

IZVEŠTAJ O REVIZIJI
FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA ZA 2025. GODINU

JAVNO PREDUZEĆE GRADSKO STAMBENO, BEOGRAD
(VOŽDOVAC)

BEOGRAD, JUN 2026. GODINE

SADRŽAJ:

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA 1-4 str.

FINANSIJSKI IZVEŠTAJI ZA 2025. GODINU

BILANS STANJA

BILANS USPEHA

IZVEŠTAJ O OSTALOM REZULTATU

IZVEŠTAJ O PROMENAMA NA KAPITALU

IZVEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA

NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE

GODIŠNJI IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA 2025. GODINU



Point of view.

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

Nadzornom odboru i Direktor: JP GRADSKO STAMBENO BEOGRAD

Mišljenje sa rezervom

Izvršili smo reviziju finansijskih izveštaja društva: **JAVNO PREDUZEĆE GRADSKO STAMBENO, BEOGRAD** (dalje u tekstu: "Društvo") koji obuhvataju bilans stanja na dan 31. decembra 2025. godine, bilans uspeha, izveštaj o ostalom rezultatu, izveštaj o promenama na kapitalu i izveštaj o novčanim tokovima za godinu koja se završila na taj dan, kao i napomene uz finansijske izveštaje koje uključuju sumarni pregled značajnih računovodstvenih politika.

Po našem mišljenju, osim za moguće efekte pitanja opisanih u paragrafu Osnova za mišljenje sa rezervom, finansijski izveštaji istinito i objektivno po svim materijalno značajnim aspektima prikazuju finansijski položaj Društva na dan 31. decembra 2025. godine, kao i rezultate njegovog poslovanja i tokove gotovine za godinu koja se završila na taj dan, u skladu sa Zakonom o računovodstvu i ostalim računovodstvenim propisima i računovodstvenim politikama datim u Napomenama uz priložene finansijske izveštaje.

Osnova za mišljenje sa rezervom

1) Društvo je u finansijskim izveštajima za 2025. godinu iskazalo potraživanja nastala po osnovu ugovora sa Skupštinama stanara i to za izvršene radove po tekućem, kao i po investicionom održavanju za koje su definisani posebni ugovori sa stambenim zajednicama sa dinamikom plaćanja do 60 rata. iskazana u okviru dugoročnih potraživanja u iznosu od 437.897 hiljada dinara, kao i u okviru potraživanja po osnovu prodaje u iznosu od 11.503 hiljade dinara za potraživanja koja dospevaju do jedne godine, i za potraživanja po osnovu jemstva za radove po investicionom održavanju za koje su definisani posebni ugovori sa dinamikom plaćanja do 60 rata iskazana u okviru dugoročnih potraživanja po osnovu jemstva u iznosu od 109.389 hiljada dinara, kao u okviru ostalih kratkoročnih potraživanja po osnovu jemstva u iznosu od 35.270 hiljada dinara.

Društvo nije vršilo usaglašavanje stanja potraživanja sa Skupštinama stanara.

U toku obavljanja revizije i na bazi dobijenih informacija, nismo bili u mogućnosti da potvrdimo stanje ovih potraživanja na dan 31.12.2025. godine, niti da kvantifikujemo efekat njihovih potencijalnih neusaglašenih stanja.

2) Društvo je u finansijskim izveštajima za 2025. godinu iskazalo potraživanja po osnovu prodaje u ukupno neto iznosu od 889.095 hiljada dinara koja se najvećim delom odnose na potraživanja od JKP Infostan tehnologije - Sistem objedinjene naplate. Potraživanja od JKP Infostan tehnologije se odnose na potraživanja koja Društvo ima od Skupština stanara po osnovu ugovora sa Stambenim zajednicama u skladu sa Zakonom o stanovanju, a koja vrši naplatu u ime i za račun Društva.

Društvo ne poseduje analitičku evidenciju potraživanja po stambenim zajednicama, osim za potraživanja za održavanje poslovnog prostora i dodatnog održavanja, i celokupan iznos potraživanja vodi kao potraživanje od JKP Infostan tehnologije - Sistem objedinjene naplate.

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA (nastavak)

Nadzornom odboru i Direktor: JP GRADSKO STAMBENO BEOGRAD

Osnova za mišljenje sa rezervom (nastavak)

Pored toga, Društvo na dan sastavljanja finansijskih izveštaja iskazalo je ispravku vrednosti potraživanja u ukupnom iznosu od 3.754.378 hiljada dinara.

Društvo ne poseduje analitičku evidenciju ispravke vrednosti potraživanja po osnovu prodaje po stambenim zajednicama, osim za potraživanja za održavanje poslovnog prostora, i celokupan iznos ispravke potraživanja vodi kao ispravku potraživanja od JKP Infostan tehnologije.

Na bazi svega gore iznetog, u toku obavljanja revizije i na bazi dobijenih informacija, nismo bili u mogućnosti da potvrdimo stanje potraživanja na dan 31.12.2025. godine i da procenimo uticaj ovih odstupanja na finansijske izveštaje koji su predmet revizije.

3) Društvo je u finansijskim izveštajima za 2025. godinu iskazalo ostale obaveze iz poslovanja u ukupnom iznosu od 284.872 hiljada dinara. Na osnovu raspoložive računovodstvene dokumentacije i evidencije, nismo bili u mogućnosti da se uverimo u verodostojnost iskazanog salda ostalih obaveza iz poslovanja i da utvrdimo njihov uticaj na rezultat poslovanja za 2025. godinu

Reviziju smo izvršili u skladu sa standardima revizije primenljivim u Republici Srbiji. Naše odgovornosti u skladu sa tim standardima su detaljnije opisane u odeljku izveštaja koji je naslovljen Odgovornosti revizora za reviziju finansijskih izveštaja. Mi smo nezavisni u odnosu na Društvo u skladu sa Etičkim kodeksom za profesionalne računovođe Odbora za međunarodne etičke standarde za računovođe (IESBA Kodeks) i etičkim zahtevima koji su relevantni za našu reviziju finansijskih izveštaja u Republici Srbiji, i ispunili smo naše druge etičke odgovornosti u skladu sa ovim zahtevima i IESBA Kodeksom. Smatramo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dovoljni i adekvatni da nam pruže osnovu za naše mišljenje.

Odgovornost rukovodstva i lica ovlašćenih za upravljanje za finansijske izveštaje

Rukovodstvo je odgovorno za pripremu i fer prezentaciju ovih finansijskih izveštaja u skladu sa Zakonom o računovodstvu i ostalim računovodstvenim propisima u Republici Srbiji, i za one interne kontrole za koje odredi da su potrebne za pripremu finansijskih izveštaja koji ne sadrže materijalno značajne pogrešne iskaze, nastale usled prevare ili greške.

Pri sastavljanju finansijskih izveštaja, rukovodstvo je odgovorno za procenu sposobnosti Društva da nastavi sa poslovanjem u skladu sa načelom stalnosti, obelodanjujući, po potrebi, pitanja koja se odnose na stalnost poslovanja i primenu načela stalnosti poslovanja kao računovodstvene osnove, osim ako rukovodstvo namerava da likvidira Društvo ili da obustavi poslovanje ili nema drugu realnu mogućnost osim da to uradi.

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

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA (nastavak)

Nadzornom odboru i Direktor: JP GRADSKO STAMBENO BEOGRAD

Odgovornost revizora za reviziju finansijskih izveštaja

Naš cilj je sticanje uveravanja u razumnoj meri o tome da finansijski izveštaji, uzeti u celini, ne sadrže materijalno značajne pogrešne iskaze, nastale usled prevare ili greške; i izdavanje izveštaja revizora koji sadrži naše mišljenje. Uveravanje u razumnoj meri označava visok nivo uveravanja, ali ne predstavlja garanciju da će revizija sprovedena u skladu sa standardima revizije primenljivim u Republici Srbiji uvek otkriti materijalno pogrešne iskaze ako takvi iskazi postoje.

Pogrešni iskazi mogu da nastanu usled prevare ili greške i smatraju se materijalno značajnim ako je razumno očekivati da će oni, pojedinačno ili zbirno, uticati na ekonomske odluke korisnika donete na osnovu ovih finansijskih izveštaja.

Kao deo revizije u skladu sa standardima revizije primenljivim u Republici Srbiji, mi primenjujemo profesionalno prosuđivanje i održavamo profesionalni skepticizam tokom revizije. Isto tako, mi:

Vršimo identifikaciju i procenu rizika od materijalno značajnih pogrešnih iskaza u finansijskim izveštajima, nastalih usled prevare ili greške; osmišljavanje i obavljanje revizijskih postupaka koji su prikladni za te rizike; i pribavljanje dovoljno adekvatnih revizijskih dokaza da obezbede osnovu za mišljenje revizora. Rizik da neće biti identifikovani materijalno značajni pogrešni iskazi koji su rezultat prevare je veći nego za pogrešne iskaze nastale usled greške, zato što prevara može da uključi udruživanje, falsifikovanje, namerne propuste, lažno predstavljanje ili zaobilaženje interne kontrole.

Stičemo razumevanje o internim kontrolama koje su relevantne za reviziju radi osmišljavanja revizijskih postupaka koji su prikladni u datim okolnostima, ali ne u cilju izražavanja mišljenja o efikasnosti sistema internih kontrola Društva.

Vršimo procenu primenjenih računovodstvenih politika i u kojoj meri su razumne računovodstvene procene i povezana obelodanjivanja koje je izvršilo rukovodstvo.

Donosimo zaključak o prikladnosti primene načela stalnosti kao računovodstvene osnove od strane rukovodstva i, na osnovu prikupljenih revizijskih dokaza, da li postoji materijalna neizvesnost u vezi sa događajima ili uslovima koji mogu da izazovu značajnu sumnju u pogledu sposobnosti Društva da nastavi sa poslovanjem u skladu sa načelom stalnosti. Ako zaključimo da postoji materijalna neizvesnost, dužni smo da u svom izveštaju skrenemo pažnju na povezana obelodanjivanja u finansijskim izveštajima ili ako takva obelodanjivanja nisu adekvatna, da modifikujemo svoje mišljenje. Naši zaključci se zasnivaju na revizijskim dokazima prikupljenim do datuma izveštaja revizora. Međutim, budući događaji ili uslovi mogu za posledicu da imaju da Društvo prestane da posluje u skladu sa načelom stalnosti.

Vršimo procenu ukupne prezentacije, strukture i sadržaja finansijskih izveštaja, uključujući obelodanjivanja, i da li su u finansijskim izveštajima prikazane osnovne transakcije i događaji na takav način da se postigne fer prezentacija.

Saopštavamo licima ovlašćenim za upravljanje, između ostalog, planirani obim i vreme revizije i značajne revizijske nalaze, uključujući sve značajne nedostatke internih kontrola koje smo identifikovali tokom revizije.

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA (nastavak)

Nadzornom odboru i Direktor: JP GRADSKO STAMBENO BEOGRAD

Ostala pitanja

Reviziju finansijskih izveštaja Društva za 2024. godinu izvršio je drugi revizor Društvo za reviziju i računovodstvo Revizija plus pro doo Beograd, koji je u svom izveštaju od 16. juna 2025. godine izrazio kvalifikovano mišljenje.

Ostale informacije

Rukovodstvo je odgovorno za ostale informacije. Ostale informacije obuhvataju informacije sadržane u Godišnjem izveštaju o poslovanju (koji ne uključuje finansijske izveštaje i Izveštaj revizora o njima) za godinu koja se završava na dan 31. decembra 2025.

Naše mišljenje o finansijskim izveštajima se ne odnosi na ostale informacije. U vezi sa našom revizijom finansijskih izveštaja, naša odgovornost je da pročitamo ostale informacije, i pri tome razmotrimo da li postoji materijalno značajna nedoslednost između njih i finansijskih izveštaja ili naših saznanja stečenih tokom revizije, ili na drugi način, tako da ostale informacije predstavljaju materijalno pogrešna iskazivanja.

U vezi sa Godišnjim izveštajem o poslovanju, sprovedi smo postupke propisane Zakonom o računovodstvu Republike Srbije. Ti postupci uključuju proveru da li je Godišnji izveštaj o poslovanju u formalnom smislu sastavljen u skladu sa Zakonom o računovodstvu Republike Srbije.

Na osnovu procedura sprovedenih tokom revizije, u meri u kojoj smo bili u mogućnosti da ocenimo, mišljenja smo da:

- Ostale informacije prikazane u godišnjem izveštaju o poslovanju, su po svim materijalno značajnim pitanjima, usklađene sa informacijama prikazanim u finansijskim izveštajima Društva za godinu koja se završava na dan 31. decembra 2025. godine,
- Priloženi Godišnji izveštaj o poslovanju za 2025. godinu je sastavljen u skladu sa Zakonom o računovodstvu Republike Srbije.

Na osnovu poznavanja i razumevanja Društva i njegovog okruženja stečenog tokom revizije, naša je odgovornost da saopštimo da li ostale informacije u Godišnjem izveštaju o poslovanju sadrže materijalno značajne pogrešne navode. Na osnovu postupaka koje smo sprovedi, nismo utvrdili materijalno značajne pogrešne navode u Godišnjem izveštaju o poslovanju.

