

На основу чл.44. Статута ЈП"Нишстан"Ниш, Надзорни одбор Предузећа на 27. редовној седници одржаној дана 28.08.2024.год., донео је

ОДЛУКУ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗА СТАМБЕНЕ УСЛУГЕ
"НИШСТАН" НИШ
Бр. 01-4938/3
28. AUG 2024 год.
Бранка Кривошеја 1

I

УСВАЈА СЕ Извештај о пословању са финансијским извештајем Јавног предузећа за стамбене услуге "Нишстан"Ниш за 2023.год.

II

Саставни део ове Одлуке је Извештај о пословању са финансијским извештајем Јавног предузећа за стамбене услуге "Нишстан"Ниш за 2023.год.

III

Одлуку доставити Градском већу Града Ниша, Градској Управи за имовину и одрживи развој и сектору финансијско-књиговодствених послова.

ЈП"НИШСТАН" - НАДЗОРНИ ОДБОР -

Одлука је донета у складу са Законом,
Статутом ЈП"Нишстан"Ниш и другим
позитивним прописима
Тврди и оверава

Горан Божић



ПРЕДСЕДНИК

Оливера Војводић, дипл.инж.грађевинарства



**Извештај о пословању
са финансијским извештајем
ЈП за стамбене услуге "Нишстан" Ниш
за 2023. годину**

Делатност: Одржавање стамбених зграда, станова
и пословног простора

Матични број: 07379625

ПИБ: 100337368

ЈББК: 81704

Надлежни орган

јединице

локалне

самоуправе: Управа за имовину и одрживи развој

Ниш, август 2024. године

С А Д Р Ж А Ј

1. ПРАВНА ФОРМА, ДЕЛАТНОСТ, МИСИЈА, ВИЗИЈА И ЦИЉЕВИ	3
2. ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА ПРЕДУЗЕЋА.....	5
3. РЕАЛИЗАЦИЈА ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА	7
3.1. РЕАЛИЗАЦИЈА ФИЗИЧКОГ ОБИМА АКТИВНОСТИ У 2022. ГОДИНИ.....	7
3.2. ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА 2022. ГОДИНУ	16
4. ПОЛИТИКА ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊА.....	35
5. ИНВЕСТИЦИЈЕ.....	41
6. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ.....	42
7. РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНИРАНИХ НАБАВКИ ДОБАРА, УСЛУГА И РАДОВА ЗА ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ И СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ.....	43
8. ЦЕНЕ.....	45
9. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА.....	46

1. ПРАВНА ФОРМА, ДЕЛАТНОСТ, МИСИЈА, ВИЗИЈА И ЦИЉЕВИ

Јавно предузеће за стамбене услуге „Нишстан“, основано је Одлуком Скупштине Града Ниша (Сл.лист Града Ниша бр.135/2016 и 39/2017).

Пословање предузећа уређује се и базира на следећим позитивним законским прописима:

- Закон о јавним предузећима (Сл.гласник РС бр. 15/2016 и 88/2019);
- Закон о јавној својини (Сл. Гласник РС 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020);
- Закон о привредним друштвима (Сл.Гласник РС 36/2011, 99/2011, 83/2014, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 и 109/2021);
- Закон о становању и одржавању зграда (Сл. Гласник РС бр. 104/16 и 9/2020).

Претежна делатност Предузећа је одржавање стамбеног и пословног простора Града Ниша у делу хитних интервенција и текућег одржавања, као и извођење инвестиционих радова на пословном и стамбеном простору.

Радови хитних интервенција и сервисирања уређаја у делу одржавања стамбених зграда, обезбеђују заштиту стамбеног фонда и безбедност грађана, те је њихово извођење од јавног интереса.

Реализација свих пословних активности у току године обављала се у складу са годишњим програмом пословања на који је оснивач дао сагласност а све кроз:

- реализацију уговора са Скупштинама станара везано за хитне интервенције и текуће одржавање стамбених зграда, станова и пословних просторија;
- реализацију уговора са Скупштинама станара везано за инвестиционо одржавање стамбених зграда и пословног простора;
- реализацију пословних активности везаних за реализацију текућег и инвестиционог одржавања према трећим лицима.

Предузеће је тржишно оријентисано и послује на принципима економичности и рентабилности чиме обезбеђује самоодрживост пословања. Приходима од обављања своје делатности, предузеће је финансирало целокупне трошкове пословања, без коришћења буџетских средстава, средстава из донација и осталих екстерних извора финансирања уз доминантну позицију на тржишту.

Предузеће ће се у свом пословању ослањати на постојеће техничке стандарде и процедуре, који се односе на технологију послова, безбедност, потребе и захтеве корисника. Приоритетно је креирање радног амбијента који ће омогућити адекватно вредновање доприноса сваког запосленог, кроз пуно радно ангажовање и мотивацију, уз стално усавршавање знања и способности.

Јавно предузеће „Нишстан“, Ниш, Програмом пословања за 2023. годину, планирало је да кроз обављање своје делатности, оствари више циљева, и то:

1. Стварање услова за безбедно коришћење 1.134 стамбених зграда као и несметано коришћење 309 лифтовских и 322 хидрофорских постројења, у складу са уговором о одржавању којим су ови послови поверени предузећу. Пословна година је завршена

са 1.134 стамбене зграде на одржавању, односно 26.461 корисника, 309 лифта и 324 хидрофора.

Организовање хитних интервенција и текућег одржавања спровођено је на начин којим се обезбеђује коришћење стамбених зграда и уређаја у њима, на безбедан начин и квалитетно и благовремено реаговање по позиву, према потребама корисника услуга.

2. Повећање обима услуга према трећим лицима односно органима јединица локалне самоуправе и осталим градским и републичким органима.
Због смањене финансијске могућности како правних тако и физичких лица, у својству наручиоца послова али и због немогућности нашег предузећа да упосли потребан број радника, приходи по овом основу су остварени испод планираних.
3. Предузимање активности на покретању инвестиција на локацији Марка Орешковића и другој фази градње пословно-стамбеног објекта Александрија.
Активности у делу инвестиција у области градње оправдано су изостале.
4. Услед неопходног планираног повећања конкурентности на тржишту, циљ предузећа је повећање техничке опремљености, стручности извршиоца услуга кроз сертификацију и стандардизацију услуга.
Предузеће је у току пословне 2023. године уложило напор да са постојећом техничком опремљеношћу и са расположивим стручним кадром удовољи потребама тржишта у делу обављања своје делатности.
5. Предузеће је планирало да и у 2023. години, већу пажњу посвети сарадњи са председницима стамбених заједница везано за њихове проблеме у стамбеним зградама из делатности ЈП „Нишстан“, како би задржали постојеће и привукли већи број нових корисника. Мишљења смо, да су контакти са представницима Стамбених заједница у многоме побољшани и да је сарадња много непосреднија и бржа. Професионални управници имају контакте са нашим стручним службама где максимално покушавамо да удовољимо потребама и решимо проблеме у стамбеним заједницама на обострано задовољство.

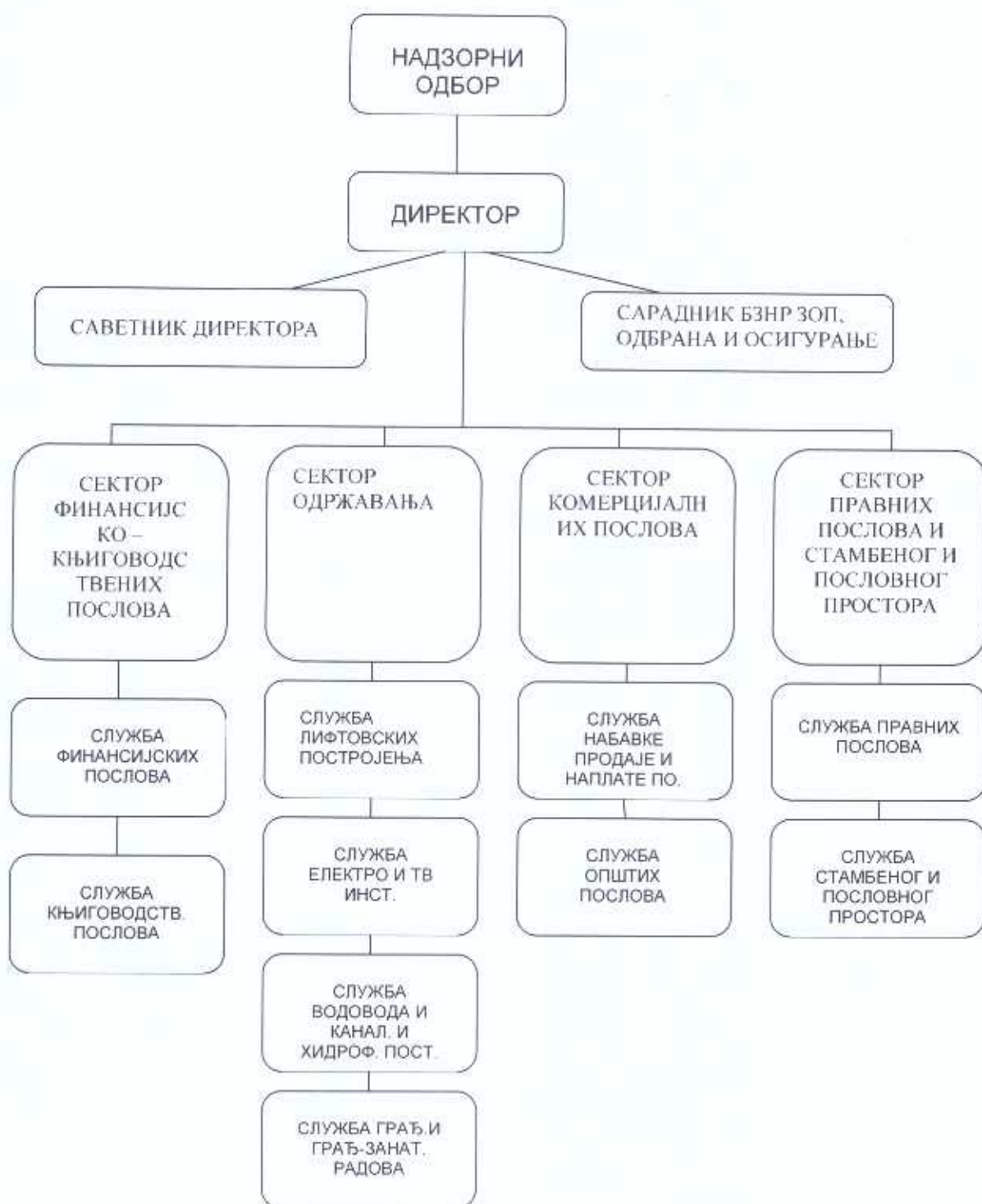
2. ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА ПРЕДУЗЕЋА

Менаџмент предузећа чине в.д директор, Дејан Николић, инжењер машинства, именован од стране Скупштине Града Ниша, у трајању мандата до годину дана почев од 25.08.2021. године, (Решење 06-801/2021-48-02) Анекс 1 од 27.10.2022. до разрешења

1. Сектор финансијско-књиговодствених послова – руководиоца сектора је Горан Божић, дипломирани економиста,
2. Сектор одржавања – руководиоца сектора је Горан Коцић, дипломирани инжењер машинства,
3. Сектор комерцијалних послова, руководиоца сектора је Марија Јовановић, дипломирани економиста.
4. Сектор правних послова стамбеног и пословног простора – руководиоца сектора је Саша Милошевић, дипломирани правник.

Чланови Надзорног одбора Јавног предузећа за стамбене услуге Нишстан Ниш, именовани су дана 31.05.2022. године у трајању мандата од 4 године (Решење 06-431/2022-33-7-02). Чланове Надзорног одбора чине:

1. Оливера Војводић, дипломирани инжењер грађевине – председница
2. Данијела Милићевић, дипломирани правник – члан
3. Горан Божић, дипломирани економиста - члан



3. РЕАЛИЗАЦИЈА ПРОГРАМА ПОСЛОВАЊА

Основна делатност Јавног предузећа „Нишстан„ је одржавање стамбених зграда, станова и пословног простора и то у делу хитних интервенција и текућег одржавања, али и у делу извођења инвестиционих радова по уговорима са скупштинама станара и са трећим лицима.

Приликом реализације програма пословања за 2023. годину, посебно је сагледаван физички обим пружених услуга по врстама, а посебно је праћена финансијска реализација програмских позиција.

3.1. РЕАЛИЗАЦИЈА ФИЗИЧКОГ ОБИМА АКТИВНОСТИ ЗА 2023. ГОДИНУ

Реализација физичког обима активности базира се на оствареним резултатима кроз следеће програме:

- Програм хитних интервенција
- Програм текућег одржавања
- Програм инвестиционог одржавања према скупштинама станара
- Програм инвестиционог одржавања према и трећим лицима
- Посебни програми из буџета Града Ниша

1. ОСТВАРЕЊЕ ПРОГРАМА ХИТНИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА

Радови код хитних интервенција се организују како би се стамбеној згради, обезбедила интервенција у најкраћем могућем року, одмах након позива, а најкасније у року од 48 сати. Задатак хитних интервенција је да се спречи или отклони опасност по живот и здравље људи, односно, обезбеди сигурност корисника зграде, а њене уређаје, инсталације и опрему доведе у стање поуздане функционалности.

Хитне интервенције се организују за :

- водоводне инсталације,
- канализационе инсталације,
- електроинсталације,
- лифтовска постројења,
- хидрофурска постројења и
- грађевинске и грађевинско-занатске радове.

Радови хитних интервенција у делу одржавања стамбених зграда, обезбеђују заштиту стамбеног фонда, чије је извођење од јавног интереса. Под радовима хитних интервенција подразумевају се радови на:

- водоводу:

- заустављање воде ради заштите од поплаве, дефектажа и отклањање кvara,
- замена прсле водоводне цеви свих димензија у зиду или поду у дужини до 2м по интервенцији - предметни радови се односе на водоводну инсталацију у стамбеној згради, становима и заједничким просторијама, као и инсталацију ПП заштите; предметни радови се не односе на водоводну инсталацију изван стамбене зграде (спољни развод), као и ангажовање инструмената за детекцију цурења,
- поправка или замена неисправних пропусних вентила, шибер и ек-вентила свих димензија у заједничким просторијама и становима; поменути радови се односе и на вентил на водомеру, који припада стамбеној згради, осим за вентиле са прирубничком спојницом,
- остали радови на замени и уградњи делова и опреме, које обезбеђују власници станова као што су: одлив и прелив од каде, разне славине, туш батерије, водокотлићи, испирне цеви за водокотлић, све гумене манжетне и сл,
- остали радови са заменом делова, према спецификацији резервних делова и материјала.

- канализацији:

- замена прсле и неисправне цеви за канализацију, свих димензија, ливених и пластичних у зиду или поду у дужини до 2 м по интервенцији - предметни радови се односе на инсталације у стамбеној згради, становима и заједничким просторијама; предметни радови се не односе на канализациону инсталацију изван стамбене зграде (спољни развод),
- одгушавање канализационе мреже у згради (заједничке просторије, подрум, ходник, степениште, сушионице, просторије хидрофора и сл.) и одношење изливних остатака,
- одгушивање канализационе вертикале у становима и одношење изливних остатака,
- одгушивање канализационе инсталације, спољни и унутрашњи развод шахти, ревизија, кинета, каскада и сл. помоћу ауто-цистерне у складу са одлуком о водоводу и канализацији и изношење изливних остатака,
- одгушивање вертикала атмосферске канализације и изношење изливних остатака,
- превентивно испирање канализационе инсталације у стамбеној згради, помоћу ауто-цистерне, у циљу отклањања узрока, због којих може доћи до загушења и изношење изливних остатака,
- отварање ревизија у циљу приступа до места загушења, уградња обујмица са спојним и заптивним материјалом,
- замена гензле за ВЦ помоћу са одговарајућим пратећим радовима,
- летовање или замена одвода од умиваоника и судопере у зиду,

- избацивање подземних и сливних вода, из подрумских и других просторија у згради, као и у шахти водомера, помоћу пумпе за отпадну воду (не односи се на ручно избацивање воде),
 - остали радови у стану као што су: одгушивање одвода и прелива од каде, сливника у поду, одвод од судопере и умиваоника,
 - остали радови, са заменом делова, према спецификацији резервних делова и материјала.
- електроинсталацији:
 - отклањање узрока нестанка струје због квара на електроинсталацији зграде, од струјомерног ормана до разводне табле у стану, односно, сијаличног места у заједничким просторијама,
 - замена комплетног осигурача (тело, контакт завртањ, капа) у ГРТ; изузима се интервенција у случају нестручног руковања корисника, као што су „крпљени патрони“ и сл.,
 - замена патрона осигурача за заједничке просторије и уређаје,
 - утврђивање и отклањање узрока електризирања уређаја и инсталација у згради,
 - замена ножастих осигурача за лифтовска, хидрофурска постројења и за уређаје заједничких потрошача у згради,
 - замена - наставак прегорелих веза у ГРТ зграде, као и подтаблама заједничких делова зграде (подруми, вешернице...),
 - поправке са мањим утрошком материјала, као што су: проводници до 2 м, изолир трака, разни завртњи и остали потрошни материјал,
 - поправка или замена степенишног аутомата,
 - отклањање нестанка фазе за лифтовско и хидрофурско постројење, односно за инсталацију и уређаје заједничких потрошача у згради,
 - замена - наставак нагорелих доводних проводника у подтабли стана,
 - интервенције на спречавању појаве пожара,
 - остали радови на уградњи делова и опреме, које обезбеђују власници станова: утичница, арматуре и грло сијалице, индикатора за купатило, замена осигурача,
 - остали радови, уз замену делова, према спецификацији резервних делова и материјала.
- лифтовима:
 - ослобађање лица и ствари из заглављеног лифта и његово поновно стављање у погон,
 - отклањање узрока нестанка једне фазе на НХ мрежи,
 - активирање биметала склопки,
 - замена прегорелих патрона на подтаблама,
 - штеловање за фино пристајање лифта у станици,
 - штеловање спратних чланака,
 - поправка електроинсталација за осветљење лифтовског окна кабине и машинске кућице,
 - штеловање потплатосних прекидача,
 - штеловање контакта откочног магнета,
 - штеловање летве централног затварања,

- штеловање виљушки на прилазним вратима лифта, чишћење контакта и замена опруга,
- штеловање патоса лифта,
- варење шарки на вратима лифта,
- исправљање, саосавање шина у возном окну, у случају када су вођице за контрагет и кабину испале из лежишта, као и брушење шина после фангловања лифта,
- скраћивање вучних сајли лифта и компензационог ланца, као и сајле регулатора брзине,
- разрађивање доњег затезача регулатора брзине,
- замена биксни магнета централног затварања,
- остали радови као што су: штеловање кочница машина, учвршћивање заставица, носача магнета и сл.,
- замена стакла на вратима лифта као и на возном окну,
- остали застоји лифта са заменом делова према спецификацији резервних делова и материјала.

- хидрофорима:

- интервенција услед слабог притиска воде у инсталацији зграде,
- сва прскања цеви, арматура и неповратних вентила свих димензија,
- замена прегорелих патрона осигурача на подтабли у просторији хидрофорског постројења,
- штеловање биметалне заштите,
- интервенције услед промене редоследа фазе,
- регулација висинског притиска, додавање ваздуха у хидросферама,
- замена неисправног неповратног вентила на пумпи,
- браварски радови као што су: варење шарки на улазним вратима просторије хидрофорског постројења, обрада металног постоља пумпи и сл.
- провера правилности рада пумпе отпадних вода,
- провера исправности водене инсталације визуелним путем од водомера до хидрофора када се установи да стамбена зграда има увећану потрошњу воде,
- остале поправке уз замену делова према спецификацији резервних делова и материјала;

- грађевинским и грађевинско - занатским радовима:

- скидање малтера, фасадних облога и других елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине,
- скидање или поправке оштећених делова зграде на балкону, тераси, лођи и ступеништу зграде за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине,
- крпљење кровног покривача хидроизолационим материјалом у једном слоју до 3м² по крову,
- обрада пукотина и холкера хидроизолационим материјалом у ширини до 30 цм и дужини до 10 м по крову,
- обрада кровних сливника и вентилационих глава,
- местимична замена кровног покривача (преп, салонит, етернит) у површини до 2м² по крову,

- чишћење олука и олучних вертикала зграде,
- замена ливених штупица за одвод воде са крова,
- причвршћивање лимених опшива на крову,
- обрада подних сливника у купатилу и просторији за веш машину,
- фуговање керамичких плочица у купатилу,
- разни штемарски радови, крпљење шлицева и отвора, бетонирање, малтерисање, постављање класичних зидних и подних керамичких плочица и други пратећи радови који су последица интервенција на водоводу, канализацији или електроинсталацији, од стране ЈП „Нишстан,,
- земљани радови-ископи са употребом компресора, који су последица хитних интервенција на водоводу и канализацији.

Програмом утврђени радови хитних интервенција, извршавају се без одлагања, а најкасније у року од 48 часова.

За квалитетно обављање радова хитних интервенција, обезбеђено је свакодневно присуство и рад 79 радника, који су стручно оспособљени да обаве и најсложеније послове, по свим врстама радова.

Структура радне снаге, по врстама послова, на хитним интервенцијама и по сменама дата је у табели.

Табела: Структура и број извршиоца на хитним интервенцијама

Врста радова	Број извршилаца у првој смени	Број извршилаца у другој смени	Укупан број извршилаца
Оператер хитних интервенција	2	2	4
Водовод и канализација	15	8	23
Цистерна	3	3	6
Електрика	7	2	9
Лифтови	6	2	8
Хидрофори	2	1	3
Грађевински и грађевинско-занатски радови	20	-	20
Обрачун и евиденција средстава СС зграда	2	-	2
Возач набављач	2		2
Ускладиштење материјала и алата	2		2
Свега:	61	18	79

Број извршиоца хитних интервенција, димензионисан је према величини, опремљености и стању стамбеног фонда, броју интервенција у предходним годинама, снимљених потреба као и на основу дугогодишњег искуства ЈП „Нишстан,, у области одржавања стамбених зграда.

Радови хитних интервенција, организују се 24 часа и то активно у 1. и 2. смени свакодневно, а у трећој смени дежурства су пасивна. За дане недељног одмора, државних и верских празника организује се дежурство и рад радника у 1, 2. и 3. смени, према посебном режиму рада предузећа.

