



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД УЖИЦЕ

СКУПШТИНА ГРАДА

I Број: 023-96/23

Датум: ____ 2023.године

На основу члана 22. став 1. тачка 3. Закона о јавним предузећима ("Службени гласник РС" број 15/2016 и 88/2019) и члана 60. став 1. тачка 64. Статута града Ужица ("Службени лист града Ужица" број 4/19), Скупштина града Ужица, на седници одржаној _____ 2023. године, доноси

О Д Л У К У

1. Усваја се Извештај о пословању ЈП "Стан" Ужице за 2022. годину са финансијским извештајем који је Надзорни одбор ЈП "Стан" Ужице усвојио Одлуком број 550/2 од 31. маја 2023.године.
2. Одлуку доставити ЈП "Стан" Ужице и Градској управи за инфраструктуру и развој.

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
Бранислав Митровић

Образложење

Чланом 22. став 1. тачка 3. Закона о јавним предузећима прописано је да надзорни одбор Предузећа усваја извештај о степену реализације годишњег, односно трогодишњег програма пословања.

Чланом 65. Закона о јавним предузећима прописано је да јавно предузеће мора имати извршену ревизију финансијских извештаја од стране овлашћеног ревизора.

Ставом 2. истог члана прописано је да Финансијски извештај са извештајем овлашћеног ревизора јавно предузеће доставља надлежном органу јединице локалне самоуправе, ради информисања.

Чланом 60. став 1. тачка 64. Статута града Ужица прописано је да Скупштина града разматра и усваја годишње извештаје о раду јавних предузећа чији је оснивач Град.

Градско веће је на седници одржаној 9. јуна 2023.године разматрало и утврдило Предлог одлуке о усвајању Извештаја о пословању ЈП "Стан" Ужице за 2022. годину са финансијским извештајем и предлаже Скупштини да Извештај размотри и усвоји.

ГРАД УЖИЦЕ

+381 (0) 31 590 135 • e-mail: predsednikskupstine@uzice.rs

Димитрија Туцовића 52, 31102 Ужице • www.uzice.rs

Број: 550/2
Ужице, 31.05.2023. год.

На основу члана 22. Закона о јавним предузећима („Службени гласник РС“) и члана 46. Статута Јавног предузећа „Стан“ број 1151/2 од 14.11.2016. године, Надзорни одбор Јавног предузећа „Стан“ на седници одржаној 31.05.2023. године, доноси

ОДЛУКУ

1. Усваја се Годишњи извештај о пословању Јавног предузећа "Стан" Ужице за 2022. годину, који чини саставни део ове одлуке.
2. Ову одлуку доставити оснивачу.

**ПРЕДСЕДНИК
НАДЗОРНОГ ОДБОРА**

Видоје Дрндаревић





ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „СТАН“ УЖИЦЕ

ГОДИШЊИ ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ

ЈП „СТАН“ УЖИЦЕ ЗА 2022. ГОДИНУ

Назив ЈП: Јавно предузеће „Стан“

Адреса ЈП: Ужице, Марије Маге Магазиновић број 7.

Контакт телефон: 031/513-259

Е – mail: findirektor@jpstan.com

Оснивач: Скупштина града Ужица

Делатност : 81.22

Матични број: 07382685

ПИБ: 101624709

ЈББК: 81211

Надлежна министарства: Министарство државне управе и локалне самоуправе,
Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре,
Министарство финансија,
Министарство привреде

Ужице, мај 2023. године

САДРЖАЈ:

Страна:

I Општи део	3
1. Подаци о предузећу	3
2. Органи предузећа	4
3. Правни оквир	5
II Услуге по делатностима	6
1. Табеларни приказ услуга	6
2. Покривеност територије основним услугама	7
III Број и структура запослених	9
1. Квалификациона структура	9
2. Старосна структура	9
3. Структура по полу	9
4. Слободна и упражњена радна места	10
5. Зараде запослених	10
IV Инвестициона улагања	11
V Ценовна политика	11
VI Финансијски резултат	12
1. Структура прихода	13
2. Структура расхода по наменама	14
3. Остварен финансијски резултат и расподела добити	16
4. Структура наплаћених потраживања и степен наплате	16
5. Структура ненаплаћених и застарелих потраживања	17
6. Структура краткорочних обавеза	17
7. Задуженост ЈП- кредити и позајмице	18
8. Субвенције од оснивача	18
VII Извештај о раду надзорног одбора ЈП	18
VIII Извештај ревизора	18
IX Закључци и препоруке	19
1. Оцена резултата пословања ЈП	19
2. Мере за отклањање недостатака у пословању ЈП	19
3. Предлози оснивачу у циљу унапређења пословања ЈП	19

I. ОПШТИ ДЕО

1. Подаци о предузећу

Јавно предузеће „Стан” Ужице (у даљем тексту: предузеће) основала је Скупштина општине/града Ужице (у даљем тексту: оснивач) 1990. године. Предузеће је правни следбеник Стамбеног предузећа „Стан”, основаног 1965. године, које је 1974. године трансформисано у Самоуправну интересну заједницу становања, која је 1988. године интегрисана у Самоуправну интересну заједницу стамбено комуналних делатности грађевинског земљишта и путева општине Ужице, након чије трансформације је основано предузеће. У 1995. години Јавном предузећу „Стан” Ужице припојено је Друштвено предузеће за одржавање стамбеног и пословног простора „Стан - Сервис” Ужице.

Предузеће је основано ради обезбеђивања трајног обављања делатности од општег/јавног интереса, као и редовног задовољавања потреба корисника производа и услуга предузећа, а посебно:

- трајног обављања делатности инвестиционог одржавања зграда на начин којим се неће довести у опасност живот и здравље људи и сигурност околине и хитних интервенција у случају да таква опасност непосредно предстоји, односно наступи, ради уредног задовољавања потреба крајњих корисника услуга за обезбеђење употребљивости и исправности заједничких: делова, уређаја, инсталација и опреме стамбених зграда, односно употребљивости зграда као целине и безбедности њиховог коришћења;
- димничарских услуга – чишћење и контрола димоводних и ложних објеката и уређаја и вентилационих канала и уређаја;
- трајног обављања комуналне делатности обједињене наплате накнада за комуналне и друге услуге и накнаде јавних предузећа чији је оснивач Скупштина града Ужице;
- обављања послова управљања комерцијалним непокретностима (давање у закуп, санација, реконструкција, адаптација, текуће и инвестиционо одржавање) у јавној својини Града (пословни простор, станови, гараже и гаражна места и др.), а које не служе вршењу надлежности органа и организација града Ужица,
- послова стручног надзора (грађевински, машински) над извођењем радова на изградњи, реконструкцији и адаптацији и одржавању објеката у јавној својини чији је инвеститор град Ужице, и
- инвестиционог одржавања непокретних ствари у јавној својини града Ужица, односно инвестиционог и текућег одржавања објеката од интереса за Град, као и
- друге послове из регистрованих делатности ближе одређене оснивачким актом, Одлуком о организовању „ЈП Стан“, Одлуком о усклађивању аката „ЈП Стан” и Статутом предузећа.

Предузеће не користи буџетска средства већ своје пословање финансира из сопствених средстава, а нарочито из:

1. уговорене цене услуге за текуће и инвестиционо одржавање заједничких делова стамбених/стамбено-пословних зграда, односно заједничких: простора, грађевинских елемената, инсталација, опреме и уређаја, ако не представљају саставни део самосталног дела зграде и не чине саставни део погодног дела зграде, односно не представљају део инсталација, опреме и уређаја који искључиво служи једном посебном делу зграде, као и за инвестиционо одржавање непокретности у јавној својини града Ужица (Град), односно текућег и инвестиционог одржавања објеката од интереса за Град
2. закупнине за пословни простор, односно накнаде за поверене послове спровођења поступка, давања у закуп и наплате закупнине за пословни простор,
3. накнаде за обављање послова обједињене наплате за комуналне и друге услуге и накнаде у СОН-у,
4. накнаде за уговорене радове и грађевинске услуге на тржишту, и
5. других прихода, у складу са законом.

Органи предузећа

По основу учешћа у капиталу предузећа, оснивач има право управљања предузећем, право на учешће у расподели добити предузећа, као и право да учествује у расподели ликвидационе или стечајне масе, након престанка предузећа (стачајем или ликвидацијом, а по измирењу обавеза) и друга права у складу са законом, оснивачким актом и Статутом предузећа.

Право управљања предузећем оснивач остварује именовањем његових органа, односно:

- надзорног одбора, и
- директора предузећа.

Надзорни одбор се именује у саставу од три члана, од којих 2 члана као представници оснивача, а један се именује из реда запослених. За свој рад чланови Надзорног органа, одговарају непосредно оснивачу.

Имена директора и чланова надзорног одбора:

Директор предузећа:

- Дејан Нијемчевић, дипломирани економиста, именован решењем Скупштине Града Ужица I број 119-8/21 од 30.09.2021. године, на период од 4 године,

Надзорни одбор у саставу од:

1. Председник Надзорног одбора: Видоје Дрндаревић, (представник оснивача) именован решењем Скупштине Града Ужица I број 023-27/21, од 24.06.2021. године, са мандатом од 4 године,

2. Члан Надзорног одбора: Младен Стојић, (представник оснивача) именован решењем Скупштине Града Ужица I број 023-27/21, од 24.06.2021. године, са мандатом од 4 године и
3. Члан Надзорног одбора: Мирослав Марић, (представник запослених) именован решењем Скупштине Града Ужица I број 023-27/21, од 24.06.2021. године, са мандатом од 4 године.

2. Правни оквир

Ради обезбеђивања заштите општег/јавног интереса, утицај оснивача на обављање послова од општег интереса у предузећу остварује се, нарочито давањем сагласности на:

- Статут Предузећа;
- давање гаранција, авала, јемства, залога и других средстава обезбеђења за послове који нису у оквиру делатности од општег/јавног интереса,
- располагање (прибављање и отуђење) средствима пренетим у својину предузећа веће вредности, која је у непосредној функцији обављања делатности од општег/јавног интереса;
- годишњи програм пословања (са праћењем његове реализације кроз захтеване појединачне извештаје и разматра годишње извештаје о пословању предузећа);
- средњорочни план пословне стратегије и развоја предузећа,
- и дугорочни план пословне стратегије и развоја предузећа;
- улагање капитала;
- статусне промене;
- акт о процени вредности капитала и исказивању тог капитала у акцијама, као и на
- програм и одлуку о својинској трансформацији;
- одлуку о расподели добити;
- промену пословног имена и седишта;
- промену, односно проширење делатности,
- као и на друге одлуке којим се уређује обављање делатности од општег интереса, односно посебног интереса за Град.

Градско веће даје сагласност на:

- цене услуга и накнада из основне делатности,
- Правилник о организацији предузећа и систематизацији радних места, и
- повећање броја запослених.

Предузеће послује у складу са Законом о јавним предузећима („Службени гласник РС“ број 15/2016, 88/2019), којим је између осталог прописано и доношење годишњег програма пословања. Поред обавеза које проистичу из Закона о јавним предузећима, предузеће примењује и остале законе и друге прописе, а посебно Закон о буџетском систему, Закон о јавној својини, Уредбу о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда, Одлуку о давању у закуп пословног простора

у јавној својини града Ужица, Закон о јавним набавкама са подзаконским актима, Закон о становању и одржавању зграда и одредбе Закона о становању које су остале на снази, Правилник о врсти, обиму и динамици активности текућег и инвестиционог одржавања зграда и начину сачињавања програма одржавања, Закон о планирању и изградњи са пратећим подзаконским актима, Закон о раду, Уредбу о поступку за прибављање сагласности на ново запошљавање и додатно радно ангажовање код корисника јавних средстава, оснивачка акта, Одлуку о обједињеној наплати комуналних и других услуга и накнада, пореске законе и друге прописе којима је регулисано пословање јавних предузећа.

У свом пословању предузеће примењује интерна општа акта, у складу са законом и подзаконским актима, а нарочито: Статут, Колективни уговор, Одлуку о утврђивању висине и коришћењу новчаних средстава за одржавање стамбених зграда, Правилник о ближем уређивању поступка јавне набавке, Правилник о давању пословног простора у закуп, Правилник о рачуноводству и рачуноводственим политикама, Правилник о безбедности и здрављу на раду, Правилник о алко тестирању, Правилник о поступку унутрашњег узбуњивања, Правилник о коришћењу службених возила и др.

II УСЛУГЕ ПО ДЕЛАТНОСТИМА

1. Табеларни приказ услуга

Ред. број	Назив услуге	Јединица мере	Остварено 2021.год.	Планирано 2022.год.	Остварено 2022.год.	индекс	
						6/5	6/4
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Одржавање стамб. и посл. простора	м ²	402.550	402.700	403.150	100,11	100,15
2	Грађевинске услуге број интервенција	Број	3.468	3.500	3.701	105,74	106,72
3	Одржавање лифтова	Број/месец	78	78	76	97,44	97,44
4	Одржавање лифтова број интервенција	Број	350	355	421	118,59	120,29
5	Обједињена наплата број корисника	Број /месец	22.350	22.450	22.690	101,07	101,52

Броја хитних интервенција и грађевинских услуга на отклањању кварова није могуће унапред планирати због саме природе радова (пуцање, односно оштећење инсталација водовода и канализације, оштећења електроинсталација, парцијална оштећења крова и кровних покривки, односно проходних и непроходних кровних тераса са прокишњавањем и сл.), као и интервенција на лифтовима, осим редовног месечног одржавања..

Реализација услуга одржавања је у великој мери условљена активностима стамбених заједница, односно њиховим налозима за извођење радова одржавања зграде (с обзиром да се средства за ове радове користе и евидентирају за сваку зграду посебно), уз

напомену да у пракси, због слабе платежне моћи власника станова, већина стамбених заједница благовремено не доноси програме одржавања зграде, нити одлуке за извођење инвестиционих радова, већ реагују кад је интервенција доведена на ниво хитне интервенције.

2. Покривеност територије основним услугама

У Предузећу су у 2022. години обављани послови текућег и инвестиционог одржавања стамбених зграда, а у вези са овим пословима: послови везани за закључивање уговора о одржавању стамбених зграда, послови евиденције и ажурирања евиденције стамбених зграда (које одржава предузеће), станова и пословног простора (локала) у стамбеним зградама и њихових власника/корисника, затим послови утврђивања и обрачуна учешћа власника посебних делова у трошковима текућег и инвестиционог одржавања стамбених зграда са пословима редовне и принудне наплате износа трошкова одржавања заједничких делова стамбених зграда (грађевински и комуникациони делови, уређаји, инсталације и опрема), као и послови утврђивања и наплате закупнине за неоткупљене станове и комерцијалне непокретности.

