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 26.08.2025. 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 2024. годину, број 140/190 од дана 26.08.2025. године са извештајем независног ревизора о извршеној ревизији финансијских извештаја Јавног предузећа „Градска стамбена агенција" Зрењанин, за 2024. годину.

2.Одлуку број 140/191 и Извештај о реализацији Програма пословања Јавног Предузећа „ Градска стамбена агенција" Зрењанин, за 2024. годину, са извештајем независног ревизора о извршеној ревизији финансијских извештаја за 2024. годину број 140/190, од дана 26.08.2025. године доставити Оснивачу.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА"
ЗРЕЊАНИН
ул. Гимназијска бр. 7
ЗРЕЊАНИН
БРОЈ: 140/191
ДАНА: 26.08.2025. године

ПРЕДСЕДНИК НАДЗОРНОГ ОДБОРА

Бела Фодор

Број: 140/190
Датум: 26.08.2025.

Образац 12

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“

ЗРЕЊАНИН

ИЗВЕШТАЈ О РЕАЛИЗАЦИЈИ ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА

ЈП “Градска стамбена агенција“ Зрењанин за 2024. годину

(Усвојен на седници Надзорног одбора 26.08.2025. године)

Зрењанин, август 2025.

I	**ОСНОВНИ СТАТУСНИ ПОДАЦИ**	2
1.1	Делатност јавног предузећа	2
1.2	Годишњи програм пословања	4
II	**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПОСЛОВАЊА**	4
2.1	**Циљеви и индикатори пословања**	4
2.2.	**Управљање ПП и СТ у јавној својини Града**	5
2.3	**Пословање на тржишту**	8
2.4	**Корпоративно управљање**	9
2.5	**Ризици**	10
III	**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗАЦА**	11
3.1	Биланс успеха - образац 1 (прилог 1)	11
3.2	Биланс стања - образац 1а (прилог 2)	13
3.3	Извештај о токовима готовине - образац 1б (прилог 3)	14
3.1.2.3	Анализа финансијских показатеља	14
3.4	Трошкови запослених - образац 2 (прилог 4)	15
3.5	Динамика запослених - образац 3 (прилог 5)	15
3.6	Распон планираних и исплаћених зарада - образац 4 (прилог 6)	15
3.7	Субвенције и остали приходи из буџета - образац 5 (прилог 7)	15
3.8	Средства за посебне намене - образац 6 (прилог 8)	16
3.9	Расподела остварене добити/покриће губитка –образац 7 (пр. 9)	16
3.10	Кредитна задуженост - образац 8 (прилог 10)	16
3.11	Готовински еквиваленти и готовина	16
3.12	Извештај о инвестицијама - образац 10 (прилог 12)	16
3.13	Потраживања, обавезе и судски спорови- образац 11 (прилог 13)	16
IV	**ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА И НАПОМЕНЕ**	17
V	**ПРИЛОЗИ**	18
1	Биланс успеха - образац 1 (прилог 1)	19
2	Биланс стања - образац 1а (прилог 2)	20
3	Извештај о токовима готовине - образац 1б (прилог 3)	23
4	Трошкови запослених - образац 2 (прилог 4)	24
5	Динамика запослених - образац 3 (прилог 5)	25
6	Распон планираних и исплаћених зарада - образац 4 (прилог 6)	26
7	Приходи из буџета – образац 5 (прилог 7)	27
8	Средства за посебне намене - образац 6 (прилог 8)	28
9	Расподела остварене добити / покриће губитка - образац 7 (прилог 9)	29
10	Кредитна задуженост - образац 8 (прилог 10)	30
11	Готовински еквивалент и готовина - образац 9 (прилог 11)	31
12	Извештај о инвестицијама - образац 10 (прилог 12)	32
13	Потраживања, обавезе и судски спорови- образац 11 (прилог 13)	33
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, именован 29.06.2021. године, број Одлуке 06-83-17/21-I. Датум истека именовања 29.06.2022. године. 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.
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
Бела Фодор	Председник надзорног одбора	Представник локалне самоуправе	06-22-34/22-I	04.02.2022.	03.02.2026.
Марко Гуцев	Чланови надзорног одбора	Представник локалне самоуправе	06-22-34/22-I	04.02.2022.	03.02.2026.
Персида Живанов		Члан из редова запослених	06-22-34/22-I	04.02.2022.	03.02.2026.

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 2023. годину усвојен је Закључком број 06-156-20/23-I од 08.12.2023. године, на седници Скупштине града Зрењанина која је одржана 08.12.2023. године.

Прва измена програма пословања усвојена је Закључком Скупштине града Зрењанина број 000661591 2024 09178 004 047 000 001 04 017 од 29.02.2024. године.

Друга измена програма пословања усвојена је Закључком Скупштине града Зрењанина број 0002838321 2024 09178 001 000 000 001 04 027 од 11.10.2024. године.

Трећа измена програма пословања усвојена је Закључком Скупштине града Зрењанина број 003474155 2024 09178 001 000 000 001 04 034 од 17.12.2024. године.

II ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПОСЛОВАЊА

У периоду 01.01.2024. – 31.12.2024. 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, продајом, односно откупом 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 2024. године

Р. број	Циљ	Индикатор	Планирана вредност индикатора за 2024. годину	Реализација				Верификација
				Q1	Q2	Q3	Q4	
1 (а)	Наплата јавног прихода од закупа пословног простора у односу на фактурисану реализацију 2022. године.	% наплате	85	94	93	98	102	Реализован

2 (а)	Наплата јавног прихода од закупа стамбеног простора у односу на фактурисану реализацију 2022. године.	% наплате	70	81	83	83	75	Реализован
3 (а)	Остварење просечне оцене задовољства корисника 3,60	Просечна оцена	3,60				4,28	Реализован у потпуности
4 (а)	Повећање површине издатог пословног и стамбеног простора улагањем у његово текуће одржавање	Повећана површина у м2	150	0	0	0	131	Реализован
5 (а)	Повећање површине издатог пословног и стамбеног простора улагањем у његово и инвестиционо одржавање	Повећана површина у м3	150	0	0	0	0	Циљ није реализован јер нису обезбеђена средства у буџету Града
6 (б)	Покриће дела губитка пословања предузећа из 2020. године	Покриће губитка у %	100	100	100	100	100	Реализован у потпуности

2.2 Управљање поверено ј јавном својином Града

2.2.1 Управљање пословним и стамбеним фондом 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 2024.

у динарима

Р.бр.	**Опис**	**План наплате**	**Фактурисани јавни приходи**	**Наплаћени јавни приходи**	**% наплате**	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*5/3*	*5/4*
1	Пословни простор	66,000,000	66,059,954	67,197,607	101.81	101.72
2	Закуп станова и станарина	3,000,000	8,418,669	6,326,705	210.89	75.15
3	Откуп станова	7,000,000	20,081,057	19,387,379	276.96	96.55

4	*Пословни простор*	*66,000,000*	*66,059,954*	*67,197,607*	101.81	101.72
5	*Стамбени простор*	*10,000,000*	*28,499,726*	*25,714,084*	257.14	90.23
6	Укупно	76,000,000	94,559,680	92,911,691	122.25	98.26
7	*Фактурисана услуга 1 и 2 Оснивачу (бруто)*			*59,975,700*		
8	*Разлика- нето буџетски приход*			*32,935,991*		

Бруто буџетски приход износи 32.935.991 динара, а фактурисане услуге управљања пословним и стамбеним простором, у власништву Града, износе бруто 59.975.700 динара. Нето буџетски приход износи 32.935.991динара.

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 2024. години реализована је 102%, што је 15 процентних поена више у односу на планиранu циљну вредност.

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 90% и већа је за 20 процентних поена од планираног циља.
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 2024. године



2.2.2 Текуће одржавање пословног и стамбеног простора

У 2024. години, у име и за рачун Града, на име текућег одржавања изведени су радове на: четири објекта пословног простора и десет објекта стамбеног простора.

Табела 5 Текуће одржавање објеката пословног и стамбеног простора у 2024. години

Редни број	Ознака	Адреса	Место	Вредност радова - текуће одржавање	
				Нето	Бруто
1	ПП	Цара Душана 11	Зрењанин	767,405.00	920,886.00
2		Краља Александра I Карађорђевића 17	Зрењанин	645,403.00	774,483.60
3		Житни трг 6	Зрењанин	672,471.50	806,965.80
4		Гимназијска 20	Зрењанин	2,080,686.00	2,496,823.20
Σ1		**Укупно пословни простор (ПП):**		**4,165,965.50**	**4,999,158.60**
1	СТ	Булевар Вељка Влаховића 4/9	Зрењанин	767,405.00	920,886.00
2		Краља Александра I Карађорђевића 17/3	Зрењанин	736,998.00	884,397.60
3		Милана Станивуковића 25/4	Зрењанин	20,000.00	24,000.00
4		Паје Војнова 9а	Меленци	20,000.00	24,000.00
5		Пионирска 2/5	Орловат	20,000.00	24,000.00
6		Стрелишна 16/5	Зрењанин	20,000.00	24,000.00
7		Тетовска 20	Зрењанин	95,875.00	115,050.00
8		Јована Трајковића 10/5	Зрењанин	5,000.00	6,000.00
9		Уроша Предића	Зрењанин	1,116,525.00	1,339,830.00
10		Жарка Зрењанина 15/23	Зрењанин	1,126,463.00	1,351,755.60
Σ2		**Укупно стамбени простор (СТ):**		**3,928,266.00**	**4,713,919.20**
ΣΣ		**Укупно ПП+СТ:**		**8,094,231.50**	**9,713,077.80**

2.2.3 Спортско-рекереациони центари

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 Резултат пословања на управљању имовином Града

Укупан бруто износ фактура за извршене услуге управљања пословним, стамбеним простором, управљање и одржавање Спортско-рекреационих центара (услуге 1–4) износи 75.775.700 динара.