За 2023. годину, планирано је да ће се реализовати 16.050 интервенција а реализовано је у току године 13.534 интервенције. Број интервенција по врстама радова дат је у наредној табели.

Табела: Број интервенција у 2023. години по врсти радова

Врсте радова	План за 2023.	Остварење у 2023.
Водовод и канализација	8.200	7.503
Употреба цистерне	900	648
Електрика	1.800	1.434
Лифтови	2.800	2.316
Хидрофори	350	244
Грађ. и грађ.-зан. радови	2.000	1.389
Укупно:	16.050	13.534

2. ОСТВАРЕЊЕ ПРОГРАМА ТЕКУЋЕГ ОДРЖАВАЊА ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА

Радови текућег одржавања заједничких делова стамбених зграда, обухватају редовне, месечне прегледе и сервисирање лифтовских и хидрофорских постројења, као и заједничких антенских и сателитских ТВ система, два пута годишње, према упутству произвођача и техничким нормативима и прописима.

Ови радови обезбеђују поуздану функционалност уређаја, спречавају велике хаварије и продужују век њиховог коришћења.

Редовно одржавање обухвата преглед постројења и уређаја, контролу њиховог рада према упутству произвођача и то на:

- лифтовима:

- провера правилности рада свих сигурносних уређаја, а нарочито рада сигурносних уређаја, као што су кочнице погонске машине,
- уређај, граничник брзине, крајње склопке, одбојника, врата и забраве врата возног окна,
- провера носеће ужади, ланца и њихове везе са кабином и противтегом,
- провера вуче која се остварује преко трења,
- провера изолације свих струјних кола и њихових веза са уземљењем,
- провера прикључка за громобранску инсталацију,

- чишћење и подмазивање делова лифта,
- провера исправности рада лифта, при вожњи од станице до станице, дуж возног окна у оба смера, као и при пристајању,
- провера нужних излаза,
- провера исправности погонских и управљачких уређаја лифта,
- одржавање хигијене у машинској просторији лифт кућице и возног окна,
- вођење књиге одржавања.

Стамбена зграда сноси трошкове везане за редовни годишњи преглед лифтова, од стране овлашћене институције, у циљу добијања стручног мишљења за употребу лифта, као и трошкове везане за усклађивање стања лифта са важећим техничким прописима.

Обавеза Предузећа је да обезбеди најповољнију цену за преглед, на основу прикупљених понуда од стране лиценцираних института, и да о томе обавести скупштину стамбених зграда.

- хидрофорима:

- провера правилности рада хидрофорског постројења, а нарочито исправност склопки висинског притиска, у циљу заштите постројења од „сувог” рада,
- надгледање притиска на усисном и потисном делу постројења,
- додавање ваздуха у посудама,
- провера струје коју вуче погонски електромотор,
- провера електроспојева у командном орману и замена прегорелих патрона,
- наизменична измена рада пумпи постројења,
- регулација висинског притиска за аутоматски рад постројења,
- провера лежаја на постројењу,
- провера контактне опреме и биметалне заштите,
- поправка или замена вентила који „цуре” у постројењу,
- чишћење хватача нечистоће,
- одржавање пумпе отпадних вода за аутоматски рад и чишћење каменца на сондама,
- одржавање хигијене у просторији хидрофорског постројења,
- вођење књиге одржавања.

У циљу реализације радова текућег одржавања – сервисирања постројења, свакодневно се ангажује 27 радника. Структура и број извршиоца по врстама посла дат је у наредној табели:

Табела: Структура и број извршиоца на сервисирању постројења

Ред.бр.	Врста срвиса	Број извршиоца
1.	Лифтовска постројења	19
2.	Хидрофорска постројења	8
	Укупно:	27

Број и структура извршилаца на пословима превентивног одржавања, одређен је на основу обима послова, броја постројења, њиховог техничко-технолошког стања и реализованих сервиса у претходним годинама.

За 2023. годину реализовано је 2.560 сервиса, што је приказано у следећој табели.

Табела: Број сервисирања постројења у 2023. години

Ред.бр.	Врста постројења	Планиран број сервиса у 2023.	Остварен број сервиса у 2023.
1.	Лифт	2.100	2.316
2.	Хидрофор	1.200	244
	Укупно:	3.300	2.560

Чињеница је да ће вишегодишња запостављеност инвестиционог одржавања, као и старосна структура постројења у просеку од 25-30 година утицати у наредном периоду на дужину трајања сервиса.

Дугорочно, спровођењем новог Закона о становању и одржавању стамбених зграда, очекујемо да се више рачуна води о инвестиционом одржавању стамбеног фонда, што ће квалитативно утицати на стање истог а самим тим и редуковати број хитних интервенција и побољшати ефикасност, тј. брзину отклањања недостатака.

3. ОСТВАРЕЊЕ ПРОГРАМА ИНВЕСТИЦИОНОГ ОДРЖАВАЊА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА И ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

За разлику од хитних интервенција и текућег одржавања и сервисирања уређаја, за које власници плаћају месечну накнаду, радови инвестиционог одржавања се финансирају из средстава које власници станова посебно обезбеђују на основу Програма скупштине стамбене заједнице.

Према важећим прописима ЈП „Нишстан,, Ниш у области инвестиционог одржавања, нема права и обавезе у погледу обезбеђења средстава. За ову врсту радова одговорни су власници станова, односно, скупштине стамбених заједница. Њихово је искључиво право и обавеза да утврђују потребе, доносе програме, уступају радове, контролишу обим и квалитет извођења, врше окончане обрачуне, пријем радова и старају се о гарантном року.

Редовно пратећи потребе у инвестиционом одржавању и непосредно контактирајући са скупштинама стамбених заједница, може да се каже да ни за једну зграду не постоји целовит програм инвестиционог одржавања. У оквиру инвестиционих радова, углавном због недостатка финансијских средстава корисника станова и пословног простора, отклањају се само кварови и недостаци, који битно нарушавају безбедно становање.

Због оваквог стања на инвестиционом одржавању стамбених зграда, стамбени фонд интензивно не само пропада, већ се због тога озбиљно нарушавају његове основне функције, а у последње време и угрожавају животи и здравље људи као и њихова имовина.

Сматрајући проблеме наших суграђана и стање стамбеног фонда, ЈП „Нишстан,, се труди да и по уговорима за инвестиције, што ефикасније и квалитетније учествује у решавању проблема стамбеног фонда.

Проблем са равним крововима и фасадама, где је имовина одређеног броја наших суграђана битно угрожена, и не може се више санирати без значајнијих финансијских средстава, треба посебно издвојити. Морамо нагласити да је са стране стамбених заједница проблем организовања, у смислу доношења одлуке о уласку у инвестицију поправке крова

због значајних финансијских средстава које треба издвојити, али и са стране нашег предузећа, где не постоји довољан број радника које треба ангажовати на таквим инвестицијама, јер је на снази забрана запошљавања.

Укупан планиран број инвестиционих радова према стамбеним заједницама за 2023. годину износио је 200 а остварено је 136 инвестициона радова.

Табела: Физички обим радова према стамбеним заједницама

Ред. број	Група послова	Планирани број инвестиција у 2023. години	Реализован број инвестиција у 2023. години
1.	Радови на водоводу и канализацији	80	56
2.	Радови на лифтовима	40	31
3.	Радови на хидрофорима	10	11
4.	Радови на електро инсталацијама	20	19
5.	Грађевински и грађ.-занатски радови	50	19
	Укупно:	200	136

4. ОСТВАРЕЊЕ ПРОГРАМА ПРУЖАЊА УСЛУГА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА

У 2023. години, ЈП „Нишстан“, је вршио одржавање и реновирање на објектима Скупштина града, градским и пореским управама и градским општинама.

Пружање услуга трећим лицима, такође се односи на одржавање објеката здравства, образовања, културе и других корисника, и то су углавном интервенције на водоводу, канализацији, електроинсталацијама, као и у делу грађевинских и грађевинско-занатских радова.

Планиран број инвестиционих радова према трећим лицима, за 2023. годину, износи 350..

Табела: Физички обим радова према трећим лицима

Ред. број	Група послова	Планирани број инвестиција у 2023. години	Реализован број инвестиција у 2023. години
1.	Радови на водоводу и канализацији	150	209
2.	Радови на лифтовима	15	19
3.	Радови на хидрофорима	10	15
4.	Радови на електро инсталацијама	65	95
5.	Грађевински и грађ.-занатски радови	110	132
	Укупно:	350	470

Укупан број радова према стамбеним заједницама и трећим лицима, у 2023. години у делу хитних интервенција и инвестиционог одржавања, обухватио је 13.536 радова, односно интервенција.

Физички обим пружених услуга сагледава се преко радних налога што је дато у табели.

Табела: Физички обим услуга

Ред. бр.	Назив производа услуге	Јед. Мере	План 2023.	Остварење 2023.
1	2	3	5	6
1.	хитне интервенције	рад. нал.	15.500	12.930
2.	инвес. одрж. стамбених зај.	рад. нал.	200	136
3.	инвес. одрж. трећих лица	рад. нал.	350	470
	Свега:		16.050	13.536

3.2. ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА 2023. ГОДИНУ

А. БИЛАНС СТАЊА

Укупна средства и извори средстава у предузећу, према реализацији на крају 2023. године, износе 392.141.000 динара, што је детаљније дато у табели Биланса стања.

А к т и в а

Активу чини стална имовина предузећа и обртна имовина.

На крају ове пословне године, стална имовина износи 283.935.000 динара и чине је некретнине, постројења и опрема у износу од 283.726.000 динара, дугорочни финансијски пласмани у износу од 188.000 динара и улагања у софтвер 21.000 динара.

Обртна имовина износи 100.907.000 динара и чине је залихе у износу од 27.995.000 динара, краткорочна потраживања у износу од 63.119.000 динара, потраживања из специфичних послова и друга потраживања у износу од 1.216.000 динара, готовина 1.073.000 динара и краткорочна активна временска разграничења 7.504.000.

Одложена пореска средства 7.299.000 динара.

П а с и в а

Пасиву чини капитал, дугорочна резервисања и обавезе и краткорочне обавезе.

На крају пословне године, капитал предузећа износи 256.839.000 динара и чини га основни капитал у износу од 32.145.000 динара, нераспоређени добитак и добитак текуће године у износу од 224.514.000 динара и ревалоризационе резерве у износу од 180.000 динара.

Дугорочна резервисања и обавезе износе 25.373.000 динара.

Краткорочне обавезе износе 109.929.000 динара. Њих чине краткорочне финансијске обавезе у износу од 12.942.000 динара, примљени аванси у износу од 3.012.000 динара, обавезе из пословања у износу од 90.664.000 динара, остале краткорочне обавезе у износу од 2.195.000 динара и 1.116.000 динара пасивна временска разграничења.

Б. БИЛАНС УСПЕХА

Остварени укупни приходи на крају 2023. године, износе 215.516.200 динара, а расходи 214.995.110 динара. Процентуално гледано у односу на планиране приходе, остварење је 93% а за расходе 93%.

У односу на остварен обим прихода и расхода у 2023. години, уследио је позитиван финансијски резултат, добитак из редовног пословања, у износу од 521.090 динара. Порески расходи периода настали обрачунски као разлика између пореске и књиговодствене амортизације износе 342.485,00 динара па је нето добитак остварен у износу од 178.605,00 динара.

Приходе предузећа чине пословни приходи, финансијски приходи и остали приходи а расходе предузећа чине пословни расходи, финансијски расходи и остали расходи из пословања, што се у анализи представља и као остварење пословне, финансијске или остале добити, односно, губитка.

Детаљнији преглед билансних позиција прихода и расхода за 2023. годину, дат је у табели укупних прихода и расхода у наставку текста.

ПРЕГЛЕД ПРИХОДА И РАСХОДА У 2023. ГОДИНИ

БИЛАНС УСПЕХА НА ДАН 31.12.2023. Табела: 3.2.2.				Табела: 3.2.2.		
Р.бр.	Елементи	Остварење 2022.година	План 2023.	Остварење 2023.годи на	ИНДЕКС	
					5/4	5/3
1	2	3	4	5	6	7
	А.1. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	163.944.456	191.510.000	184.525.919	0,96	1,13
1.	ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА	160.254.610	186.860.000	180.287.894	0,96	1,13
1.1.	пр.од пружања усл.на хитним инт.и тек.од.	143.180.990	166.000.000	161.192.374	0,97	1,13
1.2.	прих.од одржавања пословног прос.	1.368.035	1.500.000	2.643.529	1,76	1,93
1.3.	прих.д пружања услуга трећим лицима	8.459.436	9.500.000	9.241.383	0,97	1,09
1.4.	приходи од пружања услуга Ск.станара	6.577.210	9.000.000	6.498.843	0,72	0,99

1.5.	остали приходи од пружања услуга	37.500	60.000	34.665	0,57	0,91
1.6.	приходи од напл.и преноса закупа	631.439	800.000	677.100	0,85	1,07
2.	ПРИХОДИ ОД ИНВЕСТИЦИЈА	0	0	0		
2.1.	приходи од градње објекта	0		0		
2.2.	приходи од пордаје непокретности	0	0	0		
3.	ДРУГИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	3.689.846	4.650.000	4.238.025	0,91	1,15
3.1.	приходи од закупа	2.019.294	2.500.000	1.806.497	0,72	0,89
3.2.	приходи од судских такси по утужењу	1.612.856	2.000.000	1.861.576	0,93	1,15
3.3.	остали пословни приходи	57.695	150.000	569.952	3,80	9,88
	A.2. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ	168.899.833	209.811.974	191.813.669	0,91	1,14
1.	ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА И ЕНЕРГИЈЕ	13.309.336	18.870.000	16.628.421	0,88	1,25
1.1.	трошкови материјала	5.102.903	5.700.000,00	5.420.416	0,95	1,06
1.2.	трошкови алата и заш.средс.	497.048	500.000,00	926.937	1,85	1,86
1.3.	трошкови канцеларијског материјала	342.446	1.420.000,00	485.693	0,34	1,42
1.4.	трошкови горива и мазива	3.725.511	4.350.000,00	3.307.247	0,76	0,89
1.5.	трошкови електричне енергије	1.291.876	1.700.000,00	1.473.654	0,87	1,14
1.6.	трошкови топлотне енергије	1.548.888	1.500.000,00	1.933.674	1,29	1,25
1.7.	трошкови резервних делова и материј	800.664	3.700.000,00	3.080.800	0,83	3,85
2.	ЗАРАДЕ, НАКНАДЕ И ЛИЧНИ РАСХОДИ	124.026.306	151.267.474	139.503.040	0,92	1,12
2.1.	брuto зараде запослених (брuto 1)	96.021.577	118.752.594,00	114.287.910	0,96	1,19
2.2.	трош. пореза и допр.на терет послод.	15.881.029	18.945.428,00	17.258.606	0,91	1,09
2.3.	Накнаде по уговорима о привременим	1.254.367	0,00	0		0,00
2.4.	накнаде по уговорима о делу		700.000,00	611.111	0,87	
2.5.	наканда члановима Надзорног одбора	1.743.750	1.792.452,00	1.481.482	0,83	0,85
2.6.	отпремнине	1.539.900	1.000.000,00	1.074.528	1,07	0,70
2.7.	солидарне помоћи	3.650.588	5.900.000,00	606.754	0,10	0,17
2.8.	трошкови превоза на рад и са рада	3.567.570	3.800.000,00	3.911.234	1,03	1,10
2.9.	наканда запосна служ.путу-дневнице	16.485	47.000,00	108.965	2,32	6,61
2.10.	наканда трошкова на сл.путу	6.600	230.000,00	80.255	0,35	12,16

2.11.	остала давања физ.лицима	344.441	100.000,00	82.195	0,82	0,24
2.12.	бруто зарада исплаћена као боловање					
3.	ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	8.934.740	9.810.000	9.401.148	0,96	1,05
3.1.	трош.сервисирања и одрж. уређаја	2.481.427	1.300.000,00	2.511.903	1,93	1,01
3.2.	трош.инвес.одрж.на стамб.зградама	5.692.076	7.000.000,00	5.541.242	0,79	0,97
3.3.	трошкови телефона и пакетне услуге	432.051	1.200.000,00	1.017.040	0,85	2,35
3.4.	трошкови птт услуга	125.946	100.000,00	137.653	1,38	1,09
3.5.	трошкови огалса у новинама	196.000	60.000,00	167.000	2,78	0,85
3.6.	трошкови за коришћење аутопута	7.240	150.000,00	26.310	0,18	3,63
3.7.	трош.набавке уређаја за инв. Одржавање	0	0	0		
4.	ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ И РЕЗЕРВИСАЊА	2.991.369	1.600.000	1.403.521	0,88	0,47
4.1.	амортизација основних средстава	1.491.369	1.600.000,00	1.403.521	0,88	0,94
4.2.	трошкови резервисања за отпремнине	1.500.000				0,00
4.3.	трошкови резервисања за судске спорове	0		0		
5.	НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	19.638.081	28.264.500	24.877.539	0,88	1,27
5.1.	трошкови ревизије	331.200	150.000,00	125.000	0,83	0,38
5.2.	трошкови адвокатских услуга	345.375	400.000,00	742.400	1,86	2,15
5.3.	трошк.здрвствених услуга и зашт.на раду	480.860	100.000,00	55.800	0,56	0,12
5.4.	трош. лиценци и стручног усаврш.	59.233	150.000,00	212.056	1,41	3,58
5.5.	трошкови услуга трећих лица	1.354.406	7.450.000,00	2.086.759	0,28	1,54
5.6.	трошкови за одржавање станова		30.000,00		0,00	
5.7.	трошкови услуга обједињене наплате	11.739.985	13.500.000,00	14.135.719	1,05	1,20
5.8.	трошкови репрезентације	296.974	300.000,00	489.220	1,63	1,65
5.9.	трошкови рекламе	689.442	800.000,00	646.555	0,81	0,94
5.10.	премије осигурања имовине и радника	1.344.411	2.000.000,00	1.597.137	0,80	1,19
5.11.	трошкови платног промета	712.585	750.000,00	792.037	1,06	1,11
5.12.	чланарине пословним удружењима	51.216	100.000,00	34.728	0,35	0,68
5.13.	порез на имовину	1.589.100	1.500.000,00	3.182.565	2,12	2,00
5.14.	порез на употребу моторних возила	65.113	280.000,00	90.038	0,32	1,38
5.15.	порез на оружје	7.860	4.500,00	0	0,00	0,00
5.16.	комунална такса		150.000,00		0,00	
5.17.	трошкови административних такси	116.000	80.000,00	51.469	0,64	0,44

5.18.	трошкови стручних публикација	135.681	100.000,00	124.968	1,25	0,92
5.19.	остали нематеријални трошкови	318.640	400.000,00	511.088	1,28	1,60
5.20.	трошкови вештачења	0	20.000,00	0	0,00	
	A.1-A.2. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК / ГУБИТАК	-4.955.377	-18.301.974	-7.287.750	0,40	1,47
	B.1. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	5.926.654	5.860.000	4.474.182	0,76	0,75
1.	приходи од затезних камата	5.926.654	5.800.000	4.474.182	0,77	0,75
2.	приходи од камата на уложена средства	0	10.000	0	0,00	
3.	остали фин.приходи од затезних камата	0	50.000	0	0,00	
	B.2. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	6.192.358	1.650.000	1.312.818	0,80	0,21
1.	фин.расходи из пословања	5.340.197	150.000	0	0,00	0,00
2.	трошкови камата	852.161	1.500.000,00	1.312.818	0,88	1,54
	B.1-B.2.ФИНАНСИЈСКИ ДОБИТАК / ГУБИТАК	-265.704	4.210.000	3.161.364	0,75	-11,90
	V.1. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	21.783.881	34.730.000	26.516.099	0,76	1,22
1.	прих.по основу ефеката за откуп станова	47.623	500.000	52.360	0,10	1,10
2.	прих.од наплате штета правних лица	366.940	30.000	37.924	1,26	0,10
3.	остали приходи	142.634	100.000	2.955.200	29,55	20,72
4.	наплаћена отписана потраживања	20.585.529	34.000.000	23.161.033	0,68	1,13
5.	прих.од укидања резерв.за отпремнине	641.155	100.000	309.582	3,10	0,48
6.	прих.од наплаћених дисц.казни					
	V.2.ОСТАЛИ РАСХОДИ	16.067.603	19.280.000	21.868.623	1,13	1,36
1.	казне за прив.преступе и прекршаје и суд.спорове	520.815	100.000	388.365	3,88	0,75
2.	издаци за хуманитарне сврхе	30.000	40.000	30.000	0,75	1,00
3.	накнаде штете трећим лицима	120.577	1.000.000	194.593	0,19	1,61
4.	индиректни отпис потраживања	15.376.545	18.000.000	14.739.563	0,82	0,96
5.	трош.расходовања опреме и мањкови		100.000	66.898	0,67	
6.	остали непоменути расходи	19.665	40.000	6.449.204	161,23	327,95

	В.1-В.2 ОСТАЛИ ДОБИТАК / ГУБИТАК	5.716.278	15.450.000	4.647.476	0,30	0,81
	Г.1 УКУПАН ПРИХОД	191.654.991	232.100.000	215.516.200	0,93	1,12
	Г.2. УКУПАН РАСХОД	191.159.794	230.741.974	214.995.110	0,93	1,12
	Г.1-Г.2. БРУТО ДОБИТАК / ГУБИТАК	495.196	1.358.026	521.090	0,38	1,05
	Д. ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА			342.485		
	Ђ. НЕТО ДОБИТАК	495.196	1.358.026	178.605	0,13	0,36

- ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ

Пословни приходи износе 184.525.919 динара односно 96% планских прихода и чине их приходи од продаје услуга, у износу од 180.287.396 динара и други пословни приходи у износу од 4.238.025 динара.

Приходи од продаје услуга остварени су по основу пружања услуга на хитним интервенцијама и текућем одржавању, који се наплаћују преко ЈКП „Обједињена наплата“, представљају највеће приходе предузећа и износе 161.192.374 динара што је 97% од планских прихода. Ступање на снагу новог Закона о становању и одржавању зграда довело је до смањења броја зграда на одржавању па су ови приходи у поређењу са реализацијом у претходној години и у односу на плански показатељ, нешто мањи.

Приходи од одржавања пословног простора износе 2.643.529 динара што је 176% од планираних..

Уговори за инвестиционе радове са трећим лицима реализовани су 97% од планираних приходи и износе 9.241.383 динара. Приходи од инвестиција према трећим лицима директно зависе од платежне моћи предузећа, образовних и здравствених установа, градских општина и других организација које имају потребе за инвестицијама мањег и већег обима.