Предузеће у оквиру основне делатности одржава око 403.150 м² стамбеног и пословног простора у 410 стамбених зграда на територији Града Ужице и Градске општине Севојно.

У 2022. години са стамбеним заједницама склопљено је 18 нових уговора о одржавању зграда у складу са Закон о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ бр. 104/16). И поред обавезе да примене Закон о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ бр. 104/16), све стамбене заједнице то још увек нису учиниле и нису склопиле нове уговоре у складу са законским прописима.

По захтевима надлежних органа стамбених заједница, у извештајном периоду преко радних налога извршено је око 3.701 интервенција (стамбене заједнице 2.837 и трећа лица 864) на инсталацијама водовода, канализације, кровова, олучних вертикала, електро инсталација. По понудама и закљученим уговорима изведене су 44 интервенције на инвестиционом одржавању.

Предузеће је у 2022. години одржавало 76 лифтова и то: 4 лифта у пословним објектима и 72 лифта у стамбеним зградама, са нето стамбеном површином од : 97.650 м². У 2022. години изведени су радови: месечног сервиса, редовног годишњег прегледа, хитних интервенција, текућег и инвестиционог одржавања. По радним налозима и склопљеним уговорима извршено је: 190 хитних интервенција и 231 интервенција текућег и инвестиционог одржавања.

Сагласно Одлуци о обједињеној наплати комуналних и других услуга и накнада и Споразуму о међусобним односима даваоца услуга у систему обједињене наплате комуналних и других услуга и накнада и Одлуци о условима увршћивања у обједињену наплату накнада других даваоца услуга, Предузеће од 01. априла 2007. године обавља комуналну делатност од интереса за Град, односно послове обједињене наплате

комуналних и других услуга и накнада које доспевају месечно и чији су обвезници плаћања физичка лица, као корисници предметних услуга.

Сваког месеца Предузеће у оквиру послова обједињене наплате комуналних и других услуга и накнада укључених у систем обједињене наплате (СОН), врши обрачун, израду, штампање и достављање на кућну адресу око 22.690 јединствених рачуна корисницима услуга обједињене наплате у које су укључиване следеће услуге и накнаде:

- накнада за радове хитних интервенција и стручних послова, трошкови текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграда и закупнина за неоткупљене станове;
- накнада за испоручену топлотну енергију;
- накнада за испоручену воду, одвођење отпадних вода, заштиту воде и коришћење воде;
- накнада за услуге сакупљања и одвожења кућног смећа и накнада за депоновање смећа;
- накнада за хигијенско одржавање комуникација у одређеном броју стамбених зграда;
- премија за осигурање станова/породичних стамбених објеката од стране Компаније "Дунав осигурање" а.д. из Београда,
- премија за осигурање станова/породичних стамбених објеката од стране "ДДОР Нови Сад".
- накнада за одржавање лифтова,
- накнада за управљање.

Редовна наплата се обавља у две благајне предузећа, односно у приземљу стамбено пословне зграде у улици Димитрија Туцовић број 40 у Ужицу и у приземљу стамбене зграде у улици Вишесалава Бугариновић 28 у Севојну, са могућношћу плаћања рачуна преко поште, пословне банке или on-line уплатама, по избору корисника услуге.

У складу са Одлуком о обједињеној наплати, на јединственим рачунима се сваког месеца, свим корисницима услуга, поред задужења за конкретан месец, исказује и укупан износ доспелих, а неплаћених задужења/дуг по претходним месецима, уколико она постоје.

Предузеће обавља и радове из области градње - инвестиционих радова на изградњи, реконструкцији, адаптацији, побољшању својстава и одржавању објеката.

Поред послова од јавног интереса у Предузећу су обављане и друге делатности, у складу са законом, оснивачким актом и Статутом предузећа.

Предузеће нема сопствене акције.

Предузеће нема огранке.

III БРОЈ И СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ

1. Квалификациона структура

Табеларни приказ квалификационе структуре

Редни број	Стручна спрема	Запослени	
		Број на дан 31.12.2021.	Број на дан 31.12.2022.
1	ВСС	6	6
2	ВС	9	9
3	ВКВ	2	1
4	ССС	13	15
5	КВ	13	14
6	ПК	3	2
7	НК	1	1
Укупно		47	48

2. Старосна структура

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.2021.	Број запослених на дан 31.12.2022.
1	До 30 година	1	1
2	30-40 година	5	4
3	40-50 година	18	18
4	50-60 година	17	19
5	Преко 60 година	6	6
Укупно		47	48
Просечна старост		49,09	49,97

3. Структура по полу

Редни број	Пол	Запослени	
		Број на дан 31.12.2021.	Број на дан 31.12.2022.
1	Женски	17	17
2	Мушки	30	31
Укупно		47	48

4. Слободна и упражњена радна места и додатно запошљавање

Број запослених у предузећу на дан 31.12.2022. године је 48 запослених, од тога директор, 40 запослени на неодређено време и 6 запослених на одређено време.

У извештајном периоду радни однос су засновала три новозапослена на одређено време уз сагласност надлежних органа, а број старозапослених је смањен за два од којих је једном радни однос престао по основу одласка у пензију а један је преминуо.

Број предвиђених радних места по систематизацији је 51.

5. Зараде запослених – реализација у односу на планиране Програмом пословања

у динарима

Р.бр.	Позиција	01.01.-31.12.2022.		Индекс реализација реализација/план
		План	Реализација	
1	Маса зарада бруто 2	64.332.000	63.722.189	99,05
2	Накнаде по уговору о делу	750.000	750.000	100,00
3	Накнаде по уговору о привременим и повременим пословима	3.150.000	3.231.336	102,58
4	Накнаде члановима надзорног	830.000	830.040	100,00
5	Превоз запослених на посао и са посла	950.000	663.148	73,68
6	Дневнице на службеном путу	100.000	22.244	22,24
7	Отпремнине за одлазак у пензију и због престанка радног односа	350.000	335.065	95,73
8	Помоћ радницима и породици радника	3.000.000	2.830.386	94,35

Зараде и накнаде, остали лични расходи, накнаде за привремене и повремене послове и накнаде члановима Надзорног одбора исплаћују су у складу са Одлукама о исплати зарада у јавном сектору, Законом о раду, подзаконским актима, Колективним уговором и другим прописима који регулишу ову област. Исплате се редовно прате од стране оснивача и врше се након овере надлежних лица.

За извештајни период планирани су трошкови зарада (бруто 2) у износу од 64.332.000 динара, остварене су зараде и накнаде у износу од 63.722.189 динара.

Трошак за дневнице за службена путовања планиран је у износу од 100.000 динара, а остварено је 22.244 динара, трошкови превоза на посао и са посла остварени су у износу од 663.148 динара што је 73,68% од планираних 950.000 динара.

У складу са Колективним уговором, планом је предвиђена исплата солидарне помоћи у извештајном периоду у износу од 3.000.000 динара, а исплаћена је у износу од 2.830.386 динара, што је 94,35% од планираних средстава.

Трошкови накнада по основу привремених и повремених послова планирани су у износу од 3.150.000 динара, а остварени у износу од 3.231.336 динара. Ангажовање радника по привременим и повременим пословима зависи од обима уговорених послова инвестиционог одржавања зграда и послова добијених на тржишту, као и радне способности стално запослених радника (боловања). У извештајном периоду месечно су била ангажована два до четири радника.

Накнаде члановима надзорног одбора условљене су висином просечне зараде у Републици Србији јер се исплаћују у складу са Одлуком о изменама и допунама одлуке о накнадама и другим примањима одборника градске скупштине, чланова градског већа и управних и надзорних одбора јавних предузећа и установа I број 06 /85/13 донетој на седници Скупштине града Ужица одржаној 03.10.2013. године, а којом је утврђена месечна накнада за председника Надзорног одбора у висини од 23%, а за чланове у висини од 19% просечне зараде у Републици.

IV ИНВЕСТИЦИОНА УЛАГАЊА

1. Предузеће није имало нити је планирало већа инвестициона улагања у 2022. години.

2. У 2022. години набављена је компјутерска и друга опрема за обављање делатности набавне вредности од 765.763,00 динара.

3. Улагања у циљу заштите животне средине вршена су кроз уплату еко таксе у износу прописаном решењем Града Ужице.

V ЦЕНОВНА ПОЛИТИКА

Висина фиксних трошкова за услуге које ЈП „Стан“ пружа стамбеним заједницама одређена је Одлуком о изменама Одлуке о утврђивању висине и коришћењу новчаних средстава за одржавање стамбених зграда број 1272 коју је Надзорни одбор усвојио 24.11.2017. године и на коју је Градско већа града Ужице дало сагласност Решењем број III број 023-201 /17 од 27.11.2017. године, Одлуком о изменама Одлуке о утврђивању висине и коришћењу новчаних средстава за одржавање стамбених зграда број 863 коју је Надзорни одбор усвојио 09.10.2019. године и на коју је Градско већа града Ужице дало сагласност Решењем број III број 352-925 од 17.10.2019. године и Одлуком о изменама Одлуке о утврђивању висине и коришћењу новчаних средстава за одржавање стамбених зграда број број 542/2 коју је Надзорни одбор усвојио 02.06.2022. године и на коју је Градско већа града Ужице дало сагласност Решењем број III број 352-434/22 од 16.06.2022. године.

Преглед цена основних услуга на дан 31.12.2022. године

Фиксне цене одржавања стамбених зграда

у динарима/м²

Редни број	Назив услуге	Тарифе	
		Физичка лица	Правна лица
1	Фиксна цена одржавања зграде без лифта и грејања	4,20	4,20
2	Фиксна цена одржавања зграде без лифта са грејања	5,22	5,22
3	Фиксна цена одржавања зграде са лифтом без грејања	7,18	7,18
4	Фиксна цена одржавања зграде са лифтом и грејањем	8,20	8,20

VI ФИНАНСИЈСКИ РЕЗУЛТАТ

1. Табеларни приказ прихода и расхода - структура

У 2022. години предузеће је остварило укупне приходе у износу од 156.908.235,97 динара а планирало је укупне приходе у износу од 166.602.000,00 динара, индекс остварења износи 94,18%.

Укупни расходи у извештајном периоду износе 155.945.655,03 динар што у односу на планираних 166.449.000,00 динара, представља индекс остварења од 93,69%.

Структура прихода и расхода дата је у следећој табели.

У динарима

1. Структура прихода

		Приходи	Остварење 2021	План 2022	Остварење 2022	6/5	6/4
1	2	3	4	5	6	7	8
1		Приходи од услуга стамбеним зградама	50.203.873,17	52.500.000,00	58.205.590,24	110,87	115,94
2		Приходи од услуга на тржишту	24.190.486,86	44.772.000,00	31.352.449,68	70,03	129,61
3		Приходи од услуга наплате закупа за СО	266.048,02	180.000,00	177.618,40	98,68	66,76
4		Приходи од фактурисаних услуга СОН јавним предузећима	30.692.635,55	34.750.000,00	34.744.585,20	99,98	113,20
	61		105.353.043,60	132.202.000,00	124.480.243,52	94,16	118,16
5		Приходи од закупа	11.365.356,20	11.300.000,00	11.398.470,44	100,87	100,29
5а		Приход од префактурисаних тр. ел.енергије за посл.прост.	2.566.111,23	3.100.000,00	3.151.461,50	101,66	122,81
		Остали пословни приходи (напл. тр.предујма и тр. спорова)	13.784.448,21	17.000.000,00	14.362.352,78	84,48	104,19
	65		27.715.915,64	31.400.000,00	28.912.284,72	92,08	104,32
			133.068.959,24	163.602.000,00	153.392.528,24	93,76	115,27
6	66	Финансијски приходи(камате,валутна клаузула,остали прих)	2.481.211,01	2.200.000,00	2.738.085,92	124,46	110,35
7		Остали приходи (напл.судски трошк. и таксе.кауц,ванр.пр.)	1.621.356,64	800.000,00	375.637,26	46,95	23,17
	67,68		617.702,55		401.984,55		65,08
			2.239.059,19	800.000,00	777.621,81	97,20	34,73
		УКУПНО ПРИХОДИ	137.789.229,44	166.602.000,00	156.908.235,97	94,18	113,88

2. Структура расхода

		Расходи	Остварење 2021	План 2022	Остварење 2022	6/5	6/4
1	2	3	4	5	6	7	8
1		Трошкови материјала	9.940.400,35	10.800.000,00	10.232.826,57	94,75	102,94
2		Трошкови ситног инвентара	330.683,09	460.000,00	245.662,13	53,40	74,29
3		Трошкови потрошног материјала	322.503,34	400.000,00	199.098,41	49,77	61,74
4		Трошкови канцелар. материјала и стручне литературе	440.063,95	560.000,00	422.906,77	75,52	96,10
	51(без 513)		11.033.650,73	12.220.000,00	11.100.493,88	90,84	100,61
5		Трошкови горива за ауто	1.055.394,78	1.290.000,00	1.291.806,36	100,14	122,40
6		Трошкови електричне енергије	1.232.778,13	1.400.000,00	1.140.293,04	81,45	92,50
ба		Трошкова ел.енергије за локале -префактурисани	2.833.762,95	3.100.000,00	2.878.145,10	92,84	101,57
7		Трошкови грејања	718.835,16	820.000,00	723.015,00	88,17	100,58
	513		5.840.771,02	6.610.000,00	6.033.259,50	91,27	103,30
8		Трошкови бруто зарада и накнада	49.226.739,50	54.900.000,00	54.883.525,90	99,97	111,49
9		Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде	8.487.352,10	9.432.000,00	8.838.663,00	93,71	104,14
9а		Уговор о делу		750.000,00	750.000,00	100,00	
10		Привремени и повремени послови	1.748.229,90	3.150.000,00	3.231.336,00	102,58	184,83
11		Трошкови накнада чановима УО и НО	736.070,10	830.000,00	830.040,50	100,00	112,77
12		Остали лични расходи (јубилар.награде,солидар.пом.)	3.216.593,38	3.150.000,00	3.009.228,98	95,53	93,55
13		Остали лични расходи (отпрем.,превоз, дневнице,остало)	1.826.167,76	1.350.000,00	1.260.213,30	93,35	69,01
	52		65.241.152,74	73.562.000,00	72.803.007,68	98,97	111,59
14		Трошкови услуга других правних лица	19.886.251,24	33.900.000,00	29.226.903,32	86,22	146,97
15		Трошкови поштанских услуга	7.475.889,87	7.600.000,00	7.798.761,14	102,62	104,32
16		Трошкови штампања рачуна и тужби	1.076.171,83	1.510.000,00	1.368.948,26	90,66	127,21
17		Трошкови телефонских услуга и интернет веза	1.077.581,45	1.070.000,00	1.052.816,97	98,39	97,70
18		Трошкови одржавања основних средстава	2.032.365,25	1.380.000,00	1.168.809,33	84,70	57,51
19		Трошкови рекламе и пропаганде	178.650,00	250.000,00	242.970,00	97,19	136,00
20		Трошкови заштите на раду	552.369,36	800.000,00	737.575,36	92,20	133,53
21		Трошкови комуналних и осталих услуга	207.590,41	390.000,00	355.561,97	91,17	171,28
	53		32.486.869,41	46.900.000,00	41.952.346,35	89,45	129,14