Табела 6 Веза са буџетом Града - услуге управљања 1-4 за период јануар-децембар 2024. године

Редни број	Јавни приход	Наплаћен јавни приход	Фактурисана услуга буџету	Резултат
1	Пословни простор - комерцијалне непокретности (услуга 1)	67,197,607	40,189,719	27,007,888
2	Стамбени простор - некомерцијалне непокретности (услуга 2)	25,714,084	19,785,981	5,928,103

3	Спортско рекреациони центри (услуга 3)		1,840,000	-1,840,000
4	Спортско рекреациони центри - одржавање (услуга 4)		13,960,000	-13,960,000
	Укупно:	**92,911,691**	**75,775,700**	**17,135,991**

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

Графикон 2 Веза са буџетом – услуге управљања 1 - 4 јануар-децембар 2024 године



2.2.5 Извештај по кварталима појединачно

Најбоља наплата јавних прихода од закупа пословног и стамбеног простора била је у четвртом кварталу, затим у трећем, првом и другом кварталу.
Најбољи резултат је постигнут у четвртом кварталу са наплаћеним јавним приходом од 112% у односу на фактурисани приход.

Графикон 3 Јавни приходи по кварталима појединачно јануар – децембар 2024 године



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.

Пословни циљеви, које је Предузеће планирало да оствари на тржишту приказани су у табели број 2 под (б).

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 Графиконима 4, 5 и 6 у делу Биланс успеха.

2.3.1 Портфолио управљање Спортско-рекреационим центрима: Обављањем послова управљања Спортско-рекреационим центрима „Пескара", „Тиса" и „Мотел" оставрени су приходи од издавања у закуп површина, локала и башта у износу од 3.453.888 динара. Ови приходи су везани за сезону која је трајала од 01.05.2024. – 31.08.2054. године.
Укупни расходи за текуће одржавање Спортско рекреационих центара у 2023. години износе 13.866.958 динара.

2.3.2 Портфолио станови социјалног становања: Фактурисана закупнина у 2023. години од издавања станова социјалног становања, укупно десет станова у Зрењанину у улици Фрање Клуза 104, износи 552.260 динара, а наплаћена закупнина износи 530.140,77 динара, проценат наплате износи 95,99%.

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 31.12.2024. године издвојена средтсва на посебном наменском рачуну на основу наведене Одлуке износе 2.144.484 динара.

2.4 Корпоративно управљање

У 2024. години Надзорни одбор и руководство Предузећа на одржаним седницама расправљали су о принципима корпоративног управљања.
Донет је закључак о потреби за перманентним усавршавањем чланова Надзорног одбора, као и за унапђењем транспаретности у раду иобезбеђивање основа за ефикасно корпоративно управљање.

Осим тога, расправљало се о одговорности Надзорног одбора и односу Оснивача и Предузећа у вези корпоративног управљања.

2.5 Ризици

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

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

Када су у питању значајни ризици Тим је дефинисао превентивне мере и мере заштите, пратио спровођење мера у периоду од 3-6 месеци од претходне оцене и спровео поновну оцену, избегавао ризик, ублажио ризик променом вероватноће и променом последица.

У овом извештајном периоду није било појаве ни једног ризика.

Табела број 7 Регистар ризика за 2024. годину

ОЦЕНА РИЗИКА			ПРЕ ПРЕДУЗЕТИХ МЕРА				НАКОН ПРЕДУЗЕТИХ МЕРА			Статус ризика	Додатне активности за смањење ризика	Да ли је резидуални ризик прихватљив?	Акциони план уколико је ризик неприхватљив
Р. бр	Екстерне заинтересоване стране Процес/ Функција	Ризик	Изложеност - Значај ризика			Прилика/	Изложеност - Значај ризика					ДА/НЕ	
			Вероватноћа појаве	Озбиљност последица	ВхО	Превентивне мере/ Мере заштите	Вероватноћа појаве	Озбиљност последица	ВхО				
1	Локална самоуправа	Губитак имовине и права закупа	3	5	**15**	*М/Инвестирање у реконструкцију девастираних објеката који су под забраном употребе М/ Изградња ноих објеката*	*3*	*3*	*9*	*Средњи*	*А/Добијање сагласности и средстава од Оснивача А/Израда планова за санацију и реконструкц и изградњу нових објекатацу са предмером радова*	*ДА*	
2	Локална самоуправа /Процес наплате закупнине	Мањи проценат наплате умањеног јавног прихода закупнина пп и ст у условима пандемије	3	5	**15**	*М/Тужбе М/Слање опомена дужницима најмање једном месечно, М/одобравање плаћања дуга на рате*	*3*	*1*	*3*	*Мали*	*А/Опомињање дужника телефонским путем2-3 пута месечно*	*ДА*	

3	Корисник	Одступања од минимума квалитета одржавања, реконструкције и санције објеката-очување супстанце портфолија пп и ст	2	5	**10**	*М/Континуирана контрола објеката пп и ст простора најмање 1-2 путагодишње М/Израда планова текућег одржавањапп и ст М/обавештавање Оснивача о потреби улагања након извршене контроле*	*2*	*3*	*6*	*Мали*			
4	Запослени	Напуштање организације због већих зарада, континуираног усавршавања, обука, стицања већих компентенција, напредовања	2	4	**8**	*М/ Обука М/Преговори са Оснивачем у вези повећања зарада М/Ротирање радника на друга радна места*							

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

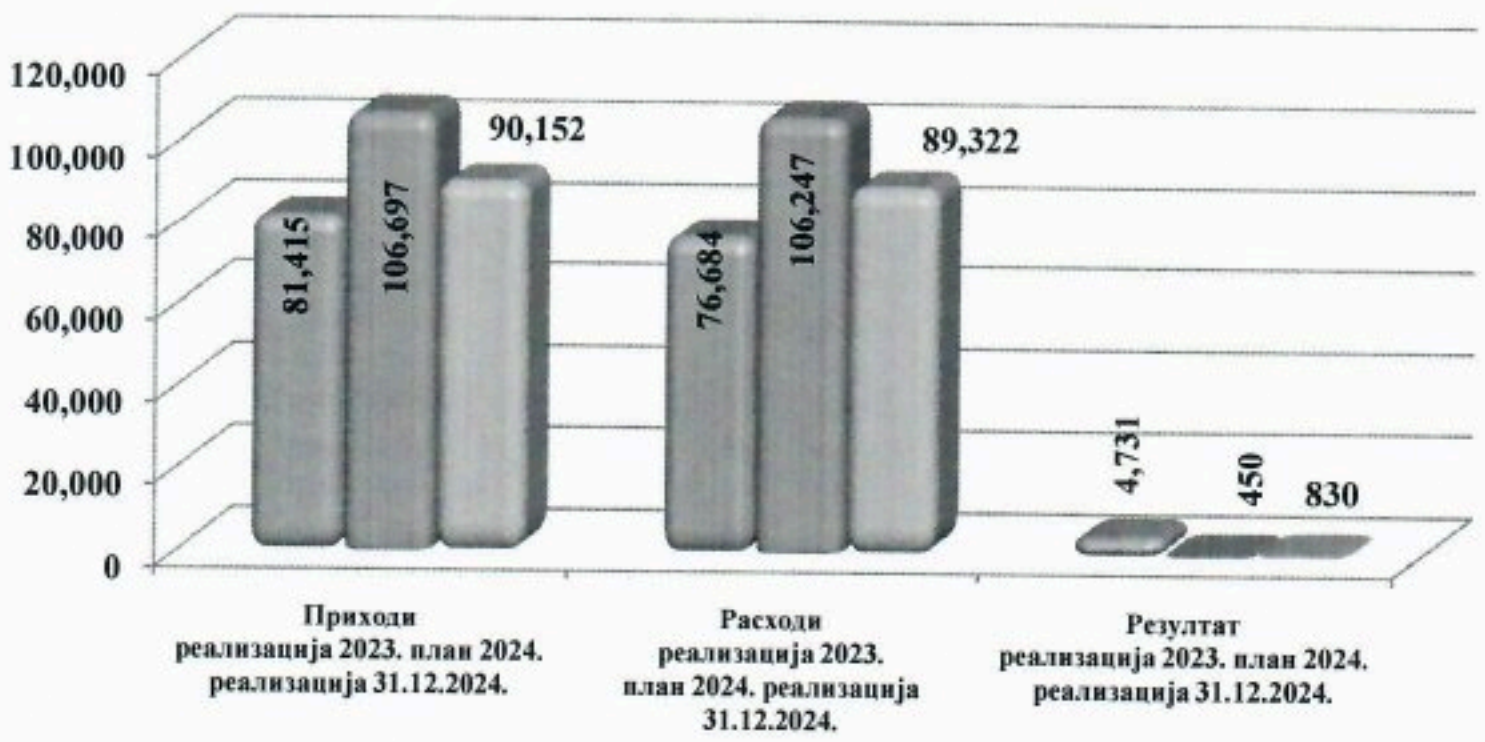
III ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОБРАЗАЦА

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

Пословни приходи и расходи: Реализовани укупни пословни приходи и укупни пословни расходи не одступају од планираних за 10%

Графикон 4 Планиране и реализоване позиције биланса успеха за период јануар-децембар 2024. године

