
1	023	Некретнине, постројења и опрема	12.563	12.773	9.978	10.614	2.585	2.159
Укупно:			**12.563**	**12.773**	**9.978**	**10.614**	**2.585**	**2.159**

Садашња вредност основних средстава са стањем на дан 31.12.2025. године износи 2.159 хиљада динара, а обрачуната амортизација за књиговодствене сврхе за 2025. годину износи 636 хиљада динара. Укупна исправка вредности опреме на дан 31.12.2025. године износи 10.614 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.
Укупна вредност датих аванса износи 740 хиљада динара (АОП 0031 напомена 3.2).

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 31.12.2025. године износи 740 хиљада динара.

3.3 КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА И ПЛАСМАНИ; НОВЧАНА СРЕДСТВА И АВР

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 купац 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 брисања 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 од купаца по основу продаје услуга у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
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	11.946	8.403
6	Купци у иностранству		
7	Остала потраживања по основу продаје		
8	**Минус**: Исправка вредности потраживања по основу	4.312	4.154
	Укупно (АОП 0038 напомена 3.3.1):	**7.634**	**4.249**

Табела 3 Структура потраживања купаца

у хиљадама динара

Ред. бр.	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Купци у земљи – ГСА	4.730	3.606
2	Купци у земљи – пословни простор	3.928	1.425
3	Купци у земљи – стамбени простор	1.383	1.985
4	Откуп станова за трећа лица	972	467
5	Закуп станова за трећа лица	933	919
	Купци у земљи	***11.946***	***8.402***
6	Купци у земљи – ГСА	792	710
7	Купци у земљи – пословни простор	1.042	1.061
8	Купци у земљи – стамбени простор	857	824
9	Купци у земљи – откуп станова	795	732
10	Купци у земљи – закуп станова	826	826
	МИНУС: Исправка вредности	***4.312***	***4.153***
	Укупно (АОП 0038 напомена 3.3.1):	**7.634**	**4.249**

3.3.2 ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА

У оквиру **осталих потраживања из пословања** исказују се потраживања за камату и дивиденде, потраживања од запослених, потраживања од државних органа и организација, односно потраживања од Оснивача (Град Зрењанин), 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 потраживања,у табели број 4, која се односе на рефундације накнада зарада, потраживања за више плаћен порез на добит, дате зајмове запосленима за набавку зимнице, огрева и уџбеника

Табела 4 Остала потраживања

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Потраживања од запослених (зајам)	1.360	1.150
2	Потраживања од државних органа (JLS)		28
3	Потраживања за више плаћен порез на добитак		78

4	Остала краткорочна потраживања	78	2
5	Краткорочни финасијски пласмани од ЈЛС		
6	ПДВ	52	70
7	Потраживања уа рефундације накнада зарада	166	
	Укупно (АОП 0044 напомена 3.3.2 и 3.3.3):	**1.656**	**1.328**

3.3.3 ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ

Табела 5 Порез на додату вредност

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	ПДВ у примљеним фактурама по општој стопи (осим плаћених аванса)	60	55
2	ПДВ у примљеним фактурама по посебној стопи (осим плаћених аванса)	16	15
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		
12	ПДВ у датим авансима	-24	
	Укупно (АОП 0044 напомена 3.3.2):	**52**	**70**

3.3.4 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 6 Краткорочни финансијски пласмани

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Потраживања од Оснивача – пражњење рачуна	50	50
2	Потраживања од Оснивача	95	95
	Укупно (АОП 0048 напомена 3.3.4):	**145**	**145**

3.3.5 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 страној валути, она се вреднују по званичном средњем курсу валуте објављеном од стране Народне банке Србије.