Годишњи извештај о пословању ЈП “Стан” Ужице за 2022. годину

22	540	Трошкови амортизације	1.379.737,76	1.600.000,00	1.483.244,97	92,70	107,50
23		Трошкови одржавања софтвера	1.744.195,33	1.230.000,00	1.199.509,73	97,52	68,77
24		Трошкови ревизије	93.500,00	100.000,00	100.000,00	100,00	106,95
25		Тр.непр.усл.-састав тужби(тр.извшот.адвок.,јавни правобр.)	12.819.502,75	13.970.000,00	12.020.977,01	86,05	93,77
26		Трошкови непроизводних услуга	699.080,84	750.000,00	600.592,69	80,08	85,91
27		Трошкови репрезентације	224.110,33	227.000,00	211.084,00	92,99	94,19
28		Трошкови осигурања	544.483,59	700.000,00	582.617,73	83,23	107,00
29		Трошкови банкарских услуга	1.525.577,68	1.800.000,00	1.750.318,19	97,24	114,73
30		Трошкови чланарина	63.084,00	80.000,00	74.452,00	93,07	118,02
31		Трошкови пореза и допр.(на имовину,сраз.ПДВ,ТВ,допр.)	1.227.184,85	1.400.000,00	1.450.230,54	103,59	118,18
32		Остали нематеријални трошкови (судски тр. и таксе)	1.336.245,22	700.000,00	448.695,72	64,10	33,58
	55		20.276.964,59	20.957.000,00	18.438.477,61	87,98	90,93
			136.259.146,25	161.849.000,00	151.810.829,99	93,80	111,41
33	56	Трошкови камата и валутних клаузула	85.854,46	150.000,00	42.574,17	28,38	49,59
34	57,6	Остали ванредни расходи	10.067,84	4.000.000,00	3.898.852,90	97,47	38725,81
35		Остали ванредни расходи донације и солид.помоћи	60.000,00	450.000,00	80.000,00	17,78	133,33
		Обезвређивање потраживања	225.786,99		113.397,97		50,22
			295.854,83	4.450.000,00	4.092.250,87	91,96	1383,20
		УКУПНО РАСХОДИ	136.640.855,54	166.449.000,00	155.945.655,03	93,69	114,13
		Вишак прихода над расходима - добит	1.148.373,90	153.000,00	962.580,94	629,14	83,82
		Порез на добит	93.047,85		188.913,30		203,03
		Одложене пореске обавезе	123.674,00		123.639,00		99,97
		НЕТО ДОБИТ	931.652,05	153.000,00	650.028,64	424,86	69,77

3. Остварен финансијски резултат и расподела добити

У 2022. години предузеће је остварило вишак прихода над расходима, односно добитак пре опорезивања од 962.580,94 динара.

Одложени порески расход периода износи 123.639,00 динара.

Обавеза за порез на добит по пореском билансу за 2022. годину износи 188.913,30 динара и плаћена је кроз аконтације у 2022. години.

Остварени нето добитак износи 650.028,64 динара.

Расподела добити ће бити извршена по доношењу одлуке од стране Надзорног одбора и усвајања одлуке од стране оснивача.

4. Структура наплаћених потраживања и степен наплате

У динарима

	Ненаплаћена потраживања 31.12.2021.	Укупно фактурисано у 2022.	Укупно наплаћено у 2022.	Ненаплаћена потраживања 31.12.2022.	Степен наплате
1	2	3	4	5	4/3
Потраживања по основу продаје-купци у земљи	6.146.470,97	95.606.341,06	84.429.528,97	17.296.153,73	88,31
- Потраживања од купаца по основу закупнина	656.152,95	16.751.449,48	16.257.178,75	1.121.294,35	97,05
- Потраживања од купаца за извршене услуге “СОН”	3.971.276,81	49.267.840,05	47.689.958,06	5.549.158,80	96,80
- Потраживање од купаца РЈ Сервис за извршене радове	1.519.041,21	29.560.835,28	20.454.175,91	10.604.790,58	69,19

Структура задужења и наплате код Система обједињене наплате

У динарима

	Ненаплаћена потраживања 31.12.2021.	Укупно фактурисано у 2022.	Укупно наплаћено у 2022.	Ненаплаћена потраживања 31.12.2022.	Степен наплате
1	2	3	4	5	4/3
ЈКП “Биоктош”	58.551.350,77	171.756.546,00	167.429.551,44	62.878.345,33	97,48
ЈКП “Градска топлана”	163.155.611,11	410.939.487,00	403.814.493,16	170.280.604,95	98,27
ЈКП “Водовод”	142.470.241,39	264.743.250,56	255.866.905,98	151.346.585,97	96,65
ЈКП “Дубоко”	5.227.603,80	-3.321,00	143.792	5.080.490,80	
“Дунав осигурање” ад	4.424.797,36	8.091.583,00	8.289.108,26	4.227.272,10	102,44
“ДДОР Нови Сад”	1.389.921,01	575.190,00	537.721,00	1.427.390,01	93,49
СЗР “Бест”	4.216.797,39	8.081.592,00	7.999.700,63	4.298.688,76	98,99
Еко алфа	698.240,34	2.214.452,00	2.165.436,38	747.255,96	97,79
„Економик инжењ.“ доо	546.033,66	1.587.599,00	1.425.836,80	707.795,85	89,81
ЗР „Лифт сервис“	333.809,42	882.531,00	826.015,4	390.325,02	93,60
Град Ужице – ЈПА	1.118.927,82	-1.438,00	55.351,00	1.062.138,82	

5. Структура ненаплаћених и застарелих потраживања

У динарима

	Ненаплаћена потраживања старија од једне године 31.12.2021.	Отписана потраживања у 2022.год.	Наплаћена и искњижена отписана потраж. у 2022.год. из ранијег периода	Ненаплаћена потраживања старија од једне године 31.12.2022.
1	2	3	4	5
Исправка потраж. од купаца	-47.126,25	0	26.216,25	-20.910,00
Исправка потраж. из специф.послова	-4.665.051,72	-668.911,86	640.010,67	-4.693.952,91

Ненаплаћена потраживања старија од једне године отписана су преко исправке вредности и предата су извршитељима на наплату.

Исказана исправка вредности потраживања из специфичних послова старијих од годину дана у износу од 4.693.952,91 динар односи се само на потраживања за услуге које пружа ЈП „Стан“ и то:

- Исправку вредности потраживања од власника пословних простора на име одржавања стамбених зграда у износу од 1.779.591,23 динара и
- Исправку вредности потраживања од грађана по основу фактурисаних обавеза за трошкове одржавања зграда који припадају Предузећу (стручних послова), а који се наплаћују путем обједињене наплате „СОН-а“, у износу од 2.914.361,68 динара.

Исправка потраживања за остале даваоце услуга и накнада укључене у Систем обједињене наплате (СОН), Предузеће не исказује већ их у својим извештајима исказују даваоци услуга и накнада.

6. Структура краткорочних обавеза

У динарима

	Стање 31.12.2022.
Краткорочне финансијске обавезе	81.728,40
Добављачи у земљи	4.612.615,26
Обавезе из специфичних послова	509.117.808,22
- “СОН”-а према “Бест” за чишћење	4.298.688,76
- “СОН”-а према Компанији “Дунав осигурање”	4.227.272,10
- “СОН”-а према Компанији “ДДОР”	1.427.390,01
- “СОН”-а према “Економик Инжењеринг”	707.795,86
- “СОН”-а према ЈКП “Биоктош” Ужице	62.878.345,33
- “СОН”-а за накнаду за грађевинско земљиште	6.886.491,73
- “СОН”-а према ЈКП “Градска топлана Ужице” Ужице	170.280.604,95
- “СОН”-а према ЈКП “Водовод” Ужице	151.346.585,97

- “СОН”-а за депоновање смећа	5.080.490,80
- “СОН”-а према ЈП “Стан” Ужице	23.254.862,92
- “СОН”-а према “Лифт сервис” Ужице	390.325,02
- “СОН”- а према Град Ужице – еко такса	1.062.138,82
- “СОН”-а према “Еко алфа” за чишћење	747.255,96
- Средства за одржавање зграда	35.660.848,09
- Средства од закупнина	36.602.868,05
- Средства од закупнина града	930.075,07
- Остале обавезе	3.335.768,78
Остале краткорочне обавезе	5.785.987,40
Обавезе по основу пореза	3.974.354,66

На позицији Обавезе из специфичних послова предузеће као обавезу исказује задужења сваког даваоца услуга/учесника у СОН, а која су исказана у висини ненаплаћених потраживања од корисника услуга и накнада, уз напомену да је у оквиру ове позиције **исказано и задужење за месец децембар**, за који се рачуни достављају у јануару 2023. године и наплата очекује у наредном периоду.

У оквиру позиције Обавезе из специфичних послова исказана су и средства стамбених зграда, којима располажу зграде које имају закључен уговор о одржавању са предузећем.

7. Задуженост ЈП- кредити и позајмице

Предузеће није кредитно задужено нити је планирало кредитно задуживање у наредној години.

8. Субвенције од оснивача

Предузеће нема субвенције и приходе од оснивача.

VII ИЗВЕШТАЈ О РАДУ НАДЗОРНОГ ОДБОРА ЈП

У извештајном периоду одржане су двадесет две седнице Надзорног одбора, на којима се расправљало и одлучивало по 72 тачаке дневног реда из области рада и пословања предузећа.

VIII ИЗВЕШТАЈ РЕВИЗОРА

Ревизију пословања ЈП „Стан“ извршило је Друштво за ревизију, консалтинг и рачуноводствене услуге „FinExpertiza“ д.о.о. Београд.

У прилогу:

- Извештај независног ревизора о извршеној ревизији редовних годишњих финансијских извештаја за 2022. годину.

IX ЗАКЉУЧЦИ И ПРЕПОРУКЕ

1. Оцена резултата пословања ЈП

Приходи предузећа великим делом зависе од одлука и захтева стамбених заједница за извођењем радова инвестиционог одржавања због чега су активности усмерене на анимирање и упознавање скупштина стамбених заједница са потребним инвестиционим радовима како би се зграде заштитиле од даљег пропадања и обезбедила средства за извођење радова ангажовањем додатних средстава.

И поред негативних кретања у привреди, изазваних светском кризом и растом цена енергената и грађевинског материјала на тржишту, што је умањило обим послова у грађевинској делатности, предузеће је у извештајној години остварило позитиван резултат пословања.

2. Мере за отклањање недостатака у пословању ЈП

Ради покрића нужних трошкова пословања и остваривања прихода у основној делатности, активности у текућој години ће и даље бити усмерене на:

- анимирање и упознавање стамбених заједница са потребним инвестиционим радовима како би се зграде заштитиле од даљег пропадања и обезбедила средства за извођење радова ангажовањем додатних средстава, у складу са посебном одлуком надлежног органа оснивача и одлуком скупштине стамбене заједнице,
- учешће у унапређењу услова становања грађана и очувању и унапређењу вредности стамбеног фонда уз унапређење енергетске ефикасности, смањење негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса, у складу са законом, као и
- повећање просечне наплате месечних обавеза за комуналне услуге кроз заједнички наступ са другим јавним комуналним предузећима - даваоцима услуга у систему обједињене наплате.

3. Предлози оснивачу у циљу унапређења пословања ЈП

Иако је истекао рок за регистрацију стамбених заједница, један број стамбених заједница није завршио регистрацију код надлежног органа нити је применио одредбе Закона о становању и одржавању зграда, потребно је да оснивач преко надлежних инспекцијских служби наложи овим стамбеним заједницама спровођење назначених радњи, као и да изврши појачану контролу стамбених заједница у смислу члана 60. Закона о становању и одржавању зграда. Такође потребно је променити Одлуку о минималној висини износа текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграда на територији града Ужице како би стамбене заједнице обезбедиле средства за извођење потребних радова на санацији зграда.

Такође у суфинансирању обнове фасада стамбених зграда из буџета Града Предузеће види своју шансу за пуним ангажовањем својих капацитета.

ДИРЕКТОР
Дејан Нијемчевић





**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „СТАН“, УЖИЦЕ
ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА
И ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈИ
ЗА 2022. ГОДИНУ**

САДРЖАЈ

	Страна
ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА	1 – 3
ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈИ	
Биланс стања	
Биланс успеха	
Напомене уз финансијске извештаје	



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА

ОРГАНИМА УПРАВЉАЊА ЈП „СТАН“, УЖИЦЕ

Мишљење

Извршили смо ревизију приложених редовних годишњих финансијских извештаја јавног предузећа „СТАН“, Ужице (у даљем тексту: Предузеће) који се састоје од Биланса стања на дан 31. децембра 2022. године, Биланса успеха, као и Напомена уз финансијске извештаје које садрже преглед основних рачуноводствених политика и остала обелодањивања.

Према нашем мишљењу, приложени финансијски извештаји објективно и истинито, по свим материјално значајним питањима, приказују финансијски положај Предузећа на дан 31. децембра 2022. године, као и резултате његовог пословања за годину која се завршава на тај дан, у складу са рачуноводственим прописима Републике Србије.