Приходи од инвестиција према стамбеним заједницама реализовани су 72% од плана и износе 6.498.843 динара. Такође, и ови приходи зависе од платежне моћи грађана, чланова стамбених заједница, тј. од тога колико су спремни и финансијски способни да организују и плате поправке на својим стамбеним зградама. У складу са новим Законом о становању и одржавању зграда, власници станова су у обавези да издвајају средства за инвестиционе радове тако да се надамо да ће у будућем периоду доћи до повећања обима радова по овом основу а самим тим и до повећања прихода.

Остали приходи су мањег обима и износе 34.665 динара а њихово остварење је 57% од планираних и односе се на приходе од разних ситних услуга које ЈП „Ништан.. обавља како

према физичким лицима тако и према стамбеним заједницама, услуге издавања разних потврда и приходе од рефактурисања.

Приходи од наплаћеног и пренетог закупа за градске станове износе 677.100 динара што је 85% од планираних.

Приходи од инвестиција нису планирани у 2023. години.

Други пословни приходи остварени су у износу од 4.238.025 динара што је 91% од планираних, а односе се на закуп пословног простора у износу од 1.806.497, приходе од судских такси по утужењу који износе 1.861.576 динара односно 93% од планираних. Остали пословни приходи износе 569.952 динара што је 380% од планираних.

- ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ

Финансијски приходи су остварени у износу од 4.474.182 динара, што је остварење од 76% од планираних. Приходе чине затезне камате по утужењу корисника по рачунима ЈКП „Обједињена наплата“, и обрачунате затезне камате за неблаговремено плаћање.

- ОСТАЛИ ПРИХОДИ

Остали приходи износе 26.516.099 динара што је 76% од планираних прихода.

Ове приходе чине приходи од откупа станова, 52.360 динара тј. 10% планираних, накнада штета правних лица, 37.924 динара што је 126% од планираних, остали приходи из пословања износе 2.955.200 динара а одступање је и код прихода од наплаћених отписаних потраживања који чине и највећи део ових прихода и износе 23.161.033 динара односно 68% од планских прихода и приходи од укидања резервисања за отпремнине и судске спорове 309.582 динара.

- ПОСЛОВНИ РАСХОДИ

Пословни расходи износе 191.813.669 динара. Чине их трошкови материјала, горива и енергије у износу од 16.628.421 динара; зараде, накнаде и остали лични расходи у износу од 139.503.040 динара, трошкови производних услуга у износу од 9.401.148 динара, трошкови амортизације и резервисања у износу од 1.403.521 динара и нематеријални трошкови у износу од 24.877.539 динара. Реализација трошкова је у складу са генералном стратегијом предузећа која подразумева максималну уштеду у односу на планске трошкове, где год је то било могуће.

Трошкови материјала и енергије обухватају трошкове материјала, алата, канцеларијског материјала, горива и мазива, електричне енергије, топлотне енергије и материјала и резервних делова за посебне програме остварени су у износу од 16.628.421 динара што је 88% од планских трошкова.

Трошкови материјала реализовани су 95% у односу на планиране трошкове и износе 5.420.416 динара, трошкови алата и заштитних средстава реализовани су 185% од планираних и износе 926.937 динара, трошкови канцеларијског материјала реализовани су 34% од плана и износе 485.693 динара. Трошкови горива и мазива су реализовани 76% од плана и износе 3.307.247 динара. Трошкови топлотне енергије су реализовани 129% од плана и износе 1.933.674 динара. Трошкови електричне енергије су реализовани 87% од плана и износе 1.473.654 динара. Трошкови резервних делова износе 3.080.800 динара што је 83% планских трошкова

Трошкови зарада и пакнада износе 139.503.040 динара што је 92% од планских трошкова. Трошкови зарада су остварени на нивоу од 96% од плана, и износе 114.287.910 динара. Трошкови по основу накнада члановима надзорног одбора износе 1.481.482. Трошкови отпремнина за раскид радног односа износе 107% од плана односно 1.074.528 динара а разлог одступања је што су трошкови исплаћених отпремнина скинути са законских резервисања. Накнаде по уговорима исплаћиване су у случају ангажовања радника ради одржања процеса рада. У овом периоду их није било. Исплата појединачних солидарних помоћи вршила се по правилнику а везана је за несрећне случајеве радника и чланова њихових породица. Свим радницима није исплаћена солидарна помоћ за ублажавање неповољног материјалног положаја. Трошкови превоза зависе од цене месечне претплатне карте и износе 3.911.234 динара што је 103% од плана. Остала давања физичким лицима износе 82.195 динара и остварена су 82% од плана. Трошкови везани за службена путовања реализована су у износу од 80.255 динара.

Трошкови производних услуга износе 9.401.148 динар што је 96% од планираних. Трошкови сервисирања и одржавања уређаја износе 2.511.903 динара и чине 193% од планираних. Трошкови инвестиционог одржавања на стамбеним зградама износе 5.541.242 динара или 79% од плана. Остали трошкови односе се на трошкове телефона и пакетних услуга и износе 1.017.040 динара што је 85% од плана, трошкове птт услуга, 137.653 динара што је 138% од плана, трошкове огласа у новинама, 167.000 динара што је 278% од плана.

Трошкови амортизације и резервисања укупно износе 1.403.521 динара. Трошкови амортизације износе 1.403.521 динара што је на нивоу планираних трошкова и произилазе из законског обрачуна амортизације за постојећа и новонабављена основна средства. Трошкови резервисања за отпремнине и судске спорове износе 0 динара.

Нематеријални трошкови износе 24.877.539 динара што је 88% од планираних. У ову групу трошкова спадају трошкови ревизије, адвокатских, здравствених услуга, лиценци, одржавања станова као и порези по решењу пореских управа а који се односе на имовину, земљиште и остале порезе из пословања. Све позиције трошкова из ове групе углавном су приближне су планским позицијама изузев трошкова ревизије, адвокатских услуга и услуга трећих лица где је реализација значајније мања. Табеларни преглед садржи све појединачне трошкове из ове групе.

- ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ

Финансијски расходи износе 1.312.818 динара што је 80% планираних трошкова, а односе се на трошкове камата.

- ОСТАЛИ РАСХОДИ

Остали расходи износе 21.868.623 динара што је 113% од планираних. Ови трошкови се односе на казне за привредне преступе и прекршаје, издатке за хуманитарне сврхе, индиректни и директни отпис потраживања, трошкове расходовања опреме и мањкове и расходе накнадно одобрених попушта. Вредносно значајна ставка представља отпис потраживања у износу од 14.739.563 динара што чини 82% планских трошкова.

(ТАБЕЛА 3.2.2. и ТАБЕЛА 3.2.1.)

БИЛАНС СТАЊА на дан 31.12.2023.

у хиљадама динара

Група рачуна - рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	План	Остварење
			2023.	2023.
1	2	3	4	5
	АКТИВА			
0	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	001		
	Б.СТАЛНА ИМОВИНА (0003+0010+0019+0024+0034)	002	283.215	283935
1	І. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004+0005+0006+0007+0008+0009)	003	33	21
010 и део 019	1. Улагања у развој	004		
011, 012 и део 019	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала права	005	33	21
013 и део 019	3. Гудвил	006		
014 и део 019	4. Остала нематеријална имовина	007		
015 и део 019	5. Нематеријална имовина у припреми	008		
016 и део 019	6. Аванси за нематеријалну имовину	009		
2	ІІ. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016 + 0017 + 0018)	010	282.992	283726
020, 021 и део 029	1. Земљиште	011	35.533	35.533
022 и део 029	2. Грађевински објекти	012	148.800	149.124

023 и део 029	3. Постројења и опрема	013	6.000	6.410
024 и део 029	4. Инвестиционе некретнине	014	92.644	92.644
025 и део 029	5. Остале некретнине, постројења и опрема	015	15	15
026 и део 029	6. Некретнине, постројења и опрема у припреми	016		
027 и део 029	7. Улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	017		
028 и део 029	8. Аванси за некретнине, постројења и опрему	018		
3	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА (0020 + 0021 + 0022 + 0023)	019	0	0
030, 031 и део 039	1. Шуме и вишегодишњи засади	020		
032 и део 039	2. Основно стадо	021		
037 и део 039	3. Биолошка средства у припреми	022		
038 и део 039	4. Аванси за биолошка средства	023		
04. осим 047	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ 0025 + 0026 + 0027 + 0028 + 0029 + 0030 + 0031 + 0032 + 0033)	024	190	188
040 и део 049	1. Учешћа у капиталу зависних правних лица	025		
041 и део 049	2. Учешћа у капиталу придружених правних лица и заједничким подухватима	026		
042 и део 049	3. Учешћа у капиталу осталих правних лица и друге хартије од вредности расположиве за продају	027		
део 043, део 044 и део 049	4. Дугорочни пласмани матичним и зависним правним лицима	028		
део 043, део 044 и део 049	5. Дугорочни пласмани осталим повезаним правним лицима	029		
део 045 и део 049	6. Дугорочни пласмани у земљи	030		
део 045 и део 049	7. Дугорочни пласмани у иностранству	031		
046 и део 049	8. Хартије од вредности које се држе до доспећа	032		
048 и део 049	9. Остали дугорочни финансијски пласмани	033	190	188
5	V. ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0035 + 0036 + 0037 + 0038 + 0039 + 0040 + 0041)	034	0	0
050 и део 059	1. Потраживања од матичног и зависних правних лица	035		

051 и део 059	2. Потраживања од осталих повезаних лица	036		
052 и део 059	3. Потраживања по основу продаје на робни кредит	037		
053 и део 059	4. Потраживања за продају по уговорима о финансијском лизингу	038		
054 и део 059	5. Потраживања по основу јемства	039		
055 и део 059	6. Спорна и сумњива потраживања	040		
056 и део 059	7. Остала дугорочна потраживања	041		
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	042	7.425	7.299
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0044 + 0051 + 0059 + 0060 + 0061 + 0062 + 0068 + 0069 + 0070)	043	108.342	100.907
Класа 1	І. ЗАЛИХЕ (0045 + 0046 + 0047 + 0048 + 0049 + 0050)	044	29.642	27.995
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	045	7.000	6.688
11	2. Недовршена производња и недовршене услуге	046	14.796	14.796
12	3. Готови производи	047		
13	4. Роба	048	6.246	6.246
14	5. Стална средства намењена продаји	049		
15	6. Плаћени аванси за залихе и услуге	050	1.600	265
	ІІ. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056 + 0057 + 0058)	051	72.000	63.119
200 и део 209	1. Купци у земљи – матична и зависна правна лица	052		
201 и део 209	2. Купци у Иностранству – матична и зависна правна лица	053		
202 и део 209	3. Купци у земљи – остала повезана правна лица	054		
203 и део 209	4. Купци у иностранству – остала повезана правна лица	055		
204 и део 209	5. Купци у земљи	056	72.000	63.119
205 и део 209	6. Купци у иностранству	057		
206 и део 209	7. Остала потраживања по основу продаје	058		
21	ІІІ. ПОТРАЖИВАЊА ИЗ СПЕЦИФИЧНИХ ПОСЛОВА	059		
22	ІV. ДРУГА ПОТРАЖИВАЊА	060		1.216

236	V. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА КОЈА СЕ ВРЕДНУЈУ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	061	0	
23 осим 236 и 237	VI. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0063 + 0064 + 0065 + 0066 + 0067)	062	1000	0
230 и део 239	1. Краткорочни кредити и пласмани – матична и зависна правна лица	063		
231 и део 239	2. Краткорочни кредити и пласмани – остала повезана правна лица	064		
232 и део 239	3. Краткорочни кредити и зајмови у земљи	065		
233 и део 239	4. Краткорочни кредити и зајмови у иностраништу	066		
234, 235, 238 и део 239	5. Остали краткорочни финансијски пласмани	067	1.000	
24	VII. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА	068	4.500	1.073
27	VIII. ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ	069		
28 осим 288	IX. АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	070	1.200	7.504
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0042 + 0043)	071	398.982	392.141
88	Б. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	072		
	ПАСИВА			
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0411 – 0412 + 0413 + 0414 + 0415 – 0416 + 0417 + 0420 – 0421) ≥ 0 = (0071 – 0424 – 0441 – 0442)	0401	260.611	256.839
30	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ (0403 + 0404 + 0405 + 0406 + 0407 + 0408 + 0409 + 0410)	0402	32.145	32.145
300	1. Акцијски капитал	0403		
301	2. Удели друштава с ограниченом одговорношћу	0404		
302	3. Улози	0405		
303	4. Државни капитал	0406		
304	5. Друштвени капитал	0407		
305	6. Задружни удели	0408		
306	7. Емисиона премија	0409		
309	8. Остали основни капитал	0410	32.145	32.145
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0411		

047 и 237	III. ОТКУПЉЕНЕ СОПСТВЕНЕ АКЦИЈЕ	0412		
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0413	180	
330	V. РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ ПО ОСНОВУ РЕВАЛОРИЗАЦИЈЕ НЕМАТЕРИЈАЛНЕ ИМОВИНЕ, НЕКРЕТНИНА, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМЕ	0414		180
33 осим 330	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ХАРТИЈА ОД ВРЕДНОСТИ И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА (потражна салда рачуна групе 33 осим 330)	0415		0
33 осим 330	VII. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ХАРТИЈА ОД ВРЕДНОСТИ И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА (дуговна салда рачуна групе 33 осим 330)	0416		
34	VIII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0418 + 0419)	0417	228.286	224.514
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0418	226.928	223.993
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0419	1.358	521
	IX. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0420		
35	X. ГУБИТАК (0422 + 0423)	0421		
350	1. Губитак ранијих година	0422		
351	2. Губитак текуће године	0423		
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ОБАВЕЗЕ (0425 + 0432)	0424	29.000	25.373
40	Х. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0426 + 0427 + 0428 + 0429 + 0430 + 0431)	0425	13.000	10.652
400	1. Резервисања за трошкове у гарантном року	0426		
401	2. Резервисања за трошкове обнављања природних богатстава	0427		
403	3. Резервисања за трошкове реструктурирања	0428		
404	4. Резервисања за пакпаде и друге бенефиције запослених	0429	13.000	10.652
405	5. Резервисања за трошкове судских	0430		

	спорова			
402 и 409	6. Остала дугорочна резервисања	0431		
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0433 + 0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0432	16.000	14.721
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0433		
411	2. Обавезе према матичним и зависним правним лицима	0434		
412	3. Обавезе према осталим повезаним правним лицима	0435		
413	4. Обавезе по емитованим хартијама од вредности у периоду дужем од годину дана	0436		
414	5. Дугорочни кредити и зајмови у земљи	0437		
415	6. Дугорочни кредити и зајмови у иностранству	0438		
416	7. Обавезе по основу финансијског лизинга	0439		
419	8. Остале дугорочне обавезе	0440	16.000	14.721
498	V. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0441		
42 до 49 (осим 498)	Г. КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0443 + 0450 + 0451 + 0459 + 0460 + 0461 + 0462)	0442	109.371	109.929
42	I. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448 + 0449)	0443	14.000	12.942
420	1. Краткорочни кредити од матичних и зависних правних лица	0444		
421	2. Краткорочни кредити од осталих повезаних правних лица	0445		
422	3. Краткорочни кредити и зајмови у земљи	0446		12.942
423	4. Краткорочни кредити и зајмови у иностранству	0447		
427	5. Обавезе по основу сталних средстава и средстава обустављеног пословања намењених продаји	0448		
424, 425, 426 и 429	6. Остале краткорочне финансијске обавезе	0449	14.000	
430	II. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0450	6.500	3.012
43 осим 430	III. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0452 + 0453 + 0454 + 0455 + 0456 + 0457 + 0458)	0451	86.189	90.664

431	1. Добављачи – матична и зависна правна лица у земљи	0452		
432	2. Добављачи – матична и зависна правна лица у иностранству	0453		
433	3. Добављачи – остала повезана правна лица у земљи	0454		
434	4. Добављачи – остала повезана правна лица у иностранству	0455		
435	5. Добављачи у земљи	0456	5.800	8.465
436	6. Добављачи у иностранству	0457		
439	7. Остале обавезе из пословања	0458	80.389	82.199
44, 45 и 46	IV. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	0459		207
47	V. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ	0460	2.400	1.998
48	VI. ОБАВЕЗЕ ЗА ОСТАЛЕ ПОРЕЗЕ, ДОПРИНОСЕ И ДРУГЕ ДАЖБИНЕ	0461		
49 осим 498	VII. ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0462	282	1.116
	Д. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА $(0412 + 0416 + 0421 - 0420 - 0417 - 0415 - 0414 - 0413 - 0411 - 0402) \geq 0 = (0441 + 0424 + 0442 - 0071) \geq 0$	0463		
	Ђ. УКУПНА ПАСИВА $(0424 + 0442 + 0441 + 0401 - 0463) \geq 0$	0464	398.982	392.141
89	Е. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0465		

БИЛАНС УСПЕХА

у периоду од 01.01.2023. до 31.12. 2023. године

				у хиљадама динара
Група рачуна- рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Износ	
			План 2023.	Остварење 2023.
1	2	3	4	5
	ПРИХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА			
60 до 65, осим 62 и 63	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1009 + 1016 + 1017)	1001		
			191.510	184.525
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004 + 1005 + 1006 + 1007 + 1008)	1002		
			0	0
600	1. Приходи од продаје робе матичним и зависним правним лицима на домаћем тржишту	1003		
601	2. Приходи од продаје робе матичним и зависним правним лицима на иностраном тржишту	1004		
602	3. Приходи од продаје робе осталим повезаним правним лицима на домаћем тржишту	1005		
603	4. Приходи од продаје робе осталим повезаним правним лицима на иностраном тржишту	1006		
604	5. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1007		
605	6. Приходи од продаје робе на иностраном тржишту	1008		
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1010 + 1011 + 1012 + 1013 + 1014 + 1015)	1009		
			186.860	180.287
610	1. Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на домаћем тржишту	1010		
611	2. Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на иностраном тржишту	1011		
612	3. Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на домаћем тржишту	1012		
613	4. Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на иностраном тржишту	1013		
614	5. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1014	186.860	180.287

615	6. Приходи од продаје готових производа и услуга на иностраном тржишту	1015		
64	III. ПРИХОДИ ОД ПРЕМИЈА, СУБВЕНЦИЈА, ДОТАЦИЈА, ДОНАЦИЈА И СЛ.	1016		
65	IV. ДРУГИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1017	4.650	4.238
	РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА			
50 до 55, 62 и 63	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1019 – 1020 – 1021 + 1022 + 1023 + 1024 + 1025 + 1026 + 1027 + 1028 + 1029) ≥ 0	1018	209.812	191.813
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1019		0
62	II. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1020		0
630	III. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА И НЕДОВРШЕНИХ УСЛУГА	1021		0
631	IV. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА И НЕДОВРШЕНИХ УСЛУГА	1022		0
51 осим 513	V. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА	1023	5.700	8.420
513	VI. ТРОШКОВИ ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1024	13.170	8.208
52	VII. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ	1025	151.267	139.503
53	VIII. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1026	9.810	11.074
540	IX. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1027	1.600	1.404
541 до 549	X. ТРОШКОВИ ДУГОРОЧНИХ РЕЗЕРВИСАЊА	1028		
55	XI. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1029	28.265	23.204
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 – 1018) ≥ 0	1030	0	
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1018 – 1001) ≥ 0	1031	18.302	7.288
66	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1033 + 1038 + 1039)	1032	5.860	4.474
66, осим 662, 663 и 664	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ОД ПОВЕЗАНИХ ЛИЦА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1034 + 1035 + 1036 + 1037)	1033	0	
660	1. Финансијски приходи од матичних и зависних правних лица	1034		
661	2. Финансијски приходи од осталих повезаних правних лица	1035		
665	3. Приходи од учешћа у добитку придружених правних лица и заједничких подухвата	1036		
669	4. Остали финансијски приходи	1037	0	
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА (ОД ТРЕЋИХ ЛИЦА)	1038	5.860	4.474
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1039		

56	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1041 + 1046 + 1047)	1040	1.650	1.313
56, осим 562, 563 и 564	И. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА ПОВЕЗАНИМ ПРАВНИМ ЛИЦИМА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1042 + 1043 + 1044 + 1045)	1041	150	0
560	1. Финансијски расходи из односа са матичним и зависним правним лицима	1042		
561	2. Финансијски расходи из односа са осталим повезаним правним лицима	1043		
565	3. Расходи од учешћа у губитку придружених правних лица и заједничких подухвата	1044		
566 и 569	4. Остали финансијски расходи	1045	150	
562	II. РАСХОДИ КАМАТА (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1046	1.500	1.313
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1047		
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 – 1040)	1048	4.210	3.161
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1040 – 1032)	1049		
683 и 685	3. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1050	34.000	26.080
583 и 585	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1051	18.000	14.739
67 и 68, осим 683 и 685	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1052	730	437
57 и 58, осим 583 и 585	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1053	1.280	7.130
	Л. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1030 – 1031 + 1048 – 1049 + 1050 – 1051 + 1052 – 1053)	1054	1.358	521
	Љ. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1031 – 1030 + 1049 – 1048 + 1051 – 1050 + 1053 – 1052)	1055		
69-59	М. НЕТО ДОБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ЕФЕКТИ ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И	1056		

	ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА			
59-69	Н. НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, РАСХОДИ ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1057		
	Њ. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1054 – 1055 + 1056 – 1057)	1058		
			1.358	521
	О. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1055 – 1054 + 1057 – 1056)	1059		
	П. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК			
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1060		
део 722	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1061		342
део 722	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1062		
723	Р. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1063		
	С. НЕТО ДОБИТАК (1058 – 1059 – 1060 – 1061 + 1062)	1064		
			1.358	179
	Т. НЕТО ГУБИТАК (1059 – 1058 + 1060 + 1061 – 1062)	1065		
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАЊИНСКИМ УЛАГАЧИМА	1066		
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА ВЕЋИНСКОМ ВЛАСНИКУ	1067		
	III. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ			
	1. Основна зарада по акцији	1068		
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1069		

4. ПОЛИТИКА ЗАРАДА И ЗАПОШЉАВАЊА

На крају 2023. године, број запослених је износио 126 од чега 116 на неодређено и 10 запослених на одређено време. Број запослених је испод планираног броја делом и због одласка одређеног броја радника у пензију.

Укупно издвајање на име зарада запослених радника, планирано је за 2023. годину у износу од 137.698.022 динара.