у хиљадама

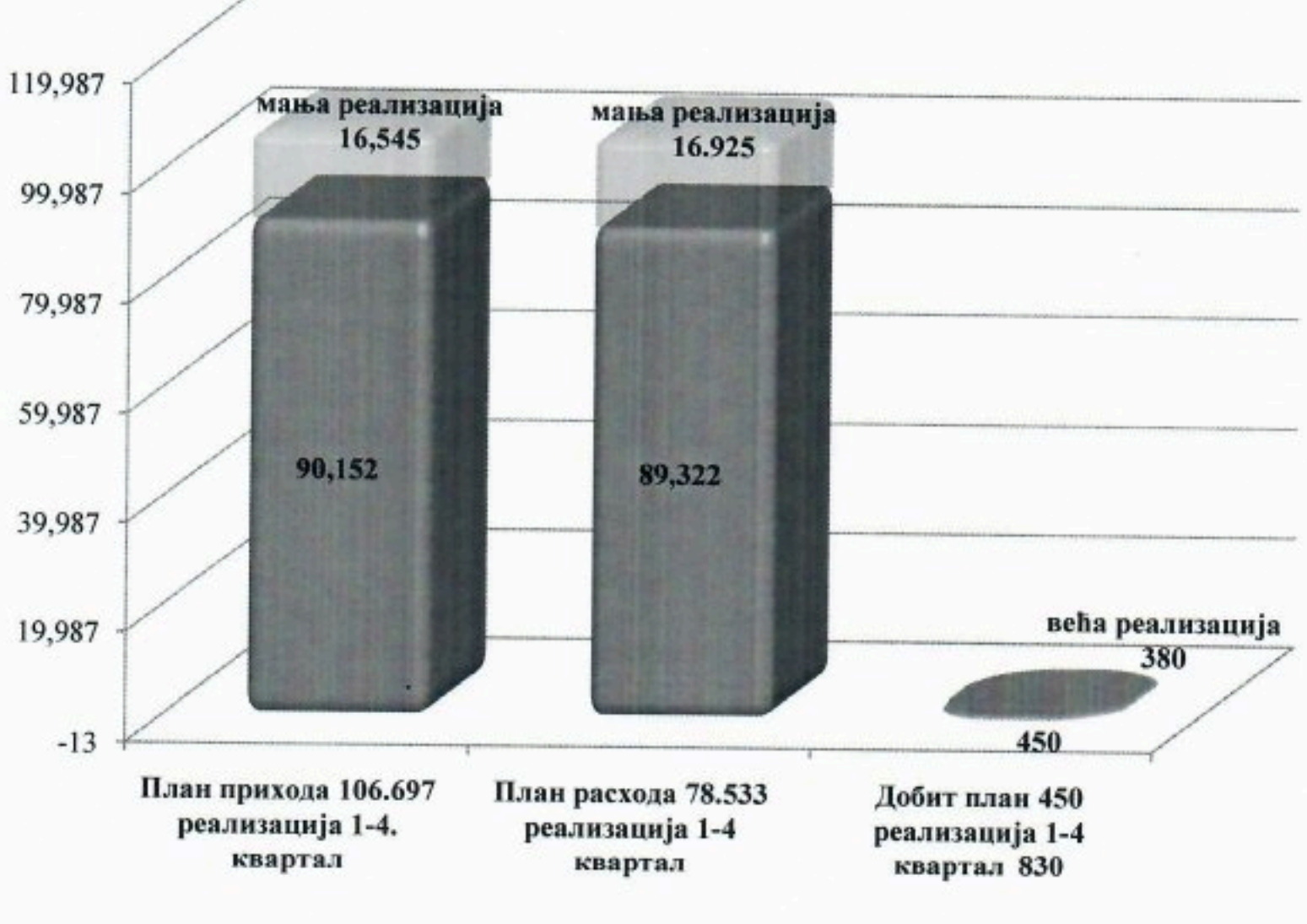


Финансијски приходи и расходи: Одступања реализованих вредности на позицији финансијских расхода преко 10% на више или на мање у односу на планиране резултат су већих прихода по основу позитивних курсних разлика.

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

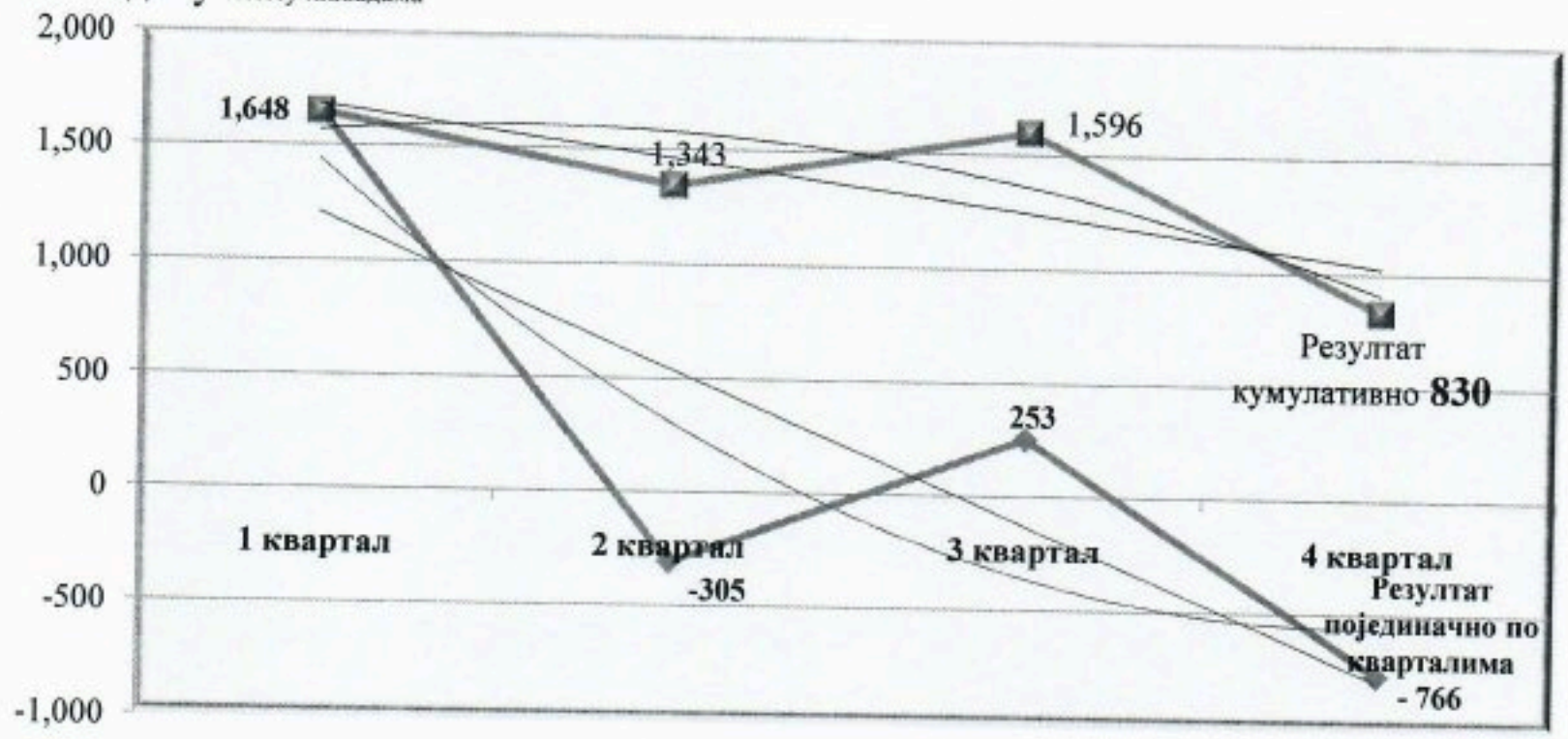
Резултат пословања: На дан 31.12.2024. године Предузеће је остварило добит у износу од 830 хиљада динара.

Графикон 5 Резултат пословања по кварталима кумулативно за 2024. годину у хиљадама



Извештај о резултатима пословања по кварталима појединачно: У 2024. години, посматрано појединачно по кварталима најбољи резултат пословања постигнут је у првом кварталу, затим у трећем, а у другом и четвртом остварени су губици. Реализација добити појединачно по кварталима је последица сезонског карактера пружања услуга везаних за издавање Спортско-рекреационих центара, јер се приходи од закупа реализују, по правилу пре почетка сезоне, а мањи део у току трајања и након завршетка сезоне.