Основа за мишљење

Ревизију смо извршили у складу са Законом о ревизији и Међународним стандардима ревизије. Наше одговорности у складу са тим стандардима су детаљније описане у одељку извештаја Одговорности ревизора за ревизију финансијских извештаја. Ми смо независни у односу на Предузеће у складу са Етичким кодексом за професионалне рачуновође Одбора за међународне етичке стандарде за рачуновође (ИЕСБА кодекс) и етичким захтевима који су релевантни за ревизију финансијских извештаја у Републици Србији, и испунили смо наше друге етичке одговорности у складу са овим захтевима и ИЕСБА Кодексом. Сматрамо да су ревизијски докази које смо прибавили довољни и адекватни да нам пруже основу за наше мишљење.

Скретање пажње

Као што је обелодањено у Напомени број 4.2 уз финансијске извештаје, Предузеће у својим пословним књигама на дан 31. децембра 2022. године у оквиру сталне имовине има исказане грађевинске објекте у износу од РСД 10,496 хиљада и инвестиционе некретнине у износу од РСД 40,223 хиљаде за које има право коришћења, а који се делом налазе у државној својини, а делом у својини Града Ужица. На основу информација добијених у поступку вршења ревизије утврдили смо да Предузеће заједно са оснивачем нема у потпуности регулисан имовинско – правни однос на поменути објектима, у складу са Законом о јавној својини Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - др. закон и 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020).

Као што је обелодањено у Напомени број 4.10 уз финансијске извештаје, Основни капитал исказан у пословним књигама Предузећа није усаглашен са капиталом регистрованим код Агенције за привредне регистре Републике Србије. Основни капитал у пословној евиденцији са стањем на дан 31. децембра 2022. године износи РСД 12,293 хиљаде, док капитал исказан у регистру Агенције за привредне регистре износи РСД 1 хиљаду.

Наше мишљење није модификовано у вези са наведеним питањима





ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (Наставак)

ОРГАНИМА УПРАВЉАЊА ЈП „СТАН“, УЖИЦЕ

Одговорност руководства и лица овлашћених за управљање за финансијске извештаје

Руководство Предузећа је одговорно за припрему ових финансијских извештаја који пружају истинит и објективан приказ у складу са рачуноводственим прописима важећим у Републици Србији, заснованим на Закону о рачуноводству, као и за оне интерне контроле које руководство одреди као неопходне у припреми финансијских извештаја који не садрже материјално значајне погрешне исказе, настале услед криминалне радње или грешке.

При састављању финансијских извештаја руководство је одговорно за процену способности Предузећа да настави са пословањем у складу са начелом сталности, обелодањујући, по потреби, питања која се односе на сталност пословања и примену начела сталности пословања као рачуноводствене основе, осим ако руководство намерава да ликвидира Предузеће или да обустави пословање, или нема другу реалну могућност, осим да то уради.

Лица овлашћена за управљање су одговорна за надгледање процеса финансијског извештавања Предузећа.

Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја

Наш циљ је стицање уверавања у разумној мери о томе да финансијски извештаји, узети у целини, не садрже материјално значајне погрешне исказе, настале услед криминалне радње или грешке и издавање извештаја ревизора који садржи наше мишљење.

Уверавање у разумној мери означава висок ниво уверавања, али не представља гаранцију да ће ревизија спроведена у складу са Међународним стандардима ревизије увек открити материјално погрешне исказе, ако такви искази постоје.

Погрешни искази могу да настану услед криминалне радње или грешке и сматрају се материјално значајним ако је разумно очекивати да ће они, појединачно или збирно, утицати на економске одлуке корисника, донете на основу ових финансијских извештаја.

Као део ревизије у складу са Међународним стандардима ревизије, ми примењујемо професионално просуђивање и одржавамо професионални скептицизам током ревизије. Ми такође:

- ✓ Вршимо идентификацију и процену ризика од материјално значајних погрешних исказа у финансијским извештајима, насталих услед криминалне радње или грешке; осмишљавамо и спроводимо ревизијске поступке који су прикладни за те ризике; прибављамо довољно адекватних ревизијских доказа како би обезбедили основу за мишљење ревизора. Ризик да материјално значајни погрешни искази услед криминалне радње неће бити идентификовани је већи него за погрешне исказе настале услед грешке, зато што криминална радња може да укључи удруживање, фалсификовање, намерне пропусте, лажно представљање или заобилажење интерне контроле.
- ✓ Стичемо разумевање о интерним контролама које су релевантне за ревизију ради осмишљавања ревизијских поступака који су прикладни у датим околностима, али не у циљу изражавања мишљења о ефикасности система интерних контрола.
- ✓ Вршимо процену примењених рачуноводствених политика и у којој мери су разумне рачуноводствене процене и повезана обелодањивања које је извршило руководство.





ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (Наставак)

ОРГАНИМА УПРАВЉАЊА ЈП „СТАН“, УЖИЦЕ

- ✓ Доносимо закључак о прикладности примене начела сталности као рачуноводствене основе од стране руководства и, на основу прикупљених ревизијских доказа, да ли постоји материјална неизвесност у вези са догађајима или условима који могу да изазову значајну сумњу у погледу способности Предузећа да настави са пословањем у складу са начелом сталности. Ако закључимо да постоји материјална неизвесност, дужни смо да у свом извештају скренемо пажњу на повезана обелодањивања у финансијским извештајима или, ако таква обелодањивања нису адекватна, да модификујемо своје мишљење. Наши закључци се заснивају на ревизијским доказима прикупљеним до датума извештаја ревизора. Међутим, будући догађаји или услови могу за последицу да имају да Предузеће престане да послује у складу са начелом сталности.
- ✓ Вршимо процену укупне презентације, структуре и садржаја финансијских извештаја, укључујући обелодањивања, као и да ли су у финансијским извештајима приказане основне трансакције и догађаји на такав начин да се постигне фер презентација

Саопштавамо лицима овлашћеним за управљање, између осталог, планирани обим и време ревизије и значајне ревизијске налазе, укључујући све значајне недостатке интерне контроле које смо идентификовали током ревизије.

Београд, 29. мај 2023. године



Драго Инђић
Овлашћени ревизор



Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07382685

Шифра делатности 4339

ПИБ 101624709

Назив JAVNO PREDUZEĆE STAN UŽICE

Седиште УЖИЦЕ, Марије Маге Магазиновић 7

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2022. 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		56.483	57.438	57.869
01	I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003	4.1	882	980	
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005	4.1	882	980	
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	4.2	53.848	54.467	55.597
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010	4.2	10.496	10.813	11.183
023	2. Постројења и опрема	0011	4.2	3.129	3.431	4.191
024	3. Инвестиционе некретнине	0012	4.2	40.223	40.223	40.223
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013				
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	0014				
029 (део)	6. Аванси за некретнине, постројења и опрему у земљи	0015				
029 (део)	7. Аванси за некретнине, постројења и опрему у иностранству	0016				
03	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА	0017				
04 и 05	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)	0018	4.3	1.753	1.991	2.272

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
040 (део), 041 (део) и 042 (део)	1. Учешћа у капиталу правних лица (осим учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа)	0019				
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020				
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021				
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022				
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у земљи	0023				
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024				
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности)	0025				
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027	4.3	1.753	1.991	2.272
28 (део), осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029				
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058)	0030		522.659	510.223	502.809
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	4.4	3.346	2.798	3.507
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032	4.4	3.316	2.728	2.602
11 и 12	2. Недовршена производња и готови производи	0033				
13	3. Роба	0034				
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035	4.4	30	70	905
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	4.5	17.275	6.099	8.629
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	4.5	17.275	6.099	8.629
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	4.6	395.653	390.844	394.540
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	4.6	395.504	390.621	394.540
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046	4.6	149	223	
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047				
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	4.7	80.309	60.264	60.236
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	4.7	309	264	236
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	4.7	80.000	60.000	60.000
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	4.8	24.842	50.218	35.897
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058	4.9	1.234		
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		579.142	567.661	560.678
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060	4.18	1.346	3.507	3.507
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401	4.10	40.043	40.485	39.588
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	4.10	13.293	13.293	13.293
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	4.10	925	925	925
330 и потражни салдо рачуна 331,332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406				
дуговни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407				
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408	4.10	25.825	26.267	25.370
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409	4.10	25.175	25.335	23.185
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410	4.10	650	932	2.185
	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	4.11	68	150	232
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416				
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417				
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419				
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420	4.11	68	150	232
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	4.11	68	150	232
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429	4.12	4.922	4.798	4.674
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		534.109	522.228	516.184
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433	4.13	82	82	142
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	4.13	82	82	142
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437				
423, 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	5. Кредити, зајмови и обавезе из иностранства	0438				
426	6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности	0439				
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440				
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441				
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	4.14	4.612	8.119	3.688
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	4.14	4.612	8.119	3.688
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446				
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448				
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449		518.876	486.556	487.764

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	4.15	514.902	484.015	485.653
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	4.16	3.974	2.541	2.111
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	4.17	10.539	27.471	24.590
	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		579.142	567.661	560.678
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457	4.18	1.346	3.507	3.507

у _____

дана _____ 20__ године

Законски заступник



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

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07382685

Шифра делатности 4339

ПИБ 101624709

Назив JAVNO PREDUZEĆE STAN UŽICE

Седиште УЖИЦЕ, Марије Маре Магазиновић 7

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2022. до 31.12.2022. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	5.1	153.392	133.069
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	5.1	124.480	105.353
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006	5.1	124.480	105.353
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	5.1	28.912	27.716
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	5.2	151.811	136.259
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	5.2	17.134	16.875
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	5,2	72.803	65.241
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	5.2	54.883	49.227
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	5.2	8.839	8.487
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	5.2	9.081	7.527
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	5.2	1.483	1.379
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021			
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	5.2	41.952	32.487
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023			
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	5.2	18.439	20.277

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		1.581	
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026			3.190
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	5.3	2.738	2.481
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029	5.3	2.738	2.481
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	5.4	42	86
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	5.4	41	55
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035	5.4	1	31
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036			
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037		2.696	2.395
	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	5.5	402	618
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040	5.6	113	222
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	5.7	376	1.621
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	5.8	3.979	74
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		156.908	137.789
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		155.945	136.641
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045	6.1	963	1.148
	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	6.1	963	1.148

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050			
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051	6.1	189	93
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052	6.2	124	123
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		650	932
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056			
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057			
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058			
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059			
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060			
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1061			
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1062			

у _____

дана _____ 20____ године



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).

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„СТАН” УЖИЦЕ**

Н А П О М Е Н Е

**УЗ РЕДОВНЕ ГОДИШЊЕ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ
ЗА 2022. ГОДИНУ**

Ужице, март 2023. године

**НАПОМЕНЕ
УЗ РЕДОВНЕ ГОДИШЊЕ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ
ЗА 2022. ГОДИНУ**

САДРЖАЈ

	<u>Напомена</u>	<u>Страна</u>
- ОСНИВАЊЕ И ДЕЛАТНОСТ ПРЕДУЗЕЋА	1.1 - 1.3	1 - 3
- ОСНОВ ЗА ПРЕЗЕНТИРАЊЕ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА	2.1 - 2.3	4 - 5
- ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА	3.1 - 3.12	5 - 12
- НАПОМЕНЕ УЗ БИЛАНС СТАЊА	4.1 - 4.18	13 - 22
- НАПОМЕНЕ УЗ БИЛАНС УСПЕХА	5.1 - 5.8	23 - 26
- ПОРЕЗ НА ДОБИТАК	6.1 - 6.2	26-27
- ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ОБАВЕЗЕ И ПОТЕНЦИЈАЛНА СРЕДСТВА	7	27

1 ОСНИВАЊЕ И ДЕЛАТНОСТ ПРЕДУЗЕЋА

1.1 Оснивање Предузећа

Јавно предузеће “СТАН” Ужице основано је на основу Одлуке о оснивању јавног предузећа за стамбене услуге од стране Скупштине општине Титово Ужице бр. 024-4/90 донете на седници Већа удруженог рада дана 29. марта 1990. године, о чему је издато Решење Окружног привредног суда у Титовом Ужицу дана 30. марта 1990. године под бројем Фи. 214/90, број регистарског улошка је 1-732-00 ОПС Титово Ужице. Наведеним Решењем уписано је да је Скупштина општине Титово Ужице, улица Маршала Тита бр. 52 оснивач Јавног предузећа за стамбене услуге “СТАН” Ужице. Јавно предузеће “СТАН” Ужице правни је следбеник предузећа “СТАН”, које је основано 1965. године под називом Стамбено предузеће ”СТАН” које се 1974. године трансформисало у Самоуправну интересну заједницу становања, а 1988. године Предузеће је интегрисано у Самоуправну интересну заједницу комуналних делатности грађевинског земљишта, путева и становања Општине Ужице.

У 1995. години дошло је до статусне промене у Јавном предузећу “СТАН” Ужице тиме да му је припојено Друштвено предузеће за одржавање стамбеног и пословног простора “СТАН-СЕРВИС” Ужице, о чему је издато Решење Привредног суда у Ужицу под бројем Фи. 1074/95 од 11.09.1995. године.

Усаглашавање Предузећа са Законом о предузећима (“Сл. лист СРЈ” бр. 29/96) и Законом о класификацији делатности и регистру јединица разврставања (“Сл. лист СРЈ” бр. 31/96) извршено је издавањем Решења Привредног суда у Ужицу под бр. ФИ. 415/2000 дана 11.07.2000. године.

Јавно предузеће “СТАН” Ужице, Марије Маге Магазиновић 7 је извршило упис превођења у Регистар привредних субјеката који се води код Агенције за привредне регистре Републике Србије о чему је издато Решење БД. 35227/2005 дана 08.07.2005. године. Предузеће је основано од стране Скупштине општине Ужице са 100% државним капиталом. Предузеће није уписало висину државног капитала.

Агенција за привредне регистре Републике Србије је дана 12.07.2013. године донела Решење бр. БД 34882 којим се исправља Решење БД 34882 од 08.07.2005. године и уместо Државног капитала уписан је за оснивача Скупштина општине Ужице.

Решењем Агенције за привредне регистре БД 83778/2013 од 31.07.2013. године у Регистар привредних субјеката Републике Србије на основу регистрационе пријаве уписан је Оснивачки акт Предузећа на основу Одлуке о усклађивању оснивачких аката Јавног предузећа "СТАН" Ужице са Законом о јавним предузећима ("Сл. гласник РС" бр. 119/12) донете на седници Скупштине града Ужица дана 28.03.2013. године којим се за оснивача уписује ГРАД УЖИЦЕ са уписаним и уплаћеним новчаним капиталом од 1.000,00 РСД на дан 25.06.2013. године. Истим Решењем уписана је промена скраћеног пословног имена у ЈП СТАН УЖИЦЕ и уписује се председник надзорног одбора и чланови надзорног одбора, а бришу се председник и чланови управног одбора. Права оснивача остварује Скупштина града Ужица.