У току 2023. године, укупно исплаћена маса је 95 % од планиране и износи 131.378.493 динара.

Укупна зарада за запослене раднике остварена у 2023. години:

- бруто 1..... 114.287.910 динара
- доприноси на терет послодавца..... 17.258.606 динара
- **бруто 2..... 131.546.516 динара**

Пословодство предузећа чини директор предузећа. Директор се стара о финансијском положају предузећа, и у вези с тим, организује и контролише процес рада у предузећу и води пословну и кадровску политику предузећа. Укупно планирана зарада за пословодство за 2023. годину износила је 2.277.948 динара а остварена је 2.245.121 динара.

Критеријуми за исплату зарада пословодства везани су за остварење програмских задатака. Зараде су се исплаћивале по истом критеријуму и динамици као и зараде осталих запослених у предузећу.

Зарада запослених исплаћивала се у два дела, у року од пет дана по истеку периода на који се односи исплата.

Накнада за исхрану радника саставни је део бруто зараде и износи 1.713 динара и зависи од броја сата проведених на раду.

Регрес се у току 2023. године, исплаћивао у висини просечне зараде у Републици Србији, према објављеним статистичким подацима, сразмерно, при исплати месечне зараде. Износ регреса је саставни део бруто 1 зараде.

Дневнице за службено путовање у земљи исплаћиване су у износу од 2.350 динара у току целе године.

Трошкови дневница за службено путовање у иностранство нису постојали.

Остварена просечна зарада (бруто 1), у предузећу за 2023. годину, износи 71.734 динара.

На име превоза радника на посао планирано је да се издвоји 3.800.000 динара а исплаћено је 3.911.234 динара. Критеријум за обрачун трошкова превоза, био је ниво цена превозних карата у моменту плаћања.

Критеријуми за исплату отпремнина, одређени су Законом и Општим актом, а исплаћивани су на основу захтева радника и решења директора предузећа.

Трошкови на име отпремнина за одлазак у пензију радника, планирани су на 1.000.000 динара а реализовани у износу од 695.847 динара.

Критеријуми за разне врсте помоћи радницима, утврђени су на основу процењеног броја потреба за издвајање средстава за те намене. Планирано је да ови трошкови износе 6.400.000 динара а износили су 250.000 динара.

Трошкови на име накнаде члановима Надзорног одбора планирани су у износу од 1.792.452 а остварени су на нивоу од 1.481.481.

(ТАБЕЛА 4.1., ТАБЕЛА 4.2, ТАБЕЛА 4.3)

Табела 4.1

ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ

у динарима

Р. бр.	Трошкови запослених	План 2023. године	Остварено 01.01-31.03.2023.	Остварено 01.01-30.06.2023.	Остварено 01.01.30.09. 2023.	Остварено 01.01.-31.12.2023.
1.	Маса НЕТО зарада (зарада по одбитку припадајућих пореза и доприноса на терет радника)	77.207.636	19.107.214	35.728.452	53.166.052	74.192.178
2.	Маса БРУТО 1 зарада (зарада са припадајућим порезима и доприносима на терет радника)	118.752.594	27.914.512	51.964.173	85.710.053	114.287.910
3.	Маса БРУТО 2 зарада (зарада са припадајућим порезима и доприносима на терет послодавца)	137.698.022	32.126.852	59.834.357	98.653.498	131.378.493
4.	Број запослених по кадровској евиденцији	137	126	125	125	126
5.	Број запослених по ПП ОД обрасцима (који су примили зараду у претходној години)	127	126	125	125	126
6.	Просечна нето зарада (1/4/број месеци) за план, а (1/5/број месеци) за реализацију	46.963	50.548,19	47.637,94	47.258,71	49.068,90
7.	Просечна бруто 1 зарада (2/4/број месеци) за план, а (2/5/број месеци) за реализацију	72.234	73.847,92	69.285,56	76.186,71	75.587,24
8.	Просечна бруто 2 зарада (3/4/број месеци) за план, а (3/5/број месеци) за	83.757,92	84.991,67	79.779,14	87.692,00	86.890,54

	реализацију					
9.	Накнаде по уговору о делу	630.000	0	611.111	611.111	611.111
10.	Број прималаца накнаде по уговору о делу	1	0	1	1	1
11.	Просечан износ накнаде (9/10)					
12.	Накнаде по ауторским уговорима					
13.	Број прималаца накнаде по ауторским уговорима					
14.	Просечан износ накнаде (12/13)					
15.	Накнаде по уговору о привременим и повременим пословима					
16.	Број прималаца накнаде по уговору о привременим и повременим пословима					
17.	Просечан износ накнаде (15/16)					
18.	Накнаде физичким лицима по основу осталих уговора					
19.	Број прималаца накнаде по основу осталих уговора					
20.	Просечан износ накнаде (18/19)					
21.	Накнаде члановима управног и надзорног одбора	1.792.452	370.370	740.741	1.111.111	1.481.481
22.	Број чланова управног и надзорног одбора	3	3	3	3	3
23.	Превоз запослених на посао и са посла	3.800.000	1.113.703	2.158.683	3.390.572	3.911.234
24.	Дневнице на службеном путу	47.000	11.750	63.140	81.940	108.965
25.	Накнаде трошкова на службеном путу	230.000	0	12.143	41.526	80.255
26.	Отпремнина за одлазак у пензију и раскид радног	1.000.000	336.003	336.003	336.003	695.847

	односа					
27.	Број прималаца	4	1	1	1	2
28.	Јубиларне награде					
29.	Број прималаца					
30.	Смештај и исхрана на терену					
31.	Помоћ радницима и породици радника	6.400.000	0	125.000	200.000	250.000
32.	Стипендије					
33.	Остале накнаде трошкова запосленима и осталим физичким лицима	300.000	25.000	82.195	82.195	82.195
34.						
35.						

* позиције од 9 до 35 које се исказују у новчаним јединицама приказати у бруто износу

Табела 4.2

Исплаћена маса за зараде, број запослених и просечна зарада по месецима за 2023.годину

ИСПЛАТА 2022.	УКУПНО			СТАРОЗАПОСЛЕНИ			НОВОЗАПОСЛЕ НИ			ПОСЛОВОДСТВО		
	број запосл ених	маса зарада	просечн а зарада	број запосл ених	маса зарада	просечн а зарада	број запос лених	маса зара да	про сечи а зара да	број запо слених	маса зарада	просечна зарада
I	120	9.191.435	76.595	119	9.005.550	75.677				1	185.885	185.885
II	125	8.950.674	73.973	124	8.765.605	73.047				1	185.069	185.069
III	129	9.826.599	76.175	128	9.639.550	75.309				1	187.049	187.049
IV	127	9.375.970	73.827	126	9.191.527	72.949				1	184.443	184.443
V	127	9.955.529	78.390	126	9.766.845	73.855				1	188.684	188.684
VI	126	9.559.865	72.797	125	9.373.096	71.924				1	186.769	186.769
VII	124	9.616.010	71.734	123	9.803.849	70.866				1	187.839	187.839
VIII	125	9.721.172	71.734	124	9.533.414	70.866				1	187.758	187.758
IX	125	9.435.211	71.734	124	9.247.650	70.866				1	187.561	187.561
X	125	9.746.183	71.734	124	9.557.736	70.866				1	188.447	188.447
XI	125	9.508.149	77.657	124	9.320.437	76.774				1	187.712	187.712
XII	126	9.401.113	71.734	125	9.213.208	70.866				1	187.905	187.905
УКУПНО	126	114.287.910	888.084	125	112.418.467	873.865				1	2.245.121	2.245.121
ПРОСЕК	125	9.523.993	74.007	124	9.368.206	72.822				1	187.093	187.093

Табела 4.3.

Квалификациона структура

Редни број	Опис	Планирани број запослених 31.12.2023.	Број запослених 31.12.2023.
1	ДР	1	1
2	ВСС	22	19
3	ВС	9	8
4	ВКВ	8	9
5	ССС	45	42
6	КВ	42	39
7	НК	10	8
	УКУПНО	137	126

Старосна структура

Редни број	Опис	Планирани број запослених 31.12.2023.	Број запослених 31.12.2023.
1	До 30 година	3	1
2	30 до 40 година	20	15
3	40 до 50	39	35
4	50 до 60	58	54
5	Преко 60	17	21
	УКУПНО	137	126

По времену у радном односу

Редни број	Опис	Планирани број запослених 31.12.2023.	Број запослених 31.12.2023.
1	до 10	10	9
2	10 до 20	27	26
3	20 до 30	50	46
4	30 до 40	45	44
5	преко 40	5	1
	УКУПНО	137	126

Структура по полу

Редни број	Опис	Број запослених 31.12.2023.
1	Мушкарци	103
2	Жене	23
	Укупно	126

Врста уговора

Редни број	Опис	Број запослених 31.12.2023.
1	Неодређено	116
2	Одређено	10
	Укупно	126

5. ИНВЕСТИЦИЈЕ

Предузеће у 2023. години нема планирана капитална улагања и инвестиције.

На започетим инвестицијама које се односе на пословно-стамбени објект „Александрија„ и на локацију Марка Орешковића нису планирана улагања у 2023. години.

1. Александрија – поткровље

ЈП „Нишстан„ је планирао да у 2023. години, прода реконструисани тавански простор прведен у стамбени у фази грубих радова. Одлука о покретању поступка и комплетној процедури продаје донета је о стране Надзорног одбора предузећа а спровешће се на основу укњижбе истих у РГЗ и добијања сагласности оснивача. Активности везане за ову локацију нису реализоване.

2. Марка Орешковића

У 2023. години, активности везане за ову локацију, везују се за наставак утврђивања висине накнаде за експроприисане непокретности код надлежног суда, ради завршетка поступка експропријације земљишта и градњу објекта.

Како се предметна локација налази у захвату Регионалног плана централне зоне, а исти се реализује доношењем урбанистичких пројеката, то смо у обавези да по прибављању власништва над земљиштем, уговоримо израду урбанистичког пројекта са ЈП Завод за урбанизам из Ниша.

По окончању поступка експропријације, и израде урбанистичког пројекта, треба изградити и пројектну документацију, што ће тек онда створити услове за почетак градње пословно-стамбеног објекта.

У току 2019. године, поступак утврђивања накнаде за експроприисане непокретности није правноснажно окончан, али је у 2020. години поступак правноснажно окончан и при том утврђена накнада.

6. КРЕДИТНА ЗАДУЖЕНОСТ

Задуженост ЈП „Нишстан., на дан 31.12.2023. године, односи се на коришћење дозвољених минуса по текућем рачуну од 5.000.000 динара код Банке Поштанска Штедионица и 10.000.000 динара код банке Интезе. Дозвољени минус се користио према тренутним потребама предузећа.

Дуговања према добављачима подлежу законској обавези измирења истих у року од 45 дана која се спроводи по Закону о роковима измирења новчаних обавеза у комерцијалним трансакцијама и рино-програму. Све обавезе према добављачима измирене су у законском року.

Потраживања ЈП „Нишстан., за извршене услуге су велика. Највећа потраживања су по рачунима који се испостављају и наплаћују преко ЈКП „Обједињена наплата., према нашим корисницима, којих је око 25.383. Разлог дуговања је ниска платежна моћ становништва и немогућност наплате преко суда и судских извршитеља, обично је разлог немаштина, а то директно утиче на трошкове отписа потраживања.

Потраживања према јавним предузећима и буџетним

теским корисницима подлежу Закону о роковима измирења новчаних обавеза у комерцијалним трансакцијама те је њихова наплата побољшана. За потраживања која су већа а могућност наплате отежана, склопљен је уговор, тј. споразум о репрограму са грејс-периодом.

Коришћење дозвољених минуса се користило за одржавање ликвидности предузећа на се поред измирених обавеза према добављачима и обавезама за исплату зарада, није каснило у плаћању пореских обавеза, које су увек у приоритету. Блокаде рачуна није било.

(ТАБЕЛА 6.1)

6.1.

Ред.број	КРЕДИТИ	стање на дан 31.12.2023.		
		главница	обрачуната а неплаћена камата	укупно
1	БАНКА ПОШТАНСКА ШТЕДИОНИЦА (дозвољени минус по текућем рачуну)	5.000.000,00	0	5.000.000,00
2	БАНКА ИНТЕЗА (дозвољени минус по текућем рачуну)	10.000.000,00	0	10.000.000,00

7. РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНИРАНИХ НАБАВКИ ДОБАРА, УСЛУГА И РАДОВА ЗА ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ И СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Набавке основних средства базиране су на основу актуелних потреба предузећа и на бази програмских позиција за 2023. годину.

Укупна набавка основних средстава вршена је у складу са приоритетним потребама предузећа у односу на финансијске могућности.

Структура планираних и реализованих набавки основних средстава, дата је у следићој табели:

Табела: План и реализација набавке основних средстава за 2023. годину

Ред. број	Назив основног средства	План за 2023. годину	Вредност набавке за 2023. годину	Вредност реализоване набавке у 2023. год.
1.	Рачунарска опрема	По потреби	300.000	256.618
2.	Канцеларијски намештај	По потреби	150.000	71.826
3.	Клима уређаји	По потреби	100.000	-
4.	Половна возила	По потреби	4.000.000	2.349.000
	Свега:		4.550.000	2.677.444

У току 2023. године није вршена набавка аутомобила имајући у виду да финансијске могућности то нису дозвољавале и да је у претходним годинама делимично обновљен возни парк. Није вршена ни набавка специјалног возила

Такође нису вршене набавке машина и грађевинске опреме.

Набавка се односила на канцеларијски намештај и компјутерску опрему и возила у износу од 2.677.444 динара.

У циљу обезбеђења процеса одржавања, Програмом је предвиђена набавка одређене количине материјала и резервних делова који се користе за радове хитних интервенција, сервисирање уређаја, инвестиционог одржавања и извођење уговорених инвестиционих радова.

Спецификација резервних делова, алата и материјала, по свим врстама радова, формирана је на основу наведених техничких критеријума и захтева корисника услуга.

Планирани и реализовани трошкови материјала који се односе се на редовно пословање, тј. на хитне интервенције, текуће одржавање и инвестиционе радове, затим трошкови алата и канцеларијског материјала, дати су у наредној табели.

Табела: Вредност планиране и извршене набавка материјала и алата у 2023. години

Врста набавке	План за 2023.	Реализација у 2023.
Материјал	6.000.000	5.376.203
Резервни делови	1.550.000	1.309.845
Алат, гуме и заштитна средства	950.000	1.046.499
Канцеларијски материјал	250.000	299.205

Све врсте материјала, набављане су путем јавних набавки, што је безбедило најнижу могућу цену, висок квалитет материјала и сарадњу са добављачима чији услови продаје највише одговарају предузећу.

Планирана средства за посебне намене у износу од 1.140.000 динара, односе се на хуманитарна давања, репрезентацију и рекламу и пропаганду.

У току године издвојена средства по овим основама износе 1.332.755 динара а коришћена су према потребама предузећа на основу одлука директора и органа управљања.

Структура ових средстава дата је у прилогу извештаја.

(ТАБЕЛА 7.1.)

табела 7.1.

СРЕДСТВА ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

у динарима

Р. бр.	Позиција	Реализација у 2022. години	План за 2023. годину	Реализација у 2023. години
1.	Хуманитарне активности	30.000,00	40.000,00	30.000,00
2.	Репрезентација	296.974,00	300.000,00	489.200,00
3.	Реклама и пропаганда	689.442,00	800.000,00	813.555,00
	УКУПНО:	1.016.416,00	1.140.000,00	1.332.755,00

8. ЦЕНЕ

За реализацију Програма одржавања стамбених зграда, на територији Града Ниша, утврђује се накнада за текуће одржавање стамбених зграда. Накнада се фактурише и наплаћује преко Предузећа ЈКП „Обједиња наплата“, које је основано, односно, коме је поверено обављање послова обједињене наплате комуналних, стамбених и других услуга и накнада. ЈП „Нишстан.. води и евиденцију преко посебних рачуна за општински пословни простор.

Висина накнаде за текуће одржавање заједничких и посебних делова стамбених зграда и хитних интервенција, коригована је у новембру 2022. године, и од тада није повећавана тако да у зависности од опремљености зграда у децембру 2023. године износи:

- за зграде које имају само инсталације и хидрофоре 8,77 дин/ м2
- за зграде које поред инсталација имају хидрофурска и лифтовска постројења, заједничке и сателитске ТВ антене 17,59 дин/м2
- за пословни простор..... 32,87 дин/м2

Висина предвиђене накнаде у децембру 2023. године за стан у површини од 50,00 м2 у згради са:

- инсталацијама без лифтова..... 438,50 дин.
- инсталацијама и лифтовима 879,50 дин.

Накнада коју месечно плаћају власници станова и других пословних делова стамбених зграда, поред дефинисаних радова хитних интервенција и сервисирања уређаја, обухвата трошкове обрачуна, наплате и евиденције средстава накнаде, трошкова израде предмера и предрачуна за инвестиционе радове, као и пружање услуге правне помоћи стамбеним заједницама, у делу управљања стамбеном зградом и принудној наплати заједничких трошкова.

(ТАБЕЛА 8.1.)

Табела
8.1.

КРЕТАЊЕ ЦЕНА ПРОИЗВОДА И УСЛУГА У 2023.

															у дinarsима
Р. бр	ВРСТА ПРОИЗВОД А И УСЛУГЕ	децемба р претход не године	Цена по јединици мере 2023. годину												Индекс
			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	деп.текуће године
															деп.претхо дне године
1	ЕТАЖНО ОДРЖАВАЊЕ 1. ГРУПА	8,77	8,77	8,77	8,77	8,77	8,77	8,77	8,77	8,77	8,77	8,77	8,77	8,77	100
2	ЕТАЖНО ОДРЖАВАЊЕ 2. ГРУПА	17,59	17,59	17,59	17,59	17,59	17,59	17,59	17,59	17,59	17,59	17,59	17,59	17,59	100
3	ЕТАЖНО ОДРЖАВАЊЕ 3. ГРУПА	32,87	32,87	32,87	32,87	32,87	32,87	32,87	32,87	32,87	32,87	32,87	32,87	32,87	100

9. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА

Пословање предузећа обављало се у складу са позитивним законским прописима и није утврђено кршење обавезе доброг пословања.

Програм пословања за 2023. годину, рађен је узимајући у обзир све познате елементе који утичу на редовно пословање. Током 2023. године није било значајнијих проблема који су утицали на процес рада у предузећу.

У току 2023. године остварен је нето добитак из редовног пословања, после покрића пореских расхода периода, у износу од 179.000 динара.

Основна делатност предузећа, тј. хитне интервенције и текуће одржавање, као и инвестиције мањег обима према стамбеним заједницама и трећим лицима, реализоване су без проблема. Набавка материјала је пратила процес рада у делу хитних интервенција али и потребе конкретних инвестиција.

Предузеће је у 2023. години пословало без блокада рачуна. Повремено се користе дозвољени минуси по текућем рачуну. Обавезе предузећа се измирују на време, било да се ради о пореским обавезама или обавезама према добављачима.

Процес наплате потраживања се контролише и евентуално утужује преко ЈКП „Обједињена наплата“, а делимично и из самог ЈП „Нишстан“.

Менаџмент предузећа пратио је све тендере који су везани за делатност предузећа како би се остварили што већи приходи и у складу са управљањем ризицима избегле пропуштене прилике зато што се проблем одржавања прихода на постојећем нивоу свидентно назире као проблем у будућим пословним периодима.

ЈП НИШСТАН НИШ
НИШ
З. Д. Директор, Дејан Николић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ РЕЗУЛТАТА ПОСЛОВАЊА ЗА 2023. ГОДИНУ

ЈП „Нишстан,, Ниш је своје пословање у 2023. години спровело у складу са позитивним законским прописима и у складу са усвојеним Програмом пословања за 2023. годину.

Основна делатност предузећа, одржавање стамбеног и пословног простора на територији Града Ниша по закљученим уговорима, била је основа на којој су базиране све активности Предузећа а самим тим и остварење највећег дела прихода и расхода из пословања у посматраном извештајном периоду. Активности су спроведене кроз:

1. Програм хитних интервенција и текућег одржавања стамбених зграда, станова и пословних просторија
2. Програм инвестиционог одржавања стамбених зграда и пословног простора према стамбеним заједницама.
3. Програм инвестиционог одржавања стамбених зграда и пословног простора према трећим лицима

До краја 2023. године остварени су укупни приходи од 215.516.200,00 динар и укупни расходи 214.995.110,00 динара из чега произилази добитак из пословања у износу од 521.090,00 динара а по покрићу пореских расхода периода од 342.485,00 динара, остварен је нето добитак од 178.605,00 динара. Добитак по финансијком извештају књижиће се по Одлуци Надзорног одбора на нераспоређену добит из ранијих година.

Пословне приходе чине приходи од продаје производа и услуга остварени на основу пружања услуга на хитним интервенцијама и текућем одржавању, приходи од пружања услуга према стамбеним заједницама и трећим лицима, приходи од закупа и остали приходи

Пословни расходи се односе на трошкове материјала и енергије, трошкове зарада и накнада, трошкове производних услуга, трошкове амортизације и резервисања и нематеријалне трошкове. Ниво зарада је био у складу са Законом и у складу са Програмом пословања за 2023. годину.

Предузеће је у току 2023. године пословало без блокаде рачуна, што значи да је ликвидно пословало. Све обавезе према добављачима измиривале су се у роковима по рино програму. Све пореске обавезе уредно су измириване. Зараде су исплаћиване строго на време као и сва остала давања према радницима. Набавке су спровођене према закону о јавним набавкама и донетом програму јавних набавки предузећа.

Председник Надзорног одбора



Војводић Оливера

28.08.2024.