U Beogradu, 12. juna 2026. godine

Fikret Ciguljin
Ovlašćeni licencirani revizor

Попуњава правно лице - предузетник		
Матични број 07486251	Шифра делатности 4329	ПИБ 100373090
Назив JAVNO PREDUZEĆE GRADSKO STAMBENO, BEOGRAD (VOŽDOVAC)		
Седиште Београд - Вождовац, ДАНИЈЕЛОВА 33		

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2025. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
	АКТИВА					
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001				
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002		3.414.822	3.180.321	2.919.653
01	И. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003	20	149.527	110.627	79.492
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005	20	147.727	108.827	77.692
013	3. Гудвил	0006				
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у лизинг и нематеријална имовина у припреми	0007		1.800	1.800	1.800
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008				
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009	21	2.605.994	2.365.978	2.431.652
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010	21	1.497.634	1.344.037	1.370.452
023	2. Постројења и опрема	0011	21	167.315	147.584	180.082
024	3. Инвестиционе некретнине	0012	21	874.692	809.558	816.227
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013	21	66.353	64.799	64.891
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	22	659.301	703.716	408.509

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		2.104	2.104	2.104
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020				
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021				
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022				
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у земљи	0023				
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024				
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хартije од вредности које се вреднују по амортизованој вредности)	0025				
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027		657.197	701.612	406.405
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		1.800.206	1.504.660	1.047.590
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031		52.750	30.894	46.355
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032	23	22.619	25.733	23.540
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	24	30.131	5.161	22.815
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	25	898.344	1.139.738	837.365
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039		883.595	1.112.223	810.332
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		14.749	27.515	27.033
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	26	186.234	69.363	62.330
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045		153.778	6.523	5.241
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046	26	32.413	62.798	57.047
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047		43	42	42
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	27	13.699	13.647	13.519
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		11.503	11.451	11.323
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052				
235	5. Хртије 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		2.196	2.196	2.196
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	28	617.307	249.213	64.562
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058	29	31.872	1.805	23.459
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		5.215.028	4.684.981	3.967.243
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060		870	870	870
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401		2.923.197	2.712.168	2.717.443
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	30	1.909.534	1.909.534	1.909.534
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404				
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405				
330 и потражни салдо рачуна 331,332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406	30	1.487.292	1.296.130	1.296.825
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		251.442	231.575	236.155
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409	30	162.425	216.948	228.750
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410	30	89.017	14.627	7.405
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412	30	725.071	725.071	725.071
350	1. Губитак ранијих година	0413	30	725.071	725.071	725.071
351	2. Губитак текуће године	0414				
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415	31	1.154.660	1.124.027	435.665
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416		544.595	478.413	435.665
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417	31	250.578	191.657	160.538
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419	31	294.017	286.756	275.127
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420		610.065	645.614	
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	32	477.193	645.614	
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		132.872		
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429		137.078	99.237	109.302
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		1.000.093	749.549	704.833
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433	33	168.421	154.386	6.819
420 (део) и 421 (део)	1. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0434				
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0435				
422 (део), 424 (део), 425 (део), и 429 (део)	3. Обавезе по основу кредита и зајмова од лица која нису домаће банке	0436				
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437	33	168.421	154.386	6.819
423, 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	5. Кредити, зајмови и обавезе из иностранства	0438				
426	6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности	0439				
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440				
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441	34	41	39	39
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	35	512.850	329.117	481.521
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443		1.818	1.764	1.213
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		226.160	327.353	359.163
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446				
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448		284.872		121.145
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449	36	290.987	237.524	187.636

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		213.018	164.014	156.031
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451		38.576	40.362	13.409
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452		39.393	33.148	18.196
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	37	27.794	28.483	28.818
	Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455		0	0	0
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		5.215.028	4.684.981	3.967.243
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457	38	870	870	870

у _____	Законски заступник
дана _____ 20____ године	_____

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

Попуњава правно лице - предузетник		
Матични број 07486251	Шифра делатности 4329	ПИБ 100373090
Назив JAVNO PREDUZEĆE GRADSKO STAMBENO, BEOGRAD (VOŽDOVAC)		
Седиште Београд - Вождовац, ДАНИЈЕЛОВА 33		

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2025. до 31.12.2025. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	A. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001		4.221.829	4.870.632
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	4.090.409	4.711.875
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006	5	4.090.409	4.711.875
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007			
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1008			
630	IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009			
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010			
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011	6	60.403	58.345
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012	7	71.017	100.412
	B. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013		4.060.124	4.850.162
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	8	42.577	39.065
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	9	780.390	726.215
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	9	614.610	564.833
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	9	93.113	85.572
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	9	72.667	75.810
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	10	101.005	107.300
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021	11	1.903	92.510
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	12	2.842.757	3.616.114
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023	10	65.022	37.356
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	13	226.470	231.602

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		161.705	20.470
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026			
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	14	113.259	95.349
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029	14	113.094	95.325
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030	14	165	8
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031			16
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	15	58.756	34.585
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	15	58.756	34.468
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035			117
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036			
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037		54.503	60.764
	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			
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040	16	72.318	57.411
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	17	13.230	34.841
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	18	24.937	20.952
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		4.348.318	5.000.822
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		4.216.135	4.963.110
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045	19	132.183	37.712
	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		132.183	37.712

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050			
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051	19	39.393	33.149
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052	19	3.773	
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053			10.064
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054			
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055	19	89.017	14.627
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056			
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057			
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058			
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059			
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060			
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1061			
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1062			

У _____	Законски заступник
дана _____ 20 _____ године	_____

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

Попуњава правно лице - предузетник		
Матични број 07486251	Шифра делатности 4329	ПИБ 100373090
Назив JAVNO PREDUZEĆE GRADSKO STAMBENO, BEOGRAD (VOŽDOVAC)		
Седиште Београд - Вождовац, ДАНИЈЕЛОВА 33		

ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ

за период од 01.01.2025. до 31.12.2025. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	A. НЕТО РЕЗУЛТАТ ИЗ ПОСЛОВАЊА				
	I. НЕТО ДОБИТАК (АОП 1055)	2001		89.017	14.627
	II. НЕТО ГУБИТАК (АОП 1056)	2002			
	Б. ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК				
	а) Ставке које неће бити рекласификоване у Биланс успеха у будућим периодима				
330	1. Промене ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме				
	а) повећање ревалоризационих резерви	2003		191.162	
	б) смањење ревалоризационих резерви	2004			
331	2. Актуарски добици или губици по основу планова дефинисаних примања				
	а) добици	2005			
	б) губици	2006			
333	3. Добици или губици по основу удела у осталом свеобухватном добитку или губитку придружених друштава				
	а) добици	2007			
	б) губици	2008			
	б) Ставке које накнадно могу бити рекласификоване у Биланс успеха у будућим периодима				
332	1. Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала				
	а) добици	2009			
	б) губици	2010			
334	2. Добици или губици по основу прерачуна финансијских извештаја иностраног пословања				
	а) добици	2011			
	б) губици	2012			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
335	3. Добици или губици од инструмената заштите нето улагања у инострано пословање				
	а) добиици	2013			
	б) губици	2014			
336	4. Добици или губици по основу инструмената заштите ризика (хеџинга) новчаног тока				
	а) добиици	2015			
	б) губици	2016			
337	5. Добици или губици по основу хартија од вредности које се вреднују по фер вредности кроз остали укупан резултат				
	а) добиици	2017			
	б) губици	2018			
	I. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) - (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) ≥ 0	2019		191.162	
	II. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) - (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) ≥ 0	2020			
	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОД НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА	2021			
	IV. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОД НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА	2022			
	V. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2019 - 2020 - 2021 + 2022) ≥ 0	2023		191.162	
	VI. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2020 - 2019 + 2021 - 2022) ≥ 0	2024			
	В. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ РЕЗУЛТАТ ПЕРИОДА				
	I. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2001 - 2002 + 2023 - 2024) ≥ 0	2025		280.179	14.627
	II. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2002 - 2001 + 2024 - 2023) ≥ 0	2026			
	Г. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК (2028 + 2029) = АОП 2025 ≥ 0 или АОП 2026 > 0	2027			
	1. Приписан матичном правном лицу	2028			
	2. Приписан учешћима без права контроле	2029			

у _____	Законски заступник
дана _____ 20____ године	_____

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

Попуњава правно лице - предузетник		
Матични број 07486251	Шифра делатности 4329	ПИБ 100373090
Назив JAVNO PREDUZEĆE GRADSKO STAMBENO, BEOGRAD (VOŽDOVAC)		
Седиште Београд - Вождовац, ДАНИЈЕЛОВА 33		

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ

за период од 01.01.2025. до 31.12.2025. године

- у хиљадама динара -

Позиција	ОПИС	АОП	Основни капитал (група 30 без 306 и 309)	АОП	Остали основни капитал (рн 309)	АОП	Уписани а неуплаћени капитал (група 31)	АОП	Емисиона премија и резерве (рн 306 и група 32)
	1		2		3		4		5
1.	Стање на дан 01.01.____ године	4001	1.909.534	4010		4019		4028	
2.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4002		4011		4020		4029	
3.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 1+2)	4003	1.909.534	4012		4021		4030	
4.	Нето промене у ____ години	4004	0	4013		4022		4031	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4005	1.909.534	4014		4023		4032	
6.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4006		4015		4024		4033	
7.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 5+6)	4007	1.909.534	4016		4025		4034	
8.	Нето промене у ____ години	4008		4017		4026		4035	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4009	1.909.534	4018		4027		4036	

Позиција	ОПИС	АОП	Рев. рез. и нер. доб. и губ. (група 33)	АОП	Нераспоређени добитак (група 34)	АОП	Губитак (група 35)	АОП	Учешће без права контроле
	1		6		7		8		9
1.	Стање на дан 01.01.____ године	4037	1.296.825	4046	248.653	4055	725.071	4064	
2.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4038		4047	-12.498	4056		4065	
3.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 1+2)	4039	1.296.825	4048	236.155	4057	725.071	4066	
4.	Нето промене у ____ години	4040	-695	4049	-4.580	4058		4067	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4041	1.296.130	4050	231.575	4059	725.071	4068	
6.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4042		4051		4060		4069	
7.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 5+6)	4043	1.296.130	4052	231.575	4061	725.071	4070	
8.	Нето промене у ____ години	4044	191.162	4053	19.867	4062		4071	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4045	1.487.292	4054	251.442	4063	725.071	4072	

Позиција	ОПИС	АОП	Укупно (одговара позицији АОП 0401) (кол. 2+3+4+5+6+7-8+9) ≥ 0	АОП	Губитак изнад висине капитала (одговара позицији АОП 0455) (кол. 2+3+4+5+6+7-8+9) < 0
	1		10		11
1.	Стање на дан 01.01. ____ године	4073	2.729.941	4082	
2.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4074		4083	
3.	Кориговано почетно стање на дан 01.01. ____ године (р.бр. 1+2)	4075	2.717.443	4084	
4.	Нето промене у ____ години	4076		4085	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4077	2.712.168	4086	
6.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4078		4087	
7.	Кориговано почетно стање на дан 01.01. ____ године (р.бр. 5+6)	4079	2.712.168	4088	
8.	Нето промене у ____ години	4080		4089	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4081	2.923.197	4090	

у _____	Законски заступник
дана _____ 20____ године	_____

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

Попуњава правно лице - предузетник		
Матични број 07486251	Шифра делатности 4329	ПИБ 100373090
Назив JAVNO PREDUZEĆE GRADSKO STAMBENO, BEOGRAD (VOŽDOVAC)		
Седиште Београд - Вождовац, ДАНИЈЕЛОВА 33		

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

у периоду од 01.01.2025. до 31.12.2025. године

- у хиљадама динара -

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ			
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	5.256.203	4.629.994
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	5.154.397	4.537.612
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003		
3. Примљене камате из пословних активности	3004	87.555	80.297
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	14.251	12.085
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	4.592.073	5.157.006
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	3.393.053	4.170.239
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008		
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	795.436	735.439
4. Плаћене камате у земљи	3010		
5. Плаћене камате у иностранству	3011		
6. Порез на добитак	3012	2.762	23.947
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	391.756	222.607
8. Остали одливи из пословних активности	3014	9.066	4.774
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015	664.130	
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I)	3016		527.012
Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3017	18.656	18.395
1. Продаја акција и удела	3018		
2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3019		
3. Остали финансијски пласмани	3020	18.656	18.395
4. Примљене камате из активности инвестирања	3021		
5. Примљене дивиденде	3022		
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023	104.520	81.774
1. Куповина акција и удела	3024		
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3025	104.520	81.774

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
3. Остали финансијски пласмани	3026		
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I - II)	3027		
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II - I)	3028	85.864	63.379
В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)	3029	4.095	1.100.000
1. Увећање основног капитала	3030		
2. Дугорочни кредити у земљи	3031		800.000
3. Дугорочни кредити у иностранству	3032		
4. Краткорочни кредити у земљи	3033		300.000
5. Краткорочни кредити у иностранству	3034		
6. Остале дугорочне обавезе	3035		
7. Остале краткорочне обавезе	3036	4.095	
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8)	3037	214.267	324.958
1. Откуп сопствених акција и удела	3038		
2. Дугорочни кредити у земљи	3039	154.386	6.618
3. Дугорочни кредити у иностранству	3040		
4. Краткорочни кредити у земљи	3041		300.000
5. Краткорочни кредити у иностранству	3042		
6. Остале обавезе	3043	59.881	18.340
7. Финансијски лизинг	3044		
8. Исплаћене дивиденде	3045		
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046		775.042
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047	210.172	
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	5.278.954	5.748.389
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	4.910.860	5.563.738
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050	368.094	184.651
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051		
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	249.213	64.562
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3053		
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3054		
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 - 3051 + 3052 + 3053 - 3054)	3055	617.307	249.213

у _____
дана _____20____године

Законски заступник

ЈП „Градско стамбено“ Београд

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ
НА ДАН 31. ДЕЦЕМБАР 2025. ГОДИНЕ



1. ОСНИВАЊЕ И ДЕЛАТНОСТ

Предузеће је основала Скупштина Града Београда, решењем број 3-131/90-XXВИ-01 од 29.03.1990. године (Службени лист Града Београда бр. 6/90), као „Јавно предузеће за стамбене услуге“ ради обављања делатности одржавања стамбених зграда и станова у друштвеној својини на територији десет општина, као делатност од посебног друштвеног интереса, које почиње са радом 01.04.1990. године.

Промена пословног имена „Јавно предузеће за стамбене услуге“ извршена је 17.05.2005. године, одлуком Управног одбора Предузећа у пословно име: Јавно предузеће „Градско стамбено“ Београд. У складу са наведеном Одлуком, Агенција за привредне регистре извршила је промену назива Предузећа Решењем број БД.83339/2005 од 21.07.2005. године. Решењем број БД.43577/2005 од 21.07.2005. године, Агенција за привредне регистре извршила је и упис ЈП „Градско стамбено“ Београд у Регистар привредних субјеката.

Предузеће обавља делатност од општег интереса у име и за рачун стамбених зграда које су му повериле послове инвестиционог и текућег одржавања зграде, као и послове хитних интервенција. Шифра делатности је 4329 – Остали инсталациони радови у грађевинарству.

За обављање делатности, Предузеће обезбеђује средства из накнаде за редовно одржавање коју плаћају корисници и власници станова, пословних простора, атељеа и гаража. За обављање наведених послова, Предузећу припада накнада за рад на основу одлуке коју усваја Надзорни одбор, уз сагласност Оснивача.

Обављање наведених послова врши се на територији општине Стари град, Палилула, Савски венац, Звездара, Врачар, Вождовац, Чукарица, Нови Београд, Земун и Раковица.

Органи Предузећа су:

- Директор као орган пословођења
- Надзорни Одбор као орган надзора

Управу Предузећа чине директор и извршни директори сектора. Лице одговорно за заступање без ограничења је Директор.

Седиште Предузећа је у Београду, Данијелова број 33.