Графикон 6 Резултат пословања-добитак по кварталима појединачно и кумулативно за 2024. годину.....у хиљадама



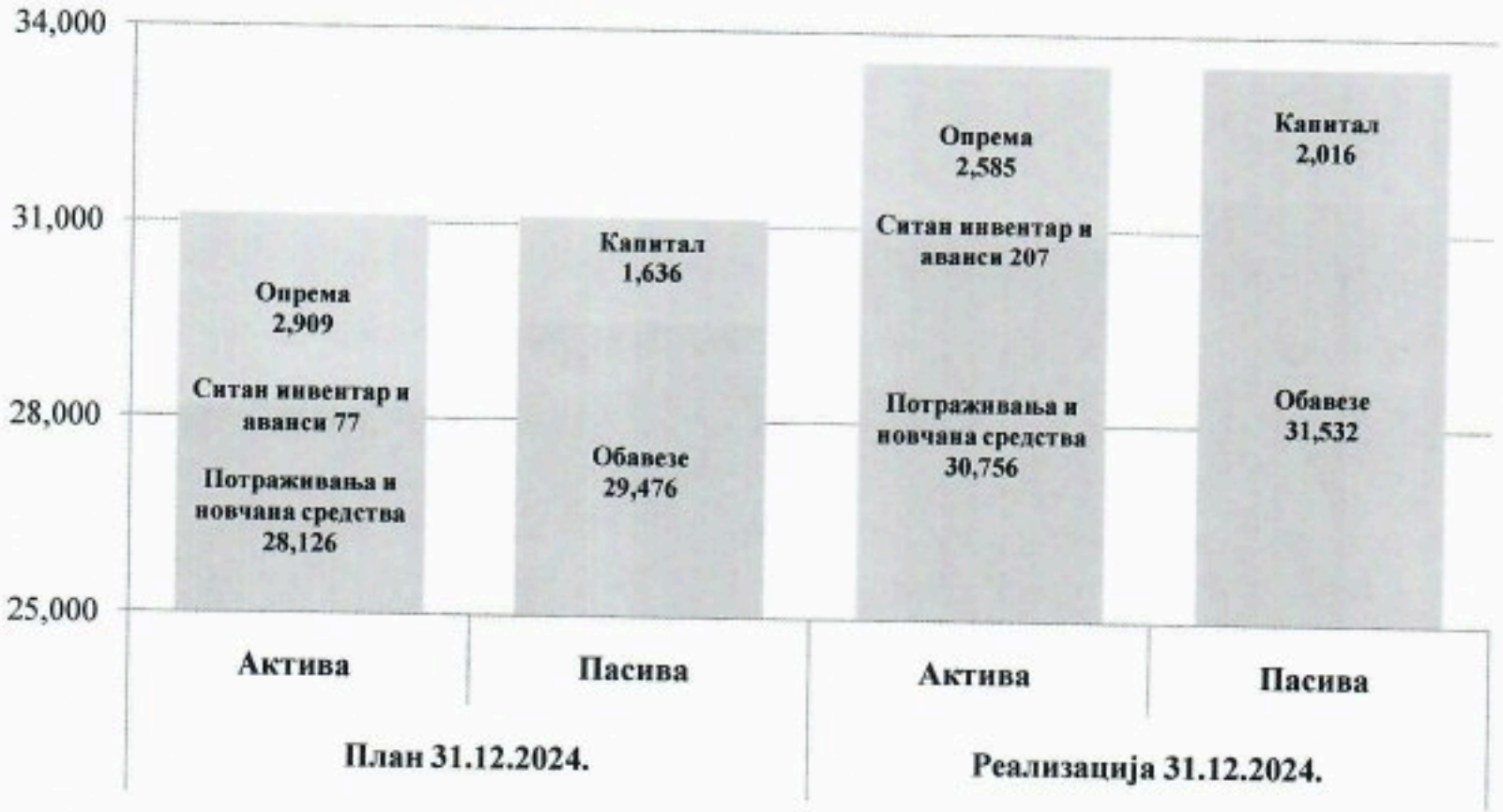
3.2 БИЛАНС СТАЊА – Образац 1а (*Прилог 2)*

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, јер је не одступају за 10%.

Пасива: значајна одступања реализованих од планираних вредности су више примљени депозити од планираних и остварена добит изнад висине губитка ранијих година..

Графикон 7 Планиране и реализоване позиције биланса стања за период јануар-децембар 2024. године

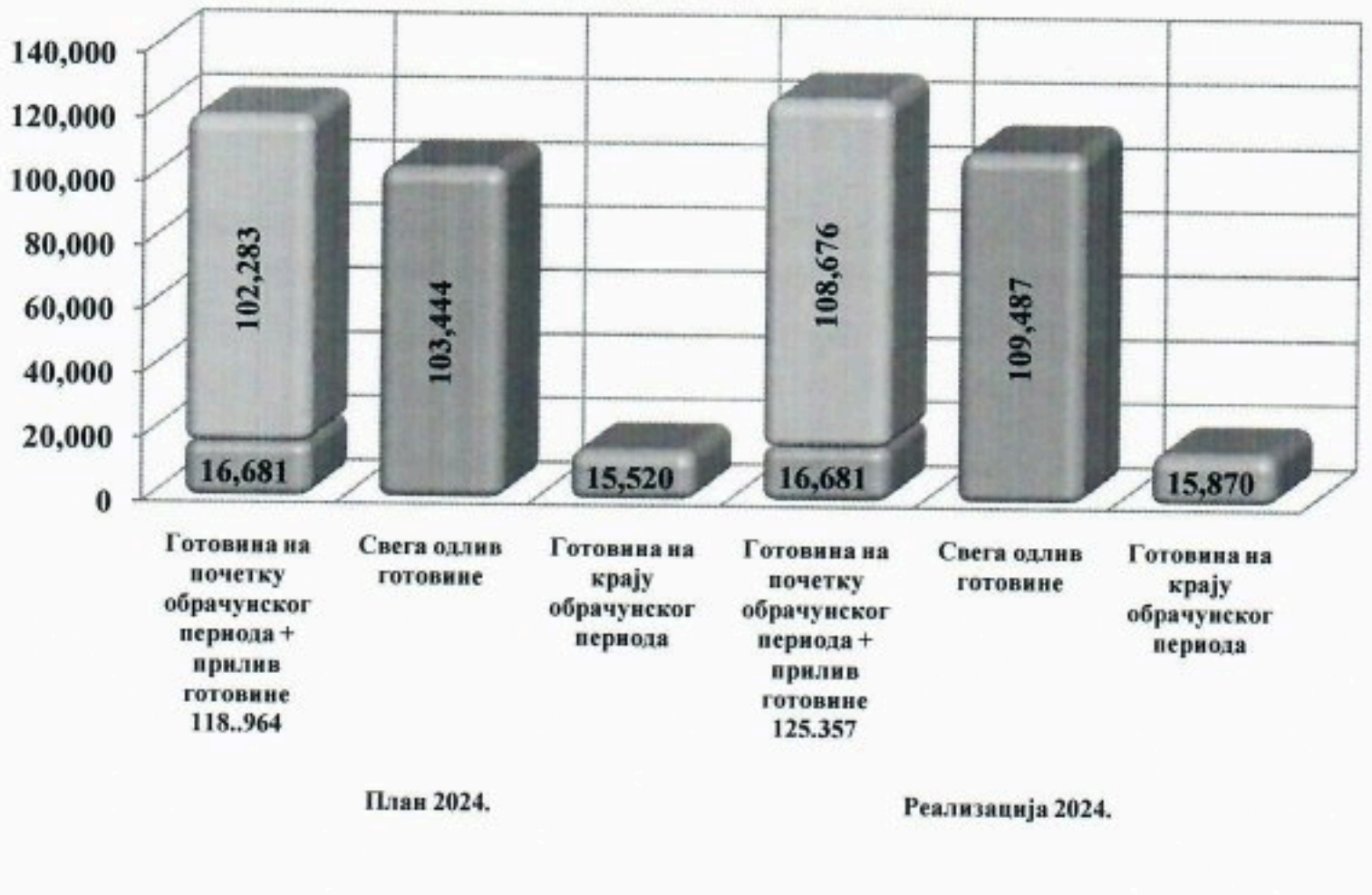


Извештај по кварталима појединачно: У периоду јануар-децембар 2023, године посматрано појединачно по кварталима резултат је био уједначен.
Потраживања су била највећа у другом кварталу због почетка туристичке сезоне, затим у четвртом, па у првом и трећем кварталу.
Обавезе у другом кварталу биле су мање него у првом, трећем и четвртом кварталу,
Капитал је био мањи у другом, четвртом и трећем кварталу у односу на први.

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

Укупни новчани токови, односно приливи и одливи су у складу са планом и не одступају преко 10%.

Графикон 8 Планиране и реализоване позиције новчаних токова за период јануар-децембар 2024. године



Извештај по кварталима појединачно: У периоду јануар-децембар 2024. године, посматрано појединачно по кварталима резултат је уједначен са минималним одступањима.

3.1.2.3 АНАЛИЗА ФИНАНСИЈСКИХ ПОКАЗАТЕЉА – РАЦИО АНАЛИЗА

EBITDA - добитак Предузећа пре опорезивања, 1.656 хиљада динара.

ROA- Стопа приноса средстава је 2,47%, на сваких 100 динара укупно ангажованих средстава остварује се 2,47 динара нето добитка.

ROE - Стопа приноса капитала је 41,17%, на сваких 100 динара уложеног капитала реализује се 41,17 динара добити.

Оперативни новчани ток - новчани ток из пословних активности је 947 динара.

Дуг/капитал износи 595,49%, на сваких 100 динара уложеног капитала реализују се обавезе од 595,49 динара.

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

Ригорозни рацио ликвидности је 117,10%, Предузеће на сваких 100 динара дугорочних и краткорочних обавеза покрива обртним средствима са 117,10 динара.

Учешће зарада у укупним приходима је 64,76%.

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 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 нису запослена 2 радника због недостатка финансијских средстава за њихово запошљавања,

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 репрезентацију одступају за 15% на ниже у односу на план, јер се спроводила политика штедње за ову намену.

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

Оставрена добит у 2023. години износи 4.731 хиљада динара, а непокривени губитак из ранијих година 4.175 хиљада динара. На основу Одлуке надзорног одбора, број 130/122 од 13.06.2024. године, остварена добит се распоредила за покриће губитка у целости, а остатак добити у износу од 555 хиљада динара распоредио се за куповину опреме за обављање делатности.

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

Кредитно задужење Предузећа за купљени службени аутомобил на дан 31.12.2024. године износи 1.363 хиљада динара.