На седници Скупштине града Ужице од 31.08.2016. године донета је Одлука о усклађивању пословања ЈП СТАН УЖИЦЕ са Законом о јавним предузећима ("Сл. гласник РС" бр. 15/2016). Надзорни одбор Предузећа на седници одржаној дана 14.11.2016. године донео је Статут ЈП „СТАН“ Ужице којим је извршено усаглашавање са наведеном Одлуком. Предузеће није извршило упис измењеног оснивачког акта код Агенције за привредне регистре Републике Србије.

1.2 Делатност Предузећа

Јавно предузеће “СТАН” Ужице (у даљем тексту: ЈП “СТАН” Ужице или Предузеће) основано је од стране СО Ужице односно Града Ужице ради обављања послова инвестиционог и текућег одржавања стамбено пословног фонда удруженог код предузећа са циљем обављања послова: закључивања уговора о закупу станова, евидентирања стамбених зграда, станова, пословног простора и њихових корисника, обрачуна и наплате станарине, односно закупнине, организовања надстојничке службе у стамбеним зградама, замене станова, стручних послова везаних за организовање и финансирање изградње станова солидарности и других послова везаних за стамбену изградњу од посебног друштвеног интереса.

Сагласно Одлуци о обједињеној наплати комуналних и других услуга и накнада 01 број 352-69/05 од 25.11.2005. године Предузеће од 01. априла 2007. године обавља и послове обједињене наплате комуналних и других услуга и накнада, за подручје града Ужице и приградског насеља Севојно, које доспевају месечно, чији су обвезници плаћања физичка лица и предузетници, корисници комуналних услуга ЈП “Стан”, ЈП “Дирекције за изградњу”, ЈКП “Градска топлана Ужице“, ЈКП “Водовод”, ЈКП “Биоктош” Ужице и ЈКП “Дубоко”.

Од 01.01.2014. године престала је наплата за ЈП “Дирекције за изградњу” због укидања накнаде за грађевинско земљиште. На основу Одлуке о накнади за заштиту и унапређење животне средине (Службени лист града Ужице бр. 42/14) и Уговора број 298 од 19.03.2015. године, Предузеће је вршило и наплату накнаде за заштиту и унапређење животне средине путем јединствене уплатнице/рачуна СОН, са обрачуном накнаде почев од 01.01.2015. године до 28.02.2019. године. Од 01.01.2017. године наплата услуге депоновања смећа, која је до тада вршена за ЈКП „Дубоко“, врши се за ЈП “Биоктош”.

Поред наведених, Предузеће обавља послове за трећа лица: услуге наплате потраживања за хигијенско и друга одржавања заједничких делова стамбених зграда за даваоце тих услуга СЗР “Бест” и Агенција „Еко алфа“, (за “Греен Плус” Ужице који је био укључен до 30.06.2016. године, врши се наплата само заосталих неплаћених рачуна), услуге наплате потраживања за накнаду осигурања станова и ствари грађана у оквиру система наплате СОН за Друштво за осигурање “Дунав” а.д. Београд, Главна филијала Ужице и “ДДОР Нови Сад” АДО из Новог Сада, услуге наплате потраживања за одржавање лифтова у стамбеним зградама за Предузеће за техничко-комерцијалне услуге, производњу и извођење радова “Економик инжењеринг” ДОО Ужице и ЗР “Лифт сервис” Драган Спасојевић пр, услуге наплате накнаде за управнике стамбених заједница. Предузеће обавља и радове из области градње - инвестиционих радова на изградњи и реконструкцији објеката и сл.

Поред послова од посебног друштвеног интереса у Предузећу се обављају и друге делатности наведене у Решењу Привредног суда у Ужицу број Фи. 415/2000. године од 11.07.2000. године.

Надзор над пословањем Јавног предузећа “СТАН” Ужице врши Надзорни одбор од три члана, од којих два именује оснивач, а један је из реда запослених.

Претежна делатност Јавног предузећа “СТАН” Ужице дата је под шифром 81.22 -Услуге осталог чишћења зграда и опреме – специјализовано чишћење зграда, као што су чишћење димњака, камина, котларница, великих пећи, котлова, вентилационих пролаза и издувних уређаја. Осим претежне делатности из става 1. овог члана, предузеће обавља и друге делатности.

Предузеће је организовано у две службе, од којих једна служба у две организационе јединице, и то:

1. Служба за економске и правне послове, у оквиру које су организована два одељења, и то:
 - Одељење за економско финансијске послове, и
 - Одељење СОН-а;
2. Техничка служба.

1.3 Остали подаци

Седиште Предузећа је у Ужицу, улица Марије Маге Магазиновић бр. 7.
Матични број Предузећа је 07382685.
Порески идентификациони број - ПИБ је 101624709.

ЈП “СТАН” Ужице је у 2022. години пословало преко динарских рачуна отворених код:

- “Banca Intesa” a.d. Beograd PJ Užice - Рачуни бр. 160-272630-90, 160-51497-09; 160-393268-83 - отворен за потребе финансирања јавних радова и 160-6000000810307-45 - отворен за потребе исплата боловања,
- “ОТП банка Србија” а.д. Ужице - Рачун бр. 325-9500600011237-95,
- “Raiffeisen banke” a.d. Beograd - Рачун бр. 265-3410310000131-37,
- Министарства финансија Управа за трезор - Рачун бр. 840-242743-78,
- АИК банка - Рачуни број 105-0000002237660-31 и 105-0000002237664-19; и
- "UniCredit Bank Srbija" a.d. Beograd - Рачун бр. 170-1424-10.
- Банка поштанска штедионица – Рачуни бр. 200-2250830104010-34 и 200-2250830103010-27
- Еуробанк Директна банка ад Крагујевац – Рачун бр. 150-46017-21

Предузеће има и девизни рачун отворен код “Banca Intesa” a.d. Beograd PJ Užice - Рачун бр. 00-583-0000001.9 IBAN RS35160005830000001967.

Предузеће је на основу Закона о рачуноводству у 2022., 2021., 2020., 2019. и 2018. години класификовано у мало правно лице.

Предузеће је у 2022. години имало просечно 49 запослених (2021. године - 49 запослених).

Лице овлашћено за заступање Предузећа, уписано у Регистар привредних субјеката Републике Србије је директор Дејан Нијемчевић, ЈМБГ: 2211973794416, о чему је 23.10.2013. године донето Решење БД 112593/2013. По Решењу БД 32340/2013 од 29.03.2013. године лице овлашћено за заступање Предузећа такође је био Дејан Нијемчевић, у својству в.д. директора. Скупштина града Ужица, на седници одржаној 30.09.2021. године, донела је решење којим се Дејан Нијемчевић, именује за директора Јавног предузећа "Стан" Ужице, на период од четири године, што је било и по решењу из 2017. године.

2 ОСНОВ ЗА ПРЕЗЕНТИРАЊЕ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА

2.1 Основни подаци и начела састављања финансијских извештаја

Финансијски извештаји **Јавног предузећа “СТАН” Ужице** (у даљем тексту ЈП “СТАН” Ужице или Предузеће) за 2022. годину састављени су на основу Закона о рачуноводству (“Сл. гласник РС” бр. 73/2019, 44/2021), у складу са начелима датим у Међународном стандарду финансијског извештавања за мала и средња правна лица (МСФИ за МСП), који су преведени и објављени у складу са Решењем Министра финансија број:401-00-3683/2018-16 од 16. октобра 2018. године, и прописима Републике Србије (Правилник о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике и Правилник 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) и интерним актима Предузећа (Правилник о рачуноводству и рачуноводственим политикама бр. 1265/3 од 29.12.2022. године).

Наведени стандарди и прописи Републике Србије примењени су на састављање и презентацију финансијских извештаја на дан 31. децембра 2022. године које за мала правна лица чине: биланс стања, биланс успеха и напомене уз финансијске извештаје, као и статистички извештај. Предузеће је на основу члана 65. Закона о јавним предузећима обвезник ревизије.

Датум преласка на МСФИ за МСП је 01. јануар 2013. године тј. најранији датум када предузеће презентира потпуне упоредне информације усаглашене са МСФИ за МРС у својим првим финансијским извештајима састављеним у складу са МСФИ за МРС. Ретроспективна примена одредби МСФИ за МСП прописана је у параграфу 35.7 МСФИ за МСП.

Финансијски извештаји Предузећа састављени су по начелу сталности пословања и у складу са начелом настанка пословног догађаја. Финансијски извештаји су састављени за годину која се завршила на дан 31. децембра 2022. године за Јавно предузеће “СТАН” Ужице.

Предузеће нема повезана и зависна правна лица.

Финансијски извештаји су исказани у хиљадама динара (РСД).

2.2 Одмеравање имовине, обавеза, прихода и расхода

У складу са МСФИ за МСП финансијски извештаји су састављени по методи првобитне набавне вредности (историјске вредности), без обзира на промене општег нивоа цена или промене вредности средстава за ефекте инфлације кроз ревалоризацију, укључујући и корекције за ревалоризацију активе и пасиве исказане у девизама на начин објашњен у напомени 2.3 и извршене исправке вредности у циљу свођења позиција средстава на њихову реалну садашњу вредност (фер вредност).

Основно правило процењивања билансних позиција је примена набавних цена и цена коштања.

(а) За имовину, историјски трошак је износ исплаћене готовине или готовинских еквивалената или фер вредности накнаде дате у време стицања имовине.

За обавезе, историјски трошак је износ примљених прихода у размени за обавезу у време када је обавеза настала, или у неким околностима (на пример, порез), износ готовине или

готовинских еквивалената за које се очекује да буду исплаћени ради измирења обавезе у уобичајеном току пословања. Амортизовани историјски трошак је историјски трошак имовине или обавезе увећан или умањен за онај део историјског трошка који је претходно признат као расход или приход.

(б) Фер вредност је износ за који се имовина може разменити или обавеза измирити између обавештених, вољних страна у оквиру независне трансакције.

Пословне промене у страним валутама прерачунавају се у динаре по курсу на дан промене. У билансу стања обавезе и потраживања у иностраној валути су прерачунате у динаре по курсу на дан билансирања.

У складу са МСФИ за МСП финансијски извештаји треба инстинито (фер) да презентују финансијску позицију, финансијске перформансе и токове готовине.

2.3 Заштита од инфлаторних утицаја и страна средства плаћања

Обрачунати ефекти уговорене валутне клаузуле, уговорене ревалоризације и других облика заштите потраживања и обавеза у динарима, исказују се као расход и приход у складу са Одељком 30 МСФИ за МСП.

Ефекти промена девизних курсева курсне разлике које настају приликом намирења монетарних ставки или приликом исказивања монетарних ставки привредног друштва по курсевима који су различити од оних по којима су биле првобитно исказане у току периода или у претходним финансијски извештајима, признају се као приход или расход периода у којем су настале.

Према МРС монетарне ставке у иностраној валути исказују се по закључном курсу - курсу размене на дан биланса стања тј. ревалоризују се по средњем курсу стране валуте који важи на последњи дан обрачунског периода. Средњи курс УСД долара према динару на дан 31.12.2022. године био је 110,1515 динара за 1 УСД долар (31.12. 2021. године био је 103,9262 динара за 1 УСД долар), док је средњи курс евра према динару био 117,3224 динара за 1 ЕУР (31.12.2021. године – 117,5821 динара за 1 евро).

3 ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА

3.1 Рачуноводствене политике и процене

Приликом избора рачуноводствених политика, као правила вредновања билансних позиција и састављања финансијских извештаја, управа Предузећа примењује следеће критеријуме: разумљивост, релевантност, материјалност, поузданост, суштина изнад форме, опрезност, потпуност, упоредивост, благовременост и равнотежа између користи и трошкова, на које упућује МСФИ за МСП, Одељак 2 - *Концепти и свеобухватни принципи*.

Рачуноводствене политике примењују се доследно у дужем временском периоду. Њихова промена се може вршити:

- У случају промене МСФИ за МСП, као и у случају промене законске регулативе;
- Када промена доводи до реалнијег исказивања конкретне билансне позиције.

Промена рачуноводствене политике се врши на исти начин као и њено доношење, односно промену врши управа Предузећа на предлог руководиоца рачуноводства.

Променом рачуноводствене политике се не сматра:

- Доношење рачуноводствене политике за догађаје или трансакције које се суштински разликују од претходно насталих догађаја;
- Доношење нове рачуноводствене политике за догађаје или трансакције које се претходно нису догађале, односно које су биле материјално безначајне.

У случају промене рачуноводствене политике примена се врши ретроактивно, предузеће треба да примени нову рачуноводствену политику на упоредне информације за претходне периоде на најранији датум за који је то изводљиво, као да је нова рачуноводствена политика одувек примењивана. Када није изводљиво утврђују се ефеката промене рачуноводствене политике из одређеног периода на упоредне информације за један или више презентованих претходних периода. Када ефекти промене рачуноводствених политика нису материјално значајни не врши се ретроактивна примена промењене рачуноводствене политике, већ се ефекти исказују преко одговарајућих рачуна текућег периода.

Промена рачуноводствене процене (као просуђивања о некој билансној позицији на бази последњих расположивих података) не примењује се ретроактивно, односно примењује се на садашњи и будуће периоде.

Када ефекти промене рачуноводствене процене имају за последицу промену средстава и обавеза или капитала, потребно је да се књиговодствено изврши признавање ових ефеката у тренутку промене рачуноводствене процене.

3.2 Некретнине, постројења и опрема

Некретнине, постројења и опрема су материјалне ставке које се држе за употребу у пословне сврхе, а у вези са којима се очекују будуће економске користи у периоду дужем од једног обрачунског периода.

Набавке некретнина, постројења и опреме у току године евидентирају се по набавној вредности или цени коштања. Набавну вредност чини фактурна вредност набављених средстава увећана за све трошкове настале до њиховог стављања у употребу.