Табела 7 Готовински еквиваленти и готовина

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Хартије од вредности – готовински еквиваленти		
2	Текући (пословни рачуни)	15.870	21.556
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 (АОП 0057 напомена 3.3.5):	**15.870**	**21.556**

3.3.6 АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАГРАНИЧЕЊА

Табела 8 Активна временска разграничења

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Унапред плаћени трошкови		
2	Потраживања за нефактурисани приход	5.451	7.300
3	Разграничени трошкови по основу обавеза		
4	Остала активна временска разграничења		
5	Одложена пореска средства		
	Укупно (АОП 0058 напомена 3.3.6):	**5.451**	**7.300**

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 Капитал

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Основни капитал	**50**	**50**
2	Нераспоређени добитак ранијих година	**1.136**	**1.966**
3	Нераспоређени добитак текуће године	**830**	**10**
4	Губитак		
	Укупно (АОП 0401 напомена 3.4):	**2.016**	**2.026**

3.4.1 ОСНОВНИ КАПИТАЛ

Табела 10 Основни капитал

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Акцијски капитал		
2	Удели ДОО		
3	Улози		
4	Државни капитал	50	50
5	Друштвени капитал		
6	Задружни удели		
7	Емисиона премија		
8	Остали основни капитал		
	Укупно (АОП 0402 напомена 3.4.1):	**50**	**50**

3.4.2 РЕЗЕРВЕ

Табела 11 Резерве

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2024.
1	Законске резерве		

2	Статутарне и друге резерве		
	Укупно (АОП 0405 напомена 3.4.2):		

3.4.3 НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК

Табела 12 Нераспоређени добитак

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	**Почетно стање 01.01.2025.**	**5.311**	**1.966**
2	Остала повећања		
3	Остала смањења	**4.175**	
4	**Нераспоређени добитак текуће године**	**830**	**10**
	Укупно (АОП 0408 напомена 3.4.3):	**1.966**	**1.976**

3.4.4 ГУБИТАК

Табела 13 Губитак

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	**Почетно стање 01.01.2024.**	**4.175**	**0**
2	Остала повећања		
3	Остала смањења	4.175	0
4	**Губитак текуће године**	**0**	**0**
	Укупно (АОП 0412 напомена 3.4.4):	**0**	**0**

Одлуком Надзорног одбора Предузећа број 140/183 од 13.06.2025. године распоређена је добит из 2024. године у износу од 830 динара: 50% за куповину опреме за обављање делатности, а 50% је нераспоређена добит. Сагласност на ову Одлуку дала је Скупштина града Зрењанина Решењем број 003718214 2025 09178 001 000 060 107 04 019 од 12.09.2025. године.

3.5 ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА, ОБАВЕЗЕ И ПВР

3.5.1 ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

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.

Табела 14 Обавезе по основу лизинга у земљи

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Дугорочне кредити и зајмови и обавезе по основу лизинга у земљи	1.363	981
	Укупно (АОП 0420 напомена 3.5.1):	**1.363**	**981**

3.5.2 ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин признаје финансијске обавезе у свом билансу стања, само онда када оно постане једне од уговорних страна у финасијском 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.

3.5.2.1 ПРИМЉЕНИ ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ

Табела 15 Примљени аванси, депозити и кауције

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Примљени депозити	13.160	16.810
	Укупно (АОП 0441 напомена 3.5.2.1):	**13.160**	**16.810**

Табела 16 Структура примљених депозита

у хиљадама динара

Ред. бр.	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Примљени депозити – пословни простор	8.155	8.654
2	Примљени депозити – режија ПП и СТ	0	2.659
3	Примљени депозити – Пескара, Тиса	1	
4	Примљени депозити – станови	4.437	4.879
5	Примљени депозити – остали ануитети	196	242
6	Примљени депозити – Фрање Клуза	371	376
	Укупно (АОП 0441 напомена 3.5.2.1):	**13.160**	**16.810**

3.5.2.2 ДОБАВЉАЧИ И ОСТАЛЕ ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА

Табела 17 Обавезе према добављачима

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
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	11.294	12.171
6	Добављачи у иностранству		
	Укупно (АОП 0445 напомена 3.5.2.2):	**11.294**	**12.171**

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

Табела 18 Структура добављача

у хиљадама динара

Ред. бр.	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Добављачи у земљи – ГСА	1.441	1.542
2	Добављачи у земљи - пословни простор	7.560	9.312
3	Добављачи у земљи – станови	1.009	985
4	Добављачи у земљи – Пескара, Мотел, Тиса	1.284	332
5	Добављачи у земљи – остало		
	Укупно (АОП 0445 напомена 3.5.2.2):	**11.294**	**12.171**

Обавезе према добављачима измирују се у складу са Законом о роковима измирења новчаних обавеза у комерцијалним трансаксијама („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.

Табела 18а Остале обавезе из пословања

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Остале обавезе према буџету	711	721
2	Обавезе за погрешне уплате		51
3	Добављачи – остала повезана правна лица у земљи		
	Укупно (АОП 0448 напомена 3.5.2.2):	**711**	**772**

3.5.2.3 ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ЗАРАДА И НАКНАДА ЗАРАДА

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 обезвеђује 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 19 Остале краткорочне обавезе

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Обавезе по основу комисионе и консигнационе продаје		
2	Остале обавезе из специфичних послова		
3	Обавезе по основу зарада и накнада зарада - бруто	1.569	1.821
4	Обавезе по основу зарада и накнада зарада - бруто која се рефундира	67	0
5	Обавезе по основу камата и трошкова финансирања		
6	Обавезе за дивиденде		
7	Обавезе за учешће у добити		
8	Обавезе према запосленима		
9	Обавезе према директору, односно члановима органа управљања и надзора	258	252
10	Обавезе према физичким лицима за накнаде по уговорима	101	119
11	Обавезе за нето приход предузетника који аконтацију подижу у току године		
12	Обавезе за краткорочна резервисања		
13	Обавезе за одбитке радника	137	114
14	Остале обавезе		
	Укупно (АОП 0450 напомена 3.5.2.3):	**2.132**	**2.306**

3.5.2.4 ПОРЕЗ ЗА ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ

Порез на добитак се обрачунава и плаћа у складу са одредбама Закона о порезу на добит правних лица („Службени гласник РС“, бр. 25/2001, 80/2002, 80/2002 - др. закон, 43/2003, 84/2004, 18/2010, 101/2011, 119/2012, 47/2013, 108/2013, 68/2014 - др. закон, 142/2014, 91/2015 - аутентично тумачење, 112/2015, 113/2017, 95/2018, 86/2019, 153/2020 и 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 20 Обавезе по основу пореза на додату вредност

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Обавезе за порез по уговорима за физичка лица	50	58
2	Обавезе за порез и доприносе за надзорни одбор	165	162
3	Обавезе за уплату ПДВ-а	969	757
	Укупно (АОП 0451 напомена 3.5.2.4):	**1.184**	**977**

3.5.2.5 ОБАВЕЗЕ ЗА ОСТАЛЕ ПОРЕЗЕ

Порез на добитак се обрачунава и плаћа у складу са одредбама Закона о порезу на добит правних лица („Службени гласник РС“, бр. 25/2001, 80/2002, 80/2002 - др. закон, 43/2003, 84/2004, 18/2010, 101/2011, 119/2012, 47/2013, 108/2013, 68/2014 - др. закон, 142/2014, 91/2015 - аутентично тумачење, 112/2015, 113/2017, 95/2018, 86/2019, 153/2020 и 118/2021) и релевантним подзаконским актима.

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.

3.5.3 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.

3.5.4 КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА

Табела 21 Пасивна временска разграничења

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Унапред обрачунати трошкови		
2	Унапред наплаћени приходи		
3	Разграничени зависни трошкови набавке		
4	Одложени приходи и примљене донације		
5	Обавезе за наплаћену закупнину према трећим лицима остали власници	1.355	1.341
6	Обавезе за наплаћен откуп према трећим лицима остали власници	333	93
	Укупно (АОП 0454 напомена 3.5.4):	**1.688**	**1.434**

3.6 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 попуста.