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

Готовина на крају обрачунског периода, односно на дан 31.12.2024. године износи 15.870 хиљада динара.

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

У 2024. 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, дате авансе и префактурисане услуге износе 19.032 хиљада динара.

Обавезе Предузећа према добављачима износе 11.294 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

Значајно је да је Предузеће у сва четири квартала 2024. године одржало стабилност пословања и да је у том периоду остварило 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 31.12.2024. године*

у 000 динара

Група рачуна, рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Стање на дан 31.12.2023. Претходна година/ЗР/	Планирано стање/ребаланс 3 на дан 31.12.2024. Текућа	01.01-31.12.2024. године*		Проценат реализације (реализација / план 31.12.2024*)
					План /ребаланс 3	Реализација	
1	2	3	4	5	6	7	8
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	58.043	75.796	75.796	67.843	90%
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002	0	0	0	0	
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003				0	
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005	54.956	71.940	71.940	63.837	89%
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006	54.956	71.940	71.940	63.837	89%
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011	3.087	3.856	3.856	4.006	104%
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014+ 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	54.279	74.888	74.888	66.896	89%
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	3.084	4.354	4.354	3.207	74%
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	35.073	47.035	47.035	43.936	93%
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	25.812	32.670	32.670	31.090	95%
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	3.911	4.950	4.950	4.710	95%
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	5.350	9.415	9.415	8.136	86%
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	548	680	680	580	85%
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	9.602	15.955	15.955	13.308	83%
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	5.972	6.864	6.864	5.865	85%
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025	3.764	908	908	947	104%
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026					
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031	1027	807	1	1	48	4800%
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029	102	1	1	1	100%
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030				47	
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031	705	0	0		
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	259	379	379	208	55%
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033					
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	200	269	269	146	54%
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035	4	50	50	0	0%
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036	55	60	60	62	103%
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037	548				
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038		378	378	160	42%
683, 685 и 686	**З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА**	1039	848	0	0	0	
583, 585 и 586	**И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА**	1040	403	100	100	302	302%
67	**Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ**	1041	21.714	30.900	30.900	22.261	72%
57	**К. ОСТАЛИ РАСХОДИ**	1042	21.743	30.880	30.880	21.916	71%
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043	81.412	106.697	106.697	90.152	84%
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044	76.684	106.247	106.247	89.322	84%
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВ. (1043-1044)≥0	1045	4.728	450	450	830	184%
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВ. (1044 - 1043) ≥ 0	1046					
69-59	**Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА**	1047	3				
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	4.731	450	450	830	184%
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА 1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050					
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 -1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055	4.731	450	450	830	184%
	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: 22.08.2025

м.п.

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

Образац 1а.

БИЛАНС СТАЊА на дан 31.12.2024. године*

у 000 динара

Група рачуна, рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Стање на дан 31.12.2023. Претходна година/ЗР/	01.01.-31.12.2024. године*		Проценат реализације (реализација / план 30.09.2024*)
				План /ребаланс 3	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	2.809	2.909	2.585	89%
01	(0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003	0	0	0	
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	2.809	2.909	2.585	89%
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010				
023	2. Постројења и опрема	0011	2.809	2.909	2.585	89%
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	0	0	0	
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	28.226	28.203	30.963	110%
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	11	77	207	269%
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	11	77	207	269%
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	10.197	10.239	7.634	75%
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	10.197	10.239	7.634	75%
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	1.196	350	1.656	473%
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	1.118	272	1.578	580%
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	141	145	145	100%
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна	0049		0		
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана правна	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	141	145	145	100%
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	16.681	15.520	15.870	102%
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058		1.872	5.451	291%
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059	31.035	31.112	33.548	108%
88	**Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА**	0060				
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401	1.186	1.636	2.016	123%
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 ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407				
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408	5.311	1.586	1.966	124%
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409	580	1.136	1.136	100%
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410	4.731	450	830	184%
	VIII. УЧЕШЋА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412	4.175	0	0	
350	1. Губитак ранијих година	0413	4.175	0		
351	2. Губитак текуће године	0414				
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415	1.758	1.471	1.363	93%
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	0	0	0	
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	1.758	1.471	1.363	93%
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	1.758	1.471	1.363	93%
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	28.091	28.005	30.169	108%
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433	0	0	0	
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	12.930	13.868	13.160	95%
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0046 + 0447 + 0448)	0442	11.277	7.005	12.005	171%
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443				
435	3. Обавезе према добављачима у земљи	0445	10.793	6.451	11.294	175%
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448	484	554	711	128%
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449	2.399	5.936	3.316	56%
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	1.538	4.584	2.132	47%
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	861	1.352	1.184	88%

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	1.485	1.196	1.688	141%
	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	31.035	31.112	33.548	108%
89	**Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА**	0457				

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 22.08.2025.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ЗРЕЊАНИН 3

В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. екц. Драгомир Ралованац

Образац 1б.

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ
у периоду од 01.01. до 31.12.2024. године*

у 000 динара

ПОЗИЦИЈА	АОП	Реализација 01.01-31.12.2023. Претходна година/ЗР/	План/ребаланс3 за 01.01.- 31.12.2024. Текућа година	01.01-31.12.2024. године*		Проценат реализације (реализација / план 30.09.2024*)
				План/ребаланс3/	Реализација	
1	2	3	4	5	6	7
А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ						
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	99.687	102.283	102.283	108.676	106%
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	99.687	76.152	76.152	104.050	137%
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003					
3. Примљене камате из пословних активности	3004					
4. Остали приливи из редовног пословања	3005		26.131	26.131	4.626	18%
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	96.092	102.839	102.839	109.140	106%
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	39.518	47.244	47.244	47.564	101%
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008					
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	39.081	47.284	47.284	46.127	98%
4. Плаћене камате у земљи	3010		110	110	142	129%
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013					
8. Остали одливи из пословних активности	3014	17.493	8.201	8.201	15.307	187%
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015	3.595				
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I)	3016		556	556	464	83%
Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА						
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3017	0	0	0	0	
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023	0	0	0	0	
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	0	0	0	0	
1. Увећање основног капитала	3030					
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8)	3037	0	605	605	347	57%
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		343	343	347	101%
8. Исплаћене дивиденде	3045					
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046					
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047		605	605	347	57%
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	99.687	102.283	102.283	108.676	106%
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	96.092	103.444	103.444	109.487	106%
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050	3.595				
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051		1.161	1.161	811	70%
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	13.086	16.681	16.681	16.681	100%
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	16.681	15.520	15.520	15.870	102%

* Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 22.08.2025.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ЗРЕЊАНИН 3

В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. екц. Драгомир Радованац

Образац 2

ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ

у динарима

Р. бр.	Трошкови запослених	Реализација 01.01-31.12.2023. Претходна година	Ребаланс III 01.01-31.12.2024. Текућа година	01.01-31.12.2024. године*		Проценат реализације (реализација / план 31.12.2024*)
				План	Реализација	
1.	Маса НЕТО зарада (зарада по одбитку припадајућих пореза и доприноса на терет запосленог)	18.588.135	23.520.000	23.520.000	22.402.770	95%
2.	Маса БРУТО 1 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет запосленог)	25.812.376	32.670.430	32.670.430	31.090.503	95%
3.	Маса БРУТО 2 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет послодавца)	29.722.951	37.620.000	37.620.000	35.800.715	95%
4.	Број запослених по кадровској евиденцији - УКУПНО**	20	24	24	22	92%
4.1.	- на неодређено време	18	16	16	16	100%
4.2.	- на одређено време	2	8	8	6	75%
5	Накнаде по уговору о делу	0				
6	Број прималаца накнаде по уговору о делу	0				
7	Накнаде по ауторским уговорима					
8	Број прималаца наканде по ауторским уговорима					
9	Накнаде по уговору о привременим и повременим пословима	0	915.300	915.300	890.392	97%
10	Број прималаца накнаде по уговору о привременим и повременим пословима	0	1	1	1	100%
11	Накнаде физичким лицима по основу осталих уговора	768.945	930.000	930.000	929.715	100%
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	2.392.857	2.630.000	2.630.000	2.580.135	98%
18	Број чланова надзорног одбора	3	3	3	3	100%
19	Превоз запослених на посао и са посла	643.983	732.300	732.300	651.756	89%
20	Дневнице на службеном путу	83.941	480.000	480.000	281.403	59%
21	Накнаде трошкова на службеном путу	0	72.100	72.100	36.938	51%
22	Отпремнина за одлазак у пензију	0	1.318.900	1.318.900	1.300.871	99%
23	Број прималаца	0	3	3	3	100%
24	Јубиларне награде	319.906	361.507	361.507	361.507	100%
25	Број прималаца	0	1	1	1	100%
26	Смештај и исхрана на терену		187.000	187.000	0	0%
27	Помоћ радницима и породици радника	882.444	1.543.030	1.543.030	921.036	60%
28	Стипендије					
29	Остале накнаде трошкова запосленима и осталим физичким лицима	11.726	8.000	8.000	7.462	93%
30	Трошкови стручног усавршавања запослених					

* 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: 22.8.2025.

м.п.

В.д. директора ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. екон. 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 30.09.2024. године*	**16**	**6**	**2**
	Одлив кадрова			
1.	Пензија			
2.				
3.				
4.				
…				
	Пријем			
1.				
2.				
3.				
4.				
…				

	Стање на дан 31.12.2024. године**	Укупан број	Број жена	Број мушкараца	Укупан број	Број жена	Број мушкараца	Укупан број	Број жена	Број мушкараца
		16	9	7	6	4	2	2	1	1

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

Датум: 22.8.2025.