Број запослених радника у Предузећу:

НА ДАН	БРОЈ ЗАПОСЛЕНИХ
31.12.2025.	307
31.12.2024.	311

Структура запослених радника:

СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ РАДНИКА		
Висока стручна спрема (7:2)	138	45
Виша стручна спрема (6)	21	6,9
Средња стручна спрема (4)	144	46,8
Квалификовани радници (3)	4	1,3
Неквалификовани радници	0	0
УКУПАН БРОЈ РАДНИКА	307	100,00

Порески идентификациони број (ПИБ) Предузећа је 100373090.

Предузеће је на основу података за 2024. годину разврстано у **велико предузеће**, а на основу података за 2025. годину такође у **велико предузеће**.

2. ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И УПОРЕДНИ ПОДАЦИ

(а) Основе за састављање финансијских извештаја

Предузеће води евиденције и саставља финансијске извештаје у складу са Законом о рачуноводству Републике Србије („Сл. Гласник РС“, бр. 73/2019 и 44/2021 – др. закон) и осталом примењивом законском регулативом у Републици Србији.

У складу са Законом о рачуноводству, велика правна лица, правна лица која имају обавезу састављања консолидованих финансијских извештаја (матична правна лица), јавна Предузећа, односно Предузећа која се припремају да постану јавна у складу са Законом о тржишту капитала Републике Србије, независно од величине, за признавање, вредновање, презентацију и обелодањивање позиција у финансијским извештајима примењују Међународне стандарде финансијског извештавања (МСФИ), чији је превод на српски језик објавило министарство надлежно за послове финансија.

Међународни стандарди финансијског извештавања објављени на српском језику од стране Министарства финансија укључују Концептуални оквир за финансијско извештавање, Међународне рачуноводствене стандарде (МРС) и Међународне стандарде финансијског извештавања (МСФИ) издате од стране Одбора за међународне рачуноводствене стандарде као и тумачења стандарда издатих од стране Комитета за тумачење рачуноводствених стандарда али не укључују основе за закључивање, илустративне примере, упутства за примену, коментаре, издвојена мишљења као ни друге помоћне материјале изузев у случајевима када су они експлицитно укључени као саставни део стандарда или тумачења.

Превод МСФИ утврђен је Решењем Министра финансија о утврђивању превода Концептуалног оквира за финансијско извештавање и основних текстова Међународних рачуноводствених стандарда, односно Међународних стандарда финансијског извештавања број 401-00-4980/2019-16 од 21. новембра 2019. године, које је објављено у Службеном гласнику РС бр. 92 од 25. децембра 2019. године. Наведени превод МСФИ примењује се од финансијских извештаја који се састављају на дан 31. децембра 2020. године.

Нов или допуњени МСФИ и тумачења која су усвојени решењем Министарства Финансија Републике Србије о утврђивању превода Међународних стандарда финансијског извештавања објављеном у Службеном гласнику Републике Србије број 123/2020 дана 13. октобра 2020. године примењује се приликом припреме финансијских извештаја за годишње периоде који се завршавају на или после 31. децембра 2023. године.

Поред тога, приложени финансијски извештаји су састављени у складу са захтевима Правилника о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике (Службени гласник РС, бр. 89/2020) и Правилника о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике (Службени гласник РС, бр. 89/2020). Наведени правилници који регулишу презентацију финансијских извештаја имају првенство примене у односу на захтеве које у том погледу дефинишу МСФИ који су објављени од стране Министарства финансија.

Поједини стандарди МСФИ су објављени, али нису преведени у Републици Србији.

Финансијски извештаји састављени су у складу са начелом историјског трошка, осим ако је другачије наведено у рачуноводственим политикама које су дате у даљем тексту.

Предузеће је при састављању ових финансијских извештаја примењивало рачуноводствене политике образложене у Напмени број 3.

Финансијске извештаје одобрава директор Предузећа, а усваја Надзорни одбор Предузећа. Извештаји су усвојени на седници Надзорног одбора Предузећа дана 31.03.2026. године.

2. ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И УПОРЕДНИ ПОДАЦИ
(Наставак)

(б) Упоредни подаци

У складу са усвојеним Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама, Предузеће је у 2025. години одлучило да за сврхе састављања финансијских извештаја примени МСФИ 9: Финансијски инструменти. С обзиром да су финансијски извештаји на дан и за годину завршени 31. децембра 2025. године први за чију припрему је примењиван МСФИ 9 ефекат примене утврђен је на почетку најранијег презентованог периода, односно на дан 1. јануара 2023. године, као да је МСФИ 9 већ тада био примењен. Утврђен ефекат преласка, као и корекције упоредних података по овом основу, дати су у напмени 42.

(ц) Начело сталности пословања

Приложени финансијски извештаји састављени су у складу са начелом сталности пословања, које подразумева да ће Предузеће наставити са пословањем у догледној будућности, која обухвата период од најмање дванаест месеци од датума финансијских извештаја.

3. ОСНОВНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ

Основне рачуноводствене политике, примењене приликом састављања финансијских извештаја Предузећа за 2025. годину, су следеће:

3.1. Пословни приходи

Признавање пословних прихода врши се у складу са МСФИ 15 – Приход од уговора са купцима кроз модел од пет корака:

- Идентификација уговора са купцима - уговорне стране су одобриле уговор (писмено, усмено или у складу са другим уобичајеним пословним праксама) и обавезале су се да испуне своје обавезе,
- Идентификација уговорне обавезе (обавезе чињења) тј. да ли је то испорука добра или услуге – могу се идентификовати права свих страна у вези са добрима или услугама које се преносе,
- Утврђивање цене трансакције - могу се идентификовати услови плаћања за добра или услуге које се преносе,
- Алокација цене трансакције на уговорне обавезе - садржина уговора је комерцијална (то јест, очекује се да ће ризик, време или износ будућих токова готовине Предузећа да се промене као резултат уговора) и
- Признавање прихода када се испуне уговорне обавезе - постоји значајна вероватноћа да ће Предузеће добити накнаду на коју ће имати право у замену за добра или услуге који ће бити испоручени купцу. Приликом вршења процене да ли је вероватно да ће наплата неког износа накнаде бити извршена, разматра се само способност и намеру купца да плати тај износ накнаде до истека рока доспећа. Износ накнаде на који ће Предузеће имати право може бити мањи од цене наведене у уговору ако је накнада променљива зато што Предузеће може да понуди купцу попуст на цену.

Корак 1: Идентификација уговора са купцима

Уговор је споразум две страна који креира обавезујућа права и обавезе за сваку страну.

МСФИ 15 се примењује на све уговоре који имају све од следећих одлика:

1. стране су одобриле уговор и обавезале се на извршење уговорних обавеза,
2. права и обавезе страна у уговору се могу идентификовати,
3. услови плаћања се такође могу идентификовати,
4. уговор је комерцијалног карактера и
5. вероватно је да ће се накнада из уговора наплатити.

Ако свака страна у уговору има једнострано право раскида уговора који је у целини неизвршен без обавезе накнаде другој страни онда у смислу примене МСФИ 15 уговор не постоји. Неизвршење постоји ако купцу није испоручена роба односно пружене услуге и ако није примљена, односно не постоји право да се прими накнада у замену за робу и услуге.

Промена у обавезујућим правима и обавезама (нпр. обим уговора или цена) третира се као модификација уговора ако је одобрена и доводи до стварања нових или промене постојећих обавезујућих права и обавеза. Модификације уговора се третирају као посебан уговор само ако се обим уговора мења због нових одвојивих роба и услуга и ако промена у уговореној цени одражава појединачну продајну цену одвојиве робе или услуге.

Корак 2: Идентификација уговорне обавезе

Уговорна обавеза је дефинисана уговором као обавеза да се изврши пренос купцу одвојиве робе или услуге, појединачно или заједно или у серијама током времена. Активности које не резултирају у преносу робе или услуга купцу нису уговорне обавезе из уговора са купцима и неће довести до признавања прихода.

Потребно је да следећа два критеријума буду испуњена да би се нека роба или услуга сматрала одвојивом:

- Купац може да има користи од појединачног добра или услуге,
- Обећање да се пренесе роба или услуга је одвојиво од осталих обећања из уговора.

Корак 3: Утврђивање цене трансакције

Цена трансакције представља износ накнаде на коју Предузеће очекује да има право у замену за пренос обећаних роба или услуга. Приликом одређивања трансакционе цене у обзир се узима и следеће: да ли

постоје значајне компоненте финансирања, варијабилне компоненте, износи који се исплаћују купцу (нпр. рефундације или рабати) и неновчане накнаде. Варијабилне компоненте могу да укључују попусте, право поврата, разне подстицаје, бонусе, казне и слично.

Варијабилне компоненте накнаде се одмеравају употребом две методе:

- метода очекиване вредности (базира се на пондерисаним очекиваним вредностима у односу рецимо на сличне уговоре) и
- метод једног највероватнијег износа (износ који је највероватнији да се деси у случајевима нпр. када постоји мало износа за разматрање).

У случајевима када постоји компонента финансирања, приход од продаје се признаје у износу који представља цену коју би купац платио да је плаћање извршено одмах у моменту испоруке робе или услуга.

Предузеће није у обавези да прилагођава износ накнаде по основу компоненети финансирања уколико очекује да ће од продаје до наплате проћи мање од годину дана.

Неновчане накнаде примљене од купца се вреднују по фер вредности.

Корак 4: Алокација цене трансакције на уговорне обавезе

Цена трансакције из 3. корака се алоцира на сваку уговорну обавезу на бази појединачних (самосталних) продајних цена сваке уговорне обавезе.

Самостална продајна цена је она цена по којој би се роба или услуге засебно продавале. У случајевима када самосталне продајне цене нису лако уочљиве, оне се процењују и то коришћењем једног од следећих приступа:

- усклађена тржишна процена,
- очекивани трошкови плус маржа и
- резидуални приступ (оно што остане након што се одузму уочљиве појединачне продајне цене осталих уговорних обавеза).

Корак 5: Признавање прихода након што је свака уговорна обавеза испуњена

Цена трансакције алоцирана на сваку од уговорних обавеза (корак 4) признаје се као приход када је испуњење обавезе настало и то током времена или у одређеном тренутку у времену.

Испуњење настаје када је контрола над обећаним добрима или услугама пренешена на купца, тј. када он има могућност да управља коришћењем те имовине и могућност да значајно стиче све преостале користи од те имовине.

Следећи фактори се могу користити за разматрање да ли је дошло до преноса контроле:

- Предузеће је физички пренео имовину на купца,
- ко има законско право над имовином,
- ризици и накнаде у вези са власништвом,
- прихватање имовине од стране купца,
- Предузеће има садашње право на наплату по основу имовине.

Приход се признаје током времена ако је испуњен један од следећих услова:

- купац истовремено прима и употребљава све користи које Предузеће пружа током извршења посла,
- у овире извршења посла ствара се или побољшава имовина која је под контролом купца,
- у оквиру извршења посла не ствара се имовина коју субјект може употребити на другачији начин и субјект има оствариво право на плаћање за оно што је урадио до одређеног тренутка.

Ако услови за признавање прихода током времена нису испуњени, онда се приход признаје у одређеном тренутку. Приход се признаје у моменту у коме Предузеће преноси контролу над одређеном робом или услугама на купца.

3.2. Пословни расходи

Пословни расходи представљају све трошкове настале у односу на фактурисану реализацију, а обухватају трошкове материјала, енергије и горива, трошкове зарада, накнада зарада и остале личне расходе, услуге и амортизацију. Трошкови пословања обухватају и трошкове општег карактера и то: трошкове репрезентације, осигурања, платног промета и банкарских услуга, чланарина, пореза и остале расходе, настале у текућем обрачунском периоду.

3.3. Приходи од камата

Камате настале по основу пласмана и потраживања из пословних односа исказују се у оквиру финансијских прихода у обрачунском периоду у коме су настале. Приходи од камата признају се у периоду на који се односе, коришћењем методе ефективне каматне стопе, којом се очекивани будући новчани прилив од финансијских инструмената дисконтује на нето садашњу вредност.

3.4. Расходи од камата

Камате настале по основу обавеза из пословних односа исказују се у билансу успеха у оквиру финансијских расхода. Трошкови позајмљивања (камате и други трошкови повезани са кредитним финансирањем) признају се као трошкови периода када су настали, у складу са основним рачуноводственим принципом дефинисаним са МРС 23 или се капитализују уколико испуњавају услова за капитализацију.

3.5. Курсне разлике

Ставке укључене у финансијске извештаје Предузећа се одмеравају и приказују у динарима („РСД“) без обзира на то да ли РСД представља функционалну валуту Предузећа.

Трансакције у страној валути се прерачунавају у функционалну валуту применом девизних курсева важећих на дан трансакције или на дан процене вредности ако су ставке поново одмераване. Позитивне и негативне курсне разлике настале из измирења таквих трансакција и из прерачуна монетарних средстава и обавеза изражених у страним валутама на крају године, признају се у билансу успеха осим у случају када су одложене у капиталу као инструменти заштите токова готовине и инструменти заштите нето улагања.

Позитивне и негативне курсне разлике које настају по основу кредита и готовине и готовинских еквивалената приказују се у билансу успеха у оквиру позиције „Финансијски приходи / расходи“. Све друге позитивне и негативне курсне разлике приказују се у билансу успеха у оквиру позиције „Остали приходи / расходи“.

Промене у фер вредности монетарних хартија од вредности изражених у страним валутама које су класификоване као расположиве за продају, третирају се као курсне разлике по основу промена у амортизованој вредности хартија од вредности и као остале промене у књиговодственој вредности хартија од вредности. Курсне разлике које се односе на промене у амортизованој вредности се признају у билансу успеха, а остале промене у књиговодственој вредности се исказују у оквиру капитала.

Курсне разлике на немонетарним финансијским средствима и обавезама, као што су власничке хартије од вредности по фер вредности чији се ефекти промена у фер вредности исказују у билансу успеха, признају се у билансу успеха као део губитка или добитка на фер вредности. Курсне разлике на немонетарним финансијским средствима, као што су власничке хартије од вредности класификоване као финансијска средства расположива за продају, укључују се у односне резерве у оквиру ревалоризованих резерви у капиталу.

Функционална и извештајна валута Предузећа је динар (РСД). Трансакције изражене у страној валути иницијално се евидентирају у функционалној валути применом важећег курса на дан трансакције. Монетарна средства и обавезе изражене у страној валути прерачунавају се у функционалну валуту применом важећег курса на дан биланса стања. Све курсне разлике признају се у билансу успеха периода за који се извештава.