Дипл.инж.грађевинарства

JP ZA STAMBENE USLUGE „NIŠSTAN“, NIŠ
IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA
I FINANSIJSKI IZVEŠTAJI
ZA 2023. GODINU

Parker Russell d.o.o.
Jablanička 184 A, Beograd, Srbija
PIB 109517009; MB 21197041
T: +381 (11) 408 43 59 T: +381 64 26 56 930
email: office@parkerrussell.rs I www.parkerrussell.rs

Parker Russell doo to carry out audit work in the UK and Ireland by the Institute of Chartered Accountants in England and Wales. List of offices and partner's names are available at the above address. Parker Russell (UK) LLP is a limited liability partnership registered in England and Wales. Registered No. OC370411. Parker Russell is a trading name of Parker Russell (UK) LLP. Parker Russell UK LLP is a member firm of Parker Russell International Ltd (PRIL). PRIL and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered by the member firms. PRIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions. Please see website www.parkerrussell.rs for further details

AN INDEPENDENT MEMBER OF

Strana

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

1 – 4

FINANSIJSKI IZVEŠTAJI

Bilans uspeha

Bilans stanja

Napomene uz finansijske izveštaje

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

NADZORNOM ODBORU JP „NIŠSTAN“, NIŠ

Kvalifikovano mišljenje

Izvršili smo reviziju priloženih redovnih godišnjih finansijskih izveštaja JP za stambene usluge "NIŠSTAN", Niš (u daljem tekstu: Preduzeće) koji se sastoje od Bilansa stanja na dan 31. decembar 2023. godine, Bilansa uspeha, kao i Napomena uz finansijske izveštaje koje sadrže pregled osnovnih računovodstvenih politika i ostala obelodanjivanja („Finansijski izveštaji“).

Prema našem mišljenju, osim za efekte pitanja opisanih u odeljku osnova za kvalifikovano mišljenje, priloženi finansijski izveštaji istinito i objektivno, po svim materijalno značajnim pitanjima, prikazuju finansijsku poziciju Preduzeća na dan 31. decembra 2023. godine, kao i rezultate njegovog poslovanja za godinu koja se završava na taj dan, u skladu sa računovodstvenim propisima Republike Srbije.

Osnove za kvalifikovano mišljenje

- Kao što je obelodanjeno u Napomeni 21. uz finansijske izveštaje nekretnine, postrojenja i oprema na dan 31.12.2023. godine iznose RSD 283.726 hiljada, od čega se na zemljište i građevinske objekte odnosi RSD 184.657 hiljada i investicione nekretnine RSD 92.644 hiljada. Na zemljištu, delu građevinskih objekata i delu investicionih nekretnina Preduzeće nema upisana svojinska prava u listovima nepokretnosti. Takođe, Preduzeće nije u faktičkom posedu ili ne ostvaruje ekonomske koristi od dela navedene imovine, a za koju u skladu sa odeljkom 2, tačka 2.49. MSFI za MSP nije izvršilo procenu nadoknadivog iznosa. Preduzeće na dan 31.12.2023. godine, zajedno sa Osnivačem, nije sproveo postupke kojim bi se usaglasilo sa zahtevima člana 42. i 72. Zakona o javnoj svojini ("Sl. glasnik RS", br. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - dr. zakon, 108/2016, 113/2017, 95/2018 i 153/2020) i člana 10. Zakona o javnim preduzećima ("Sl. glasnik RS", br.15/2016 i 88/2019). Na bazi alternativnih revizorskih procedura nismo bili u mogućnosti da kvantifikujemo efekte prethodno navedenog na iskazane iznose zemljišta, građevinskih objekata i investicionih nekretnina, kao i s tim u vezi na iskazane iznose pozicija odloženih poreskih sredstava i kapitala na dan 31.12.2023. godine u finansijskim izveštajima Preduzeća po ovom osnovu, kao ni na rezultat perioda koji se završava na taj dan.
- Kao što je obelodanjeno u Napomeni 23. uz finansijske izveštaje na dan 31.12.2023. godine iskazana vrednost zaliha je u iznosu od RSD 27.995 hiljada, od čega se najvećim delom odnosi, u iznosu od RSD 14.796 hiljada, na nedovršenu proizvodnju, a koja predstavlja iznos plaćene eksproprijacije za stambenu zgradu i garažu u iznosu od RSD 8.189 hiljada i vrednost tavanskog stambenog prostora u poslovno stambenom objektu u iznosu od RSD 6.607 hiljada i u iznosu od RSD 6.246 hiljada na obračun nabavke robe, a koja se odnosi na četiri lokala na Trgu Kralja Aleksandra u Nišu namenjena prodaji. Preduzeće nije izvršilo procenu nadoknadivog iznosa pomenute imovine u skladu sa odeljkom 2, tačka 2.49. MSFI za MSP iako navedena imovina potiče iz prethodnih perioda i do dana izdavanja ovog izveštaja Preduzeće nije uspelo da je realizuje. Na bazi alternativnih revizorskih procedura nismo bili u mogućnosti da kvantifikujemo efekte prethodno navedenog na iskazane iznose zaliha, odnosno nedovršene proizvodnje i robe na dan 31.12.2023. godine, kao i na priznate rashode od usklađivanja vrednosti ostale imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha za 2023. godinu.

(Nastavlja se)

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

NADZORNOM ODBORU JP „NIŠTAN“, NIŠ

Osnove za kvalifikovano mišljenje (nastavak)

- Kao što je obelodanjeno u Napomeni 24. uz finansijske izveštaje na dan 31.12.2023. godine iskazana su potraživanja po osnovu prodaje u iznosu od RSD 63.119 hiljada, nakon ispravke vrednosti potraživanja u iznosu od RSD 70.901 hiljada. Na zahtev nismo dobili kompletan pregled starosne strukture potraživanja od kupaca, niti pregled otvorenih stavki kako bih se uverili u da je Preduzeće izvršilo ispravku vrednosti potraživanja u skladu sa računovodstvenim politikama. Dodatno, za značajan deo potraživanja od kupaca nismo dobili nezavisnu potvrdu salda na dan 31.12.2023. godine. Alternativnim revizorskim postupcima nismo uspeali da se uverimo da je Preduzeće izvršilo objektivnu procenu nadoknadiive vrednosti potraživanja u skladu sa računovodstvenim politikama obelodanjenim u Napomeni 4.2., kao ni da kvantifikujemo efekte navedenog pitanja na iskazan iznos potraživanja od kupaca na dan 31.12.2023. godine i neto rezultat perioda koji se završava na taj dan.
- Kao što je obelodanjeno u Napomeni 29. iskazana je vrednost kapitala u iznosu od RSD 100 hiljada, dok je ostali kapital iskazan u iznosu od RSD 32.145 hiljada. Preduzeće na dan 31.12.2023. godine, zajedno sa Osnivačem, nije sproveo postupke kojim bi se usaglasilo sa zahtevima člana 42. i 72. Zakona o javnoj svojini ("Sl. glasnik RS", br. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - dr. zakon, 108/2016, 113/2017, 95/2018 i 153/2020) i člana 10. Zakona o javnim preduzećima ("Sl. glasnik RS", br. 15/2016 i 88/2019). Potencijalne efekte na iskazan iznos kapitala u finansijskim izveštajima Preduzeća po ovom osnovu, na dan izdavanja Izveštaja, nismo u mogućnosti da procenimo.

Reviziju smo izvršili u skladu sa Zakonom o reviziji Republike Srbije i važećim standardima revizije primenjivim u Republici Srbiji. Naša odgovornost je detaljnije opisana u odeljku izveštaja *Odgovornost revizora za reviziju finansijskih izveštaja*. Mi smo nezavisni u odnosu na Društvo u skladu sa 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. Smatramo da su revizijski dokazi koje smo prikupili dovoljni i adekvatni da pruže osnovu za naše mišljenje sa rezervom.

Odgovornost rukovodstva za finansijske izveštaje

Rukovodstvo Preduzeća je odgovorno za pripremu ovih finansijskih izveštaja koji pružaju istinit i objektivan prikaz u skladu sa računovodstvenim propisima važećim u Republici Srbiji, zasnovanim na Zakonu o računovodstvu, kao i za one interne kontrole koje rukovodstvo odredi kao neophodne u pripremi finansijskih izveštaja koji ne sadrže materijalno značajne pogrešne iskaze, nastale usled kriminalne radnje ili greške.

Pri sastavljanju finansijskih izveštaja rukovodstvo je odgovorno za procenu sposobnosti Preduzeća 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 Preduzeće ili da obustavi poslovanje, ili nema drugu realnu mogućnost, osim da to uradi.

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

(Nastavlja se)

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

NADZORNOM ODBORU JP „NIŠTAN“, NIŠ

Odgovornost revizora za reviziju finansijskih izveštaja

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 izveštaja revizora koji sadrži naše mišljenje. 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 Međunarodnim standardima revizije, mi primenjujemo profesionalno prosuđivanje i održavamo profesionalni skepticizam tokom revizije. Mi takođe:

- Vršimo identifikaciju i procenu rizika od materijalno značajnih pogrešnih iskaza u finansijskim izveštajima, nastalih usled kriminalne radnje ili greške; osmišljavamo i sprovodimo revizijske postupke koji su prikladni za te rizike; pribavljamo dovoljno adekvatnih revizijskih dokaza kako bi obezbedili osnovu za mišljenje revizora. Rizik da materijalno značajni pogrešni iskazi usled kriminalne radnje neće biti identifikovani 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 internih kontrola.
- 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 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 Preduzeća da nastavi sa poslovanjem u skladu sa načelom stalnosti. 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 uslovi mogu za posledicu da imaju da Preduzeće prestane da posluje u skladu sa načelom stalnosti.
- Vršimo procenu ukupne prezentacije, strukture i sadržaja finansijskih izveštaja, uključujući obelodanjivanja, kao i da li su u finansijskim izveštajima prikazane osnovne transakcije i događaji na takav način da se postigne fer prezentacija.

(Nastavlja se)

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

NADZORNOM ODBORU JP „NIŠSTAN“, NIŠ

Odgovornost revizora za reviziju finansijskih izveštaja (nastavlja se)

- 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.

Beograd, 27. jun 2024. godine

Dalibor Vidaković

Licencirani ovlašćeni revizor

Попуњава правно лице - предузетник		
Матични број 07379625	Шифра делатности 4391	ПИБ 100337368
Назив JAVNO PREDUZEĆE ZA STAMBENE USLUGE NIŠTAN NIŠ		
Седиште НИШ (МЕДИЈАНА), БРАНКА КРСМАНОВИЋА 1		

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2023. до 31.12.2023. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001		184.525	163.945
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	5	180.287	160.255
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006	5	180.287	160.255
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	6	4.238	3.690
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		191.813	168.900
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	7	16.628	13.309
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	8	139.503	122.772
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	8	114.288	96.022
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	8	17.259	15.881
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	8	7.956	10.869
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	9	1.404	1.491
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021			
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	10	11.074	10.611
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023	11		1.500
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	12	23.204	19.217

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			
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026		7.288	4.955
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	13	4.474	2.731
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029	13	4.474	2.731
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030			
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031			
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	14	1.313	739
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	14	1.313	739
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035			
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036			
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037		3.161	1.992
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038			
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039	15	26.080	23.763
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040	16	14.739	15.377
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	17	437	1.216
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	18	7.130	6.144
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		215.516	191.655
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		214.995	191.160
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045	19	521	495
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046			
69-59	Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1047			
59- 69	О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048			
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049	19	521	495

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				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	19	342	126
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	19	179	369
	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 _____	Законски заступник
дана _____ 20____ године	_____

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

Попуњава правно лице - предузетник		
Матични број 07379625	Шифра делатности 4391	ПИБ 100337368
Назив JAVNO PREDUZEĆE ZA STAMBENE USLUGE NIŠTAN NIŠ		
Седиште НИШ (МЕДИЈАНА), БРАНКА КРСМАНОВИЋА 1		

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2023. 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		283.935	282.673	
01	И. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003	20	21	27	
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005	20	21	27	
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	21	283.726	282.448	
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010	21	184.657	185.296	
023	2. Постројења и опрема	0011	21	6.410	4.493	
024	3. Инвестиционе некретнине	0012	21	92.644	92.644	
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	21	15	15	
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	22	188	198	

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
040 (део), 041 (део) и 042 (део)	1. Учешћа у капиталу правних лица (осим учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа)	0019				
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020				
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021				
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022				
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у земљи	0023				
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024				
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хартije од вредности које се вреднују по амортизованој вредности)	0025				
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027	22	188	198	
28 (део), осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028	22			
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029		6.957	7.299	
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057+ 0058)	0030		100.907	97.441	
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	23	27.995	28.265	
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032	23	6.688	5.860	
11 и 12	2. Недовршена производња и готови производи	0033	23	14.796	14.796	
13	3. Роба	0034	23	6.246	6.246	
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035	23	265	1.363	
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	24	63.119	61.825	
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	24	63.119	61.825	
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	25	1.216	2.861	
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	25	1.198	2.853	
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046				
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047	26	18	8	
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048				
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				
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	27	1.073	1.446	
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058	28	7.504	3.044	
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		391.799	387.413	
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060				
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401	29	256.497	256.318	
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	29	32.145	32.145	
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	29	180	180	
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	29	224.172	223.993	
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409	29	223.993	223.624	
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410	29	179	369	
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412				
350	1. Губитак ранијих година	0413				
351	2. Губитак текуће године	0414				
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415		25.373	25.596	
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	30	10.652	10.962	
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417	30	10.652	10.962	
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	31	14.721	14.352	
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0421				
411 (део) и 412 (део)	2. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0422				
411 (део) и 412 (део)	3. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0423				
414 и 416 (део)	4. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у земљи	0424				
415 и 416 (део)	5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у иностранству	0425				
413	6. Обавезе по емитованим хартијама од вредности	0426				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
419	7. Остале дугорочне обавезе	0427	31	14.721	14.352	
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428	32		282	
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		109.929	105.499	
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433	33	12.942	13.045	
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	33	12.942	13.045	
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	34	3.012	3.550	
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	35	90.664	83.211	
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	35	8.465	6.871	
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446				
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448	35	82.199	76.340	
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449		2.195	5.682	

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	36	207	3.237	
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додатну вредност и осталих јавних прихода	0451	37	1.988	2.445	
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	38	1.116	11	
	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		391.799	387.413	
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457				

у _____	Законски заступник
дана _____ 20__ године	_____

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

JP za stambene usluge „NIŠSTAN“, Niš

**Napomene uz korigovane finansijske izveštaje
na dan 31.12.2023. godine**

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. godine

1. OSNIVANJE I DELATNOST

JP „NIŠSTAN“, Niš (u daljem tekstu „Preduzeće“) se bavi krovnim radovima, šifra 4391. Preduzeće je osnovano 29. marta 1990. godine na bazi Odluke kao javno preduzeće za osnivačkim kapitalom u 100% vlasništvu grada Niša.

Sedište Preduzeća je u ulici Branka Krsmanovića br. 1, Niš.

Prosečan broj zaposlenih na kraju 2023. godine bio je 123 (u 2022. godini bio je 121).

Pojedinačni finansijski izveštaji potpisani su od strane direktora dana 27.06.2024. godine.

2. OSNOVE ZA SASTAVLJANJE FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA I UPOREDNI PODACI

(a) Osnove za sastavljanje finansijskih izveštaja

1. Zakonom o računovodstvu (Službeni glasnik Republike Srbije br. 73/2019 i 44/2021 – dr. zakon),
2. Zakon o reviziji (Službeni glasnik RS, broj 73/2019),
3. Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja za MSP,
4. Pravilnikom o sadržini i formi obrazaca finansijskih izveštaja i sadržini i formi obrasca statističkog izveštaja za privredna društva, zadruge i preduzetnike („Sl. glasnik RS“, br. 89/2020),
5. Pravilnikom o uslovima i načinu javnog objavljivanja finansijskih izveštaja i vođenju Registra finansijskih izveštaja („Sl. glasnik RS“, br. 142/2020),
6. Pravilnik o načinu i rokovima vršenja popisa i usklađivanja knjigovodstvenog stanja sa stvarnim stanjem („Sl. glasnik RS“, br.89/2020).

Preduzeće je sastavilo ove finansijske izveštaje u skladu sa Zakonom o računovodstvu Republike Srbije koji zahteva da finansijski izveštaji budu pripremljeni u skladu sa svim MSFI sa MSP, kao i propisima izdatim od strane Ministarstva finansija Republike Srbije. Imajući u vidu razlike između ove dve regulative, ovi finansijski izveštaji odstupaju od MSFI za MSP u sledećem:

- Preduzeće je ove finansijske izveštaje sastavilo u formatu propisanom od strane Ministarstva finansija Republike Srbije

(b) Uporedni podaci

Uporedni podaci predstavljaju finansijske izveštaje Preduzeća za 2023. godinu. Finansijski izveštaji preduzeća su bili predmet nezavisne revizije i prikazani su u Izveštaju nezavisnog revizora od 27. juna 2023. godine.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. godine

3. OSNOVNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

Osnovne računovodstvene politike, primenjene prilikom sastavljanja finansijskih izveštaja Preduzeća za 2023. godinu, su sledeće:

3.1. Poslovni prihodi

Prihodi se priznaju u trenutku prelaska vlasništva i značajnih rizika vezanih za dati proizvod sa prodavca na kupca, pod pretpostavkom da se iznos prihoda može pouzdano izmeriti. Prihodi od usluga se priznaju kada se usluga izvrši, odnosno za usluge koje se vrše u dužem periodu, prihodi se priznaju srazmerno dovršenosti posla. Prihodi od uobičajenih aktivnosti su prihodi od prodaje robe, proizvoda i usluga, prihodi od subvencija, dotacija, regresa i povraćaja dažbina po osnovu prodaje robe, proizvoda i usluga i drugi prihod.

Prihodi od robe i usluga se priznaju po:

- Fer vrednosti primljene robe ili usluga korigovanih za iznos prenete gotovine ili ekvivalenata gotovine,
- Po fer vrednosti robe i usluga koji su dati i korigovani za iznos prenete gotovine ili ekvivalenata gotovine,
- Po knjigovodstvenoj vrednosti datog sredstva korigovane za iznos prenete gotovine ili ekvivalenata gotovine.

3.2. Poslovni rashodi

Poslovni rashodi predstavljaju sve troškove nastale u odnosu na fakturisanu realizaciju, a obuhvataju troškove materijala, energije i goriva, troškove zarada, naknada zarada i ostale lične rashode, usluge i amortizaciju (*Napomena 3.9.*). Troškovi poslovanja obuhvataju i troškove opšteg karaktera i to: troškove reprezentacije, osiguranja, platnog prometa i bankarskih usluga, članarina, poreza i ostale rashode, nastale u tekućem obračunskom periodu.

3.3. Prihodi od kamata

Kamate nastale po osnovu plasmana i potraživanja iz poslovnih odnosa iskazuju se u okviru finansijskih prihoda u obračunskom periodu u kome su nastale. Prihodi od kamata priznaju se u periodu na koji se odnose, korišćenjem metode efektivne kamatne stope, kojom se očekivani budući novčani priliv od finansijskih instrumenata diskontuje na neto sadašnju vrednost.

3.4 Rashodi od kamata

Kamate nastale po osnovu obaveza iz poslovnih odnosa iskazuju se u bilansu uspeha u okviru finansijskih rashoda. Troškovi pozajmljivanja (kamate i drugi troškovi povezani sa kreditnim finansiranjem) priznaju se kao troškovi perioda kada su nastali, u skladu sa osnovnim računovodstvenim principom definisanim sa *Odeljkom 25 – Troškovi pozajmljivanja.*

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. godine

3. OSNOVNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (Nastavak)

3.5 Kursne razlike

(a) Funkcionalna i valuta prikazivanja

Stavke uključene u finansijske izveštaje Preduzeća se odmeravaju i prikazuju u dinarima („RSD“) bez obzira na to da li RSD predstavlja funkcionalnu valutu Preduzeća.

(b) Transakcije i stanja

Transakcije u stranoj valuti se preračunavaju u funkcionalnu valutu primenom deviznih kurseva važećih na dan transakcije ili na dan procene vrednosti ako su stavke ponovo odmeravane. Pozitivne i negativne kursne razlike nastale iz izmirenja takvih transakcija i iz preračuna monetarnih sredstava i obaveza izraženih u stranim valutama na kraju godine, priznaju se u bilansu uspeha osim u slučaju kada su odložene u kapitalu kao instrumenti zaštite tokova gotovine i instrumenti zaštite neto ulaganja.

Pozitivne i negativne kursne razlike nastaju kada:

- Entitet kupuje ili prodaje dobra i usluge čije su cene iskazane u stranoj valuti;
- Pozajmljuje ili daje pozajmice u slučaju kada su iznosi obaveza ili potraživanja iskazani u stranoj valuti;
- Na neki drugi način stiče ili otuđuje sredstva ili stvara ili izmiruje obaveze, iskazane u stranoj valuti.

Pozitivne i negativne kursne razlike prikazuju se u bilansu uspeha u okviru pozicije „Finansijski prihodi / rashodi“.

Kursne razlike nastale po osnovu izmirenja monetarnih stavki ili kod prevođenja monetarnih stavki po kursovima različitim od onih po kojima je vršeno prevođenje kod početnog priznavanja tokom perioda ili u prethodnim periodima, entitet treba da prizna u periodu kada su nastali.

Kursne razlike na nemonetarnim finansijskim sredstvima i obavezama, kao što su vlasničke hartije od vrednosti po fer vrednosti čiji se efekti promena u fer vrednosti iskazuju u bilansu uspeha, priznaju se u bilansu uspeha kao deo gubitka ili dobitka na fer vrednosti. Kursne razlike na nemonetarnim finansijskim sredstvima, kao što su vlasničke hartije od vrednosti klasifikovane kao finansijska sredstva raspoloživa za prodaju, uključuju se u odnosne rezerve u okviru revalorizovanih rezervi u kapitalu.

Funkcionalna i izveštajna valuta Preduzeća je dinar (RSD). Transakcije izražene u stranoj valuti inicijalno se evidentiraju u funkcionalnoj valuti primenom važećeg kursa na dan transakcije. Monetarna sredstva i obaveze izražene u stranoj valuti preračunavaju se u funkcionalnu valutu primenom važećeg kursa na dan bilansa stanja. Sve kursne razlike priznaju se u bilansu uspeha perioda za koji se izveštava.

Nemonetarne stavke u finansijskim izveštajima, koje se vrednuju po principu istorijskog troška izraženog u stranoj valuti preračunati su po istorijskom kursu važećem na dan inicijalne transakcije. Nemonetarne stavke koje su inicijalno priznate u visini procenjene poštene vrednosti izražene u stranoj valuti, preračunate su primenom istorijskog kursa važećeg na dan procene.

3.6. Ostali prihodi

Ostali prihodi obuhvataju dobitke od prodaje nematerijalnih ulaganja, osnovnih sredstava, učešća u kapitalu, prodaje materijala, kao i viškova utvrđenih popisom, naplatu otpisanih potraživanja, prihode od smanjenja obaveza i ukidanja dugoročnih rezervisanja i sl. Vanredni prihodi obuhvataju sve prihode koji su posledica raznih nepredviđenih okolnosti u skladu sa *Odeljkom 23*.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE

31. decembar 2023. godine

3. OSNOVNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (Nastavak)

3.7. Ostali rashodi

Ostali rashodi obuhvataju gubitke po osnovu prodaje i rashodovanja nematerijalnih ulaganja, osnovnih sredstava, učešća u kapitalu i hartija od vrednosti, prodaje materijala, manjkove i druge nepomenute rashode.