м.п.

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

Образац 4

Распон планираних и исплаћених зарада у периоду 01.01. до 31.12.2024*

у динарима

		План		Реализација	
		Бруто 1	Нето	Бруто 1	Нето
Запослени без пословодства	Најнижа појединачна зарада	99.900	72.600	96.322	70.065
	Највиша појединачна зарада	166.900	119.500	167.918	120.281
	Просечна зарада	132.000	95.000	119.742	85.820
Пословодство	Најнижа појединачна зарада	165.600	118.600	162.576	116.373
	Највиша појединачна зарада	197.600	141.000	197.535	141.042
	Просечна зарада	185.000	132.000	180.055	128.708

* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 22.8.2025.

м.п.

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

Образац 5

ПРИХОДИ ИЗ БУЏЕТА

у динарима

План за 2024. 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 - 31.12.2024. 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: 22.08.2025.

В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. еш. Драгомир Радованац

Образац 6

СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

у динарима

Р. бр.	Позиција	План за 01.01-31.12.2023. Претходна година	Реализација 01.01-31.12.2023. Претходна година	План/ребаланс3/ за 01.01-31.12.2024. Текућа година	01.01 - 31.12.2024. године*		Проценат реализације (реализација / план 31.09.2024*)
					План/ребаланс 3/	Реализација	
1.	Спонзорство						
2.	Донације	150.000	55.000	80.000	80.000	72.000	90%
3.	Хуманитарне активности						
4.	Спортске активности						
5.	Репрезентација	500.000	476.953	570.000	570.000	485.746	85%
6.	Реклама и пропаганда	300.000	266.551			0	
7.	Остало	100.000	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				Удр Српска Босна		47.000,00			
2				Удр жена Зелено поље	пакетићи за Божић	25.000			
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									

* последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 22.08.2025.

М.П.

В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. ецц Драгомир Радованац

Образац 7.

РАСПОДЕЛА ОСТВАРЕНЕ ДОБИТИ / ПОКРИЋЕ ГУБИТКА

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
2019	17.11.2020	170/262	18.12.2020	06-116-54/20-I	Добитак	314.602					
2020	21.1.2022	120/327	4.2.2022	06-22-14/22-I	Губитак	8.757.803			100%	1.767.926	Покривено из нераспоређене добити ранијих година
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)

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: 22.08.2025.

м.п.

В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. екц. Драгомир Радованац

Образац 8

КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

Кредитор	Назив кредита / Пројекта	Валута	Уговорени износ кредита	Гаранција државе Да/Не	Стање кредитне задужености на 31.12. 2024године* у оригиналној валути	Стање кредитне задужености на 31. 12 2024 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							
													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	16.690	не	11.652	1.363.469	2023	2028		09.03.2023	9,05	12	84.231	85.452	87.400	89.393	36.523	36.206	34.259	32.265
.....																				
.....																				
.....																				
Укупно домаћи кредитор																				
Страни кредитор																				
.....																				
.....																				
.....																				
.....																				
Укупно страни кредитор																				

Укупно кредитно задужење

од чега за ликвидност

од чега за пројекте

* Последње дан тромесечја за који се извештај саставља

Датум: 22.08.2025.

В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. екн. Драгомир Радовић

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
31.12.2023. (претходна година)	068	Текући рачун	Управа за трезор		5.977.465
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		9.053.249
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедионица		1.650.105
	Укупно у динарима				16.680.819
31.03.2024.	068	Текући рачун	Управа за трезор		4.405.023
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		9.652.235
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедионица		1.794.812
	Укупно у динарима				15.852.070
30.06.2024.	068	Текући рачун	Управа за трезор		2.560.845
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		11.634.343
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедионица		1.891.712
	068	Текући рачун	Уникредит Банк-боловање		98.993
	Укупно у динарима				16.185.893
30.09.2024.	068	Текући рачун	Управа за трезор		2.440.892
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		14.401.680
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедионица		2.045.532
	068	Текући рачун	Уникредит Банк-боловање		0
	Укупно у динарима				18.888.104
31.12.2024.	068	Текући рачун	Управа за трезор		6.002.753
	068	Текући рачун	Уникредит Банк		7.723.082
	068	Текући рачун	Банка поштанска штедионица		2.144.484
	068	Текући рачун	Уникредит Банк-боловање		0
	Укупно у динарима				15.870.319

Датум: 22.08.2025.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ЗРЕЊАНИН 3

В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"
дипл. екон. 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 31.12.2022*	Структура финансирања	План 2024** 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: 22.08.2025.

м.п.

В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. екон. Драгомир Радованац

Образац 11

ПОТРАЖИВАЊА, ОБАВЕЗЕ И СУДСКИ СПОРОВИ

ПОТРАЖИВАЊА за 2024. годину*

у динарима

Потраживања (стање на последњи дан извештаја)	на дан 31.03.2024.	на дан 30.06.2024.	на дан 30.09.2024.	на дан 31.12.2024.
до 3 месеца	5.662.064	7.580.322	4.244.675	13.297.658
од 3 месеца до 12 месеци	0	**0**	**0**	**1.360.000**
дуже од 12 месеци	4.487.715	6.044.646	2.585.127	4.374.217
УКУПНО:	10.149.779	13.624.968	6.829.802	19.031.875

* година за коју се извештај саставља

ОБАВЕЗЕ за 2024. годину*

у динарима

Неизмирене обавезе (стање на последњи дан извештаја)	на дан 31.03.2024.	на дан 30.06.2024.	на дан 30.09.2024.	на дан 31.12.2024.
до 3 месеца	3.245.017	4.031.267	4.362.415	13.380.596
од 3 месеца до 12 месеци	0	0	0	0
дуже од 12 месеци	3.621.729	3.621.729	3.621.729	9.507.704
УКУПНО:	6.866.746	7.652.996	7.984.144	22.888.300

* 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 2024.*			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: 22.08.2025.

м.п.

В.д. директор-а ЈП "Градска стамбена агенција"

дипл. ецц Драгомир Радованац

Дигитално потписано
КРАЉ БРАНИСЛАВ
издавалац сертификата:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
11.06.2025. 20:09:46

Vizura

JP GRADSKA STAMBENA AGENCIJA ZRENJANIN

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA O IZVRŠENOJ REVIZIJI FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA ZA 2024. GODINU

JP GRADSKA STAMBENA AGENCIJA ZRENJANIN

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA O IZVRŠENOJ REVIZIJI FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA ZA 2024. GODINU

SADRŽAJ

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

PRILOZI:

Bilans stanja
Bilans uspeha
Napomene uz finansijske izveštaje

Vizura revizija i računovodstvo doo
Trg Dr Zorana Đinđića 2
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 2024. 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 2024. 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)

Vizura

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)

Vizura

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, 10. juna 2025. 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 31.12.2024. 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	2.585	2.809	511
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	2.585	2.809	511
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010				
023	2. Постројења и опрема	0011	3.1	2.585	2.809	511
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 лице (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	30.963	28.226	19.149
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	3.2	207	11	84
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	207	11	84
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	7.634	10.197	4.648
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	3.3.1	7.634	10.197	4.648
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	1.656	1.196	1.148
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	3.3.3	1.578	1.118	1.070
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	141	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	141	141
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	3.3.5	15.870	16.681	13.086
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058	3.3.6	5.451		42
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059	3	33.548	31.035	19.660
88	**Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА**	0060				
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401	3.4	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				
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	1.966	5.311	609
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409	3.4.3	1.136	580	580
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410	3.4.3	830	4.731	29
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412	3.4.4		4.175	4.204
350	1. Губитак ранијих година	0413	3.4.4		4.175	4.204
351	2. Губитак текуће године	0414				
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415	3.5	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	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	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	30.169	28.091	23.205
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	13.160	12.930	12.113
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	3.5.2.2	12.005	11.277	6.841
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	11.294	10.793	6.411
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	711	484	430
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	3.316	2.399	2.589

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	2.132	1.538	1.499
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	3.5.2.4	1.184	861	1.090
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	1.688	1.485	1.662
	Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455				3.545
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456	3	33.548	31.035	19.660
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).

ДРАГОМИР РАДОВАНАЦ 010990347 Sign

Digitally signed by ДРАГОМИР РАДОВАНАЦ 010990347 Sign Date: 2025.06.10 12:36:36 +02'00'

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 01.01.2024. до 31.12.2024. 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	67.843	58.043
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	63.837	54.956
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006	3.6	63.837	54.956
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	4.006	3.087
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	66.896	54.279
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	3.7	3.207	3.084
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	3.7	43.936	35.073
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	3.7	31.090	25.812
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	3.7	4.710	3.911
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	3.7	8.136	5.350
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	3.7	580	548
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021			
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	3.7	13.308	9.602
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023			
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	3.7	5.865	5.972

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	3.764
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026			
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	3.6	48	807
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029	3.6	1	102
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030	3.6	47	
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031	3.6		705
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	3.7	208	259
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	3.7	146	200
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035			4
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036	3.7	62	55
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037			548
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038		160	
683, 685 и 686	**З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА**	1039	3.6		848
583, 585 и 586	**И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА**	1040	3.7	302	403
67	**Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ**	1041	3.6	22.261	21.714
57	**К. ОСТАЛИ РАСХОДИ**	1042	3.7	21.916	21.743
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043	3	90.152	81.412
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044	3	89.322	76.684
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045	3.8	830	4.728
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046			
69-59	**Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА**	1047	3.8		3
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	830	4.731

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	830	4.731
	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).