Немонетарне ставке у финансијским извештајима, које се вреднују по принципу историјског трошка израженог у страној валути прерачунати су по историјском курсу важећем на дан иницијалне трансакције. Немонетарне ставке које су иницијално признате у висини процене поштене вредности изражене у страној валути, прерачунате су применом историјског курса важећег на дан процене.

3.6. Остали приходи

Остали приходи обухватају добитке од продаје нематеријалних улагања, основних средстава, учешћа у капиталу, продаје материјала, као и вишкова утврђених пописом, наплату отписаних потраживања, приходе од смањења обавеза и укидања дугорочних резервисања и сл. Ванредни приходи обухватају све приходе који су последица разних непредвиђених околности у складу са МРС 8.

3.7. Остали расходи

Остали расходи обухватају губитке по основу продаје и расходовања нематеријалних улагања, основних средстава, учешћа у капиталу и хартија од вредности, продаје материјала, мањкове и друге непоменуте расходе.

3.8. Нематеријална улагања

Нематеријална улагања су иницијално призната по набавној вредности. Накнадно вредновање нематеријалних улагања извршено је по набавној вредности умањеној за исправку вредности и евентуалне кумулиране губитке по основу обезвређења.

Корисни век нематеријалних улагања је процењен као одређен и неодређен.

Нематеријална улагања са одређеним корисним веком употребе се амортизују и тестирају се на умањење вредности када год се јаве индикатори да нематеријално улагање може да буде обезвређено. Амортизација нематеријалних улагања се обрачунава применом пропорционалне методе како би се њихова набавна вредност распоредила током њиховог процењеног века трајања који се креће до 10 година.

Нематеријална улагања са неодређеним корисним веком употребе се не амортизују, већ се тестирају појединачно на умањење вредности, најмање једном годишње. Процена корисног века употребе се врши годишње са циљем да се провери да ли је претпоставка о неодређеном корисном веку употребе и даље одржива. Уколико није, промена у корисном веку употребе од неодређеног ка одређеном, врши се проспективно.

Добици и губици који проистичу из расходовања или продаје нематеријалних улагања се признају у билансу успеха периода када је нематеријално улагање расходовано, односно продато, и то у висини разлике између новчаног прилива и књиговодствене вредности средства.

Накнадно мерење након почетног признавања нематеријалних улагања врши се по трошковном моделу из МРС 38 Нематеријална улагања, односно по набавној вредности или цени коштања, умањеној за исправке вредности по основу кумулиране амортизације и обезвређења.

3.9. Некретнине, постројења и опрема

Ставке некретнина, постројења и опреме, које испуњавају услове да буду признате као средство, одмеравају се приликом почетног признавања по својој набавној вредности односно, цени коштања.

Набавна вредност укључује издатке који се директно приписују набавци средстава, што укључује фактурна вредност (укључујући царинске дажбине и ПДВ), све трошкове који се директно приписују довођењу средства на локацију и у стање које је неопходно да би средство могло функционисати на начин на који руководство очекује, иницијалну процену трошкова демонтаже, уклањања средства и обнове подручја на ком је средство лоцирано, као и капитализоване трошкове позајмљивања.

Накнадни трошкови се укључују у набавну вредност средства или се признају као посебно средство, уколико је применљиво, само када постоји вероватноћа да ће Предузеће у будућности имати економску корист од тог средства и ако се његова вредност може поуздано одмерити. Књиговодствена вредност замењеног средства се искњижава. Сви други трошкови текућег одржавања терете биланс успеха периода у коме су настали.

Добици и губици који проистичу из расходовања или продаје средства се признају у билансу успеха периода када је средство расходовано, односно продато, и то у висини разлике између новчаног прилива и књиговодствене вредности средства.

Након почетног признавања некретнина, постројења и опреме врши се по моделу поштене (фер) вредности

из МРС 16 Некретнине, постројења и опрема.

У набавну вредност, односно цену коштања некретнине, постројења и опреме укључују се и трошкови камата који су настали по основу изградње или набавке тих средстава ако су испуњени услови за примену допуштеног алтернативног поступка из МРС 23 Трошкови позајмљивања.

3.10. Амортизација основних средстава

Амортизација се обрачунава применом пропорционалне методе на основицу коју чини набавна, односно ревалоризована вредност на почетку године, као и на основна средства која су стављена у употребу у току године.

Стопе амортизације које су у примени, за главне групе основних средстава, су:

НАЗИВ ГРУПЕ ОСНОВНОГ СРЕДСТВА	СТОПА
СОФТВЕР	10%-50%
ЛИЦЕНЦЕ	10%-50%
ОСТАЛА НЕМ. УЛАГАЊА	10.00%
РЕДОВНИ СТАНОВИ	1,50%
СЛУЖБЕНИ СТАНОВИ	1,50%
ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ	1,50%
СЛУЖБЕНЕ ПРОСТОРИЈЕ	1,50%
ТРАНСП.СРЕД. ОСНОВНА ДЕЛАТНОСТ	15,50%
ТРАНСП.СРЕД. ПУТНИЧКА ВОЗИЛА	15,50%
ПРЕНОСИВИ РАЧУНАРИ	20,00%
СТАБИЛНИ РАЧУНАРИ	20,00%
СТАБИЛНИ РАЧУНАРИ - СЕРВЕРИ	20.00%
ЛАСЕРСКИ ШТАМПАЧИ	20,00%
МУЛТИФУНКЦИОНАЛНИ УРЕЂАЈИ	20.00%
ИП ТЕЛЕФОНИ	20,00%
РУТЕРИ И СВИЧЕВИ	20,00%
ОСТАЛА РАЧ. ОПРЕМА	20.00%
ФИКСНИ ТЕЛЕФОНИ	10,00%
МОБИЛНИ ТЕЛЕФОНИ	30,00%
ТЕЛЕФОНСКЕ ЦЕНТРАЛЕ	7,00%
БОЈЛЕРИ	12.50%
ФРИЖИДЕРИ	18,00%
ГРЕЈНЕ ПЛОЧЕ	12,50%
КЛИМА УРЕЂАЈИ	16,50%
ОСТАЛА КАНЦЕЛАРИЈСКА ОПРЕМА	12,50%
КАНЦЕЛАРИЈСКИ НАМЕШТАЈ	10,00%
КУХИЊСКИ НАМЕШТАЈ	10,00%
МАГАЦИНСКИ НАМЕШТАЈ	10,00%
ОСТАЛИ НАМЕШТАЈ	10,00%
КУХИЊСКИ УРЕЂАЈИ	18,00%
ТЕЛЕВИЗОРИ	12,50%
АПРАТИ ЗА УМНОЖАВАЊЕ	14.30%
ОСТАЛИ УРЕЂАЈИ	20,00%
УСИИВАЧИ	20.00%
КАСЕ И ТРЕЗОРИ	3,30%
КАМЕРЕ	20.00%
ПОТАПАЈУЋЕ ПУМПЕ	12.50%
ОПРЕМА ЗА МЕРЕЊЕ И КОНТРОЛУ	12,50%
ОПРЕМА ЗА ХИТНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ	15,50%
РЕДОВНИ СТАНОВИ	1,50%
СЛУЖБЕНИ СТАНОВИ	1,50%
ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ	1,50%
СЛУЖБЕНЕ ПРОСТОРИЈЕ	1,50%

Корисни век употребе средства се ревидира и по потреби коригује на датум сваког биланса стања.

Обрачун амортизације за пореске сврхе врши се у складу са Законом о порезу на добит правних лица Републике Србије ("Службени гласник Републике Србије", бр. 25/2001, 80/2002, 43/2003, 84/2004, 18/2010, 101/2011, 119/2012, 47/2013, 108/2013, 68/2014, 142/2014, 91/2015, 112/2015, 113/2017, 95/2018, 86/2019, 153/2020, 118/2021 и 94/2024) и Правилником о начину разврставања сталних средстава по групама и начину утврђивања амортизације за пореске сврхе ("Службени гласник Републике Србије", бр. 116/2004, 99/2010, 104/2018 и 8/2019), што резултира у одложеним порезима.

3.11. Инвестиционе некретнине

Инвестициона некретнина је некретнина која се држи ради зараде од закупнине, или ради повећања капитала, или ради и једног и другог. Инвестиционе некретнине се рачуноводствено обухватају у складу са МРС 40 Инвестиционе некретнине.

Инвестициона некретнина, која углавном обухвата административне зграде које нису под хипотеком, држи се ради дугорочних приноса од закупа и не користи се од стране Предузећа.

Земљиште које се држи у оперативном закупу се класификује и рачуноводствено обухвата као инвестициона некретнина уколико испуњава остале захтеве из дефиниције инвестиционе некретнине.

Инвестициона некретнина се исказује по фер вредности, која представља вредност на отвореном тржишту коју годишње утврђују екстерни проценитељи. Фер вредност се заснива на ценама понуде на активном тржишту коригованим, уколико је неопходно, за било коју промену у природи, локацији или стању специфичног средства. Промене у фер вредностима се евидентирају у билансу успеха као део осталих прихода.

Накнадни издаци се капитализују само када је вероватно да ће будуће економске користи повезане са тим издацима припасти Предузећу и да може поуздано да се измери. Сви остали трошкови текућег одржавања терете трошкове периода у коме настану. Када инвестициону некретнину користи њен власник, она се рекласификује на некретнине, постројења и опрему, и њена књиговодствена вредност на дан рекласификације постаје њена затечена вредност која ће се надаље амортизовати.

3.12. Финансијски инструменти

Финансијска средства и финансијске обавезе рачуноводствено се обухватају у складу са МСФИ 9 – Финансијски инструменти.

Финансијски инструмент је уговор по основу којег настаје финансијско средство у једном ентитету, и финансијска обавеза или инструмент капитала другог ентитета.

Предузеће одређује класификацију својих финансијских средстава приликом почетног признавања као финансијска средства која се накнадно одмеравају по амортизованом трошку, по фер вредности кроз остали укупан резултат, или по фер вредности кроз биланс успеха.

Класификација финансијских средстава приликом иницијалног признавања зависи од карактеристика уговорних новчаних токова средства и пословног модела Предузећа за њихово управљање. Са изузетком за потраживања од купаца која не садрже значајну компоненту финансирања или за које је Предузеће применило практичну олакшицу, Предузеће иницијално признаје финансијска средства по фер вредности увећаној за, у случају финансијских средстава која нису по фер вредности кроз биланс успеха, директне трошкове трансакције. Потраживања од купаца која не садрже значајну компоненту финансирања или она за која је Предузеће применила практичну олакшицу се одмеравају по цени трансакције утврђеној у складу са МСФИ 15.

Да би финансијско средство било класификовано и одмеравано по амортизованом трошку или по фер вредности кроз укупан остали резултат, његови токови готовине треба да одражавају искључиво плаћање главнице и камате. Ова процена се врши на нивоу инструмента.

Пословни модел Предузећа за управљање финансијским средствима се односи на то како Предузеће управља средствима како би генерисала новчане токове. Пословни модел одређује да ли новчани токови

настају као резултат наплате уговорних новчаних токова, продаје финансијских средстава, или као резултат оба модела.

За сврхе накнадног одмеравања, финансијска средства се класификују у 4 категорије:

- финансијска средства по амортизованом трошку (дужнички инструменти),
- финансијска средства по фер вредности кроз укупан остали резултат са преносом укупних добитака и губитака у биланс успеха (дужнички инструменти),
- финансијска средства по фер вредности кроз укупан остали резултат без преноса укупних добитака и губитака у биланс успеха по престанку признавања (инструменти капитала),
- финансијска средства по фер вредности кроз биланс успеха.

Финансијска средства по амортизованом трошку (дужнички инструменти) су најрелевантнија категорија за Предузеће. Предузеће одмерава финансијска средства по амортизованом трошку уколико су испуњена оба критеријума:

- финансијско средство се држи у оквиру пословног модела чији је циљ држање ради наплате уговорних новчаних токова
- уговорне одредбе финансијског средства дефинишу токове готовине на одређене датуме који су искључиво плаћања главнице и камате на неизмирену главницу.

Финансијска средства по амортизованом трошку се накнадно мере применом метода ефективне каматне стопе, и тестирају се на обезвређење. Добици и губици се признају у билансу успеха по престанку признавања средства, по модификацији или обезвређењу.

Предузеће одмерава дужничке инструменте по фер вредности кроз биланс успеха уколико су испуњена оба услова:

- финансијско средство се држи у оквиру пословног модела чији је циљ и држање ради наплате уговорних новчаних токова и продаја
- уговорне одредбе финансијског средства дефинишу токове готовине на одређене датуме који су искључиво плаћања главнице и камате на неизмирену главницу.

Код ових инструмената, приходи од камате, курсне разлике и губици од обезвређења или укидање обезвређења се признају у билансу успеха и израчунавају на исти начин као код финансијских средстава по амортизованом трошку. Преостале промене у фер вредности се признају у укупном осталом резултату. Приликом престанка признавања, кумулативна промена фер вредности која је била призната у укупном осталом резултату се преноси у биланс успеха.

Приликом иницијалног признавања, Предузеће може да одабере да класификује улагања у инструменте капитала као улагања у инструменте капитала назначена по фер вредности кроз укупан остали резултат када испуњавају дефиницију капитала у складу са МРС 32 Финансијски инструменти: Презентација, и када се не држе ради трговања. Класификација се одређује за сваки инструмент.

Добици и губици по основу ових финансијских средстава се никада не преносе у биланс успеха. Дивиденде се признају у оквиру осталих прихода у оквиру биланса успеха када је установљено право на наплату исте, осим када Предузеће има користи таква средства за сврху поврата иницијалног трошка финансијског средства, у којем случају се такви добити признају у укупном осталом резултату. Инструменти капитала назначени по фер вредности кроз укупан остали резултат се не тестирају за обезвређење.

Финансијска средства по фер вредности кроз биланс успеха укључују средства која се држе ради трговања, финансијска средства која су назначена по иницијалном признавању по фер вредности кроз биланс успеха, или финансијска средства која се обавезно одмеравају по фер вредности. Финансијска средства се класификују као она која се држе ради трговања ако су прибављена са циљем продаје или поновне куповине у кратком временском периоду. Деривати, укључујући и одвојене уграђене деривате, се такође класификују као финансијска средства која се држе ради трговања осим у случају када су назначена као ефективни инструменти хединга. Финансијска средства са токовима готовине који нису искључиво плаћање главнице и камате се класификују и одмеравају по фер вредности кроз биланс успеха, без обзира на пословни модел за њихово управљање. Финансијска средства по фер вредности кроз биланс успеха се исказују у билансу стања по фер вредности са нето променом фер вредности признатом у билансу успеха.