(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 поуздатно 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 22 Пословни приходи

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
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 - пословни приходи	67.843	66.341
6	Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту		
	Укупно (АОП 1001 напомена 3.6.1):	**67.843**	**66.341**

Табела 23 **Структура пословних прихода**

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024	31.12.2025
1	Приходи од продаје услуга уперављања	63.147	61.667
2	Приходи од продаје услуга земљишно-књижног спровођења	611	486
3	Приходи од управљања стамбеним простором за трећа лица	79	49
4	Приходи од закупнина	3.454	3.936
5	Приходи од закупа станова	552	203
	Укупно (АОП 1001 напомена 3.6.1):	**67.843**	**66.341**

Табела 24 Финансијски приходи

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Финансијски приходи од матичних и зависних правних лица		
2	Финансијски приходи од осталих повезаних лица		
3	Приходи од камата (од трећих лица)	**1**	

4	Позитивне курсне разлике (према трећим лицима)		**10**
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	47	
	Укупно (АОП 1027 напомена 3.6.2):	**48**	**10**

Табела 25 Остали приходи

у хиљадама динара

Редни број	**Опис**	**31.12.2024.**	**31.12.2025.**
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-режијски трошкови закупаца пп и ст	22.261	23.908
	Укупно (АОП 1041 напомена 3.6.3):	**22.261**	**23.908**

Табела 26 Приходи од усклађивања вредности имовине

у хиљадама динара

Редни број	**Опис**	**31.12.2024.**	**31.12.2025.**
1	Приходи од усклађивања вредности биолошких средстава		
2	Приходи од усклађивања вредности нематеријалне имовине		

3	Приходи од усклађивања вредности нектретнина, 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	0	227
7	Приходи од усклађивања вредности остале имовине		
	Укупно (АОП 1039 напомена 3.6.4):	**0**	**227**

Табела 27 Приходи по основу исправки грешака из ранијих година које нису материјално значајне

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
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	0	18
	Укупно (АОП 1047 напомена 3.8.1):	**0**	**18**

3.7 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	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Трошкови материјала за израду	954	703
2	Трошкови осталог материјала (режијског)	116	314
3	Трошкови горива и енергије	2.137	2.078
4	Трошкови резервних делова		
5	Трошкови једнократног отписа алата и инвентара		
	Укупно (АОП 1015 напомена 3.7.1.2):	**3.207**	**3.095**

Табела 29 Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Трошкови зарада и накнада зарада (бруто)	31.091	35.757
2	Трошкови доприноса на зараде и накнаде зарада на терет послодавца	4.710	5.417
3	Трошкови накнада по уговору о делу		
4	Трошкови накнада по ауторским уговорима		
5	Трошкови накнада по уговору о привременим и повременим пословима	890	1.078
6	Трошкови накнада физичким лицима по основу осталих уговора	929	903
7	Трошкови накнада директору, односно члановима органа управљања и надзора	2.580	2.630
8	Остали лични расхода и накнаде	3.736	2.502
	Укупно (АОП 1016 напомена 3.7.1.3):	**43.936**	**48.287**

Табела 30 Трошкови производних услуга

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Трошкови услуга на изради учинака		
2	Трошкови транспортних услуга	1.048	950
3	Трошкови услуга одржавања	12.105	6.325
4	Трошкови закупнина		
5	Трошкови сајмова		
6	Трошкови рекламе и пропаганде		
7	Трошкови истраживања		
8	Трошкови развоја који се не капитализују		
9	Трошкови осталих услуга	155	151
	Укупно (АОП 1022 напомена 3.7.1.5):	**13.308**	**7.426**