ДРАГОМИР РАДОВАНАЦ 010990347 Sign

Digitally signed by ДРАГОМИР РАДОВАНАЦ 010990347 Sign
Date: 2025.06.10 12:38:24 +02'00'

ЈП „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“
23000 ЗРЕЊАНИН
Гимназијска број 7
Број: 977
Датум: 10.06.2025. године

Напомене уз финансијске извештаје у складу са МСФИ за МСП за период 01.01. - 31.12.2024. године

Зрењанин, јун 2025.

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 9

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 15

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 20
3.5.2.5 Обавезе за остале порезе 21
3.5.3 Државна давања 21
3.5.4 Краткорочна пасивна временска разграничења 22
3.6 Приходи 22
3.7 Расходи 26
3.8 Добутак 30
4. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК 30
5. НЕУСАГЛАШЕНА ПОТРАЖИВАЊА И ОБАВЕЗЕ 31
6. ДАТУМ ОДОБРАВАЊА ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И ДОГАЂАЈА НАКОН ДАНА БИЛАНСА СТАЊА 32
7. ФИНАНСИЈСКО УПРАВЉАЊЕ И КОНТРОЛА И ИНТЕРНА РЕВИЗИЈА 33
8. ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ 34

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 31.12.2024. године Предузеће је имало 21 запослених, а просечан број запослених у обрачунском периоду је 22.

Финансијски извештаји, који су предмет ових Напомена уз финансијске извештаје за 2023. годину, односе се на период 01.01.-31.12.2024. 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 31.12.2024. 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 рачуновству 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 31.12.2024. године износе:

- Укупна актива 33.548 хиљада динара,
- Укупна пасива 33.548 хиљада динара,
- Укупни приходи 90.152 хиљада динара,
- Укупни расходи 89.322 хиљада динара,
- Добитак из пословања 830 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 31.12.2024. године

Редни број	Конто	Опис	Набавна вредност		Исправка вредности		Садашња вредност	
			31.12.23.	31.12.24.	31.12.23.	31.12.24.	31.12.23.	31.12.24.
1	023	Некретнине, постројења и опрема	12,208	12,564	9,399	9,979	2,809	2,585
Укупно (АОП 0002 напомена 3.1):			**12,208**	**12,564**	**9,399**	**9,979**	**2,809**	**2,585**

Садашња вредност основних средстава са стањем на дан 31.12.2024. године износи 2.585 хиљада динара, а обрачуната амортизација за књиговодствене сврхе износи 580 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 залиха, аванса износи 207 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 31.12.2023. године износи 207 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	31.12.2023.	31.12.2024.
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	14,544	11,946
6	Купци у иностранству		
7	Остала потраживања по основу продаје		
8	**Минус**: Исправка вредности потраживања по основу	4,347	4,312
	Укупно *(АОП 0038 напомена 3.3.1)*:	**10,197**	**7,634**

Табела 3 Структура потраживања купаца

у хиљадама динара

Ред. бр.	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Купци у земљи – ГСА	*3,105*	4,730
2	Купци у земљи – пословни простор	*8,163*	3,928
3	Купци у земљи – стамбени простор	*1,574*	1,383
6	Откуп станова за трећа лица	*876*	972
7	Закуп станова за трећа лица	*826*	933
	Купци у земљи	***14,544***	***11,946***
8	Купци у земљи – ГСА	*963*	792
9	Купци у земљи – пословни простор	*990*	1,042
10	Купци у земљи – стамбени простор	*773*	857
11	Купци у земљи – откуп станова	*795*	795
12	Купци у земљи – закуп станова	*826*	826
	МИНУС: Исправка вредности	***4,347***	***4,312***
	Укупно *(АОП 0038 напомена 3.3.1)*:	***10,197***	**7,634**

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

У 2024. години извршен је отпис, на предлог Комисије за попис и Одлуке Надзорног одбора, исправљених сумњивих и спорних потраживања од града Зрењанина у износу од 3.622 хиљаде динара за неплаћене обавезе према добављачима из периода када је Предузеће имало статус индиректног корисника буџетских средстава. Град Зрењанин наведена потраживања у износу од 3.622 хиљаде није никада евидентирао у својим пословним књигама.

Табела 4 Остала потраживања

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Потраживања од запослених (зајам)	999	1,360
2	Потраживања од државних органа (JLS)	3,622	0
2.1	*Доцња*	*3,137*	*0*
2.2	*Накнадно утврђена доцња*	*485*	*0*
3	**Минус:** – Исправка вредности потраживања од државних органа	3,622	0
4	Потраживања за рефундације накнада зарада	88	166
5	Остала краткорочна потраживања	78	78
7	ПВР ПДВ	31	52
	Укупно (АОП 0044 напомена 3.3.):	**1,196**	**1,656**

3.3.3 ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ

Табела 5 Порез на додату вредност

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	ПДВ у примљеним фактурама по општој стопи (осим плаћених аванса)	11	60
2	ПДВ у примљеним фактурама по посебној стопи (осим плаћених аванса)	20	16
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):	**31**	**52**

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	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Потраживања од Оснивача – пражњење рачуна	50	50
2	Потраживања од Оснивача	91	95
	Укупно (АОП 0048 напомена 3.3.4):	**141**	**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	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Хартије од вредности – готовински еквиваленти		

2	Текући (пословни рачуни)	16,681	15,870
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):	**16,681**	**15,870**

3.3.6 АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАГРАНИЧЕЊА

Табела 8 Активна временска разграничења

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Унапред плаћени трошкови		
2	Потраживања за нефактурисани приход	42	5,451
3	Разграничени трошкови по основу обавеза		
4	Остала активна временска разграничења		
5	Одложена пореска средства		
	Укупно (АОП 0058 напомена 3.3.6):	**42**	**5,451**

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	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Основни капитал	50	50
2	Нераспоређени добитак ранијих година	580	1,136
3	Нераспоређени добитак текуће године	4,731	830
6	Губитак	4,175	
	Укупно (АОП 0401 напомена 3.4):	**1,186**	**2,016**

3.4.1 ОСНОВНИ КАПИТАЛ

Табела 10 Основни капитал

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
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	31.12.2023.	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	31.12.2023.	31.12.2024.
1	**Почетно стање 01.01.2024.**	**580**	**5,311**
2	Остала повећања		
3	Остала смањења	**0**	**4,175**
4	**Нераспоређени добитак текуће године**	**4,731**	**830**
	Укупно (АОП 0408 напомена 3.4.3):	**5,311**	**1,966**

3.4.4 ГУБИТАК

Табела 13 Губитак

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	**Почетно стање 01.01.2023.**	**4,204**	**4,175**
2	Остала повећања		
3	Остала смањења	29	4,175
4	**Губитак текуће године**	**0**	**0**
	Укупно (АОП 0412 напомена 3.4.4):	**4,175**	**0**

Одлуком Надзорног одбора Предузећа број 130/122 од 13.06.2024. године распоређена је добит из 2023, године у износу од 4.175.38,55 динара за покриће дела непокривеног губитка исказаног у финансијским извештајима за 2020. и 2022 годину. Сагласност на ову Одлуку дала је Скупштина града Зрењанина Решењем број 002278808 2024 09178 001 000 000 001 04 036 од 02.08.2024. године.
У 2024. години покривен је део губитка из ранијих година у целости.

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	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Дугорочне кредити и зајмови и обавезе по основу лизинга у земљи	1,758	1,363
	Укупно *(АОП 0420 напомена 3.5.1)*	**1,758**	**1,363**

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	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Примљени депозити	12,930	13,160
	Укупно (АОП 0441 напомена 3.5.2.1):	**12,930**	**13,160**

Табела 16 Структура примљених депозита

у хиљадама динара

Ред. бр.	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Примљени депозити – пословни простор	7,883	8,155
2	Примљени депозити – укњижбе	0	0
3	Примљени депозити – Пескара, Тиса	1	1
4	Примљени депозити – станови	4,340	4,437
5	Примљени депозити – остали ануитети	335	196
6	Примљени депозити – Фрање Клуза	371	371
	Укупно (АОП 0441 напомена 3.5.2.1):	**12,930**	**13,160**

3.5.2.2 ДОБАВЉАЧИ

Табела 17 Обавезе према добављачима и остале обавезе из

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Добављачи – матична и зависна правна лица у земљи		
2	Добављачи – матична и зависна правна лица у иностранству		
3	Добављачи – остала повезана правна лица у земљи		
4	Добављачи – остала повезана правна лица у иностранству		
5	Добављачи у земљи	10,793	11,294
6	Добављачи у иностранству		
7	Остале обавезе из пословања	484	711
	Укупно (АОП 0442 напомена 3.5.2.2):	**11,277**	**12,005**

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

Табела 18 Структура добављача

у хиљадама динара

Ред. бр.	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Добављачи у земљи – ГСА	1,180	1,441
2	Добављачи у земљи - пословни простор	6,709	7,560
3	Добављачи у земљи – станови	871	1,009
4	Добављачи у земљи – Пескара, Мотел, Тиса	1,376	1,284
5	Добављачи у земљи – остало	657	
	Укупно (АОП 0445 напомена 3.5.2.2)	**10,793**	**11,294**

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.