Признавање некретнина, постројења и опреме се врши уколико су испуњени следећи услови:

- Постојање вероватноће прилива будућих економских користи у периоду дужем од годину дана;

Накнадни издаци се укључују у набавну вредност некретнина, постројења и опреме ако испуњавају наведене услове, у противном евидентирају се као расход периода.

Земљиште и објекти су засебна средства и засебно се евидентирају, чак и у случају када су заједно стечени.

Предузеће је ревалоризовало набавну вредност некретнина, постројења и опреме и њихову исправку вредности применом коефицијента раста цена на мало у Републици Србији закључно до 31. децембра 2003. године. У 2022. и ранијим годинама није усклађивана вредност некретнина, постројења и опреме, осим инвестиционих некретнина.

Након почетног признавања ставке некретнина се вреднују по набавној вредности умањеној за целокупну акумулирану амортизацију и целокупне акумулиране губитке због умањења вредности. За некретнине, постројења и опрему утврђени су корисни векови трајања који представљају основ за обрачун амортизације применом пропорционалне методе обрачуна на

набавну вредност како би се отписао трошак или износ сваке ставке имовине до њене преостале вредности.

За новонабављене некретнине, постројења и опрему очекивани корисни век трајања који представља основ за обрачун амортизације којом се отписује ставка имовине пропорционалном методом у целости је, за:

	%	Век употребе
Некретнине	1,3 - 10	10 - 77 година
Опремену	10 - 20	5 - 10 година

Земљиште се не амортизује јер се сматра да има неограничени век трајања.

Некретнине, постројења и опрема престају да се исказују у билансу стања, након отуђења или када је средство трајно повучено из употребе и када се од њиховог отуђења не очекују никакве будуће економске користи. Добици или губици који проистекну од отуђења или расходања некретнина, постројења и опреме утврђују се као разлика између процењених нето прилива од продаје и књиговодствене вредности средства и признају се као приход или расход у билансу успеха.

3.2.1 Инвестициона некретнина

Инвестициона некретнина је некретнина коју власник држи ради остваривања зараде од издавања некретнине или ради увећања вредности капитала или ради једног и другог (давање некретнине у оперативни лизинг). Предузеће издаје локале у закуп и остварује приходе од закупа.

Почетно мерење инвестиционе некретнине врши се по набавној вредности или цени коштања у коју се укључују зависни трошкови набавке. Након почетног признавања предузеће мери своју инвестициону некретнину по фер вредности применом поступка из МСФИ за МСП који се односи на некретнине и опрему, односно по набавној вредности или цени коштања умањеној за укупан износ исправке вредности по основу амортизације и укупан износ исправке вредности по основу обезвређења.

У 2007. и 2010. години извршено је повећање вредности инвестиционих некретнина по основу процене од стране независног проценитеља свођењем на њихову фер вредност, као што је дато у напомени 3.1. Фер вредност инвестиционе некретнине одражава услове тржишта на датум биланса стања. Добитак или губитак који произилази из промене фер вредности инвестиционе некретнине се признаје у билансу успеха за период у коме је настао.

Добици или губици због повлачења из употребе или отуђења инвестиционе некретнине утврђују се као разлика између нето прихода од отуђења и књиговодствене вредности тог средства и признаје се у билансу успеха као приход или расход.

У инвестициону некретнину не улази некретнина коју власник држи ради обављања делатности, некретнина за потребе административног пословања или продаје у оквиру редовног пословања.

Некретнина која се држи ради продаје у оквиру редовног пословања или која се налази у процесу изградње или доградње у циљу продаје или некретнине које се граде или дограђују у име трећих лица сматрају се залихама и на њих се примењује Одељак 13 МСФИ за МСП који се односи на залихе.

3.3 Залихе

Залихе сировине и материјала и резервних делова, инвентара и робе процењују се по набавној вредности коју чине нето фактурна вредност и зависни трошкови набавке. Под зависним трошковима набавке подразумевају се сви директни трошкови у поступку набавке до ускладиштења. Обрачун излаза код залиха материјала и резервних делова врши се по методи пондерисане просечне цене.

Алат и инвентар са веком трајања краћим од једне године обухватају се на залихама сировина и материјала. Набављени алат, инвентар, резервни делови, аутогуме и остали материјал отписује се једнократно, приликом давања у употребу.

МСФИ за МСР, Одељак 13, захтева да Предузеће на крају сваког извештајног периода оцени да ли је залихама умањена вредност, односно да ли је књиговодствена вредност у потпуности повратива (на пример, због оштећења, застарелости или пада продајних цена). Ако је ставки (или групи ставки) залиха умањена вредност смањење вредности залиха врши се и у случају делимичног губљења квалитативних својстава залиха, на бази предлога комисије која је извршила попис и констатовала чињенично стање.

3.4 Краткорочна потраживања и пласмани

Краткорочна потраживања обухватају: потраживања по основу продаје, потраживања из специфичних послова и друга потраживања.

Краткорочна потраживања од купаца одмеравају се по вредности наведеној у документу на основу кога су потраживања настала. При почетном признавању потраживање се вреднује у износу продајне вредности роба и услуга, умањено за уговорени износ попушта и рабата, а увећано за обрачунати порез.

Ако је вредност у документу на основу кога је потраживање настало, исказана у иностраној валути, врше се прерачунавања у складу са Одељком 30 МСФИ за МСП.

Када постоји индиција да Предузеће неће бити у стању да наплати све доспеле износе према уговореним условима за дате кредите (главницу и камату), потраживања или улагања која се држе до доспећа, која су изражена по амортизованој вредности, настаје губитак због обезвређења. Исказани износ потраживања се умањује до процењене вредности, која може да се поврати. Ово умањење се врши или директно или путем исправке вредности потраживања. Уколико се у наредном периоду износ губитка због обезвређења смањи, врши се укидање губитка корекцијом рачуна исправке вредности и признавањем прихода.

Процењивање краткорочних потраживања и пласмана врши се на крају обрачунског периода на основу ризика наплативости. Ризик наплате сваког појединачног потраживања процењује руководство Предузећа (предлози комисије, одлуке надзорног одбора, скупштине оснивача).

3.5 Готовина и готовински еквиваленти

Готовина и готовински еквиваленти исказани у Билансу стања обухватају готовину и стања на рачунима у банкама, те високо ликвидна улагања са безначајним ризиком промене вредности.

3.6 Дугорочна резервисања

Дугорочно резервисање се признаје уколико:

- правно лице има обавезу која је резултат прошлих догађаја,
- постоји извесност одлива ресурса који ће уследити поводом измирења обавезе, и
- износ обавезе поуздано може да се процени.

Одмеравање резервисања се врши у висини најбоље процене издатака који ће бити потребни за измиревање садашње обавезе на дан биланса стања. Извршена резервисања се преиспитују на дан сваког биланса стања и када постоји потреба усклађују се са најбољом садашњом проценом.

Резервисање се искључиво користи за намене за које је било признато. У случају да извесност будућих одлива у вези са резервисањем престане да постоји, резервисање се укида у корист прихода. Одлуку о појединачном резервисању доноси надлежни орган правног лица.

3.7 Примања запослених

У складу са прописима који се примењују у Републици Србији предузеће је у обавези да обрачунава и плаћа обавезе државним фондовима којим се обезбеђује социјална сигурност запослених.

Порез на доходак грађана и социјални доприноси се обустављају и плаћају из бруто зараде запослених у одређеном проценту и то: порез на доходак обрачунава се у висини од 10% из бруто зараде умањене за неопорезиви износ и у висини од 19,90% за социјалне доприносе. На терет послодавца обрачунавају се и плаћају социјални доприноси у укупној вредности чију основицу чини бруто зарада запослених на које се примењује проценат од 16,15%. Обрачунати порези и доприноси терете расходе периода на које се односе.

У складу са Законом о раду Предузеће је у обавези да исплати накнаде запосленим приликом одласка у пензију. Предузеће не врши резервисање по тој основи. Предузеће ће теретити расходе за отпремнине у години када ће бити и исплаћене.

3.8 Признавање прихода и расхода

Приходи се признају у билансу успеха када је повећање будућих економских користи повезано са повећањем средстава или смањењем обавеза које могу да се поуздано измере.

Расходи се признају у билансу успеха када смањење будућих економских користи које је повезано са смањењем средстава или повећањем обавеза може поуздано да се измери.

Приходи и расходи евидентирају се у билансу успеха по начелу узрочности прихода и расхода.

Када се очекује да ће економска корист притицати током неколико обрачунских периода, а повезаност са приходима може да се установи само посредно, расходи се признају у билансу успеха путем поступка системске и разумне алокације тј. амортизације. Расход се признаје у билансу успеха у целости када издатак не доноси никакве будуће економске користи или када настане обавеза без истовременог признавања средстава.

3.8.1 Пословни приходи

Пословни приходи проистичу из редовних активности Предузећа и обухватају: приходе од продаје робе, приходе од продаје производа и услуга, приходе од премија, субвенција, дотација и донација и сл. и друге пословне приходе.

Приходи од продаје односе се на фактурисане вредности продате робе и услуга умањене за дате попусте, повраћаје робе, производа и порез.

Приходи се признају у тренутку када је роба испоручена, односно кад су сви ризици по основу испоруке прешли на купца. Приходи од услуга признају се у обрачунским периодима у којима су пружене услуге, сразмерно степену извршења услуга (метод процентуалне довршености).

3.8.2 Добици

Добици представљају повећања економске користи и укључују реализоване и нереализоване добитке који по својој природи нису различити од прихода. Добици се односе и на приходе од камата. Приходи од камата се признају сразмерно времену за које се остварује ефективан принос по основу употребе средстава привредног друштва од стране других.

3.8.3 Расходи

Расходи обухватају трошкове који проистичу из уобичајених активности привредног друштва и губитке.

Трошкови који проистичу из уобичајених активности привредног друштва односе се на: трошкове директног материјала и робе, трошкове осталог материјала, производне услуге, амортизацију, нематеријалне трошкови, зараде и порезе и доприносе који не произилазе из резултата.

Губици представљају друге ставке који задовољавају дефиницију расхода и могу, али не морају, да проистекну из уобичајених активности привредног друштва и укључују и реализоване и нереализоване губитке (нпр. ревалоризационе курсне разлике).

3.8.4 Трошкови позајмљивања

Трошкови позајмљивања: камата и други трошкови који настају у привредном друштву у вези са позајмљивањем финансијских средстава као нпр. курсне разлике које произилазе из позајмљивања износа у страној валути, у оној мери у којој се оне сматрају корекцијом трошкова камата исказују се као расход.

3.9 Порез на добитак

Порез на добитак представља збир текућег и одложеног пореза.

Одељак 29 МСФИ за МСП се односи на рачуноводство пореза на добитак. Од предузећа се захтева да призна текуће и будуће пореске последице трансакција и осталих догађаја који су признати у финансијским извештајима.

Признате пореске износе чине текући порез и одложени порез. Текући порез је износ обавезе за платив (повратив) порез на добитак који се односи на опорезиви добитак (порески

губитак) за текући период или претходне периоде. Одложени порез је порез који је платив или повратив у будућим периодима, обично као резултат надокнаде или измирења средстава или обавеза ентитета за износ књиговодствене вредности и пореских ефеката преноса неискоришћених пореских губитака и пореског кредита.

3.9.1 Текући порез на добитак

Текући порез је износ обавезе за платив (повратив) порез на добитак који се односи на опорезиви добитак (порески губитак) за текући период или претходне периоде.

Обавеза по основу пореза на добитак се израчунава применом пореске стопе од 15%.

Порез на добитак плаћа се аконтационо током године и по коначном обрачуну приликом предаје Пореског биланса надлежним пореским органима. Опорезиви добитак утврђује се у пореском билансу усклађивањем добитка исказаног у билансу успеха, који је сачињен у складу са МСФИ за МСП, на начин утврђен Законом о порезу на добит правних лица (“Сл. гласник РС” бр. 25/01, 80/02, 43/03, 84/04, 18/10, 101/11, 119/12, 47/13, 108/13, 68/14, 142/14, 91/15, 112/15, 113/17, 95/18, 86/19, 153/20 и 118/21).

За утврђивање опорезивог добитка признају се расходи и приходи у износу утврђеним у билансу успеха, осим расхода и прихода за које је прописан други начин утврђивања, као нпр. трошак амортизације утврђује се и признаје применом дегресивне методе на неотписану вредност постојења и опрему у висини од 10% - 30%. Појединим пореским обвезницима одобравају се порески подстицаји и одобравају порески кредити у виду умањења обрачунатог пореза.

Неискоришћени део пореског кредита може се пренети на рачун пореза на добитак из будућих обрачунских периода на рок од 5 до 10 година, али се не може наплатити. Ако је обвезник пореза у виду аконтације платио више пореза него што је био дужан да плати по обавези обрачунатој у пореској пријави, више плаћени порез урачунава се као аконтација за наредни период или се обвезнику враћа на његов захтев.

3.9.2 Одложени порез на добитак

Према МСФИ за МСП, Одељак 29, одложени порез на добитак је порез који је повратив или платив у будућим периодима, а који је настао као резултат трансакције или догађаја из претходних периода. Такав порез настаје по основу разлике између износа средстава и обавеза

Предузећа који су признати у извештају о финансијској позицији и признавања тих средстава и обавеза од стране пореских власти, и преноса неискоришћених пореских губитака и пореских кредита.

Већина одложених пореских обавеза и средства настају када је приход или расход укључен у рачуноводствени добитак једног периода, али је у неком другом периоду укључен у опорезиви добитак нпр. амортизација из биланса успеха се одбија у периоду када је настала, већ се за сврху опорезивања обрачунава пореска амортизација.

3.10 Управљање ризицима

3.10.1 Фактори финансијског ризика

Пословне активности Предузећа изложене су различитим типовима финансијског ризика укључујући ефекте промена тржишних цена, промена курсева страних валута и каматних стопа.

3.10.2 Ризик промена курсева валута

Предузеће нема ризика од промене курса валута јер нема значајне обавезе са уговореном валутном клаузулом.

3.10.3 Кредитни ризици

Краткорочна имовина која може довести до кредитног ризика састоји се углавном од потраживања од купаца, потраживања од запослених и осталих потраживања.

3.10.4 Ризик од промена каматних стопа

Каматне стопе на примљене и дате финансијске обавезе се уговорају као променљиве или законске затезне камате, а руководство Предузећа сматра да не постоји ризик који би захтевао посебне инструменте заштите.