3.8. Nematerijalna ulaganja

Nematerijalna imovina se početno meri po svojoj nabavnoj vrednosti ili ceni koštanja, a nakon početnog priznavanja vrednuje se po svojoj nabavnoj vrednosti, odnosno ceni koštanja umanjenoj za akumuliranu amortizaciju i eventualne akumulirane gubitke po osnovu obezvređenja, na način propisan u *Odeljku 18* Nematerijalna imovina osim gudvila i *Odeljku 19* Poslovne kombinacije i gudvil.

Amortizacija nematerijalne imovine vrši se putem proporcionalnog metoda, i to primenom stope, utvrđene na osnovu procenjenog korisnog veka trajanja, na osnovicu koju čini nabavna vrednost umanjena za rezidualnu vrednost.

Pretpostavlja se da je rezidualna vrednost nematerijalne imovine sa konačnim vekom trajanja nula, osim ako postoji obaveza treće strane da kupi imovinu na kraju njenog veka trajanja, ili ako postoji aktivno tržište za imovinu, a rezidualna vrednost se može utvrditi pozivanjem na to tržište i verovatno je da će takvo tržište postojati na kraju veka trajanja imovine.

Ako nije moguća pozdana procena korisnog veka trajanja nematerijalne imovine, ona se amortizuje u periodu od deset godina.

Gudvil se amortizuje proporcionalnom metodom u periodu od deset godina.

Preispitivanje usvojenog metoda amortizacije, kao i korisnog veka trajanja se vrši na kraju obračunskog perioda (poslovne godine) ukoliko postoje nagoveštaji da je došlo do značajne promene u odnosu na prethodni period.

Ulaganja u istraživanja i razvoj iskazuju se kao rashod perioda.

3.9. Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema (dugoročna materijalna imovina, u daljem tekstu: NPO) koja ispunjava uslove za priznavanje kao sredstvo, početno se meri po nabavnoj vrednosti, odnosno ceni koštanja, a nakon početnog priznavanja meri se po revalorizacionoj vrednosti, koja predstavlja njenu fer vrednost na dan revalorizacije umanjenu za akumuliranu amortizaciju i za eventualne akumulirane gubitke po osnovu obezvređenja, na način propisan u *Odeljku 17* Nekretnine, postrojenja i oprema.

U nabavnu vrednost NPO uključuju se svi troškovi nabavke uvećani za zavisne troškove nabavke. Sopstvene usluge kod nabavke NPO priznaju se u nabavnu vrednost najviše po tržišnoj ceni (npr. troškovi prevoza opreme i slično), dok se neuobičajeno visoki troškovi iskazuju na teret rashoda perioda u kojem su nastali.

Da bi sredstvo bilo priznato kao stalno sredstvo i podlegalo obračunu amortizacije, treba da ispunjava najmanje jedan od sledeća dva uslova:

1. da je njegov korisni vek trajanja duži od godinu dana,
2. da je njegova nabavna vrednost/cena koštanja (koja može poudano da se izmeri) u momentu sticanja/izgradnje, veća od 30.000,00 dinara.

Naknadni izdaci uključuju se u nabavnu vrednost ukoliko ispunjavaju kriterijume definisane paragrafom 17.10 MSFI za MSP. Naknadni izdaci koji ne ispunjavaju navedeni kriterijum, odnosno koji služe svakodnevnom ili redovnom servisiranju i održavanju NPO ne ulaze u vrednost NPO, već se iskazuju na teret rashoda perioda u kojem su nastali.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. godine

3. OSNOVNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (Nastavak)

3.9. Nekretnine, postrojenja i oprema (nastavak)

U zavisnosti od datih okolnosti, naknadni izdaci koji ispunjavaju kriterijume da budu priznati kao sredstvo iskazuju se kao zasebno sredstvo koje se amortizuje odvojeno od ostatka postojećeg sredstva u vezi sa kojim je izvršen naknadni izdatak, ukoliko je:

- vrednost naknadnog izdatka značajna u odnosu na postojeće sredstvo, a što se procenjuje u momentu nastanka izdatka uz uvažavanje svih relevantnih okolnosti, i
- kada je procenjeni korisni vek trajanja ulaganja bitno različit od ostatka sredstva.

Amortizacija NPO vrši se putem proporcionalnog metoda, i to primenom stope utvrđene na osnovu procenjenog korisnog veka trajanja, na osnovicu koju čini nabavna vrednost/cena koštanja umanjena za rezidualnu vrednost.

Obračun amortizacije počinje od prvog dana narednog meseca u odnosu na mesec u kojem je osnovno sredstvo stavljeno u upotrebu, odnosno od kada je raspoloživo za korišćenje.

Obračun amortizacije prestaje kada sredstvo prestaje da se priznaje, odnosno kada je već u potpunosti otpisano, rashodovano ili na bilo koji način otuđeno.

Ako je preostala vrednost beznačajna ili ako su korisni i fizički vek trajanja sredstva bliski, pa su očekivanja da se na kraju korisnog veka sredstvo eventualno prodaje samo kao otpad, ne utvrđuje se preostala vrednost.

Preostala vrednost sredstva smatra se značajnom ako su korisni vek i fizički vek trajanja sredstva različiti, pri čemu nabavna vrednost u momentu sticanja sredstva iznosi najmanje (npr 2.000.000 dinara) a preostala vrednost čini najmanje (npr 20%) nabavne vrednosti sredstva, kao i ako postoji tržište za predmetno sredstvo na kraju procenjenog korisnog veka.

Za potrebe obračuna amortizacije NPO u sledećoj tabeli dati su pretpostavljeni okvirni korisni vek trajanja i raspon stopa amortizacije u zavisnosti od vrste NPO:

Opis	Korisni vek trajanja (u godinama)	Stopa amortizacije (u %)
NEKRETNINE		
Građevinski objekti visokogradnje i niskogradnje armiranobetonske konstrukcije (zgrade, mostovi, tuneli nadvožnjaci, lukobrani, naftovodi, vodovodi, plinovodi i dalekovodi), kao i potrojenja koja se smatraju samostalnim građevinskim objektom	40 - 50	2 - 2,5%
Građevinski objekti niskogradnje s donjim strojem (donji stroj puteva i pruga, brane, nasipi i sl.)	25 - 33,33	3 - 4%
Građevinski objekti visokogradnje i niskogradnje drvene konstrukcije	15 - 20	5 - 6,67%
Ostali građevinski objekti	10 - 20	5 - 10%
POSTOJENJA I OPREMA		
Oprema (proizvodna i prenosna oprema i postrojenja)	5 - 20	5 - 20%
Pogonski i poslovni inventar (stojevi, alati, transportna sredstva i uređaji)	5 - 10	10 - 20%
Kancelarijska oprema	4 - 10	10 - 25%
Putnička motorna vozila, vozila na motorni pogon i priključni uređaji	5 - 8	12,5 - 20%
Računarska oprema, telekomunikaciona oprema	3 - 5	20 - 33,33%
VIŠEGODIŠNJI ZASADI	5 - 10	10 - 20%
OSNOVNO STADO	2 - 5	20 - 50%
NEMATERIJALNA IMOVINA		
Softver, licence i ostala prava, dugoročni zakup objekata i opreme, ostala nematerijalna imovina koja nema odrediv korisni vek	10	10%

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. godine**3. OSNOVNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (Nastavak)****3.9. Nekretnine, postrojenja i oprema (nastavak)**

Preispitivanje usvojenog metoda amortizacije, preostale (rezidualne) vrednosti kao i korisnog veka trajanja se vrši na kraju obračunskog perioda (poslovne godine) ukoliko postoje nagoveštaji da je došlo do značajne promene u odnosu na prethodni period.

NPO za koja se utvrdi da postoji plan otuđenja pre kraja njihovog korisnog veka trajanja predstavlja naznaku umanjivanja koja uzrokuje izračunavanje nadoknadive vrednosti sredstva za svrhe određivanja da li je sredstvu umanjena vrednost.

Ne postoji obaveza reklasifikacije NPO za koja postoji namera rukovodstva da budu otuđena u roku od 12 meseci na stalna sredstva namenjena prodaji, niti postoji obaveza obustavljanja obračuna amortizacije za stalna sredstva namenjena prodaji od tog datuma.

Alat i sitan inventar

Kao osnovno sredstvo priznaju se i podležu amortizaciji sredstva alata i sitnog inventara koja zadovoljavaju uslove za priznavanje osnovnih sredstava, odnosno:

1. da je njegov korisni vek trajanja duži od godinu dana
2. da je njegova nabavna vrednost/cena koštanja (koja može poudano da se izmeri) u momentu sticanja/izgradnje, veća od 30.000,00 dinara.

Sredstva alata i sitnog inventara, za koje nije propisana stopa amortizacije, iskazuju se kao oprema na posebnom analitičkom računu. Njihova pojedinačna nabavna vrednost se otpisuje po stopi koja proističe iz procenjenog veka korisne upotrebe.

Sredstva alata i inventara koja ne zadovoljavaju gore pomenute uslove iskazuju se kao obrtna sredstva u okviru zaliha.

Rezervni delovi

Kao osnovno sredstvo priznaju se rezervni delovi koja zadovoljavaju uslove za priznavanje osnovnih sredstava, odnosno:

1. da je njegov korisni vek trajanja duži od godinu dana
2. da je njegova nabavna vrednost/cena koštanja (koja može poudano da se izmeri) u momentu sticanja/izgradnje, veća od 30.000,00 dinara.

Takvi rezervni delovi, po ugradnji, uvećavaju knjigovodstvenu vrednost sredstva u koje su ugrađeni.

Ako Preduzeće u knjigovodstvenu vrednost NPO prizna troškove zamene nekog dela, onda se isknjižava i knjigovodstvena vrednost tog zamenjenog dela, bez obzira na to da li je zamenjeni deo amortizovan odvojeno. Ako za Preduzeće nije prikladno da utvrđuje knjigovodstvenu vrednost zamenjenog dela, ono može koristiti troškove zamene kao informaciju o tome koliki su bili troškovi zamenjenog dela u vreme njegove nabavke ili izgradnje.

Rezervni delovi koji ne zadovoljavaju gore pomenute uslove, prilikom ugradnje, iskazuju se kao trošak poslovanja.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE

31. decembar 2023. godine

3. OSNOVNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (Nastavak)

3.10. Investicione nekretnine

Prilikom početnog priznavanja, investiciona nekretnina vrednuje se po nabavnoj vrednosti, odnosno po ceni koštanja.

Nakon početnog priznavanja, investiciona nekretnina procenjuje se po fer vrednosti ako se fer vrednost može pouzdano utvrditi bez prekomernih troškova i napora. Fer vrednost proverava se na svaki datum izveštavanja, a promene fer vrednosti priznaju se kao dobitak ili gubitak u Bilansu uspeha.

Sve druge investicione nekretnine (kod kojih se fer vrednost ne može pouzdano utvrditi bez prekomernih troškova i napora) vrednuju se po nabavnoj vrednosti umanjenoj za akumuliranu amortizaciju i za eventualne akumulirane gubitke po osnovu obezvređenja.

Obračun amortizacije investicionih nekretnina čija se fer vrednost ne može pouzdano utvrditi bez prekomernih troškova i napora, vrši se korišćenjem proporcionalnog metoda uz primenu odgovarajućih stopa amortizacije.

3.11. Finansijski instrumenti

Finansijski instrument je svaki ugovor na osnovu kojeg nastaje finansijska imovina jednog poslovnog subjekta i finansijska obaveza ili vlasnički instrument drugog poslovnog subjekta.

Finansijska imovina obuhvata udele i akcije kod povezanih subjekata, zajmove povezanim subjektima, ulaganja u pridružene subjekte, ulaganja u hartije od vrednosti, date kredite i depozite, ostalu finansijsku imovinu.

Finansijska imovina procenjuje se u skladu sa *Odeljkom 11 Osnovni finansijski instrumenti* i *Odeljkom 12 Pitanja vezana za ostale finansijske instrumente*.

Osnovni finansijski instrumenti

Osnovni finansijski instrumenti su oni koji ispunjavaju uslove iz paragrafa 11.8 MSFI za MSP, koji obuhvataju:

- gotovinu,
- depozite po viđenju i depozite sa fiksnim rokom kada je subjekt deponent, na primer bankovne račune,
- komercijalne papire i menice koje se drže,
- račune potraživanja i obaveza, potraživanja i obaveza po osnovu menica i zajmova,
- obveznice i slične dužničke instrumente,
- investicija u nekonvertibilne preferencijalne akcije i preferencijalne i obične akcije bez obaveze ponovnog otkupa od strane emitenta.

Pri početnom priznavanju finansijskog sredstva ili finansijske obaveze, pravno lice ih odmerava po ceni transakcije (uključujući troškove transakcije osim kod početnog odmeravanja finansijskog sredstva ili finansijske obaveze koji se odmeravaju po fer vrednosti kroz Bilans uspeha) osim ukoliko aranžman u stvari predstavlja finansijsku transakciju. Finansijska transakcija može nastati u vezi sa prodajom robe ili usluga, na primer, ako se plaćanje odlaže van uobičajenih poslovnih uslova ili se finansira po kamatnoj stopi koja nije tržišna stopa. Ako aranžman predstavlja finansijsku transakciju, pravno lice odmerava finansijsko sredstvo ili finansijsku obavezu po sadašnjoj vrednosti budućih plaćanja diskontovanih po tržišnoj kamatnoj stopi za sličan dužnički instrument.

Na kraju svakog izveštajnog perioda, pravno lice treba da odmerava finansijske instrumente na sledeći način, bez ikakvog umanjenja za troškove transakcije koje može da ima tokom prodaje ili drugog otuđenja:

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. godine

3. OSNOVNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (Nastavak)

3.11. Finansijski instrumenti (nastavak)

- Dužnički instrumenti koji ispunjavaju uslove iz paragrafa 11.8(b) treba da se odmeravaju po amortizovanoj vrednosti korišćenjem metoda efektivne kamate. U paragrafima 11.15–11.20 se daju uputstva za određivanje amortizovane vrednosti korišćenjem metoda efektivne kamate. Dužnički instrumenti klasifikovani kao kratkoročna sredstva ili kratkoročne obaveze treba da se odmeravaju po nediskontovanom iznosu gotovine ili druge naknade za koju se očekuje da bude plaćena ili primljena (odnosno, neto od umanjenja vrednosti – videti paragrafe 11.21–11.26) osim ako aranžman u stvari predstavlja finansijsku transakciju (videti paragraf 11.13). Ako aranžman predstavlja finansijsku transakciju, pravno lice treba da odmeri dužnički instrument po sadašnjoj vrednosti budućih plaćanja diskontovanih po tržišnoj kamatnoj stopi za sličan dužnički instrument,
- Obaveze za dobijanje zajma koji ispunjava uslove iz paragrafa 11.8(c) treba da se odmeravaju po nabavnoj vrednosti (koja je ponekad nula) od koje se oduzima umanjenje vrednosti,

Osnovni finansijski instrumenti (nastavak)

- Investicije u nekonvertibilne preferencijalne akcije i obične ili preferencijalne akcije bez obaveze ponovnog otkupa od strane emitenta koje ispunjavaju uslove iz paragrafa 11.8(d) treba da se odmeravaju na sledeći način (u paragrafima 11.27–11.33 se daju uputstva o fer vrednosti):
 - a) ako se akcijama javno trguje ili se njihova fer vrednost može pouzdano odmeriti na drugi način, investicija treba da se odmerava po fer vrednosti sa promenama fer vrednosti koje se priznaju u dobitak ili gubitak,
 - b) sve druge takve investicije treba da se odmeravaju po nabavnoj vrednosti od koje se oduzima umanjenje vrednosti.

Umanjenje vrednosti ili nenaplativost moraju da se ocenjuju za finansijske instrumente navedene pod (a), (b) i (c)(2) u prethodnom tekstu.

Ako je nadoknadivi iznos finansijskog sredstva manji od njegove knjigovodstvene vrednosti, pravno lice treba da smanji knjigovodstvenu vrednost na nadoknadivi iznos. To smanjenje predstavlja gubitak zbog umanjenja vrednosti. Pravno lice treba odmah da prizna gubitak zbog umanjenja vrednosti finansijskog sredstva u dobitak ili gubitak.

Procenjivanja kratkoročnih potraživanja i plasmana vrši se na kraju obračunskog perioda na osnovu rizika naplativosti. Potraživanja koja nisu naplaćena do kraja obračunskog perioda procenjuju se na sledeći način:

Indirektan otpis, odnosno ispravka vrednosti potraživanja od kupaca na teret rashoda perioda preko računa ispravke vrednosti vrši se kod potraživanja od kupaca kod kojih je od roka za njihovu naplatu prošlo najmanje 365 dana.

Indikatori verovatne nenaplativosti potraživanja su: kašnjenje kupca u izmirivanju svoje obaveze, blokada računa kupca, nad kupcem je pokrenut postupak stečaja ili likvidacije, prilikom usklađivanja potraživanja i obaveza, kupac ne priznaje iskazano potraživanje itd.

Direktan otpis potraživanja od kupaca na teret rashoda perioda se vrši ukoliko je nenaplativost izvesna i dokumentovana (npr: pravno lice nije uspeo sudskim putem da izvrši njihovu naplatu, potraživanje je zastarelo u skladu sa relevantnim propisima kojima se uređuje zastarelost poput ZOO, kupca je nemoguće locirati usled toga što je brisan iz nadležnog registra i sl).

Prilikom utvrđivanja indirektnog i direktnog otpisa potraživanja uzimaju se u obzir odredbe Odeljka 32 Događaji posle izveštajnog perioda.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE

31. decembar 2023. godine

3. OSNOVNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (Nastavak)

3.11. Finansijski instrumenti (nastavak)

Odluku o indirektnom otpisu, odnosno ispravci vrednosti potraživanja od kupaca preko računa ispravke vrednosti na predlog komisije za popis potraživanja i kratkoročnih plasmana donosi organ upravljanja.

Odluku o direktnom otpisu potraživanja od kupaca na predlog komisije za popis potraživanja i kratkoročnih plasmana donosi organ upravljanja.

3.12. Zalihe

Zalihe se mere po nabavnoj ceni, odnosno po ceni koštanja ili po neto tržišnoj vrednosti, u zavisnosti od toga koja je vrednost niža. Procenjivanje zaliha materijala, rezervnih delova, sitnog inventara i robe vrši se na način propisan u *Odeljku 13 – Zalihe*.

U nabavnu vrednost zaliha uključuju se svi troškovi nabavke i drugi troškovi koji su nastali dovođenjem zaliha na sadšnju lokaciju i sadašnje stanje. Sopstvene usluge kod nabavke zaliha se priznaju u nabavnu vrednost najviše po tržišnoj ceni, dok se neuobičajeno visoki troškovi iskazuju na teret rashoda perioda u kome su nastali.

Obračun izlaza (utroška) zaliha materijala i rezervnih delova vrši se po metodi prosečne ponderisane cene.

U toku obračunskog perioda zalihe materijala i rezervnih delova evidentiraju se po nabavnim cenama.

Obračun izlaza (utroška) zaliha robe vrši se po metodi prosečne ponderisane cene. U toku obračunskog perioda zalihe robe evidentiraju se po nabavnim cenama.

Obračun ostvarene razlike u ceni robe koja se u toku obračunskog perioda evidentira po prodajnoj ceni vrši se na kraju obračunskog perioda.

Obračun ostvarene razlike u ceni vrši se na nivou svih zaliha robe.

Procenu stepena i iznosa obezvređenja zaliha materijala, rezervnih delova, sitnog inventara i robe vrši popisna komisija koju obrazuje direktor.

Gotovi proizvodi i nedovršena proizvodnja

Procenjivanje zaliha nedovršene proizvodnje i gotovih proizvoda vrši se po ceni koštanja ili po neto prodajnoj vrednosti, ako je niža, na način propisan u *Odeljku 13 Zalihe*.

Procenu stepena i iznosa obezvređenja zaliha nedovršene proizvodnje, gotovih proizvoda i zaliha poljoprivrednih proizvoda proizvedenih kao plod sopstvenih bioloških sredstava vrši popisna komisija koju obrazuje direktor.

Preduzeće treba da oceni na svaki datum izveštavanja da li je zalihama umanjena vrednost. Preduzeće treba da izvrši ovu procenu poređenjem knjigovodstvene vrednosti svake stavke zaliha (ili grupe sličnih stavki) sa prodajnom cenom umanjenu za troškove finaliziranja i prodaje. Ako je stavki zaliha (ili grupe sličnih stavki) umanjena vrednost, Preduzeće treba da smanji knjigovodstvenu vrednost zaliha (ili grupe) na njenu prodajnu cenu umanjenu za troškove finaliziranja i prodaje. Ovo smanjenje je gubitak zbog umanjenja vrednosti i priznaje se odmah u dobitak ili gubitak.

Ako je neizvodljivo odrediti prodajnu cenu umanjenu za troškove finaliziranja i prodaje za zalihe stavku po stavku, Preduzeće može da grupiše stavke zaliha koje se odnose na istu proizvodnu liniju koji imaju slične namene i krajnje korisnike i koje se proizvode i reklamiraju u istoj geografskoj oblasti za svrhe ocene umanjenja vrednosti.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE

31. decembar 2023. godine

3. OSNOVNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (Nastavak)

3.12. Zalihe (nastavak)

Preduzeće treba da vrši novu procenu prodajne cene umanjene za troškove finaliziranja i prodaje na svaki naredni datum izveštavanja. Kada okolnosti koje su prethodno uzrokovale umanjenje vrednosti zaliha više ne postoje ili kada postoji jasan dokaz povećanja prodajne cene umanjene za troškove finaliziranja i prodaje zbog promenjenih ekonomskih okolnosti, Preduzeće treba da stornira iznos umanjenja vrednosti (storniranje je ograničeno na iznos prvobitnog gubitka zbog umanjenja vrednosti), tako da je nova knjigovodstvena vrednost manja od nabavne vrednosti i promenjene prodajne cene umanjene za troškove finaliziranja i prodaje.

3.13. Rezervisanja

Procenjivanje rezervisanja vrši se na način propisan *Odeljkom 21 Rezervisanja, potencijalne obaveze i potencijalna imovine*.