Финансијско средство (или, део финансијског средства или групе финансијских средстава) престаје да се признаје уколико је:

- Дошло до истека права на прилив новца по основу тог средства или
- Предузеће извршило пренос права на прилив новца по основу средства или је преузело обавезу да плати примљен новац у потпуности без значајног одлагања трећој страни кроз „пролазни“ аранжман, и или (а) Предузеће је пренело суштински све ризике и користи у вези са средством, или (б) није нити пренело, нити задржало све ризике и користи у вези са средством али је пренело контролу над њим.

Када је Предузеће извршило пренос права на прилив новца по основу средства или је ступило у „пролазни“ аранжман, оно процењује да ли је и у ком обиму задржало ризике и користи у вези са средством. Уколико Предузеће није нити пренело нити задржало суштински све ризике и користи над средством нити је пренело контролу над средством, Предузеће наставља да признаје пренето средство докле год је континуирано укључено у средство. У том случају Предузеће врши и признавање одговарајуће обавезе. Пренето средство и одговарајућа обавеза вреднују се на основи која осликава права и обавезе које је Предузеће задржало.

Када је Предузеће континуирано укључено у форми гаранције над пренетим средством, тада се изложеност Предузећа одмерава по нижој од оригиналне књиговодствене вредности средства и максималном износу накнаде коју би Предузеће могло да буде обавезно да плати.

Предузеће признаје исправку вредности за настале кредитне губитке за све дужничке инструменте који нису по фер вредности кроз биланс успеха. Очекивани кредитни губици представљају разлику између уговорних новчаних токова како доспевају у складу са уговором, и свих новчаних токова које Предузеће очекује да ће примити, дисконтованих по стопи приближној оригиналној ефективној каматној стопи. Очекивани новчани токови укључују и оне од продаје колатерала или од обезбеђења а који су предвиђени уговорним одредбама. Очекивани кредитни губици се признају у две фазе. За изложеност кредитном ризику где није дошло до значајног повећања кредитног ризика од почетног признавања средства, очекивани кредитни губици су једнаки кредитним губицима који би настали у случају неизвршења наплате у наредних 12 месеци. За изложеност кредитном ризику где је дошло до значајног повећања кредитног ризика након почетног признавања средства, исправка вредности се обрачунава на основу губитака који би настали по основу неизвршења наплате током живота средства, без обзира на моменат када би се неизвршење наплате десило. За потраживања од купаца, Предузеће примењује поједностављен метод за обрачун насталих кредитних губитака, који није заснован на праћењу промена кредитног ризика већ се он обрачунава током трајања потраживања на сваки датум извештавања. Предузеће је установило матрицу исправке вредности која је заснована на историјским подацима о насталим кредитним губицима, прилагођеним за предвиђене будуће околности које су специфичне за дужнике и економско окружење.

Предузеће сматра да је дошло до неизвршења наплате финансијског средства када је оно старије од 90 дана и више. Међутим, у одређеним случајевима, Предузеће може такође сматрати да је дошло до неизвршења плаћања када интерни или екстерни подаци указују на то Предузеће неће успети да наплати неизмирено дуговање у потпуности без активирања средстава обезбеђења. Финансијско средство се отписује онда када се не може разумно очекивати да ће се наплатити уговорни новчани токови.

Књиговодствена вредност потраживања умањује се преко исправке вредности, а износ умањења признаје се у билансу стања у оквиру позиције осталих обавеза из пословања и у билансу успеха у оквиру осталих расхода.

Потраживања исказана у иностраној валути на дан биланса прерачунавају се према важећем курсу, а курсне разлике признају се као приход или расход периода.

Финансијске обавезе се класификују по почетном признавању као финансијске обавезе кроз биланс успеха, кредите и позајмице, и обавезе према добављачима и остале обавезе. Финансијске обавезе се почетно признају по фер вредности, увећаној у случају кредита и позајмица за директне трошкове трансакције. Финансијске обавезе Предузећа укључују обавезе према добављачима и друге обавезе, кредите и позајмице.

Накнадно одмеравање финансијских обавеза зависи од њихове класификације.

Финансијске обавезе по фер вредности кроз биланс успеха укључују финансијске обавезе које се држе ради трговања и финансијске обавезе које су назначене по фер вредности кроз биланс успеха по почетном признавању. Финансијске обавезе се класификују као оне које се држе ради трговања ако су прибављене са циљем продаје или поновне куповине у кратком временском периоду. Ова категорија такође укључује дериватне финансијске инструменте у које је Предузеће ступило а који нису назначени као инструменти хедџинга. Одвојени уграђени деривати, се такође класификују да се држе ради трговања осим у случају када су назначена као ефективни инструменти хедџинга.

Добици и губици по основу обавеза које се држе ради трговања се признају у билансу успеха.

Након почетног признавања, каматоносни кредити и позајмице накнадно се вреднују по амортизованој вредности применом ефективне каматне стопе. Амортизована вредност се израчунава узимајући у обзир трошкове, као и попусте и премије при измирењу обавеза. Добити и губици се признају у билансу успеха (као приход или расход) при искњижењу или обезвређивању обавезе, као и током амортизационог процеса. Обавезе из пословања и остале краткорочне обавезе евидентирају се по фактурној вредности, која представља вредност накнаде која ће се платити за примљену робу и услуге.

Финансијска обавеза престаје да се признаје уколико је испуњење те обавезе извршено, уколико је обавеза укинута или уколико је истекао рок важења обавезе. У случају где је постојећа финансијска обавеза замењена другом обавезом према истом повериоцу, али под значајно промењеним условима или уколико су услови код постојеће обавезе значајно измењени, таква замена или промена услова третира се као престанак признавања првобитне обавезе са истовременим признавањем нове обавезе, док се разлика између првобитне и нове вредности обавезе признаје у билансу успеха.

3.13. Залихе

Залихе материјала које се набављају од добављача мере се по набавној вредности или по нето продајној вредности, ако је нижа. Када се материјал производи и даље користи у наредној фази процеса производње, његова процена се врши у висини трошкова производње, а највише до нето продајне вредности. Обрачун излаза залиха материјала се врши по методи просечне пондерисане цене. Залихе се рачуноводствено обухватају у складу са МРС 2 Залихе.

Залихе готових производа и производње у току се вреднују по нижој од цене коштања и нето продајне вредности. Цена коштања готових производа и производње у току обухвата трошкове пројектовања, утрошене сировине, директну радну снагу, остале директне трошкове и припадајуће режијске трошкове производње (засноване на нормалном коришћењу производног капацитета). Нето продајна вредност је процењена продајна цена у уобичајеном току пословања, умањена за припадајуће варијабилне трошкове продаје.

Залихе робе мере се по набавној вредности коју чини фактурна цена добављача, увозне дажбине и други порези (осим оних које Предузеће може накнадно да поврати од пореских власти), трошкови превоза, манипулативни трошкови и други трошкови који се могу директно приписати стицању залиха робе. Обрачун излаза залиха робе се врши по методи просечне пондерисане цене.

3.14. Стална средства намењена продаји

Предузеће признаје и исказује стално средство као средство намењено продаји ако се његова књиговодствена вредност може првенствено повратити кроз продајну трансакцију, а не кроз наставак коришћења.

Стално средство намењено продаји мери се по нижем износу од књиговодствене и фер (поштене) вредности умањене за трошкове продаје. Стална средства намењена продаји се рачуноводствено обухватају у складу са МСФИ 5 Стална средства намењена продаји и пословања која престају.

Књиговодствена вредност је садашња вредност исказана у пословним књигама. Фер (поштена) вредност је износ за који средство може да буде размењено или обавеза измирена.

Трошкови продаје су трошкови који се могу директно приписати продаји средства, који не обухватају финансијске трошкове и трошкове пореза на приход.

3.15. Дугорочна резервисања

Дугорочна резервисања обухватају резервисања за трошкове у гарантном року, резервисања за судске спорове, резервисања за задржане кауције и депозите, резервисања за трошкове реструктурирања Предузећа, резервисања за пензије и остала дугорочна резервисања за покриће обавеза.

Дугорочно резервисање се признаје када Предузеће има обавезу (правну или стварну) која је настала као

резултат прошлог догађаја, када је вероватно да ће одлив ресурса који садрже економске користи бити потребан за измирење обавеза и када износ обавезе може поуздано да се процени.

Мерење дугорочних резервисања врши се у износу који је признат као резервисање и он представља најбољу процену издатака који је потребан за измирење садашње обавезе на дан биланса стања.

3.16. Пензијске и остале накнаде запосленима

Предузеће зарачунава и плаћа доприносе за пензионо и здравствено осигурање и доприносе за осигурање од незапослености по стопама утврђеним законом, у корист одговарајућих државних фондова, на бази бруто зараде запослених. Сви трошкови доприноса признају се у билансу успеха у периоду на који се односе. Предузеће нема додатних обавеза за накнаде запосленима по овом основу.

3.17. Текући и одложени порез на добит

Текући порез на добит се обрачунава на датум биланса стања на основу важеће законске пореске регулативе Републике Србије где Предузеће послује и остварује опорезиву добит. Руководство периодично врши процену ставки садржаних у пореској пријави са становишта околности у којима примењива пореска регулатива подлеже тумачењу, и врши резервисање, ако је примерено, на основу износа за које се очекује да ће бити плаћен пореским органима.

Одложени порез на добит се обрачунава у пуном износу, коришћењем методе обавеза, за привремене разлике које настану између пореске основице средстава и обавеза и њихових књиговодствених износа у финансијским извештајима. Међутим, уколико одложени порез на добит, под условом да није рачуноводствено обухваћен, проистекне из иницијалног признавања средства или обавезе у некој другој трансакцији осим пословне комбинације која у тренутку трансакције не утиче ни на рачуноводствену ни на опорезиву добит или губитак, тада се он рачуноводствено не обухвата. Одложени порез на добит се одмерава према пореским стопама (и закону) које су на снази до датума биланса стања и за које се очекује да ће бити примењене у периоду у коме ће се одложена пореска средства реализовати или одложене пореске обавезе измирити.

Одложено пореско средство се признаје до износа за који је вероватно да ће будућа добит за опорезивање бити расположива и да ће се привремене разлике измирити на терет те добити.

Одложени порез на добит се утврђује из привремених разлика насталих на улагањима у зависна и придружена Предузећа, осим у случају када синхронизацију поништења привремених разлика контролише Предузеће и где је вероватно да се привремене разлике неће поништити у догледној будућности.

Порески прописи Републике Србије признају све позиције Биланса стања у износима исказаним у складу са МСФИ осим некретнина, постројења и опреме и нематеријалних улагања за које се трошкови амортизације признају по посебним амортизационим стопама. Сходно томе, одложени порески ефекти су признати на разлику између пореске основице и књиговодствене вредности у складу са политиком и амортизације коју признају порески прописи.

Порески расход (порески приход) је укупан износ укључен у одређивање нето добитка или губитка периода, у вези са текућим и одложеним порезом. У складу са МРС 12 - Одложена пореска средства и пореске обавезе, за износ пореског расхода умањује се рачуноводствена добит, док се за износ пореског прихода рачуноводствена добит увећава, што значи да директно утичу на утврђивање износа нето добити која остаје за расподелу.

4. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПРОЦЕНА

Презентација финансијских извештаја захтева од руководства Предузећа коришћење најбољих могућих процена и разумних претпоставки, које имају ефекта на презентирани вредности средстава и обавеза, обелодањивање потенцијалних потраживања и обавеза на дан састављања финансијских извештаја, као и прихода и расхода у току извештајног периода. Ове процене и претпоставке су засноване на информацијама расположивим на дан састављања финансијских извештаја. У наставку су приказане кључне претпоставке везане за будућност и остали извори процењивања неизвесности на датум биланса стања који представљају значајан ризик на материјалне корекције износа позиција биланса стања у следећој финансијској години.

4.1. Амортизација и стопе амортизације

Обрачун амортизације и стопе амортизације су засноване на пројектованом економском веку трајања некретнина, постројења и опреме и нематеријалних улагања. Једном годишње Предузеће процењује економски век на основу тренутних предвиђања.

4.2. Исправка вредности потраживања

Исправка вредности потраживања се врши у складу са МСФИ 9.

4.3. Исправка вредности залиха

Исправка вредности залиха се врши на основу процене њихове нето продајне цене на тржишту. Једном годишње Предузеће процењује оправданост висине исправке вредности залиха на основу тренутних предвиђања.

4.4. Фер вредност

Фер вредност одговарајућих финансијских инструмената за које не постоји активно тржиште је одређена применом одговарајућих метода процене. Предузеће примењује професионално расуђивање приликом избора одговарајућих метода и претпоставки. Пословна политика Предузећа је да обелодани информације о фер вредности активе и пасиве за које постоје званичне тржишне информације и када се фер вредност значајно разликује од књиговодствене вредности. У Републици Србији не постоји довољно тржишног искуства, као ни стабилности и ликвидности код куповине и продаје потраживања и остале финансијске активе и пасиве, пошто званичне тржишне информације нису у сваком тренутку расположиве. Стога фер вредност није могуће поуздано утврдити у одсуству активног тржишта. Управа Предузећа врши процену ризика, и у случајевима када се оцени да вредност по којој се имовина води у пословним књигама неће бити реализована, врши исправку вредности. По мишљењу руководства Предузећа, износи у овим финансијским извештајима одражавају вредност која је у датим околностима, најверодостојнија и најкориснија за потребе извештавања.

5. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ

Приходи од продаје се односе на:

	2025.	у РСД 000 2024.
Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним лицима на домаћем тржишту	752	13.133
Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	4.089.657	4.698.742
Укупно	4.090.409	4.711.875

6. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ

Остали пословни приходи се односе на:

	2025.	у РСД 000 2024.
Приходи од премија, субвенција, дотација, регреса, компензација и повраћаја пореских дажбина	0	0
Приходи од донација, дотација, субвенција и сл. из буџета	0	0

аутономне покрајине или локалне самоуправе

Приходи од закупа

60.403

58.345

Укупно

60.403

58.345

7. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ

у РСД 000

2025.

2024.

Приходи од усклађивања вредности имовине

71.017

100.412

Укупно

71.017

100.412

8. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ

Трошкови материјала, горива у енергије се односе на:

у РСД 000

2025.

2024.

Трошкови материјала и енергије

15.874

11.021

Трошкови осталог материјала (режијског)

4.643

3.814

Трошкови горива и енергије

22.060

24.230

42.577

39.065

9. ТРОШКОВИ ЗАРАДА

Трошкови зарада се односе на:

у РСД 000

2025.