3.11 Накнадно установљене грешке

Материјално значајне грешке откривене у текућем периоду, а које се односе на претходни период и које имају значајан утицај на финансијске извештаје једног или више претходних периода, због којих се претходно обелодањени финансијски извештаји не могу сматрати поуздани, обухвата се као грешка из претходног периода. Праг материјалног значаја утврђује се у конкретним околностима у тренутку идентификовања грешке.

Исправка накнадно утврђених материјалних грешака врши се преко рачуна нераспоређеног добитка / губитка из ранијих година корекцијом почетног стања имовине, обавеза и капитала. Када је неизводиво утврдити ефекте грешке из одређеног периода на упоредне информације за један или више презентованих претходних периода, предузеће преправља почетна стања средстава, обавеза и капитала за најранији период за који је ретроспективно преправљање података изводљиво. Корекција грешке из претходног периода се искључује из добитка или губитка за период у коме је грешка откривена.

3.12 Догађаји након датума биланса стања

За ефекте пословних догађаја који настају у периоду од датума биланса стања до датума обелодањивања финансијских извештаја, који се односе на околности које нису постојале на датум биланса стања, не врши се прилагођавање износа признатих на датум биланса стања, већ се у напоменама уз финансијске извештаје врши обелодањивање природе догађаја и процене њихових финансијских ефеката, а уколико те процене нису изводљиве, у напоменама се даје информација о неизводљивости.

4 НАПОМЕНЕ УЗ БИЛАНС СТАЊА

4.1 Нематеријална имовина

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Нематеријална имовина	882	980
- Софтвер	882	980
Укупно	882	980

Предузеће је 31.12.2021. године прибавило нови софтвер за послове обједињене наплате.

4.2 Некретнине, постројења и опрема

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Некретнине, постројења, опрема	53.848	54.467
<i>Грађевински објекти</i>	<i>10.496</i>	<i>10.812</i>
<i>Постројења и опрема</i>	<i>3.129</i>	<i>3.432</i>
<i>Инвестиционе некретнине</i>	<i>40.223</i>	<i>40.223</i>
Укупно	53.848	54.467

Промене на некретнинама, постројењима и опреми у току 2022. године биле су следеће:

	(У хиљадама динара)				
	Некретнине	Ванпословне зграде	Опрема	Инвестиционе некретнине	УКУПНО
<i>Набавна вредност</i>					
Стање 01.01.2022. године	21.734	1.223	16.133	43.195	82.285
Набавке у току године		-	766		766
Расходовање и отпис	-	0	(41)	-	(41)
Стање 31.12.2022. године	21.734	1.223	16.858	43.195	83.010
<i>Исправка вредности</i>					
Стања 01.01.2022. године	(10.921)	(1.223)	(12.702)	(2.972)	(27.818)
Расходовање и отпис	-	0	41	-	41
Обрачуната амортизација	(317)	0	(1.068)	-	(1.385)
Стање 31.12.2022. године	(11.238)	(1.223)	(13.729)	(2.972)	(29.162)
Књиговодствена вредност на дан 31.12.2022. године	10.496	-	3.129	40.223	53.848
Књиговодствена вредност на дан 31.12.2021. године	10.813	-	3.431	40.223	54.467

У 2022. години купљена је опрема - компјутерска и друга опрема за обављање делатности, набавне вредности од 766 хиљада динара.

Предузеће је ревалоризовало набавну вредност некретнина, постројења и опрему и њихову исправку вредности применом коефицијента раста цена на мало у Републици Србији закључно до 31.12.2003. године, а након тога није вршило ревалоризацију, односно процену фер вредности некретнина, постројења и опреме.

У 2022. години расходована је опрема чија је набавна и отписана вредност износила 41 хиљаду динара.

У 2007. и 2010. години извршено је повећање вредности инвестиционих некретнина по основу процене од стране независног проценитеља свођењем на њихову фер вредност, као што је дато у напомени 3.2.1. Фер вредност инвестиционе некретнине одражава услове тржишта на дан процене.

4.3 Дугорочни финансијски пласмани и дугорочна потраживања

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Дугорочни финансијски пласмани	1.753	1.991
<i>Остали дугорочни финансијски пласмани</i>	<i>1.753</i>	<i>1.991</i>
Укупно	1.753	1.991

Остали дугорочни финансијски пласмани односе се на потраживање по основу зајмова датих за откуп станова у државној и друштвеној својини, чији су купци закупци откупљених станова. Станови су откупљени у складу са одговарајућим одредбама Закона о становању (“Сл. гласник РС” бр. 50/92) и изменама и допунама Закона, као и пратећег Упутства о утврђивању откупне цене стана. Станови се откупљени на рок од 16 до 40 година са отплатом у месечним динарским ануитетима, са шестомесечном ревалоризацијом применом коефицијента раста цена на мало у Републици Србији, а највише до висине раста просечне месечне нето зараде у привреди Републике за обрачунски период или обрачуном камате од 0,5% на годишњем нивоу или формирањем обавезе у девизама.

Дајемо промене на рачунима дугорочних финансијских пласмана у 2022. години:

	(У хиљадама динара)	
	Остали дугорочни пласмани	
Стање 01.01.2022. године	1.991	
<i>Смањење:</i>		
Отплате		
Ревалоризација – валутна клаузула	(2)	
Пренос на краткорочне - за доспећа до годину дана	(236)	
Стање 31.12.2022. године	1.753	

4.4 Залихе

Залихе исказане у Билансу стања на дан 31.12.2022. године износе 3.346 хиљада динара (2021. године - 2.798 хиљада динара) и односе се на:

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Материјал, резервни делови, алат и остали инвентар	3.346	2.728
- Залихе основног материјала	3.316	2.728
- Залихе алата и ситног инвентара	2.526	2.482
- Исправка вредности алата и ситног инвентара	(2.526)	(2.482)
Плаћени аванси за залихе и услуге	30	70
Укупно	3.346	2.798

4.5 Потраживања по основу продаје

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Потраживања по основу продаје	17.275	6.099
- Купци у земљи	17.275	6.099
Укупно	17.275	6.099

Потраживања од купаца у земљи на дан 31.12.2022. године износе 17.296 хиљада динара (2021. године – 6.146 хиљада динара) и исправњена су на терет расхода текуће и ранијих година у износу од 21 хиљаду динара (2021. године – 47 хиљада динара).

Потраживања од купаца се односе на:

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Купци у земљи	17.275	6.099
- Потраживања од купаца по основу закупнина	1.121	656
- Потраживања од купаца за извршене услуге “СОН”	5.549	3.971
- Потраживање од купаца РЈ Сервис за извршене радове	10.626	1.519
- Исправка потраживање од купаца	(21)	(47)
Укупно	17.275	6.099

Усаглашавање потраживања и обавеза врши се квартално, а на ИОС-има су исказане и обавезе и потраживања.

Од укупно послатих и враћених 120 ИОС-а, на дан 31.09.2022. године потраживања су усаглашена 99%, а за невраћене ИОС-е сматрамо да су усаглашена потраживања и обавезе. Купцима – грађанима нису слати ИОС-и па се проценат усаглашености не утврђује.

Дајемо промене на рачунима исправке вредности потраживања по основу продаје:

(У хиљадама динара)	
Потраживања по основу продаје	
Стање 01.01.2022. године	(47)
<i>Смањење:</i>	
Наплаћена потраживања	26
Стање 31.12.2022. године	(21)

Исправка вредности потраживања у 2022. години односе се на потраживања од купаца за изведене радове у износу од 21 хиљаде динара.

4.6 Остала краткорочна потраживања

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Остала краткорочна потраживања	395.653	390.844
Остала потраживања	395.504	390.621
- Остала потраживања из специфичних послова	393.447	388.874
- Потраживања од запослених	1.979	1.553
- Остала краткорочна потраживања из пословања	60	52
- Разграничени ПДВ	18	142
Више плаћен порез на добитак	149	223
Укупно	395.653	390.844

Потраживања из специфичних послова на дан 31.12.2022. године износе 393.447 хиљада динара (2021. године – 388.874 хиљаде динара) и односе се на:

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Остала потраживања из специфичних послова	393.447	388.874
- Потраживање за скупштине станара	371	612
- Разна потраживања за одржавање пословног простора	3.639	3.295
- Потраживање за закуп локала у власништву Града	835	841
- Потраживање по основу обједињене наплате - “СОН”- а	393.257	388.752
- Потраживање за услуге “СОН”-а	39	39
Исправка вредности потраживања из специфичних послова	(4.694)	(4.665)
Укупно	393.447	392.730

Потраживања из специфичних послова чине потраживања из послова које Предузеће обавља за рачун других (обједињена наплата комуналних и других услуга, услуге за скупштине станара, наплата закупнине за локале града, и др.).

Исправка вредности потраживања из специфичних послова старијих од годину дана у износу од 4.694 хиљаде динара (2021. године – 4.665 хиљада динара) односе се на:

- Исправку вредности потраживања од власника пословних простора на име одржавања стамбених зграда у износу од 1.780 хиљада динара (2021 -1.650 хиљада динара); и
- Исправку вредности потраживања од грађана по основу фактурисаних обавеза за трошкове одржавања зграда који припадају Предузећу (стручних послова), а који се наплаћују путем обједињене наплате „СОН-а“, у износу од 2.914 хиљада динара (2021 – 3.015 хиљада динара).

Дајемо промене на рачунима исправке вредности потраживања по основу специфичних послова:

	(У хиљадама динара)
Стање 01.01.2022 године	(4.665)
<i>Повећање:</i>	
Нове исправке вредности - сон	(84)
Нове исправке вредности – пословни простори у зградама	(585)
<i>Смањење:</i>	
Наплаћена потраживања - сон	184
Наплаћена потраживања – пословни простори у зградама	456
	456
Стање 31.12.2022. године	(4.694)

4.7 Краткорочни финансијски пласмани

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Краткорочни финансијски пласмани	80.309	60.264
- <i>Остали краткорочни финансијски пласмани</i>	80.000	60.000
- <i>Део дугороч.фин. пласмана који доспевају до једне године</i>	309	264
	309	264
Укупно	80.309	60.264

Краткорочни финансијски пласмани у износу од 80.000 хиљада динара односе се на орочена средства код банака: „Еуробак Директна а.д.“ Београд и “Банка Поштанска штедионица” а.д. Београд. Средства су орочена на периоде од 180 до 360 дана са каматном стопом од 1,10% до 5,50% на годишњем нивоу зависно од закључења уговора о орочавању и периода орочавања средстава. Камата се обрачунава месечно или по истеку периода орочавања, а наплаћује месечно или по истеку периода орочавања, у зависности од уговора.

Део дугорочних финансијских пласмана - потраживање по основу зајмова датих за откуп станова у државној и друштвеној својини, који доспевају у периоду до једне године износе 309 хиљада динара.

4.8 Готовина и готовински еквиваленти

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Готовина и готовински еквиваленти	24.842	50.218
Укупно	24.842	50.218

Готовина и готовински еквиваленти на дан 31.12.2022. године износе 24.842 хиљаде динара (2021. године – 50.218 хиљада динара) и односи се на:

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
- Текуће рачуне код пословних банака	20.842	50.147
- “Banca Intesa” а.д. Београд	8.753	19.246
- “Banca Intesa” а.д. Београд	6	6
- “Banca Intesa” а.д. Београд	550	1.192
- “Војвођанска банка” а.д. Нови Сад,	344	5.536
- “Uni Credit Bank Srbija” а.д. Београд	103	3.653
- “Raiffeisenbank” а.д. Београд	53	692
- “Erste Bank” а.д. Београд	0	39
- Банка Поштанска штедионица	47	278
- „Sberbank“ Србија	56	56
- “Direktna banka” а.д. Крагујевац	6	1775
- “Banca Intesa” а.д. Београд	11.021	14.935
- “AIK banka”	266	266
- Банка Поштанска штедионица	3.216	2.473
- Чекови грађана и платне картице (“СОН”)	394	44
- Благајна готовине (“СОН”)	27	27
Укупно	20.842	50.218

4.9 Краткорочна активна временска разграничења

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Краткорочна активна временска разграничења	1.234	0
Укупно	1.234	0

Краткорочна активна временска разграничења се односе на део камате на орочена средства код банака која припада извештајној години и која ће бити наплаћена у наредној години по истеку уговора о орочењу.

4.10 Капитал

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Основни капитал	13.293	13.293
<i>Државни капитал</i>	<i>13.293</i>	<i>13.293</i>
Резерве	925	925
<i>- Остале резерве</i>	<i>925</i>	<i>925</i>
Нераспоређени добитак	25.825	26.266
<i>Нераспоређени добитак ранијих година</i>	<i>25.175</i>	<i>25.335</i>
<i>Нераспоређени добитак текуће године</i>	<i>650</i>	<i>932</i>
Укупно	40.043	40.485

Основни капитал исказан у пословним књигама Предузећа износи 13.292.544,21 динар, док је код Агенције за привредне регистре Републике Србије уписани основни капитал који је и уплаћени у износу од 1.000,00 динара, као што је дато у напомени 1.1.

Нето добитак текуће године износи 650 хиљаде динара (2021. године – 932 хиљаде динара). Добитак пре опорезивања износи 963 хиљаде динара, одложени порески расход периода је 124 хиљаде динара (2021. године – добитак пре опорезивања 1.150 хиљада динара и умањен је за одложени порески расход периода у износу од 123 хиљаде динара).

Порез на добит за 2022. годину износи 189 хиљада динара који износ је уплаћен кроз уплате аконтација у току 2021. и 2022. године.

Извештај о променама на капиталу за 2022. и 2021. годину дат је у следећем прегледу:

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ у периоду од 01.01.2021. до 31.12.2022. године

	(У хиљадама динара)					
	Основни капитал	Статутарне и друге резерве	Ревалоризационе резерве	Нераспоређени добитак	Губитак	УКУПНО
Стање 01.01.2021. године	13.293	925	-	25.370	-	39.588
Смањење у 2021. години	-	-	-	(35)	-	(35)
Нето добитак из 2021 године	-	-	-	932	-	932
Стање 31.12.2021. године	13.293	925	-	26.267	-	40.485
Стање 01.01.2022. године	13.293	925	-	26.267	-	40.485
Смањење у 2022. години	-	-	-	(1.092)	-	(1.092)
Нето добитак из 2022 године	-	-	-	650	-	650
Стање 31.12.2022. године	13.293	925	-	25.825	-	40.043

Смањење нераспоређене добити односи се на уплату дела добити оснивачу.