Табела 31 Трошкови амортизације и резервисања

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Трошкови амортизације	580	636
2	Трошкови резервисања за гарантни рок		
3	Резервисања за трошкове обнављања природних богатстава		
4	Резервисања за задржане кауције и депозите		
5	Резервисања за трошкове реструктуирања		
6	Резервисања за накнада и друге бенефиције запослених		
7	Остала резервисања		
	Укупно (АОП 1020 напомена 3.7.1.4):	**580**	**636**

Табела 32 Нематеријални трошкови

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Трошкови непроизводних услуга	4.753	5.192
2	Трошкови репрезентације	486	598
3	Трошкови премија осигурања	295	523

4	Трошкови платног промета	43	75
5	Трошкови чланарина	144	209
6	Трошкови пореза		
7	Трошкови доприноса		
8	Остали нематеријални трошкови	144	332
	Укупно (АОП 1024 напомена 3.7.1.6):	**5.865**	**6.929**

Табела 33 Финансијски расходи

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
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)	146	92
4	Негативне курсне разлике (према трећим лицима)		11
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	62	0
	Укупно (АОП 1032 напомена 3.7.2):	**208**	**103**

Табела 34 Остали расходи

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Губици по основу расходовања и продаје нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме		
2	Губици по основу расходовања 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 режијски трошкови закупаца пословног и стамбеног простора за префактурисање	21.916	23.948
	Укупно (АОП 1042 напомена 3.7.3):	**21.916**	**23.948**

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

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2024.
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	302	70
7	Обезвређење остале имовине		
	Укупно (АОП 1040 напомена 3.7.4):	**302**	**70**

3.8 ДОБИТАК

Табела 36 Добитак

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Укупни приходи	90.152	90.486

3	Позитиван нето ефекат на резулзтат		18
2	Укупни расходи	89.322	90.494
	Укупно (АОП 1046 и 1017 напомена 3.8):	**830**	**10**

4. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК

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

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	**Добитак** /Губитак пре опорезивања пословне године исказана у билансу успеха	***830.203***	***10.084***
2	**Плус** /Минус : Расходи који се не признају у пореском билансу	88.727	263.955
3	Минус: Расходи који се накнадно признају у пореском		
4	**Плус** /Минус**:** Корекције по основу обрачуна амортизације	62.441	117.648
5	Добитак /**Губитак**		
6	**Добитак** /Губитак	**981.371**	**391.687**
7	Минус: Корекција прихода		
8	Минус: Порески губици из претходних година	9.402.522	9.402.522
9	Минус/Плус: Капитални добици/губици	8.379.414	8.771.101
10	Порески кредит	**1.023.108**	**631.421**
11	Пореска основица	0	0
12	Пореска стопа	15%	15%
13	Пореска обавеза пре умањења		
14	Минус: Порески кредити укупно		
15	Порески расход за годину		

16	Ефективна пореска стопа		
17	Уплаћене аконтације у току године	0	0
	ПОРЕСКА ОБАВЕЗА/КРЕДИТ	**1.023.108**	**631.421**

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 30.11.2025. 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	31.12.2024.	31.12.2025.
1	Дугорочна потраживања		
2	Потраживања по основу продаје од правних лица - ГСА	48	34
3	Потраживања по основу продаје од физичких лица - ГСА		
4	Потраживања по основу продаје од правних лица - Град		
5	Потраживања по основу продаје од физичких лица - Град		
6	Потраживања из специфичних послова	1	1
7	Друга потраживања		
	Укупно неусаглашена потраживања:	**49**	**35**
8	Обавезе из пословања	1	1
9	Дугорочне и краткорочне финансијске обавезе		
	Укупно неусаглашене обавезе:	**1**	**1**

Изводи отворених ставки послати су свим купцима препорученом поштом са стањем на дан 30.11.2025. године (укупно 41 ИОС-а) и 19 обавештења о стању дуга. Од тога 27 извода отворених ставки се вратило као неуручено (стари дугови-нема никога на адреси) и 7 обавештења о стању дуга.