2024.

Трошкови зарада и накнада зарада (брutto)

614.610

564.833

Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада на терет послодавца

93.113

85.572

Трошкови накнада по ауторским уговорима

1.030

981

Трошкови накнада по уговору о привременим и повременим пословима

43.842

41.111

Трошкови накнада физичким лицима по основу осталих уговора

1.565

875

Трошкови накнада директору, односно члановима органа управљања и надзора

1.208

1.215

Остали лични расходи и накнаде

25.022

31.628

Укупно

780.390

726.215

10. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ И РЕЗЕРВИСАЊА

Трошкови амортизације се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Трошкови амортизације	101.005	107.300
Трошкови резервисања	65.022	37.356
Укупно	166.027	144.656

11. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Расходи од усклађивања вредности имовине	1.903	92.510
Укупно	1.903	92.510

12. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА

Трошкови производних услуга се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Трошкови производних услуга	10.079	12.041
Трошкови услуга одржавања	54.950	99.428
Трошкови закупа	1.741	1.740
Трошкови осталих производних услуга	2.775.987	3.502.905
Укупно	2.842.757	3.616.114

13. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ

Нематеријални трошкови се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Трошкови непроизводних услуга	48.110	44.157
Трошкови репрезентације	170	147
Трошкови премија осигурања	10.358	7.042

Трошкови платног промета	4.714	6.670
Трошкови чланарина	2.076	2.073
Трошкови пореза и накнада	47.428	55.537
Трошкови доприноса	5.327	4.314
Остали нематеријални трошкови и донације	108.287	111.662
Укупно	226.470	231.602

14. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ

Финансијски приходи се односе на:

	2025.	у РСД 000 2024.
Приходи од камата (од трећих лица)	113.094	95.325
Приходи по основу ефеката валутне клаузуле (према трећим лицима) и позитивних курсних разлика	159	8
Остали финансијски приходи (добити од продаје некретнине и приходи од наплате по судским споровима)	6	16
Укупно	113.259	95.349

15. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ

Финансијски расходи се односе на:

	2025.	у РСД 000 2024.
Негативна курсне разлике по финансијским пласманима	0	0
Расходи камата (према трећим лицима)	58.756	34.468
Расходи по основу ефеката валутне клаузуле (према трећим лицима)	0	117
Укупно	58.756	34.585

16. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАН.ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА

у РСД 000

	2025.	2024.
Расходи од усклађивања вредности финан.имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	72.318	57.411

17.ОСТАЛИ ПРИХОДИ

Остали приходи се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Приходи од продаје возила	3.338	0
Вишкови	344	756
Наплаћена отписана потраживања	0	16.096
Приходи по основу ефеката уговорене заштите од ризика који не испуњавају услове да се искажу у оквиру осталог резултата	5.544	9.894
Приходи од укидања дугорочних и краткорочних резервисања	64	2.994
Остали непоменути приходи	139	69
Добици од продаје некретнина и опреме	3.802	4.832
Приходи од смањења обавеза директним отписивањем	0	200
Укупно	13.230	34.841

18.ОСТАЛИ РАСХОДИ

Остали расходи се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Губици по основу расходања и продаје нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме	5.655	3.245
Мањкови	1.021	720
Расходи по основу директних отписа потраживања	0	0
Остали непоменути расходи	18.261	16.987
Укупно	24.937	20.952

Износ остали непоменути расходи садржи резервације за судске спорове, трошкови по основу принудне наплате и остали непоменути расходи.

19.ПОРЕЗ НА ДОБИТ

Порез на добит рачуна се на добит обрачунату по пореским, а не рачуноводственим прописима, јер је признавање расхода и прихода другачије за пореске сврхе. Усклађивање бруто добитка приказаног у текућем билансу успеха са пореским добитком из пореског биланса приказано је у следећој табели:

у РСД 000

	<u>2025.</u>	<u>2024.</u>
Рачуноводствена добит пре опорезивања	132.183	53.247
Разлика пореске и рачуноводствене амортизације	25.707	33.422
Корекција расхода и прихода	104.730	134.317
Добит по пореском билансу	262.620	220.986
Опорезива добит	262.620	220.986
Обрачунат порез на добит (опорезива добит 15%)	<u>39.393</u>	<u>33.149</u>

Према Закону о порезу на добит, Предузеће је имало претплату као разлику коначне обавезе и плаћених аконтација.

Основне компоненте пореза на добит су следеће:

у РСД 000

	<u>2025.</u>	<u>2024.</u>
Добитак пре опорезивања	132.183	37.712
Порески расход периода	39.393	33.149
Одложени порески приходи периода	<u>-3.773</u>	<u>10.064</u>
Добит после опорезивања	<u>89.017</u>	<u>14.627</u>

20. НЕМАТЕРИЈАЛНА УЛАГАЊА

Нематеријална улагања се односе на:

у РСД 000

	<u>2025.</u>	<u>2024.</u>
Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке	52.814	25.560
Софтвер и остала права	94.913	83.267
Нематеријална имовина у припреми	<u>1.800</u>	<u>1.800</u>
Укупно	<u>149.527</u>	<u>110.627</u>

Промене на нематеријалним улагањима су приказане у следећој табели:

у 000 РСД

ОПИС	Концесије, патенти, лиценце, робне и услугне марке	Софтвер и остала права	Нематеријална имовина у припреми	УКУПНО
НАБАВНА ВРЕДНОСТ				
Стање, на почетку године	219.662		1.800	221.462
Повећања у току године	35.341		0	60.741
Расходовано у току године	0	25.400	0	0
Отуђено у току године	0	0	0	0
Ревалоризација	0	0	0	0
Стање, на крају године	121.757	158.646	1.800	282.203
КУМУЛИРАНА ИСПРАВКА ВРЕДНОСТИ				
Стање, на почетку године	110.835		0	110.835
Амортизација текуће године	21.842		0	21.842
ИВ акумулирана у расходованим средствима	0	0	0	0
Стање, на крају године	68.944	63.733	0	132.677
Нето садашња вредност 31. децембар 2025.		147.727	1.800	149.527
Нето садашња вредност 31. децембар 2024.		108.827	1800	110.627

21. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА

Некретнине, постројења и опрема приказане су у следећој табели:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Грађевинско земљиште	206.959	194.786
Грађевински објекти	1.290.675	1.149.251
Постројења и опрема	167.315	147.584
Инвестиционе некретнине	874.692	809.558
Остале некретнине, постројења и опрема	0	0
Некретнине, постројења и опрема у припреми	66.353	64.799
Аванси за некретнине, постројења и опрему	0	0
Укупно	2.605.994	2.365.978

На дан 31.12.2025. године извршена је процена фер вредности земљишта, грађевинских објеката, опреме, инвестиционих некретнина и инвестиционих некретнина у припреми од стране независног овлашћеног проценитеља.

Промене на позицији некретнине, постројења и опрема су приказане у следећој табели:

у РСД 000

	ЗЕМЉИШТА ШУМЕ,	ГРАЂЕВИНСК И ОБЈЕКАТ	ОПРЕМА	ИНВЕСТИЦИОН Е НЕКРЕТНИНЕ	НПО УЗЕТА У ЛИЗИНГ, НПО У ПРИПРЕМИ
	020	022	023	024	025 I 027
НАБАВНА ВРЕДНОСТ	194.786	1.301.976	291.076	809.558	64.799
повећање набавка	0	111.140	20.103	0	0
повећање процена	12.173	0	0	65.148	1.554
смањење процена	0	122.441	41.495	(14)	0
искњижењ по решењу	0	0	0	0	0
расходовање	0	0	0	0	0
остало	0	0	0	0	0
НАБАВНА ВРЕДНОСТ 31.12.	194.786	1.301.976	291.076	874.692	66.353
ИСПРАВКА ВРЕДНОСТ И	0	152.725	143.492	0	0
мањак	0	0	0	0	0
расход	0	0	0	0	0
по основу расходовања	0	0	0	0	0
остало	0	(98.808)	(198.483)	0	0
амортизација	0	38.384	47.991	0	0
ИСПРАВКА ВРЕДНОСТ	0	0	0	0	0

И 31.12.25					
САДАШЊА ВРЕДНОСТ И 31.12.25.	206.959	1.290.675	167.315	874.692	66.353

Промене на позицији инвестиционих некретнина приказане у следећој табели:

у РСД 000

ОПИС	Инвестиционе некретнине
НАБАВНА ВРЕДНОСТ	
Стање, на почетку године	809.558
Повећања у току године	65.148
Расходовано у току године	14
Отуђено у току године	0.00
Ревалоризација	0.00
Стање, на крају године	874.692
КУМУЛИРАНА ИСПРАВКА ВРЕДНОСТИ	
Стање, на почетку године	0.00
Амортизација текуће године	0.00
ИВ акумулирана у расходованим средствима	0.00
Стање, на крају године	0.00
Нето садашња вредност 31. децембар 2025.	874.692
Нето садашња вредност 31. децембар 2024.	809.558

22.ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА

Дугорочни финансијски пласмани се односе на:

у РСД 000

	2025.	2024.
Учешћа у капиталу осталих правних лица и дугорочне хартије од вредности које се вреднују по фер вредности кроз остали укупан резултат	2.104	2.104
Остали дугорочни финансијски пласмани	109.912	123.085
Потраживања по основу продаје на робни кредит	437.897	578.527
Потраживања по основу јемства	109.388	0
Стање на дан 31. децембра	659.301	703.716

Учешћа у капиталу осталих правних лица и дугорочне хартије од вредности које се вреднују по фер вредности кроз остали укупан резултат односе се на учешће предузећа у капиталу других правних лица по основу уписа акција након конверзије обавеза дужника у капитал. У оквиру осталих дугорочних финансијских пласмана исказују се стамбени зајмови запосленима, уз ревалоризацију дуга и стамбени зајмови са каматом. Потраживања по основу продаје на робни кредит односе се на додатно одржавање стамбених зграда са периодом отплате до 5 година. Пратећи потребе корисника за плаћањем великих инвестиционих радова на већи број рата, предузеће омогућава отплату до 7 година тако што је јемац стамбеним заједницама и то наведеном основу су настала потраживања по основу јемства.

23.ЗАЛИХЕ

Залихе се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Материјал	10.214	10.746
Резервни делови	8.754	8.992
Алат и ситан инвентар	3.651	5.995
Стање на дан 31. децембра	22.619	25.733

у РСД 000	
ВРСТА МАТЕРИЈАЛА	ИЗНОС
МАТЕРИЈАЛ ЗА ИЗРАДУ У СОПСТВЕНИОМ СКЛАДИШТУ	3.753
МАТЕРИЈАЛ ЗА КОМПЛЕКСЕ	0
ЕЛЕКТРОМАТЕРИЈАЛ	1.064
ХИГИЈЕНСКИ МАТЕРИЈАЛ	143
ПОТРОШНИ МАТЕРИЈАЛ ЗА АУТОМОБИЛЕ	1.423
АЛАТ ЕЛЕКТРИЧНИ	54
КАНЦЕЛАРИЈСКИ МАТЕРИЈАЛ	1.270
ТРАКЕ И ТОНЕРИ	0
КАНЦЕЛАРИЈСКИ ШТАМПАНИ МАТЕРИЈАЛ	1.013
ОСТАЛИ МАТЕРИЈАЛ	1.556
РЕЗЕРВНИ ДЕЛОВИ	15.382
АЛАТ ПОМОЋНИ	11
АЛАТ И ИНВЕНТАР	3.081
ЗАШТИТНА ХТЗ ОПРЕМА	570
ИСПРАВКА ВРЕДНОСТИ МАТЕРИЈАЛА	-6.701
УКУПНО:	22.619

24.ПЛАЋЕНИ АВАНСИ ЗА ЗАЛИХЕ И УСЛУГЕ

Плаћени аванси за залихе и услуге се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Плаћени аванси за услуге у земљи повезана лица		
Плаћени аванси за услуге у земљи трећим лицима	30.131	5.161
Стање на дан 31. децембра	30.131	5.161

25. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ

Потраживања по основу продаје се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Купци у земљи - остала повезана лица	14.749	27.515
Купци у земљи	883.595	1.112.223
Стање на дан 31. децембра	898.344	1.139.738

Потраживања од купаца се односе на нето износе.

- 1) Потраживања од купаца односе се на потраживања за услуге које предузеће пружа купцима у земљи.
- 2) Потраживања од осталих повезаних лица приказана су на посебном конту.
- 3) Потраживања од ЈКП „Инфостан технологије“ односе се на потраживања по основу закупнине, накнаде за редовно одржавање, потраживања по основу додатног одржавања и потраживања по основу чишћења јер послове фактурисања и наплате наведених услуга ЈКП „Инфостан технологије“ обавља за рачун ЈП „Градско стамбено“ преко уплатница Система обједињене наплате.
- 4) Потраживања од власника / купаца пословног простора односе се на услуге одржавања. Потраживање по овом основу увећано је за износ затезне камате.
- 5) Потраживања од купаца гаража односе се на фактурисани закуп за гараже на којима право располагања има ЈП „Градско стамбено“, као и фактурисани закуп гаража правних лица која су послове у вези са закупом поверила ЈП „Градско стамбено“.
- 6) Потраживања по уговорима са скупштинама станара су потраживања заснована на уговорима који се склапају са стамбеним заједницама за веће поправке у стамбеним зградама које финансирају сами станари.
- 7) Предузеће је посебно, ради транспарентности, исказало потраживања од ЈКП „Инфостан технологије“ по основу уговора са стамбеним заједницама за рате доспеле на наплату.
- 8) Потраживања за гарантни рок односе се на потраживања заснована на уговорима о активностима повереним предузећу за време трајања гарантног рока.
- 9) Предузеће је извршило у складу са рачуноводственим политикама, обезвређење вредности потраживања од купаца у складу са МСФИ 9.
- 10) Потраживања за камату односе се на потраживања везана за ЈКП „Инфостан технологије“ и исказана су посебно ради лакшег праћења.
- 11) Потраживања за таксе су део потраживања који се односи на ЈКП „Инфостан технологије“

26. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА

Остала краткорочна потраживања се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Остала потраживања	153.778	6.523
Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	43	42
Потраживања за више плаћен порез на добитак	32.413	62.798
Стање на дан 31. децембра	186.234	69.363

27. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

Краткорочни финансијски пласмани се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Део дугорочних финансијских пласмана који доспева до једне године	11.503	11.451
Потраживања по основу финансијских деривата	0	0
Остали краткорочни финансијски пласмани	2.196	2.196
Стање на дан 31. децембра	13.699	13.647

28. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА

Готовински еквиваленти и готовина се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Текући (пословни) рачуни	617.287	249.193
Благајна	20	20
Стање на дан 31. децембра	617.307	249.213

29. АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА

Активна временска разграничења се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Унапред плаћени трошкови	3.718	0
Разграничени трошкови по основу обавеза	46	46
Остала активна временска разграничења	28.108	1.759
Стање на дан 31. децембра	31.872	1.805

Позиција остала временска разграничења су разграничени пдв у примљеним фактурама где су фактуре са датумом промета 31.12.2025. године, а обавеза пдв-а је јануарски период.

30. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЕ

Капитал и резерве се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Државни капитал	1.909.534	1.909.534
Ревалоризационе резерве по основу ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме	1.487.292	1.296.130
Нераспоређени добитак ранијих година	162.425	216.948
Нераспоређени добитак текуће године	89.017	14.627

Губитак ранијих година	(725,071)	(725, 071)
Стање на дан 31. децембра	2.923.197	2.740.230

31.ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА

Дугорочна резервисања се односе на:

	<i>у РСД 000</i>	
	2025.	2024.
Резервисања за трошкове судских спорова	294.017	286.756
Резервисања за бенефиције запослених	250.578	191.657
Дугорочни кредити, зајмови и обавезе	610.065	645.614
Стање на дан 31. децембра	1.154.660	1.124.027

У категорију унапред обрачунатих трошкова укључена су резервисања за судске спорове за које је Сектор за правне послове проценио да могу бити изгубљени. Укупна резервисања по овом основу износе 294.017 хиљада динара.

Резервисања за бенефиције запослених

	<u>Отпремнине</u>	<u>Јубиларне награде</u>	<u>Укупно</u>
Стање на дан 1.1.	61.976	129.682	191.658
Смањење у току године	(3.523)	(2.579)	(6.102)
Повећања у току године	20.239	44.783	65.022
Стање на дан 31. децембар	78.692	171.886	250.578

Предузеће је извршило резервисање отпремнина запослених за одлазак у пензију и резервисања за исплату јубиларних награда сходно Колективном уговору код послодавца ЈП „Градско стамбено“ Београд. Резервисања су исказана по нето садашњој вредности применом дисконтног фактора 5%, стопа раста од 8% и флукуације запослених од 1%.

Као основица за обрачун резервисања за отпремнине за пензију узет је троструки износ просечне зараде остварен у Београду за месец новембар 2025. године сходно члану 86. Колективног уговора.

Као основица за обрачун јубиларних награда узета је просечна зарада предузећа у децембру 2025. године, а обрачун је извршен сходно члану 88. Колективног уговора код послодавца и то за непрекидни рад у предузећу након првих десет година рада припада износ од 0,75% зараде у предузећу, за 15 година – 1 просечне зараде у предузећу, за 20 година – 1,5 просечне зараде у предузећу, за 25 година – 2 просечне зараде у предузећу, за 30 година – 2,5 просечна зарада у предузећу, за 35 година – 3 просечне зараде у предузећу, за 40 година – 3,3 просечне зараде у предузећу и за 45 година – 3,5 просечне зараде у предузећу.

32.ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

Дугорочне обавезе се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Дугорочни кредити и зајмови у земљи	477.193	645.614
Остале дугорочне обавезе	132.872	0
Стање на дан 31. децембра	610.065	645.614

33.КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ

Краткорочне финансијске обавезе се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Део дугорочних кредита и зајмова који доспева до једне године	168.421	154.386
Стање на дан 31. децембра	168.421	154.386

34.ПРИМЉЕНИ АВАНСИ

Обавезе за примљене авансе се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Примљени аванси, депозити и кауције	41	39
Стање на дан 31. децембра	41	39

35.ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА

Обавезе према добављачима се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Добављачи - остала повезана лица у земљи	1.818	1.764
Добављачи у земљи	226.160	327.353
Остале обавезе из пословања	284.872	0
Стање на дан 31. децембра	512.850	329.117

36.ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

Остале текуће обавезе се односе на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Остале обавезе из специфичних послова	125.061	80.691

Обавезе за нето зараде и накнаде зарада, осим накнада зарада које се рефундирају	24.226	21.264
Обавезе за порез на зараде и накнаде зарада на терет запосленог	2.346	2.093
Обавезе за доприносе на зараде и накнаде зарада на терет запосленог	6.597	5.801
Обавезе за порезе и доприносе на зараде и накнаде зарада на терет послодавца	5.024	4.417
Обавезе за нето накнаде зарада које се рефундирају	1.028	953
Обавезе за порезе и доприносе на накнаде зарада на терет запосленог које се рефундирају	387	367
Обавезе за порезе и доприносе на накнаде зарада на терет послодавца које се рефундирају	214	200
Обавезе према запосленима	0	13
Обавезе према физичким лицима за накнаде по уговорима	2.290	2.421
Обавезе по основу пореза на добитак	39.393	33.148
Обавезе по основу пореза на додатну вредност и осталих јавних прихода	38.576	40.364
Оств.обав.за учешће у добити	45.093	45.211
Остале обавезе	752	581
Стање на дан 31. децембра	290.987	237.524

37. ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Унапред наплаћени приходи	25.598	26.287
Остала пасивна временска разграничења	2.196	2.196
Стање на дан 31. децембра	27.794	28.483

38. ВАНБИЛАНСНА ЕВИДЕНЦИЈА

Ванбилансна евиденција се односи на:

	у РСД 000	
	2025.	2024.
Остала имовина других субјеката	870	870
Обавезе за осталу имовину других субјеката	870	870

39. ФИНАНСИЈСКИ ИНСТРУМЕНТИ

Управљање ризиком капитала

Циљ управљања капиталом је да Предузеће задржи способност да настави са својим пословањем у неограниченом периоду у предвидљивој будућности, како би очувало структуру капитала са циљем да смањи трошкове капитала, а власницима обезбеди принос на капитал. Предузеће прати капитал на основу коефицијента задужености који се израчунава као однос нето задужености Предузећа и његовог укупног капитала.

Лица која контролишу финансије на нивоу Предузећа испитују структуру капитал на годишњем нивоу.

Показатељи задужености Предузећа са стањем на крају године били су следећи:

	У РСД 000	
	2025.	2024.
Задуженост а)	778.486	800.000
Готовина и готовински еквиваленти-	(617.307)	(249.213)
Нето задуженост	161.179	550.787
Капитал б)	2.834.180	2.710.039
Рацио нето дуговања према капиталу	0.00	0.00

а) Задуженост се односи на дугорочне и краткорочне обавезе

б) Капитал укључује уделе, ревалоризационе резерве, нереализоване губитке по основу расположивих хартија од вредности за продају и акумулирану добит.

Значајне рачуноводствене политике у вези са финансијским инструментима

Детаљи значајних рачуноводствених политика, као и критеријуми и основе за признавање прихода и расхода за све врсте финансијских средстава и обавеза обелодањени су у напомени 3 ових финансијских извештаја.

Категорије финансијских инструмената

	У РСД 000	
	2025.	2024.
Финансијска средства		
Дугорочни финансијски пласмани	659.301	703.716
Потраживања по основу продаје	898.346	1.139.738
Краткорочни финансијски пласмани	13.699	13.647
Готовина и готовински еквиваленти	617.307	249.213
	2.188.653	2.106.314
Финансијске обавезе		
Дугорочне обавезе	610.065	645.614
Краткорочне финансијске обавезе	168.421	154.386
Обавезе према добављачима, без примљених аванса	512.850	329.117
	1.291.336	1.129.117

Основни финансијски инструменти Предузећа су готовина и готовински еквиваленти, потраживања, обавезе по основу дугорочних и краткорочних кредита, обавезе према добављачима и остале обавезе чија је основна намена финансирање текућег пословања Предузећа. У нормалним условима пословања Предузеће је изложено ниже наведеним ризицима.

Циљеви управљања финансијским ризицима

Финансијски ризици укључују тржишни ризик (девизни и каматни), кредитни ризик и ризик ликвидности. Финансијски ризици се сагледавају на временској основи и превасходно се избегавају смањењем изложености Предузећа овим ризицима. Предузеће не користи никакве финансијске инструменте како би избегло утицај финансијских ризика на пословање из разлога што такви инструменти нису у широкој употреби, нити постоји организовано тржиште таквих инструмената у Републици Србији.

Кредитни ризик

Предузеће је изложено кредитном ризику који представља ризик да дужници неће бити у могућности да дуговања према Предузећу измире у потпуности и на време, што би имало за резултат финансијски губитак за Предузеће. Изложеност Предузећа овом ризику ограничена је на износ потраживања од купаца на дан биланса. Потраживања од купаца састоје се од великог броја комитената.

Ризик ликвидности

Коначна одговорност за управљање ризиком ликвидности је на руководству Предузећа које је успоставило одговарајући систем управљања за потребе краткорочног, средњорочног и дугорочног финансирања Предузећа као и управљање ликвидношћу. Предузеће управља ризиком ликвидности одржавајући одговарајуће новчане резерве континуираним праћењем планираног и стварног новчаног тока, као и одржавањем адекватног односа доспећа финансијских средстава и обавеза.

Претпоставке за процену тренутне фер вредности финансијских инструмената

С обзиром на чињеницу да не постоји довољно тржишно искуство, стабилност и ликвидност у куповини и продаји финансијских средстава и обавеза, као и обзиром на чињеницу да не постоје доступне тржишне информације које би се могле користити за потребе обелодањивања фер вредности финансијских средстава и обавеза, коришћен је метод дисконтовања новчаних токова. При коришћењу ове методе вредновања, користе се каматне стопе за финансијске инструменте са сличним карактеристикама, са циљем да се добије релевантна процена тржишне вредности финансијских инструмената на дан биланса.

40. ДОГАЂАЈИ НАСТАЛИ НАКОН ДАТУМА БИЛАНСА СТАЊА

Нису се десиле значајније промене након датума израде биланса који би утицали на стање на дан 31.12.2025. године.

Предузеће наставља нормално пословање и у 2026. години.

41. НЕУСАГЛАШЕНА ПОТРАЖИВАЊА И ОБАВЕЗЕ

а) Усаглашавање са купцима

У складу са чланом 18. Закона о рачуноводству и чланом 12. Правилника о рачуноводству и рачуноводственим политикама ЈП „Градско стамбено“ достављени су ИОС обрасци (Извод отворених ставки) ради усаглашавања потраживања са купцима, са салдом на дан 31.10.2025. године.

За конта потраживања од правних лица од 2.629 ИОС обрасца послатих на адресу купца

- Усаглашено је 2.263, односно 86%
- Оспорено 99, односно 4% ,
- Неусаглашено 267, односно 10 %.

У структури неусаглашених потраживања од купаца највећи износ потраживања односи се на следеће купце:

У РСД 000

ПРЕГЛЕД НАЈВЕЋИХ НЕУСАГЛАШЕНИХ И НЕУРУЧЕНИХ ИОС-А ЗА ПОТРАЖИВАЊА ОД КУПАЦА СА СТАЊЕМ НА ДАН 31.10.2025. ГОДИНЕ (без ЈКП ИНФОСТАН ТЕХНОЛОГИЈЕ)			
Р.Б.	ОПИС	ИЗНОС	% од укупних потраживања
1	2	3	4
1	ЈП ПОСЛОВНИ ПРОСТОР СТАРИ ГРАД	11.779	13.50
2	МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ	10.317	5.40
3	МАРКЕТИНГ ЕКСПОРТ ДП	4.430	3.88
4	ТРЕЋИ ОСНОВНИ СУД	3.623	3.30
5	EUROPEN REAL ESTATE DOO	3.113	2.55
6	МАУРИЦИЈУС	2.323	1.79
7	ГП КАБЛАР ИНЖЕЊЕРИНГ ГРАДЊА	2.199	1.78
8	BUONGIORNO CAKE DOO	2.164	1.31
9	ЗВЕЗДАРА АВАЛА ТП	1.729	1.17
10	СЕМЕ ДОО	1.696	0.85
УКУПНО:		43.373	

Старосна структура потраживања од купаца на дан 31.12.2025. године дата је у следећој табели:

У РСД 000

Р.Б.	ПОЗИЦИЈА СТАРОСНЕ СТРУКТУРЕ ПОТРАЖИВАЊА ОД КУПАЦА (без ЈКП ИнфостанТехнологије) на дан 31/12/2025	ИЗНОС	%
1	Потраживања од купаца која нису доспела	40.785	13.59
2	Потраживања од купаца која доспевају до 90 дана	14.124	4.71
3	Потраживања од купаца која доспевају до годину дана	51.436	17.14
4	Потраживања од купаца преко годину дана	193.773	64.56
	УКУПНО:	300.118	100

б) Усаглашавање са добављачима

На дан 31.12.2025. године, Предузеће је усагласило обавезе са одређеним бројем добављача. Старосна структура обавеза према добављачима на дан 31.12.2025. године дата је у следећој табели:

У РСД 000

Р.Б.	ПОЗИЦИЈА СТАРОСНЕ СТРУКТУРЕ ДОБАВЉАЧА	ИЗНОС	%
1	Обавезе према добављачима које нису доспеле	213.917	94,15
2	Неисплаћене обавезе до 90 дана	10.281	4,45
3	Неисплаћене обавезе до годину дана	3.973	1.2
4	Неисплаћене обавезе преко годину дана	-2,626	0.2

42. КОРЕКЦИЈА УПОРЕДНИХ ПОДАТАКА

Као што је наведено у напмени 26, Предузеће је кориговало износе на дан и за годину која се завршила 31. децембра 2024. године и на дан 31. децембра 2023. године а који представљају упоредне податке у приложеним финансијским извештајима за 2025. годину и тако признало ефекте примене МСФИ 9. Ефекти преласка се у потпуности односе на корекције утврђене по основу примене модела очекиваних кредитних

губитака.