4.11 Дугорочна резервисања и дугорочне обавезе

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Дугорочне обавезе	68	150
<i>Остале дугорочне обавезе</i>	68	150
Укупно	68	150

Остале дугорочне обавезе на дан 31.12.2022. године износе 68 хиљада динара (2021. године - 150 хиљаде динара) и односе се на дугорочни део обавеза према бившем Фонду за солидарну стамбену изградњу (сада Греад Ужице) по основу кредита за солидарну стамбену изградњу, Ужице. Текуће доспеће обавезе по овом основу тј. део дугорочних обавеза које доспевају у наредној години износи 82 хиљаде динара (2021. године - 82 хиљаде динара) и исказано је на краткорочним финансијским обавезама у напомени 4.13. Обавезе ЈП “СТАН” Ужице по основу кредита за солидарну стамбену изградњу односи се на удео Предузећа на становима који су финансирани за запослене раднике ЈП “СТАН” из средстава Фонда за солидарну стамбену изградњу. Предузеће стиче право трајног коришћења на делу финансираног стана. Кредити су одобрени од стране Фонда са роком отплате од 20 година са уговореном каматом од 4,5% до 9,77% на годишњем нивоу и уговореном отплатом у једнаким месечним динарским ануитетима. На дан 31.12.2022. године није отплаћен један стан.

4.12 Одложене пореске обавезе

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Одложене пореске обавезе (напомена 6.2)	4.922	4.798
Укупно	4.922	4.798

4.13 Краткорочне финансијске обавезе

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Краткорочне финансијске обавезе	82	82
<i>Остале краткорочне финансијске обавезе</i>	82	82
Укупно	82	82

Остале краткорочне финансијске обавезе на дан 31.12.2022. године износе 82 хиљаде динара (2021. године - 82 хиљаде динара) и односе се на део дугорочних финансијских обавеза које доспевају до једне године:

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
- Текуће доспеће осталих дугорочних финансијских обавеза	82	82
Укупно	82	82

4.14 Обавезе из пословања

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Обавезе из пословања	4.612	8.119
<i>Добављачи у земљи</i>	4.612	8.119
Укупно	4.612	8.119

У складу са Законом о рачуноводству, Предузеће је вршило усаглашавање обавеза према добављачима по основу обавеза из пословања. Због тачности књижења, ИОС-е на којима су исказна и потраживања и обавезе већим купцима и добављачима достављамо квартално.

Од укупно послатих и враћених ИОС-а обавезе су усаглашене 99%.

Оспорена је обавеза од стране ЈКП “Водовод” јер ЈКП “Водовод” у својим пословним књигама и даље води потраживања из периода пре 2015. године, која су оспорена и враћени рачуни због погрешно фактурисане потрошње воде на водомеру преко кога је евидентирана потрошња која не припада ЈП “Стан”-у.

4.15 Остале краткорочне обавезе

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Остале краткорочне обавезе	514.902	484.015
- <i>Обавезе из специфичних послова</i>	509.116	478.222
- <i>Остале краткорочне обавезе</i>	5.786	5.793
Укупно	514.902	484.015

Обавезе из специфичних послова на дан 31.12.2022. године износе 509.116 хиљада динара (2021. године – 478.222 хиљаде динара) и односе се на обавезе према / за:

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
- <i>Разне краткорочне обавезе</i>	2.962	3.087
- <i>Фактурисани закуп гаража</i>	73	71
- <i>Закуп локала града Ужице</i>	930	791
- <i>Приливе за текуће и инвестиц. одржавање зграда`</i>	35.661	34.028
- <i>Приливе по основу одрж. зграда (неоткупљ. станови)</i>	36.603	32.129
- <i>“СОН”-а према “Бест”-у за чишћење</i>	4.299	4.217
- <i>“СОН”-а према Компанији “Дунав осигурање”</i>	4.227	4.425
- <i>“СОН”-а према Компанији “ДДОР”</i>	1.427	1.390
- <i>“СОН”-а према “Економик Инжењеринг”</i>	708	546
- <i>“СОН”-а према ЈКП “Биоктош” Ужице</i>	62.878	58.551
- <i>“СОН”-а према ЈП “Дирекција за изградњу”</i>	6.886	6.942
- <i>“СОН”-а према ЈКП “Градска топлана Ужице”</i>	170.281	163.156
- <i>“СОН”-а према ЈКП “Водовод” Ужице</i>	151.346	142.470
- <i>“СОН”-а према ЈКП “Дубоко” Ужице</i>	5.081	5.227
- <i>“СОН”-а према ЈП “Стан” Ужице</i>	23.255	19.041
- <i>“СОН”-а према “Лифт сервис” Ужице</i>	390	334
- <i>“СОН”-а према “Агенција еко алфа” Ужице</i>	747	698
- <i>Град Ужице – еко такса</i>	1.062	1.119
Укупно	509.116	478.222

Остале краткорочне обавезе на дан 31.12.2022. године износе 5.786 хиљада динара (2021. године – 5.793 хиљаде динара) и односе се на:

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
- Обавезе за нето зараде и накнаде зарада	3.420	2.982
- Обавезе за порезе на зараде и накнаде зарада	371	317
- Обавезе за доприносе на зараде и накнаде зарада	1.658	1.465
- Обавезе по уговорима о привр.посл.и угов.о делу	337	1.028
Укупно	5.786	5.793

4.16 Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Обавезе по основу пореза на додату вредност	3.974	2.393
Обавезе по основу осталих пореза	0	148
Укупно	3.974	2.541

4.17 Краткорочна пасивна временска разграничења

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Пасивна временска разграничења	10.539	28.580
- Разграничена обрачуната затезна камата “СОН”-у	6.889	5.876
- Разграничена обр. камата по основу јавних прихода	58	58
- Примљени одложени приходи	3.592	4.674
- Остала пасивна временска разграничења	0	17.972
Укупно	10.539	28.580

4.18 Ванбилансна актива и пасива

Ванбилансна актива и пасива исказана у Билансу стања на дан 31.12.2022. године износи 1.346 хиљада динара (2021. године - 3.507 хиљада динара) и односи се на:

	(У хиљадама динара)	
	2022	2010
- Набавна вредност некретнина СО	1.346	1.764
- Некретнине СО Ужице (локали и гараже)	1.346	1.764
- Донација опреме “СОН”-а из 2007. године	0	1.743
Укупно	1.346	3.507

Смањење се односи на искњижавање опреме за СОН која је набављена 2007. године, и на искњижавање пословних простора Града за које предузеће више не наплаћује закупнину у име Града.

5 НАПОМЕНЕ УЗ БИЛАНС УСПЕХА

5.1 Пословни приходи

Пословни приходи односе се на:

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Приходе од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	124.480	105.353
- Приходи од услуга стамбеним зградама	58.206	20.204
- Приходи од услуга на домаћем тржишту	31.530	24.456
- Приходи од фактурисаних услуга „СОН“-а	34.744	30.693
Друге пословне приходе	28.912	27.716
- Приходи од закупнине	11.398	11.365
- Остали пословни приходи-префакт.тр. за извршитеље	14.362	13.785
- Остали пословни приходи-префакт.тр. елект.енергије	3.151	2.566
Укупно	153.392	133.069

5.2 Пословни расходи

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Трошкови материјала, горива и енергије	(17.134)	(16.875)
Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	(72.803)	(65.241)
- Трошкови зарада и накнада зарада	(54.883)	(49.227)
- Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	(8.839)	(8.487)
- Остали лични расходи и накнаде	(9.081)	(7.527)
Трошкови производних услуга	(41.952)	(32.487)
Трошкови амортизације	(1.483)	(1.379)
Нематеријални трошкови	(18.439)	(20.277)
Укупно	(151.811)	(136.259)

Трошкови материјала, горива и енергије у износу од 17.134 хиљаде динара односе се на:

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
- Трошкове материјала за израду	(10.233)	(9.941)
- Трошкове осталог материјала	(868)	(1.093)
- Трошкове горива и енергије	(3.155)	(3.007)
- Трошкови електр.енерг.- префактурисани закупцима	(2.878)	(2.834)
Укупно	(17.134)	(16.875)

ЈП „СТАН” Ужице
Напомене уз финансијске извештаје
за годину која се завршила 31. децембра 2022. године

Трошкови зарада у износу од 72.803 хиљаде динара односе се на:

	<i>(У хиљадама динара)</i>	
	2022	2021
- Трошкове бруто зарада и накнада зарада	(54.883)	(49.227)
- Трошкове пореза и доприноса на зараде	(8.839)	(8.487)
- Трошкови уговора о делу	(750)	
- Трошкове по уговорима о привременим и поврем. посл.	(3.231)	(1.748)
- Трошкове накнада надзорног одбора	(830)	(736)
- Остале личне расходе	(4.270)	(5.043)
Укупно	(72.803)	(65.241)

Трошкови производних услуга износе 41.952 хиљаде динара и односе се на:

	<i>(У хиљадама динара)</i>	
	2022	2021
- Трошкове услуга на изради учинака	(29.227)	(19.886)
- Трошкове транспортних услуга - ПТТ и телефона	(8.852)	(8.554)
- Трошкове израде рачуна	(1.369)	(1.076)
- Трошкове услуга одржавања	(1.169)	(2.032)
- Трошкове рекламе и пропаганде	(242)	(179)
- Трошкове осталих услуга	(1.113)	(760)
Укупно	(41.952)	(32.487)

Нематеријални трошкови износе 18.439 хиљада динара и односе се на:

	<i>(У хиљадама динара)</i>	
	2022	2021
- Трошкове непроизводних услуга	(1.900)	(2.537)
- Трош. непроизвод.услуга- судски тр.-извршитељи, такса	(12.470)	(14.156)
- Трошкове репрезентације	(211)	(224)
- Трошкове премије осигурања	(583)	(544)
- Трошкове платног промета	(1.750)	(1.526)
- Трошкове чланарина	(75)	(63)
- Трошкове пореза	(1.450)	(1.227)
Укупно	(18.439)	(20.277)

5.3 Финансијски приходи

	<i>(У хиљадама динара)</i>	
	2022	2021
Остали финансијски приходи		
Приходи од камата	2.738	2.481
- Приходи од камата	2.738	2.473
- Позитивни ефекти валутне клаузуле	0	8
Укупно	2.738	2.481

5.4 Финансијски расходи

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Расходи од камата	(41)	(55)
Негативне курсне разлике и негативни ефекти валутне клаузуле	(1)	(31)
Укупно	(42)	(86)

5.5 Приходи од усклађивања вредности финансијске имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
- Приходи од усклађивања вредности потраживања	(402)	(618)
Укупно	(402)	(618)

Приходи од усклађивања вредности у износу од 402 хиљада динара односе се на:

- Наплаћена исправљена потраживања по основу продаје у износу од 26 хиљада динара (напомена 4.5);
- Наплаћена потраживања из специфичних послова у износу од 376 хиљада динара од чега: од потраживања од власника пословних простора на име одржавања стамбених зграда за вредност стручних послова и хитних интервенција који представљају приход Предузећа износ од 192 хиљаде динара и од потраживања од грађана по основу фактурисаних обавеза за трошкове одржавања зграда који припадају Предузећу (стручних послова), а који се наплаћују путем обједињене наплате „СОН-а“, у износу од 184 хиљаде динара .

5.6 Расходи од усклађивања вредности финансијске имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
- Расходи од обезвређења потраживања	(113)	(222)
Укупно	(113)	(222)

Расходи од обезвређења вредности остале имовине у износу од 113 хиљаде динара односе се на исправку вредности потраживања из специфичних послова.

5.7 Остали приходи

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Остали приходи	376	1.621
- Остали непоменути приходи	376	1.621
Укупно	376	1.621

Остали непоменути приходи у износу од 376 хиљада динара односе се на приходе од: наплаћених судских такси, трошкова извршних и парничних поступака и адвокатских трошкова.

5.8 Остали расходи

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Остали расходи	(3.979)	(74)
- Губици по основу расхода	(0)	(4)
- Остали непоменути расходи	(3.899)	(10)
- Остали непоменути расходи- донације и спонзорства	(80)	(60)
Укупно	(3.979)	(74)

Остали непоменути расходи односе се на исплату по два судска спора за накнаду штете у износу од 3.264 хиљаде динара и 635 хиљада за остале ванредне расходе.

6 ПОРЕЗ НА ДОБИТАК

6.1 Текући порески расход

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Добитак из редовног пословања пре опорезивања	963	1.148
Повећање добитка:		
- Амортизација обрачуната у финансијским извештајима	1.483	1.380
- Усклађивање расхода	839	484
Увећање губитка / Смањење добитка		
- Амортизација за сврхе опорезивања	(2.026)	(2.392)
Порески добитак	1.259	620
Умањење пореског добитка из пореског губитка		
Пореска основица	1.259	620
Порески расход (по стопи 15%)	189	93

Предузеће је у Билансу успеха за 2022. године исказало добитак пре опорезивања у износу од 963 хиљаде динара.

Порез на добит по пореском билансу износи 189 хиљада динара и плаћен је кроз аконтације у 2022. године.

Контролу обрачуна и наплате пореза врши Министарство финансија - Пореска управа.

6.2 Одложени порез на добитак

	(У хиљадама динара)	
	2022	2021
Књиговодствена вредност нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме	(54.729)	(55.447)
Пореска вредност некретнина, постројења и опреме	21.909	23.460
Опорезиве привремене разлике	(32.810)	(31.987)
- Одложена пореска обавеза од 15%	(4.922)	(4.798)
Укупно одложена пореска обавеза (напомена 4.12)	(4.922)	(4.798)
- Одложена пореска обавеза из ранијег обрачуна	4.798	4.674
Одложени порески расход периода	(124)	(123)

7 ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ОБАВЕЗЕ И ПОТЕНЦИЈАЛНА СРЕДСТВА

1. Списак предмета у судским поступцима веће вредности у којима је тужено предузеће

Р.бр.	Тужилац:	Вредност спора/дин.:	Врста спора:	Фаза поступка:
1	Стамбена заједница у ул. Николе Пашића бр. 35 у Ужицу	1.300.000,00	Штета	Првостепени поступак у току
2	Росић Мирко	1.400.000,00	Штета - изгубљене зараде	Првостепени поступак у току

2. Предузеће нема датих залога у виду хипотеке и слично.

У Ужицу, март 2023. године

Директор

Дејан Нијемчевић