За купце, од којих је Предузеће наплатило потраживања старија од 180 дана, извршена је исправка потраживања у износу од 227 хиљада динара у корист прихода. За купце од којих нису наплаћена потраживања старија од 180 дана извршена је исправка потраживања у износу од 70 хиљаде динара на терет трошкова. Укупан ефекат исправке у корист прихода износи 157 хиљада динара.

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 30.09.2025. године и утврђено је неслагање у износу од 107.420,64 динара, које се односи на комерцијално снабдевање електричном енергијом. У односу на претходне године ово неслагање је сведено на минимум.

На дан 31.10.2025. 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, неусаглашеност обавеза Предузећа са потраживањима ЈП „Електропривреда Србије“. 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 закупаца, већ су сва потраживања књижена на једној картици (цца 150 закупаца). 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 јер су закупци закључивали уговоре са ЕПС-ом. ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин није имало увид у поменуте обавезе, а за обавезе је одговарало 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. 2022. и 2023. године Предузеће је добило извршне пресуде и решења о извршењу, на која је делимично имала основ на жалбу, односно на која је 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“. Проблем је генерисан за највећи број издатих станова у власништву Града који се налазе на гарантованом снабдевању, јер фактуре за утрошену електричну енергију, у највећем делу, гласе на закупце.
- све фактуре за утрошену електричну енергију које гласе на Предузеће, а односе се на комерцијално и гарантовано снабдевање пословног и стамбеног простора и које плаћа Предузеће, приликом уплате ЈП „ЕПС“, раскњижава најстарије дугове без обзира за који месец и годину је извршено плаћење, 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 2025. године Предузеће је писменим путем у више наврата, као и претходних година, покушало да ступи у контакт са ЈП „Електропривреда Србије“, ради решавања горе наведених проблема, али до датума предаје финансијског извештаја за 2025. годину ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин није упела да закаже састанак у ЕПС-у.

Осим, тога ЕПС је у другој половини 2025. године послао опомене пред утужење за утошену електричну енергију за мерна места која се односе на склоништа у стамбеним зградама, која никада нису била евидентирана пословним књигама Предузећа.

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

Директор Предузећа донео је Одлуку о одобравању финансијских извештаја за 2024. годину у којој је као датум одобравања наведен датум 24. март 2026. 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 2025. години уз сарадњу са стручним сарадником пројекта РЕЛОФ 4 имплементирала је у потпуности систем Финансијског управљања и контроле. Дефинисани су пословни процеси и процедуре, као и активности за сваку процедуру, идентификовани су ризици и усвојена је Стратегија управљања ризицима ЈП „Градска стамбена агенција“. Дана 23.01.2026. године донета је Одлука о консолидованом одобравању имплементације и употребе свих измена процеса и процедура из листе/мапе процеса број 122.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин је 24.03.2026. године предала Министарству финансија – Централној јединици за хармонизацију Годишњи извештај о систему финансијског управљања и контроле за 2025. 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.

Намера да се у наредном периоду, интерна ревизија успостави 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.

Дигитално потписано
РАДОВАНАЦ ДРАГОМИР
издавалац сертификата:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
27.03.2026. 09:49:53

Оснивач, град Зрењанин планира да проблем интерне ревизије у јавним предузећим је основало, а које немају интерну ревизију реши у најскоријем периоду.

8. ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ

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

Табела 39 Курс страних валута на дан 31.12.2025.

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2024.	31.12.2025.
1	EUR	117,0149	117,2820
2	USD	112,4386	99,9165
3	CHF	124,5237	126,0013
4	GBP	141,1178	134,4515

Обрадила:
Помоћник директора за економске послове
Милица Вуковић

в.д. директора
дипл. ецц. Драгомир Радованац