Rezervisanje će biti priznato kada:

- c) pravno lice ima obavezu na datum izveštavanja kao rezultat prošlog događaja;
- d) je verovatno da će se od Preduzeća zahtevati da prenese ekonomske koristi prilikom izmirenja i
- e) iznos obaveze se može pozdano proceniti.

Pravno lice treba da prizna rezervisanje kao obavezu u izveštaju o finansijskoj poziciji i treba da prizna iznos rezervisanja kao rashod, osim ako drugi odeljak MSFI za MSP ne zahteva da se trošak prizna kao deo nabavne vrednosti sredstva kao što su zalihe ili nekretnine, postrojenja i oprema.

Pravno lice treba da odmerava rezervisanje po najboljoj proceni iznosa potrebnog za izmirenje te obaveze na datum izveštavanja. Najbolja procena je iznos koji bi neki subjekt razumno platio da izmiri obavezu na kraju izveštajnog perioda ili da je na taj datum prenese trećoj strani.

Pravno lice knjiži na teret rezervisanja samo one izdatke za koje je rezervisanje prvobitno priznato.

Preduzeće treba da proverava rezervisanja na svaki datum izveštavanja i da ih koriguje kako bi odražavale trenutnu najbolju procenu iznosa koji bi se zahtevao za izmirenje obaveze na datum izveštavanja. Svako korigovanje prethodno priznatih iznosa treba da se prizna u dobitak ili gubitak, osim ukoliko rezervisanje nije prvobitno priznato kao deo nabavne vrednosti sredstava. Kada se rezervisanje odmerava po sadašnjoj vrednosti iznosa za koji se očekuje da se zahteva za izmirenje obaveze, realizacija diskonta treba da se prizna kao finansijski rashod u dobitku ili gubitku u periodu u kojem nastane.

Rezervisanje se vrši na teret rashoda perioda po osnovu:

- a) rezervisanja za troškove u garantnom roku;
- b) rezervisanja za sudske sporove;
- c) druga rezervisanja u skladu sa *Odeljkom 21 MSFI za MSP na osnovu Odluke nadležnog organa*.

Rezervisanje za troškove u garantnom roku vrši se na osnovu godišnjeg izveštaja o troškovima u garantnom roku, koji je sačinjen od strane tehničke komisije (posebno formirane za te potrebe od stručnih lica koja su inženjeri, tehnolozi i sl.) na osnovu relevantne tehničke, knjigovodstvene i ostale dokumentacije, dosadašnjih iskustava i budućih očekivanja i koji je usvojen od strane direktora.

Rezervisanja za sudske sporove vrše se na osnovu predloga, odnosno izveštaja pravne službe ili advokatske kancelarije, koji je sastavljen na osnovu verodostojne dokumentacije o pokrenutom sporu, a koji je usvojen od strane direktora.

Pravno lice vrši rezervisanja u svim onim slučajevima kada vrednost tih rezervisanja nije beznačajna. Smatra se da je vrednost rezervisanja značajna ukoliko njihova kumulativno procenjena vrednost iznosi najmanje 2% poslovne imovine sa stanjem na dan bilansa stanja za obračunski period (poslovnu godinu) koja prethodi obračunskom periodu za koji se uvode rezervisanja.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE

31. decembar 2023. godine

3. OSNOVNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (Nastavak)

3.13. Rezervisanja (nastavak)

Kada je efekat vremenske vrednosti novca materijalan, iznos rezervisanja treba da bude sadašnja vrednost očekivanog iznosa za izmirenje obaveze. Diskontna stopa (ili stope) treba da bude stopa (ili stope) pre oporezivanja koja odražava trenutne tržišne ocene vremenske vrednosti novca. U nedostatku pouzdanijih pokazatelja primenjuje se referentna stopa NBS kao diskontna stopa, koja je aktuelna u momentu rezervisanja. Smatra se da je efekat vremenske vrednosti novca materijalan ukoliko se rezervisanje vrši za period koji je duži od tri poslovne godine.

Rezervisanja treba da se koriste samo za izdatke za koje su rezervisanja početno priznata.

Rezervisanja se moraju preispitati na dan svakog bilansa stanja, i to tako da odražavaju najbolju sadašnju procenu. Nakon preispitivanja eventualno se vrši korekcija iznosa rezervisanja prema novoj proceni. Svako korigovanje prethodno priznatih iznosa se priznaje na teret rashoda odnosno u korist prihoda, osim ukoliko rezervisanje nije prvobitno priznato kao deo nabavne vrednosti sredstava. Ako se utvrdi da rezervisanje više ne zadovoljava uslove za priznavanje, ono se ukida u korist prihoda.

Rezervisanja po osnovu primanja zaposlenih

Procenjivanje rezervisanja po osnovu primanja zaposlenih vrši se na način propisan *Odeljkom 28 Primanja zaposlenih*.

Rezervisanja se vrše na teret rashoda perioda po osnovu:

- rezervisanja za otpremnine zaposlenima za tehnološki višak;
- rezervisanja za otpremnine zaposlenima po osnovu odlaska u penziju;
- rezervisanja za jubilarne nagrade zaposlenima, i
- rezervisanja za neiskorišćene odmore zaposlenih.

Rezervisanja za otpremnine zaposlenima za tehnološki višak vrši se na osnovu unapred definisanog plana otpuštanja pravnog lica.

Za potrebe procene rezervisanja za otpremnine zaposlenima po osnovu odlaska u penziju, u nedostatku pouzdanijih pokazatelja, primenjuje se referentna stopa NBS kao diskontna stopa koja je aktuelna u momentu uvođenja rezervisanja.

Preduzeće samostalno vrši sveobuhvatnu aktuarsku procenu potrebnu za izračunavanje obaveze po osnovu otpremnina prilikom odlaska u penziju.

Nastali aktuarski dobici/gubici nastali prilikom ponovne procene rezervisanja prilikom odlaska u penziju se priznaju u okviru dobitaka ili gubitaka, odnosno bilansa uspeha.

Prilikom obračuna rezervisanja ne uzimaju se u obzir pretpostavke mortaliteta i fluktuacije zaposlenih.

Za potrebe procene rezervisanja jubilarnih nagrada zaposlenima, u nedostatku pouzdanijih pokazatelja, primenjuje se referentna stopa NBS kao diskontna stopa koja je aktuelna u momentu uvođenja rezervisanja.

Preduzeće samostalno vrši sveobuhvatnu aktuarsku procenu potrebnu za izračunavanje obaveze po osnovu jubilarnih nagrada.

Nastali aktuarski dobici/gubici nastali prilikom ponovne procene rezervisanja za jubilarne nagrade se priznaju u okviru dobitaka ili gubitaka, odnosno bilansa uspeha.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE

31. decembar 2023. godine

3. OSNOVNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (Nastavak)

3.14. Odloženi poreski efekti

Odložena poreska sredstva i obaveze, odnosno odloženi poreski prihodi i rashodi iskazuju se u skladu sa *Odeljkom 29 MSFI za MSP*.

Odložena poreska sredstva utvrđuju se po osnovu:

- Više obračunate amortizacije po računovodstvenim propisima u odnosu na amortizaciju obračunatu po poreskim propisima, što se iskazuje kao pozitivna razlika između poreske i računovodstvene osnovice;
- Dugoročnih rezervisanja za otpremnine usled odlaska u penziju;
- Dugoročnih rezervisanja za izdate garancije i druga jemstva;
- Obezvredjenja zaliha robe i materijala;
- Obezvredjenja investicionih nekretnina koje se procenjuju po fer vrednosti;
- Obezvredjenja HOV kojima se trguje;
- Obračunatih javnih dažbina koje nisu plaćene u tekućem poreskom periodu;
- Gubitaka ranijih godina koji su iskazani u poreskom bilansu i za koje se procenom utvrdi da se u budućim poreskim periodima mogu iskoristiti za smanjenje poreza na dobit;
- Neiskorišćenih poreskih kredita iskazanih na Obrascu PK, odnosno Obrascu PK-1, za koje se procenom utvrdi da će u budućim poreskim periodima moći da se iskoriste za smanjenje poreza na dobit;
- Neiskorišćenog kredita za plaćeni porez na dobit i porez po odbitku na dividende koje je nerezidentna filijala isplatila rezidentnom pravnom licu.

Odložene poreske obaveze se utvrđuju po osnovu više obračunate amortizacije po poreskim propisima u odnosu na amortizaciju obračunatu po računovodstvenim propisima, što se iskazuje kao pozitivna razlika između računovodstvene i poreske osnovice.

Po konačnom utvrđivanju odloženih poreskih efekata obavezno se vrši prebijanje odloženih poreskih sredstava i obaveza i u bilansu stanja se iskazuje samo neto odloženo poresko sredstvo, odnosno neto odložena poreska obaveza.

4. PREGLED ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH PROCENA

Prezentacija finansijskih izveštaja zahteva od rukovodstva Preduzeća korišćenje najboljih mogućih procena i razumnih pretpostavki, koje imaju efekta na prezentirane vrednosti sredstava i obaveza, obelodanjivanje potencijalnih potraživanja i obaveza na dan sastavljanja finansijskih izveštaja, kao i prihoda i rashoda u toku izveštajnog perioda. Ove procene i pretpostavke su zasnovane na informacijama raspoloživim na dan sastavljanja finansijskih izveštaja. U nastavku su prikazane ključne pretpostavke vezane za budućnost i ostali izvori procenjivanja neizvesnosti na datum bilansa stanja koji predstavljaju značajan rizik na materijalne korekcije iznosa pozicija bilansa stanja u sledećoj finansijskog godini.

4.1. Amortizacija i stope amortizacije

Obračun amortizacije i stope amortizacije su zasnovane na projektovanom korisnom veku trajanja nekretnina, postrojenja i opreme i nematerijalnih ulaganja. Preispitivanje usvojenog metoda amortizacije, preostale (rezidualne) vrednosti kao i korisnog veka trajanja se vrši na kraju obračunskog perioda (poslovne godine) ukoliko postoje nagoveštaji da je došlo do značajne promene u odnosu na prethodni period.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. godine**4. PREGLED ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH PROCENA (Nastavak)****4.2. Ispravka vrednosti potraživanja**

Ispravka vrednosti potraživanja se vrši na osnovu procene rukovodstva zasnovane na analizi potraživanja od kupaca, istorijskih otpisa, kreditnih sposobnosti kupaca i na analizi promena u uslovima prodaje. Ovo uključuje i pretpostavke o budućem ponašanju kupaca i rezultujućim budućim naplatama. Indirektan otpis, odnosno ispravka vrednosti potraživanja od kupaca na teret rashoda perioda preko računa ispravke vrednosti vrši se kod potraživanja od kupaca kod kojih je od roka za njihovu naplatu prošlo najmanje 365 dana. Direktan otpis potraživanja od kupaca na teret rashoda perioda se vrši ukoliko je nenaplativost izvesna i dokumentovana. Odluku o indirektnom i direktnom otpisu potraživanja na predlog komisije za popis i uz razmatranje predloga Rukovodioca komercijale i izvesnoj naplativosti donosi organ upravljanja.

4.3. Ispravka vrednosti zaliha

Ispravka vrednosti zaliha se vrši na osnovu procene njihove neto prodajne cene na tržištu. Jednom godišnje Preduzeće procenjuje opravdanost visine ispravke vrednosti zaliha na osnovu trenutnih predviđanja.

4.4. Fer vrednost

Fer vrednost odgovarajućih finansijskih instrumenata za koje ne postoji aktivno tržište je određena primenom odgovarajućih metoda procene. Preduzeće primenjuje profesionalno rasuđivanje prilikom izbora odgovarajućih metoda i pretpostavki. Poslovna politika Preduzeća je da obelodani informacije o fer vrednosti aktive i pasive za koje postoje zvanične tržišne informacije i kada se fer vrednost značajno razlikuje od knjigovodstvene vrednosti. U Republici Srbiji ne postoji dovoljno tržišnog iskustva, kao ni stabilnosti i likvidnosti kod kupovine i prodaje potraživanja i ostale finansijske aktive i pasive, pošto zvanične tržišne informacije nisu u svakom trenutku raspoložive. Stoga fer vrednost nije moguće pouzdano utvrditi u odsustvu aktivnog tržišta. Uprava Preduzeća vrši procenu rizika, i u slučajevima kada se oceni da vrednost po kojoj se imovina vodi u poslovnim knjigama neće biti realizovana, vrši ispravku vrednosti. Po mišljenju rukovodstva Preduzeća, iznosi u ovim finansijskim izveštajima odražavaju vrednost koja je u datim okolnostima, najverodostojnija i najkorisnija za potrebe izveštavanja.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. godine

5. PRIHODI OD PRODAJE PROIZVODA I USLUGA

Prihodi od prodaje proizvoda i usluga se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na domaćem tržištu	180.287	160.255
Ukupno	180.287	160.255

Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na domaćem tržištu u iznosu od RSD 180.287 hiljada odnose se na usluge održavanja stambenih zgrada u gradu (usluge hitnih intervencija, intervencija na vodovodu, elektrici, kanalizaciji i na tekuće održavanje liftova i hidrofora u zgradama).

6. OSTALI POSLOVNI PRIHODI

Ostali poslovni prihodi se odnose:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Prihodi od zakupnina	1.806	2.019
Ostali poslovni prihodi	2.432	1.671
Ukupno	4.238	3.690

Prihodi od zakupnina u iznosu od RSD 1.806 hiljada se odnose na deo prostora u poslovnoj zgradi izdat društvu „A1“ d.o.o., Beograd.

Najveći deo ostalih poslovnih prihoda u iznosu od RSD 1.862 hiljada čine prihodi od sudskih taksi.

7. TROŠKOVI MATERIJALA, GORIVA I ENERGIJE

Troškovi materijala, goriva i energije se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Troškovi materijala za izradu	8.420	5.903
Troškovi ostalog materijala (režijskog)	566	343
Troškovi goriva i energije	6.715	6.566
Troškovi jednokratnog otpisa alata i inventara	927	497
Ukupno	16.628	13.309

Troškovi materijala za izradu u iznosu od RSD 8.420 hiljada se najvećim delom odnose na vodni i elektro materijal za potrebe održavanja stambenih zgrada.

Troškovi goriva i energije u iznosu od RSD 6.715 hiljada se odnose na troškove goriva i maziva u iznosu od RSD 3.307 hiljada, na troškove toplotne energije u iznosu od RSD 1.934 hiljada i troškove električne energije u iznosu od RSD 1.474 hiljada.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. godine

8. TROŠKOVI ZARADA, NAKNADA ZARADA I OSTALI LIČNI RASHODI

Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Troškovi zarada i naknada zarada (bruto)	114.288	96.022
Troškovi porezi i doprinosi na zarade i naknade zarada	17.259	15.881
Troškovi naknada po po privremenim i povremenim ugovorima		
Troškovi naknada fizičkim licima po osnovu ostalih ugovora	693	344
Troškovi naknada direktoru odnosno članovima organa Upravljanja i Nadzora	1.481	1.744
Ostali lični rashodi i naknade	5.782	8.781
Ukupno	139.503	122.772

Ostali lični rashodi i naknade u iznosu od RSD 5.782 hiljada najvećim delom se odnose na troškove solidarne pomoći za ublažavanje nepovoljnog materijalnog položaja u iznosu od RSD 357 hiljada, troškove prevoza zaposlenih na posao i sa posla u iznosu od RSD 3.911 hiljada, troškove otpremnine za raskid radnog odnosa zaposlenog u iznosu od RSD 1.075 hiljada i troškove pomoći u slučaju smrti člana uže porodice zaposlenog u iznosu od RSD 250 hiljada.

9. TROŠKOVI AMORTIZACIJE

Troškovi amortizacije se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Troškovi amortizacije	1.404	1.491
Ukupno	1.404	1.491

10. TROŠKOVI PROIZVODNIH USLUGA

Troškovi proizvodnih usluga se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Troškovi usluga na izradi učinaka	5.541	5.692
Troškovi transportnih usluga	1.155	558
Troškovi usluga održavanja	2.512	2.482
Troškovi reklame i propagande	814	885
Troškovi ostalih usluga	1.052	994
Ukupno	11.074	10.611

Troškovi usluga na izradi učinaka u iznosu od RSD 5.541 hiljada u celini se odnose na troškove investicionog održavanja stambenih zgrada.

Troškovi transportnih usluga u iznosu od RSD 1.155 hiljada odnose se najvećim delom odnose na usluge mobilne telefonije u iznosu od RSD 878 hiljade, poštanske usluge u iznosu od RSD 137 hiljada, internet usluge u iznosu od RSD 94 hiljade.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. godine

10. TROŠKOVI PROIZVODNIH USLUGA (Nastavak)

Troškovi usluga održavanja u iznosu od RSD 2.512 hiljade odnose se na usluge održavanja i popravke vozila i uređaja u iznosu od RSD 1.917 hiljada, održavanje i popravke računara i fiskalnih kasa u iznosu od RSD 357 hiljada i usluge održavanja i popravke osnovnih sredstava u iznosu od 238 hiljada.

Troškovi ostalih usluga u iznosu od RSD 1.052 hiljade odnose se na troškove komunalnih usluga (voda, smeće) u iznosu od RSD 521 hiljada, troškove usluge zaštite na radu u iznosu od RSD 387 hiljada, naknadu za korišćenje parking prostora u iznosu od RSD 115 hiljada i naknadu za korišćenje auto puta u iznosu od RSD 26 hiljada.

11. TROŠKOVI REZERVISANJA

Troškovi rezervisanja se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih	-	1.500
Ukupno	0	1.500

12. NEMATERIJALNI TROŠKOVI

Nematerijalni troškovi se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Troškovi neproizvodnih usluga	16.331	13.325
Troškovi reprezentacije	489	297
Troškovi premija osiguranja	1.597	1.344
Troškovi platnog prometa	792	713
Troškovi članarina	35	51
Troškovi poreza	3.324	3.033
Ostali nematerijalni troškovi	636	454
Ukupno	23.204	19.217

Troškovi neproizvodnih usluga u iznosu od RSD 16.331 hiljada se najvećim delom odnose na troškove usluga od objedinjenih naplata, naknada i provizija u iznosu od RSD 14.136 hiljada, troškove računarskih usluga u iznosu od RSD 213 hiljada, troškove advokatskih usluga u iznosu od RSD 742 hiljada i troškove usluge čišćenja prostorija u iznosu od RSD 458 hiljada.

Troškovi poreza u iznosu od RSD 3.324 hiljada najvećim delom se odnose na porez na imovinu i zemljište u iznosu od RSD 1.743 hiljada, sredstva za izmirivanje obaveza po osnovu zapošljavanja invalida koji se uplaćuje u budžet u iznosu od RSD 1.399 hiljada i naknadu za unapređenje i zaštitu životne sredine u iznosu od RSD 40 hiljada.

Ostali nematerijalni troškovi u iznosu od RSD 636 hiljade se odnose na troškove stručne publikacije i službenih novina u iznosu od RSD 511 hiljada i troškove administrativnih, sudskih i registracionih taksi u iznosu od RSD 125 hiljada.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. godine

13. PRIHODI OD KAMATA

Prihodi od kamata se odnose na:

	<i>U RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Prihodi od kamate	4.474	2.731
Ukupno	4.474	2.731

Prihodi od kamata u iznosu od RSD 4.474 hiljada se odnose na prihode od kamata JKP „Objedinjena naplata“, Niš koje su naplaćene od fizičkih lica u iznosu od RSD 4.059 hiljada i prihode od zateznih kamata u zemlji u iznosu od RSD 415 hiljada.

14. RASHODI KAMATA

Rashodi kamata se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Rashodi kamata	1.313	739
Ukupno	1.313	739

Rashodi kamata u iznosu od RSD 1.313 hiljada se odnose na rashode kamata po kreditima u zemlji u iznosu od RSD 1.307 hiljada i zatezne kamate u zemlji u iznosu od RSD 6 hiljada.

15. PRIHODI OD USKLAĐIVANJA VREDNOSTI FINANSIJSKE IMOVINE KOJA SE ISKAŽUJE PO FER VREDNOSTI KROZ BILANS USPEHA

Prihodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha se odnosi na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Prihodi od usklađivanja vrednosti potraživanja i kratkoročnih finansijskih plasmana	26.080	23.763
Ukupno	26.080	23.763

Prihodi od usklađivanja vrednosti potraživanja i kratkoročnih finansijskih plasmana u iznosu od RSD 26.080 hiljada se odnose na prihode od uklađivanja ispravke vrednosti od kupca za utuženu Etažu u iznosu od RSD 12.854 hiljada i prihode od naplaćene kamate koja se vrši preko objedinjene naplate u iznosu od RSD 2.919 hiljada, dok se preostali iznos od RSD 10.307 hiljada najvećim delom odnosi na prihode od uskladjivanja vrednosti potraživanja od kupaca.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. godine

16. RASHODI OD USKLAĐIVANJA VREDNOSTI FINANSIJSKE IMOVINE KOJA SE ISKAZUJE PO FER VREDNOSTI KROZ BILANS USPEHA

Rashodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha se odnosi na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Rashodi od usklađivanja vrednosti potraživanja i kratkoročnih finansijskih plasmana	14.740	15.377
Ukupno	14.740	15.377

Rashodi od usklađivanja vrednosti potraživanja i kratkoročnih finansijskih plasmana u iznosu od RSD 14.740 hiljada se odnose na ispravku vrednosti od kupaca u iznosu od RSD 11.590 hiljada i ispravku vrednosti potraživanja za kamatu u iznosu od RSD 3.150 hiljada.