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	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Обавезе по основу комисионе и консигнационе продаје		
2	Остале обавезе из специфичних послова		
3	Обавезе по основу зарада и накнада зарада - бруто	1,121	1,569
4	Обавезе по основу зарада и накнада зарада - бруто која се рефундира	33	67
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	240	258
10	Обавезе према физичким лицима за накнаде по уговорима	47	101
11	Обавезе за нето приход предузетника који аконтацију подижу у току године		
12	Обавезе за краткорочна резервисања		
13	Обавезе за одбитке радника	97	137
14	Остале обавезе		
	Укупно (АОП 0458 попуњена 3.5.2.3):	**1,538**	**2,132**

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	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Обавезе за порез по уговорима за физичка лица		50
2	Обавезе за порез и доприносе за надзорни одбор		165
8	Обавезе за уплату ПДВ-а	861	969
	Укупно (АОП 0451 напомена 3.5.2.4)	**861**	**1,184**

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	31.12.2023.	31.12.2024.
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	1,485	1,355
6	Обавезе за наплаћен откуп према трећим лицима остали власници		333
	Укупно (АОП 0454 напомена 3.5.4):	1,485	1,688

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	31.12.2023.	31.12.2024.
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	58,043	67,843
6	Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту		
	Укупно (АОП 1001 напомена 3.6):	**58,043**	**67,843**

Табела 23 **Структура пословних прихода**

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Приходи од продаје услуга управљања	53,630	63,147
2	Приходи од продаје услуга земљишно-књижног спровођења	1,130	611
3	Приходи од управљања стамбеним простором за трећа лица	50	79
4	Приходи од префактурисаних заједничких трошкова	146	
5	Приходи од закупнина	3,087	3,454
6	Приходи од закупа станова		552
	Укупно (АОП 1001 напомена 3.6):	**58,043**	**67,843**

Табела 24 Финансијски приходи

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Финансијски приходи од матичних и зависних правних лица		
2	Финансијски приходи од осталих повезаних лица		
3	Приходи од камата (од трећих лица)	**102**	**1**
4	Позитивне курсне разлике (према трећим лицима)		
5	Приходи по основу ефеката валутне клаузуле (према трећим лицима)		
6	Приходи од учешћа у добитку придружених правних лица и заједничких подухвата		
7	Остали финансијски приходи	705	47
	Укупно (АОП 1027 напомена 3.6):	**807**	**48**

Табела 25 Остали приходи

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
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	21,714	22.261
	Укупно (АОП 1034, напомена 3.6)	**21,714**	**22.261**

Табела 26 Приходи од усклађивања вредности имовине

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Приходи од усклађивања вредности биолошких средстава		
2	Приходи од усклађивања вредности нематеријалне имовине		
3	Приходи од усклађивања вредности некретнина, постројења и опреме		
4	Приходи од усклађивања вредности дугорочних финансијских пласмана и хартија од вредности расположивих за продају		
5	Приходи од усклађивања вредности залиха		
6	Приходи од усклађивања вредности потраживања и краткорочних финансијских пласмана	848	
7	Приходи од усклађивања вредности остале имовине		
	УКУПНО (АОП 1039 напомена 3.6):	**848**	

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

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Позитиван нето ефекат на резултат по основу добитка 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	3	0
	Укупно (АОП 1047 напомена 3.6):	**3**	**0**

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	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Трошкови материјала за израду	1,184	954
2	Трошкови осталог материјала (режијског)	10	116
3	Трошкови горива и енергије	1,890	2,137
4	Трошкови резервних делова		
5	Трошкови једнократног отписа алата и инвентара		
	Укупно (АОП 1015 напомена 3.7)	**3,084**	**3,207**

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

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Трошкови зарада и накнада зарада (бруто)	25,812	31,091
2	Трошкови доприноса на зараде и накнаде зарада на терет послодавца	3,911	4,710
3	Трошкови накнада по уговору о делу		

4	Трошкови накнада по ауторским уговорима		
5	Трошкови накнада по уговору о привременим и повременим пословима		890
6	Трошкови накнада физичким лицима по основу осталих уговора	769	929
7	Трошкови накнада директору, односно члановима органа управљања и надзора	2,393	2,580
8	Остали лични расхода и накнаде	2,188	3,736
	Укупно (АОП 1016 напомена 3.7):	**35,073**	**43,936**

Табела 30 Трошкови производних услуга

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Трошкови услуга на изради учинака		
2	Трошкови транспортних услуга	901	1,048
3	Трошкови услуга одржавања	8,285	12,105
4	Трошкови закупнина		
5	Трошкови сајмова		
6	Трошкови рекламе и пропаганде	266	
7	Трошкови истраживања		
8	Трошкови развоја који се не капитализују		
9	Трошкови осталих услуга	150	155
	Укупно (АОП 1022 напомена 3.7):	**9,602**	**13,308**

Табела 31 Трошкови амортизације и резервисања

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Трошкови амортизације	548	580
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):	**548**	**580**

Табела 32 Нематеријални трошкови

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Трошкови непроизводних услуга	4,374	4,753
2	Трошкови репрезентације	477	486
3	Трошкови премија осигурања	303	295
4	Трошкови платног промета	44	43
5	Трошкови чланарина	168	144
6	Трошкови пореза		
7	Трошкови доприноса		
8	Остали нематеријални трошкови	606	144
	Укупно (АОП 1024 напомена 3.7):	**5,972**	**5,865**

Табела 33 Финансијски расходи

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
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)	200	146
4	Негативне курсне разлике (према трећим лицима)	4	
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	55	62
	Укупно (АОП 1032 напомена 3.7):	**259**	**208**

Табела 34 Остали расходи

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
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	21,743	21,916
	Укупно (АОП 1042 напомена 3.7):	**21,743**	**21,916**

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

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	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	403	302
7	Обезвређење остале имовине		
	Укупно (АОП 1040 напомена 3.7):	**403**	**302**

3.8 ДОБИТАК

Табела 36 Добитак

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	Укупни приходи	81,415	90,152
2	Укупни расходи	76,684	89,322
	Укупно (АОП 1045 напомена 3.8):	**4,731**	**830**

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	31.12.2023.	31.12.2024.
1	**Добитак** /Губитак пре опорезивања пословне године исказана у билансу успеха	***4,730,633***	***830,203***
2	**Плус** /Минус : Расходи који се не признају у пореском билансу	156,960	88,727
3	Минус: Расходи који се накнадно признају у пореском		
4	**Плус** /Минус**:** Корекције по основу обрачуна амортизације	418,918	62,441
5	Добитак /**Губитак**		
6	**Добитак** /Губитак	**4,468,675**	**981,371**
7	Минус: Корекција прихода		
8	Минус: Порески губици из претходних година	9,402,522	9,402,522
9	Минус/Плус: Капитални добици/губици	7,398,043	8,379,414
10	Порески кредит	**2,004,479**	**1,023,108**
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:	**2,004,479**	**1,023,108**

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 31.10.2024. 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	31.12.2022.	31.12.2023.
1	Дугорочна потраживања		
2	Потраживања по основу продаје	54	48
3	Потраживања из специфичних послова	1	
4	Друга потраживања		
5	**Укупно неусаглашена потраживања:**	**55**	**44**
6	Обавезе из пословања	1	1
7	Дугорочне и краткорочне финансијске обавезе	1	
	Укупно:	**2**	**2**

Изводи отворених ставки послати су купцима препорученом поштом са стањем на дан 31.10.2024. године (укупно 50 ИОС-а) и 118 обавештења о стању дуга.. Од тога 23 извода отворених ставки се вратило као неуручено (стари дугови-нема никога на адреси) и 25 обавештења о стању дуга.

За купце, од којих је Предузеће наплатило потраживања старија од 180 дана, извршена је исправка потраживања у износу од 337 хиљада динара у корист прихода. За купце од којих нису наплаћена потраживања старија од 180 дана извршена је исправка потраживања у износу од 302 хиљаде динара на терет трошкова. Укупан ефекат исправке у корист прихода износи 35 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 31.10.2024. године и утврђено је неслагање у износу од 21.964,85 динара, које се односи на комерцијално снабдевање електричном енергијом. У односу на претходне године ово неслагање је сведено на минимум.

На дан 31.10.2024. 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“, износи 1.379.589,16 динара. 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 (ца 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, тако да 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 2024. 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 2024. годину ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин није упела да закаже састанак у ЕПС-у. Осим тога, одржано је неколико састанака у Градској управи града Зрењанина на коме су присуствовали представници ЕПС-а Зрењанин (директор и руководиоци сектора), представници Градске управе и ЈП „Градска стамбена агенција“. На састанцима нисмо дошли до решења претходно наведених проблема.

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 27. март 2025. године.

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

7. ФИНАНСИЈСКО УПРАВЉАЊЕ И КОНТРОЛА И ИНТЕРНА РЕВИЗИЈА

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

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

ЈП „Градска стамбена агенција“ Зрењанин је 26.03.2025. године предала Министарству финансија – Централној јединици за хармонизацију Годишњи извештај о систему финансијског управљања и контроле за 2024. 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 или распоређивањем једног запосленог радника на послове интерне ревизије или у складу са прописаним чланом 3. став 1. тачка 2. или тачка 3. Правилника организовањем заједничке јединице за интерну ревизију на предлог два или више корисника јавних средстава или закључењем споразума о обављању интерне ревизије од стране јединице интерне ревизије другог корисника јавних средстава.

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

8. ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ

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

Табела 39 Курс страних валута

у хиљадама динара

Редни број	Опис	31.12.2023.	31.12.2024.
1	EUR	117,1737	117,0149
2	USD	105,8671	112,4386
3	CHF	125,5343	124,5237
4	GBP	135,0550	141,1178

Обрадила:
Помоћник директора за економске послове
Милица Вуковић

в.д. директора
дипл. ецц. Драгомир Радованац

ДРАГОМИР РАДОВАНАЦ 010990347 Sign

Digitally signed by ДРАГОМИР РАДОВАНАЦ 010990347 Sign Date: 2025.06.10 14:32:07 +02'00'