17. OSTALI PRIHODI

Ostali prihodi se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Dobici od prodaje materijala	-	112
Prihodi po osnovu efekata ugovorene zaštite od rizika koji ne ispunjavaju uslove da se iskažu u okviru ostalog rezultata	52	65
Prihodi od ukidanja dugoročnih i kratkoročnih rezervisanja	310	641
Ostali nepomenuti prihodi	75	398
Ukupno	437	1.216

18. OSTALI RASHODI

Ostali rashodi se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Gubici po osnovu rashodovanja i prodaje nematerijalnih ulaganja, nekretnina, postrojenja i opreme	67	56
Gubici od prodaje materijala	222	57
Ostali nepomenuti rashodi	6.841	6.031
Ukupno	7.130	6.144

Ostali nepomenuti rashodi u iznosu od RSD 7.130 hiljada u najvećoj meri se odnose na rashode po osnovu naknadno odobrenih popusta za Etažu u iznosu od RSD 6.223 hiljada i troškove sporova u iznosu od RSD 618 hiljada.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. godine

19. POREZ NA DOBIT

	2023.	u RSD 000 2022.
Dobitak / (gubitak) pre oporezivanja u bilansu uspeha	521	495
Otpremnine i novčane naknade obračunate a neisplaćene u poreskom periodu	352	52
Otpremnine i novčane naknade obračunate u prethodnom a isplaćene u poreskom periodu za koji se podnosi poreski bilans		572
Amortizacija priznata u knjigovodstvene svrhe	1.404	1.491
Amortizacija priznata u poreske svrhe	(2.704)	(2.702)
Izdaci za zdravstvene, obrazovne, naučne, humanitarne, verske, zaštitu čovekove sredine i sportske namene	30	37
Poreski dobitak / (gubitak)	(199)	(1.198)
Iznos gubitka iz poreskog bilansa iz prethodnih godina, do visine oporezive dobiti	-	-
Poreska osnovica	-	-
Tekuća poreska stopa	15%	15%
Tekući porez na dobit	-	-
Poreska oslobođenja po Poreskom kreditu	-	-
Tekući porez na dobit	-	-
Poreski rashod (tekući porez + odloženi poreski rashod)	-	-
Efektivna poreska stopa (poreski rashod / dobitak pre oporezivanja x 100)	-	-

	Bilans uspeha		Bilans stanja	
	2023.	2022.	2023.	2022.
Stanje na početku godine			7.299	7.425
Korekcije grešaka prethodnog perioda	-	-	-	-
Privremena razlika između knjigovodstvene vrednosti sredstava i njihove poreske vrednosti	(342)	(126)	(342)	(126)
Stanje na kraju godine	(342)	(126)	6.957	7.299

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. godine

20. NEMATERIJALNA IMOVINA

Promene na nematerijalnoj imovini su prikazane u sledećoj tabeli:

	<i>u 000 RSD</i>
	Licence i softver
Nabavna vrednost	
Stanje 01. januara 2023.	511
Nabavke u toku godine	-
Prodaja u toku godine	-
31. decembra 2023.	511
Ispravka vrednosti	
Stanje 01. januara 2023.	484
Tekuća amortizacija	6
IV prodate imovine	-
31. decembra 2023.	490
Neotpisana vrednost	
31. decembra 2023.	21
31. decembra 2022.	27

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. godine

21. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA

Promene na osnovnim sredstvima u toku 2023. godine prikazane su u narednoj tabeli:

	Zemljište	Građevinski	Postrojenja i	Investicione	Ostale	NPO u	Ukupno
							u RSD 000
Nabavna vrednost							
Stanje 01. januara 2023.	35.533	161.945	17.699	92.644	15	-	307.836
Nabavke u toku godine	-	-	-	-	-	2.743	2.743
Prenos sa investicija u toku	-	-	2.743	-	-	(2.743)	-
Rashodovano	-	-	(1.574)	-	-	-	(1.574)
31. decembra 2023.	35.533	161.945	18.868	92.644	15	-	309.005
Ispravka vrednosti							
Stanje 01. januara 2023.	-	12.182	13.206	-	-	-	25.388
Tekuća amortizacija	-	639	759	-	-	-	1.398
Ispravka vrednosti u rashodovanim sredstvima	-	-	(1.507)	-	-	-	(1.507)
31. decembra 2023.	-	12.821	12.458	-	-	-	25.279
Neotpisana vrednost							
31. decembra 2023.	35.533	149.124	6.410	92.644	15	-	283.726
31. decembra 2022.	35.533	149.763	4.493	92.644	15	-	282.448

U toku 2023. godine izvršen je rashod opreme ukupne nabavne vrednosti RSD 1.574 hiljada i pripadajuće ispravke vrednosti od RSD 1.507 hiljada.

Preduzeće je u 2023. godini izvršilo nabavku osnovnih sredstava u ukupnom iznosu od RSD 2.743 hiljada, od čega se najveći deo odnosi na kupovinu dva teretna vozila nabavne vrednosti RSD 2.350 hiljada.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. godine

21. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA (Nastavak)

U nastavku je dat tabelarni pregled prava svojine na nepokretnostima koje se nalaze u knjigovodstvenoj evidenciji Preduzeća:

Konto	Opis	Nabavna vrednost	List nepokretnosti	Broj parcele	KO	Površina	Nosilac prava svojine	Nosilac prava korišćenja
020	ZEMLJISTE B.KRSMANOVICA 1 NEOPTEREĆENO	21.756	9087	174/3	KO NIŠ - Čele kula	5038	GRAD NIŠ	-
020	OBJEKTOM							
020	ZEMLJISTE ALEKSANDRIJA M1	10	2483	1158/2	KO NIŠ - Bubanj	14	GRAD NIŠ	-
020	ZAMLJISTE ALEKSANDRIJA M3	20	2483	1158/2	KO NIŠ - Bubanj	29	GRAD NIŠ	-
020	ZAMLJISTE ALEKSANDRIJA M5	15	2483	1158/2	KO NIŠ - Bubanj	22	GRAD NIŠ	-
020	ZAMLJISTE ALEKSANDRIJA M8	12	2483	1158/2	KO NIŠ - Bubanj	18	GRAD NIŠ	-
020	ZAMLJISTE ALEKSANDRIJA 1 POSLOVNA	3.435	9087	174/3	KO NIŠ - Čele kula	552	GRAD NIŠ	-
020	ZGRADA1							
020	ZEMLJISTE B.KRSMANOVICA 1 PARKING PLAC	10.275	9087	174/3	KO NIŠ - Čele kula		GRAD NIŠ	-
020	ZEMLJISTE ELEKTRONSKA 1 GARAZA	10	9087	880	KO NIŠ - Čele kula	19	GRAD NIŠ	-
	Ukupno nabavna vrednost 020	35.533						
022	GARAZA U ELEKTRONSKOJ BR.1	428	9087	880	KO NIŠ - Čele kula	19	JP NIŠSTAN	-
022	POSLOVNE PROSTORIJE U B.KRSMANOVICA 1	158.931	9087	174/3	KO NIŠ - Čele kula	552	REPUBLIKA SRBIJA	JP NIŠSTAN
022	1792.52M2							
022	PARKING PLAC	2.586	9087	174/3	KO NIŠ - Čele kula		GRAD NIŠ	-
	Ukupno nabavna vrednost 022	161.945						
024	ZEMLJISTE B.KRSMANOVICA 1 U ZAKUP	339	9087	174/3	KO NIŠ - Čele kula		GRAD NIŠ	-
024	ZEMLJISTE LOKALA U BORU	117	5749	897	KO BOR 101	169	REPUBLIKA SRBIJA	GP CRNA TRAVA
024	ZEMLJISTE VOZDOVA 24	213	2459	750	KO NIŠ - Bubanj	309	REPUBLIKA SRBIJA	-
024	ZEMLJISTE LOKAL KALCA B23	27	3570	3932/1	KO NIŠ - Bubanj	38	GRAD NIŠ	-
024	ZEMLJISTE LOKAL KALCA B24	27	32570	3932/1	KO NIŠ - Bubanj	38	GRAD NIŠ	-
024	LOKAL BORU NIKOLE PASICA 38/25	7.427	5749	897	KO Bor 101	169	REPUBLIKA SRBIJA	JP NIŠSTAN
024	POSLOVNI PROSTOR U VOZ. BR.24 309M2	52.703	2459	750	KO NIŠ - Bubanj	309	GRAD NIŠ	-
024	LOKAL U "KALCI" P.C. 39.04m kv.	6.659	3570	3932/1	KO NIŠ - Bubanj	38	JP NIŠSTAN	-
024	LOKAL U "KALCI" P.C. 39.04m kv.	6.659	3570	3932/1	KO NIŠ - Bubanj	38	JP NIŠSTAN	-
024	POS.L.PR.BRANKA KRSM. BR 1 118.47+58.53=177 m2	15.424	9087	174/3	KO NIŠ - Čele kula	177	REPUBLIKA SRBIJA	JP NIŠSTAN
024	VASE PELAGICA 80/2	1.586	2871	679	KO NIŠ - Pantelej	30,4	REPUBLIKA SRBIJA	JP NIŠSTAN
024	TRIGLAVSKA BROJ 13/28	1.463	6098	7089	KO NIŠ - Čele kula	41,72	JP NIŠSTAN	-
	Ukupno nabavna vrednost 024	92.644						

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. godine

Na dan 31.12.2023. godine Preduzeće zajedno sa Osnivačem nije sprovelo postupak usklađivanja sa odredbama Zakona o javnim preduzećima i Zakona o javnoj svojini i regulisanja imovinsko-pravnih odnosa sa Osnivačem.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. i 2022. godine

22. DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI I DUGOROČNA POTRAŽIVANJA

Dugoročni finansijski plasmani i dugoročna potraživanja se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Ostali dugoročni finansijski plasmani	188	198
Stanje na dan 31. decembra	188	198

Dugoročni finansijski plasmani u iznosu od RSD 188 hiljada se u celosti odnose na potraživanja od petoro zaposlenih po osnovu prodatih stanova na period od 40 godina.

23. ZALIHE

Zalihe se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Materijal	6.612	5.848
Alat i inventar	76	12
Nedovršena proizvodnja	14.796	14.796
Obračun nabavke robe	6.246	6.246
Stanje na dan 31. decembra	27.730	26.902
Plaćeni avansi za materijal, rezervne delove i inventar u zemlji	265	1363
Stanje na dan 31. decembra	265	1363
Ukupno	27.995	28.265

Nedovršena proizvodnja u iznosu od RSD 14.796 hiljada odnosi se na plaćenu eksproprijaciju za stambenu zgradu i garažu u ulici Marka Oreškovića broj 19, Niš na katastarskoj parceli 1682/3, u iznosu od RSD 8.189 hiljada i na tavanski prostor u poslovno – stambenom objektu „Aleksandrija“ u iznosu od RSD 6.607 hiljada.

Obračun nabavke robe u iznosu od RSD 6.246 hiljada odnosi se na četiri lokala na Trgu Kralja Aleksandra, koji su namenjeni prodaji u ukupnoj površini od 83m², svi upisani u List nepokretnosti broj 2483, KO Niš.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. i 2022. godine

24. POTRAŽIVANJA PO OSNOVU PRODAJE

Potraživanja po osnovu prodaje se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Kupci u zemlji	134.020	134.350
<i>Ispravka vrednosti kupaca u zemlji</i>	<i>(70.901)</i>	<i>(72.525)</i>
Stanje na dan 31.decembra	63.119	61.825

U sledećoj tabeli prikazani su najznačajniji kupci – pravna lica:

Naziv i sedište kupca	Saldo na dan BS	<i>u 000 RSD</i>		
		Datum	Usaglašenje - IOS Iznos	Razlika
Jugotehnika a.d., Niš - u stečaju	7.899		<i>Nije dobijen IOS</i>	
Nišprojekt-projektovanje d.o.o., Niš	7.063		<i>Nije dobijen IOS</i>	
Uprava za utvrđivanje - Grad Niš - Uprava za finansije, izvorne prihode, lokalne samouprave i javne nabavke	6.600		<i>Nije dobijen IOS</i>	
Radnja za trgovinsku i ugostiteljsku delatnost Mantra - Zorana Anđelković PR, Niš	1.763		<i>Nije dobijen IOS</i>	
Grad Niš - Sekretarijat za zajedničke poslove uprave i građanska stanja	1.621		<i>Nije dobijen IOS</i>	
Grad Niš, Uprava za imovinu i održivi razvoj	602		602	-
Magtim MS d.o.o., Bor	279		<i>Nije dobijen IOS</i>	
Svega:	25.827		602	-
Ostalo:	863		25.225	
UKUPNO na dan BS:	26.690		25.827	
% od ukupnog salda	96,77%		2,33%	

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. i 2022. godine

25. OSTALA POTRAŽIVANJA

Ostala potraživanja se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Potraživanja za kamatu i dividende	473	1.476
Potraživanja od zaposlenih	149	28
Potraživanja od državnih organa i organizacija	4	-
Potraživanja za naknade zarada koje se refundiraju	202	1.071
Ostala kratkoročna potraživanja	196	196
Stanje na dan 31. decembra	1.024	2.771
Porez na dodatu vrednost u primljenim fakturama po opštoj stopi	174	81
Porez na dodatu vrednost u primljenim fakturama po posebnoj stopi	-	1
Stanje na dan 31. decembra	174	82
UKUPNO STANJE NA DAN 31. DECEMBRA	1.198	2.853

26. POTRAŽIVANJA PO OSNOVU PREPLAĆENIH OSTALIH POREZA I DOPRINOSA

Potraživanja po osnovu preplaćenih ostalih poreza i doprinosa se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Potraživanja po osnovu preplaćenih ostalih poreza i doprinosa	18	8
Stanje na dan 31. decembra	18	8

27. GOTOVINA I GOTOVINSKI EKVIVALENTI

Gotovina i gotovinski ekvivalenti se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Tekući (poslovni) računi	1.073	1.446
Stanje na dan 31. decembra	1.073	1.446

Preduzeće ima otvorene račune kod sledećih poslovnih banaka: Erste Bank AD, Novi Sad, Raiffeisen Banka AD, Beograd, NLB Komercijalna banka AD, Beograd, Ministarstvo finansija - Uprava za trezor, Banca Intesa AD, Beograd, AIK Banka AD, Beograd, OTP Banka Srbija AD, Novi Sad i Banka Poštanska štedionica AD, Beograd.

Stanje na tekućim računima na dan 31.12.2023. godine usaglašeno je sa Izvodima otvorenih stavki banaka.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. i 2022. godine

28. KRATKOROČNA AKTIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA

Kratkoročna aktivna vremenska razgraničenja se odnose na:

	<i>U RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Unapred plaćeni troškovi	383	7
Potraživanja za nefakturisani prihod	6.461	2257
Ostala aktivna vremenska razgraničenja	660	780
Stanje na dan 31. decembra	7.504	3.044

29. KAPITAL

Kapital Preduzeća se odnosi na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Ostali osnovni kapital	32.145	32.145
Stanje na dan 31. decembra	32.145	32.145
Revalorizacione rezerve po osnovu revalorizacije nematerijalne imovine, nekretnina, postrojenja i opreme	180	180
Stanje na dan 31. decembra	180	180
Neraspoređeni dobitak ranijih godina	223.993	223.624
Neraspoređeni dobitak tekuće godine	179	369
Stanje na dan 31. decembra	224.172	223.993
UKUPNO KAPITAL	256.497	256.318

Osnovni kapital se odnosi na uloge osnivača u iznosu od RSD 100 i ostali osnovni kapital u iznosu od RSD 32.145 hiljada.

Udeli osnivača se odnose na:

			<i>U RSD 000</i>
	<u>u RSD</u>	<u>Registrovano u APR-u u RSD</u>	<u>Učešće u %</u>
Grad Niš	100	100	100
Ukupno	100	100	100

Grad Niš je uplatio osnivački kapital od RSD 100 koji se slaže sa evidencijom u Agenciji za privredne registre.

Ostali kapital u iznosu od RSD 32.145 hiljada datira iz ranijih godina, a odnosi se na deobni bilans sa Fondom solidarne stambene izgradnje od 31.12.2000. godine.

Preduzeće je u 2023. godini ostvarilo neto dobitak u iznosu od RSD 179 hiljada.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE

31. decembar 2023. i 2022. godine

30. DUGOROČNA REZERVISANJA

Dugoročna rezervisanja se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih	10.652	10.962
Stanje na dan 31. decembra	10.652	10.962

Rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih u iznosu od RSD 10.652 hiljada odnose se na rezervisanja za otpremnine za odlazak u penziju zaposlenih.

31. DUGOROČNE OBAVEZE

Dugoročne obaveze se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Ostale dugoročne obaveze	14.721	14.352
Stanje na dan 31. decembra	14.721	14.352

Ostale dugoročne obaveze u iznosu od RSD 14.721 hiljade odnose se na obaveze po osnovu uplata za otkup 305 stanova, od čega je 248 stanova u vlasništvu grada Niša, a za koje Preduzeće naplaćuje otkup, i ima obavezu da naplaćena sredstva po tom osnovu prenosi na račun budžeta grada Niša. Naplaćena sredstva za stanove koji su u vlasništvu trećih pravnih lica koja su u međuvremenu otišla u stečaj, Preduzeće nema kome da prenese, pa usled toga na kraju svake godine redovnim popisom utvrđuje iznos zastarele obaveze po ovom osnovu i isti prihoduje.

32. DUGOROČNA PASIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA

Dugoročna pasivna vremenska razgraničenja se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Ostale dugoročne obaveze	-	282
Stanje na dan 31. decembra	-	282

33. KRATKOROČNE FINANSIJSKE OBAVEZE

Kratkoročne finansijske obaveze se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Ostale kratkoročne finansijske obaveze	12.942	13.045
Stanje na dan 31. decembra	12.942	13.045

Ostale kratkoročne finansijske obaveze u iznosu od RSD 12.942 hiljada odnose se na prekoračenje (dozvoljeni minus) kod Banke Intese u iznosu od RSD 9.210 hiljada i prekoračenje (dozvoljen minus) kod Banka Poštanska štedionica AD, Beograd u iznosu od RSD 3.732 hiljada.

Stanje kratkoročnih finansijskih obaveza usaglašeno je sa Izvodima otvorenih stavki banaka na dan 31.12.2023. godine.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. i 2022. godine

34. PRIMLJENI AVANSI

Primljeni avansi se odnose:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Primljeni avansi, depoziti i kaucije	3.012	3.550
Stanje na dan 31. decembra	3.012	3.550

Primljeni avansi u iznosu od RSD 3.012 hiljada se najvećim delom, u iznosu od RSD 2.112 hiljada odnose na primljene avanse skupštine stanara.

35. OBAVEZE IZ POSLOVANJA

Obaveze prema dobavljačima se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Dobavljači u zemlji	8.465	6.871
Ostale obaveze iz poslovanja	82.199	76.340
Stanje na dan 31. decembra	90.664	83.211

U narednoj tabeli dat je pregled najznačajnijih dobavljača u 2023. godini:

Naziv i sedište dobavljača	Saldo na dan BS	<i>u 000 RSD</i>		
		Usaglašenje - IOS		
		Datum	Iznos	Razlika
Milenijum osiguranje a.d.o., Beograd	814		<i>Nije dobijen IOS</i>	
LUKOIL SRBIJA d.o.o., Beograd	626	31.12.2023	621	5
SIMIMPEKS d.o.o., Niš - u stečaju	487		<i>Nije dobijen IOS</i>	
JKP Gradska Toplana, Niš	413	31.12.2023	413	-
IBREA d.o.o., Gornji Milanovac	402	31.12.2023	435	(33)
NIŠAUTO grupa d.o.o., Niš	386	31.12.2023	439	(53)
VINEL d.o.o., Beograd	629	31.12.2023	627	2
EPS a.d., Beograd	358	31.12.2023	358	-
RTV BELLE AMIE d.o.o., Niš	358		<i>Nije dobijen IOS</i>	
UNO ELLITE d.o.o., Niš	299	31.12.2023	299	-
AQUA TECHNIC d.o.o., Niš	288	31.12.2023	266	22
NARODNE NOVINE D.O.O, Niš	236	31.12.2023	236	-
VERITAS d.o.o., Niš	233	31.12.2023	233	-
TELEKOM SRBIJA a.d., Beograd	179	31.12.2023	179	-
Svega:	5.708		4.106	(57)
Ostalo:	2.757		1.602	
UKUPNO na dan BS:	8.465		5.708	
% od ukupnog salda	67,43%		71,93%	

Ostale obaveze iz poslovanja u iznosu od RSD 82.199 hiljada odnose se u iznosu od RSD 46.970 hiljada na obaveze za naplaćen zakup stanova koji nisu u vlasništvu grada Niša i RSD 31.573 hiljada na obaveze za naplaćen ostali zakup, odnosno vrši se naplata zakupa za ostale stanove koji su u vlasništvu grada Niša. Iznos od RSD 2.603 hiljada odnosi se na naplaćen zakup od izbeglica a iznos od RSD 1.053 hiljada odnosi se na naplaćen neprofitni zakup.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
31. decembar 2023. i 2022. godine

36. OSTALE KRATKOROČNE OBAVEZE

Ostale kratkoročne obaveze se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Ostale obaveze iz specifičnih poslova	152	2.532
Stanje na dan 31. decembra	152	2.532
Obaveze prema zaposlenima	48	698
Ostale obaveze	7	7
Stanje na dan 31. decembra	55	705
Ukupno	207	3.237

37. OBAVEZE PO OSNOVU POREZA NA DODATU VREDNOST I OSTALIH JAVNIH PRIHODA

Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Obaveze za porez na dodatu vrednost po osnovu razlike obračunatog poreza na dodatu vrednost i prethodnog poreza	1.988	2.421
Stanje na dan 31. decembra	1.988	2.421

38. KRATKOROČNA PASIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA

Kratkoročna pasivna vremenska razgraničenja se odnose na:

	<i>u RSD 000</i>	
	2023.	2022.
Unapred obračunati troškovi	1.116	11
Stanje na dan 31. decembra	1.116	11

39. POTENCIJALNA SREDSTVA I OBAVEZE

Na dan 31.12.2023. godine protiv Preduzeća se vodi 12 sudskih sporova za utvrđivanje prava svojine. U navedenim sporovima Preduzeće se javlja kao pravni sledbenik u postupcima, dok u skladu sa Zakonom o javnoj svojini, grad nadoknađuje troškove po tom osnovu.

Pored navedenih sporova, protiv Preduzeća se vodi još 3 sudska spora za koja nisu vršena rezervisanja uzimajući u obzir nepouzdanost iznosa i ishoda.

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE

31. decembar 2023. i 2022. godine

40. DOGAĐAJI NAKON DANA BILANSA

Nije bilo značajnih korektivnih događaja nakon datuma bilansa stanja niti materijalno značajnih događaja koji zahtevaju posebno obelodanjivanje.

41. DEVIZNI KURSEVI

Devizni kursevi utvrđeni na međubankarskom sastanku deviznog tržišta, primenjeni za preračun pozicija bilansa stanja za pojedine glavne valute su:

	31. decembar 2023.	<i>u RSD 000</i> 31. decembar 2022.
EUR	117,1737	117,3224
USD	105,8671	110,1515
CHF	125,5343	119,2543

U Nišu,

Dana 27.06.2024. godine

Lice odgovorno za
sastavljanje finansijskog
izveštaja



Zakonski zastupnik