Кориговани биланс стања на дан 31.12.2024. године и 31.12.2023. године приказан је као што следи:

<i>Биланс стања</i>	31.12.2024.	Корекције	Кориговано	1.1.2024.	Корекције	Кориговано
	<i>РСД у 000</i>	МСФИ9	<i>РСД у 000</i>	<i>РСД у 000</i>	МСФИ9	<i>РСД у 000</i>
Нематеријална имовина	110.627		110.627	79.492		79.492
НПО	2.365.978		2.365.978	2.431.652		2.431.652
Дугорочни фин. пласмани	703.716		703.716	408.509		408.509
Дугорочна АВР			-			-
Укупно стална имовина	3.180.321	-	3.180.321	2.919.653	-	2.919.653
Залихе	30.894		30.894	46.355		46.355
Потраживања од продаје	1.167.800	-28.062	1.139.738	849.863	-12.498	837.365
Остала кратк. потраживања	69.363		69.363	62.330		62.330
Кратк. фин. пласмани	13.647		13.647	13.519		13.519
Готовински екв. и готовина	249.213		249.213	64.562		64.562
Краткорочна АВР	1.805		1.805	23.459		23.459
Укупно обртна имовина	1.532.722	-28.062	1.504.660	1.060.088	-12.498	1.047.590
Одложена пореска средства			-			-
Укупно имовина	4.713.043	-28.062	4.684.981	3.979.741	-12.498	3.967.243
Основни капитал	1.909.534		1.909.534	1.909.534		1.909.534
Рев. резерве	1.296.130		1.296.130	1.296.825		1.296.825
Нерасп.добитак-раније	229.446	-12.498	216.948	228.750		228.750
Нерасп.добитак-текући	30.191	-15.564	14.627	19.903	-12.498	7.405
Губитак	- 725.071	-	- 725.071	- 725.071		-725.071
Укупно капитал	2.740.230	-28.062	2.712.168	2.729.941	-12.498	2.717.443
Дугорочна резервисања	478.413		478.413	435.665		435.665
Дугорочне обавезе	645.614		645.614	-		-
Укупно дугорочне обавезе	1.124.027	-	1.124.027	435.665	-	435.665
Краткорочне фин.обавезе	154.386		154.386	6.819		6.819
Примљени аванси	39		39	39		39
Обавезе из пословања	329.117	-	329.117	481.521		481.521
Остале кратк.обавезе	237.524		237.524	187.636		187.636
Краткорочна ПВР	28.483		28.483	28.818		28.818
Укупно текуће обавезе	749.549	-	749.549	704.833	-	704.833
Одложене пореске обавезе	99.237		99.237	109.302		109.302
Укупно капитал и обавезе	4.713.043	-28.062	4.684.981	3.979.741	-12.498	3.967.243

Кориговани биланс успеха за 2024. годину приказан је као што следи:

<i>Биланс успеха</i>	2024 <i>РСД у000</i>	Корекције МСФИ9	Кориговано 2024 <i>РСД у 000</i>
Приходи од продаје производа и пружања услуга	4.711.875		4.711.875
Остали пословни приходи	58.345		58.345
Приходи од ускл.вредности имовине-осим финанс.	100.412		100.412
Укупно пословни приходи	4.870.632	-	4.870.632
Набавна вредност продате робе			-
Трошкови материјала, горива и енергије	39.065		39.065
Трошкови зарада, накн.зарада и ост.лични расходи	726.215		726.215
Трошкови амортизације	107.300		107.300
Расходи од ускл.вредности имовине-осим финанс.	92.510		92.510
Трошкови производних услуга	3.616.114		3.616.114
Трошкови резервисања	37.356		37.356
Нематеријални трошкови	231.602		231.602
Укупно пословни расходи	4.850.162	-	4.850.162
Добит из пословања	20.470	-	20.470
Финансијски приходи	95.349		95.349
Финансијски расходи	34.585		34.585
Расходи од ускл.вредности имовине	41.847	15.564	57.411
Остали приходи	34.841		34.841
Остали расходи	20.952		20.952
Добит пре пореза	53.276	-15.564	37.712
Текући порез на добит	33.149		33.149
Одложени порез на добит	10.064		10.064
Нето добит	30.191	-15.564	14.627

43.КУРСНА ЛИСТА

Девизни курсеви, утврђени на међубанкарском састанку девизног тржишта, примењени за прерачун позиција биланса стања за поједине главне валуте су:

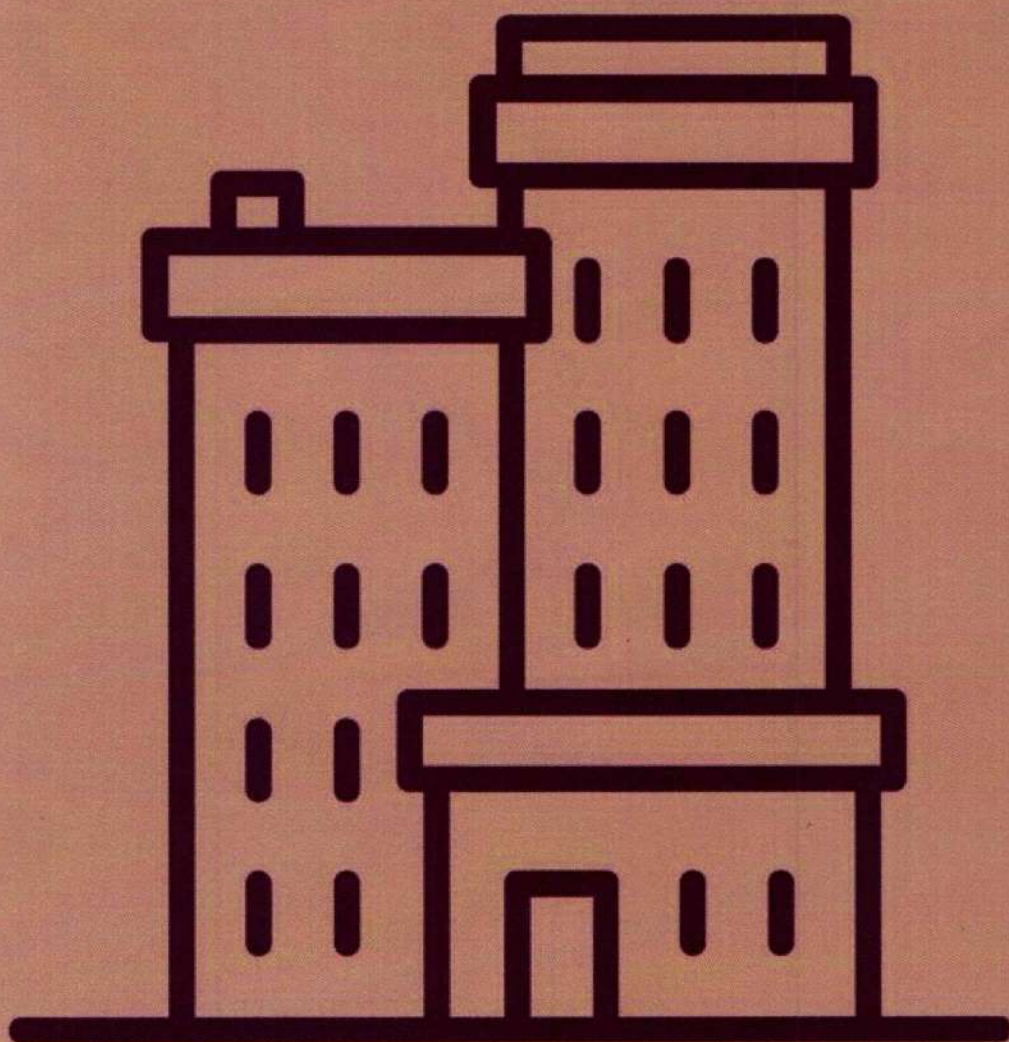
	у РСД	
	31. децембар 2025.	31. децембар 2024.
ЕУР	117.2820	117.0149
УСД	99.9165	112.4386
ЦХФ	126.0013	124.5237

У Београду, март 2026. године

Лице одговорно за
састављање финансијског извештаја

Законски заступник

**ГОДИШЊИ ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ
ЈП „ГРАДСКО СТАМБЕНО“ БЕОГРАД ЗА
2025. ГОДИНУ**



Јун 2026. године



**ГРАДСКО
СТАМБЕНО**
Јавно предузеће

НАЗИВ ПРЕДУЗЕЋА: Јавно предузеће „Градско стамбено“ Београд

ОСНИВАЧ: Скупштина града Београда

ДЕЛАТНОСТ: Одржавање заједничких делова стамбених зграда, уређаја и инсталација у њима

МАТИЧНИ БРОЈ: 07486251

ПИБ: 100373090

ЈБКЈС: 81221

СЕДИШТЕ ПРЕДУЗЕЋА: Београд

Пословна адреса предузећа: Данијелова 33

Контакт телефон: 011-3950-429

Факс: 011-3950-432

e-mail: jpgs@stambeno.com

http: www.stambeno.com

Текући рачун: 200-2208900104033-34 Банка Поштанска штедионица, 325-9500700035126-62
ОТП банка, 205-238631-55 НЛБ Комерцијална банка а.д.

Садржај

УВОД	4
ИСТОРИЈАТ ПРЕДУЗЕЋА	4
1 ОПИС ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ И ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА	5
1.1 ДЕЛАТНОСТ	5
1.2 СПЕЦИФИКАЦИЈА РАДОВА НА ОДРЖАВАЊУ СТАМБЕНИХ ЗГРАДА	6
1.3 АГЕНЦИЈСКЕ УСЛУГЕ	12
1.4 ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА – ШЕМА	13
2 ПРИКАЗ РАЗВОЈА, ФИНАНСИЈСКОГ ПОЛОЖАЈА И РЕЗУЛТАТА ПОСЛОВАЊА	15
2.1 ФИЗИЧКИ ОБИМ АКТИВНОСТИ ЗА ПЕРИОД 01.01. – 31.12.2025. ГОДИНЕ	15
2.2 БИЛАНС СТАЊА - ОСТВАРЕЊЕ ЗА 2025. ГОДИНУ	20
2.2.1 ОБРАЗЛОЖЕЊЕ БИЛАНСА СТАЊА	28
2.3 БИЛАНС УСПЕХА – ОСТВАРЕЊЕ ЗА 2025. ГОДИНУ	32
2.3.1 ОБРАЗЛОЖЕЊЕ БИЛАНСА УСПЕХА	35
2.3.2 ПРИХОДИ - ПРЕГЛЕД ПО ГРУПАМА	38
2.3.3 ТРОШКОВИ - ПРЕГЛЕД ПО ГРУПАМА	39
2.4 ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ – ОСТВАРЕЊЕ ЗА 2025. ГОДИНУ	41
2.4.1 ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УЗ ИЗВЕШТАЈ О НОВЧАНИМ ТОКОВИМА	43
2.5 ИНВЕСТИЦИОНА УЛАГАЊА У 2025. ГОДИНИ	45
2.6 РАЦИО АНАЛИЗА ПОСЛОВАЊА	46
2.7 ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ – ОСТВАРЕЊЕ ЗА 2025. ГОДИНУ	48
2.8 СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ	50
3 УЛАГАЊА У ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	53
4 ЗНАЧАЈНИ ДОГАЂАЈИ ПО ЗАВРШЕТКУ ПОСЛОВНЕ ГОДИНЕ	53
5 ПЛАНИРАНИ БУДУЋИ РАЗВОЈ	53
6 АКТИВНОСТИ РАЗВОЈА	56
6.1 ПРЕГЛЕД УНАПРЕЂЕЊА УСЛУГА И НАЈАВА НОВИХ УСЛУГА	56
6.2 ДРУШТВЕНО ОДГОВОРНЕ АКЦИЈЕ	57
6.3 ДРУШТВЕНО ОДГОВОРНЕ АКЦИЈЕ ПОСВЕЋЕНЕ ДЕЦИ	57
7 ИНФОРМАЦИЈЕ О ОТКУПУ СОПСТВЕНИХ АКЦИЈА	58
8 ПОСТОЈАЋЕ ОГРАНАКА	58
9 ЦИЉЕВИ И ПОЛИТИКЕ ВЕЗАНЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИМ РИЗИЦИМА, ЗАЈЕДНО СА ПОЛИТИКОМ СВАКЕ ЗНАЧАЈНЕ ВРСТЕ ПЛАНИРАНЕ ТРАНСАКЦИЈЕ ЗА КОЈУ СЕ КОРИСТИ ЗАШТИТА	58

УВОД

ИСТОРИЈАТ ПРЕДУЗЕЋА

Градско стамбено предузеће, чији је правни следбеник ЈП „Градско стамбено“ Београд основано је 1966. године. Након доношења Закона о самоуправним интересним заједницама којим је престао да важи Основни закон о привредном пословању (газдовању) стамбеним зградама у друштвеној својини („Службени лист СФРЈ“, бр. 35/65 и 50/68), 1976. године су од Градског стамбеног предузећа формирани: Београдска заједница становања, Комунално предузеће за одржавање зграда и станова "Београд", Предузеће за развој, одржавање и закуп пословног простора "Пословни простор", Предузеће за обједињену обраду и наплату комуналних и других услуга "Београд" и Предузеће за хотелско туристичку делатност "Центрохотели". Сви наведени субјекти преузели су само по део права, обавеза и имовине бившег Градског стамбеног предузећа, што је детаљно утврђено самоуправним споразумима и статутима о њиховом формирању.

На основу члана 16. Закона о самоуправним интересним заједницама становања („Службени гласник СРС“ бр. 19/74) извршен је повраћај стамбених зграда, станова и средстава који су били унети у фонд стамбених зграда Градског стамбеног предузећа друштвеним правним лицима. Ове враћене стамбене зграде, станови и средства су од стране друштвених правних лица затим удружени у Београдску заједницу становања на коју су пренета сва права и обавезе у погледу управљања, одржавања и пословања овим удруженим средствима које је имало Градско стамбено предузеће. Београдска заједница становања је, дакле, преузела да управља, утврђује и убира станарину, организује и стара се о одржавању стамбених зграда и станова удруженог стамбеног фонда, као и да организује изградњу и куповину станова за удружиоце. Преузела је, такође, обавезе реализације уговора о изградњи и куповини станова бившег Градског стамбеног предузећа, уговора о кредитима за изградњу станова, као и уговора о удруживању средстава друштвених правних и физичких лица о заједничкој изградњи и куповини станова.

Скупштина града Београда, као оснивач, донела је 29. марта 1990. године, Решење о оснивању Јавног предузећа за стамбене услуге, а Предузеће је почело са радом 1. априла 1990. године. На основу Решења о оснивању Предузеће је преузело сва права, обавезе и средства Београдске самоуправне интересне заједнице становања и основних заједница у њеном саставу, као и запослене. Јавно предузеће је преузело и одржавање стамбених зграда и станова у друштвеној својини који су били удружени у ту заједницу и све послове које је она вршила, као и средства за те намене, осим ако је носилац права располагања на њима одлучио о другачијем вршењу тих послова.

Јавно предузеће за стамбене услуге је одлуком Управног одбора Предузећа од 07.05.2005 године, уз сагласност оснивача, променило пословно име и од 21.07.2005. године послује под пословним именом Јавно предузеће "Градско стамбено".

На основу Одлуке о промени оснивачког акта Јавног предузећа за стамбене услуге ("Службени лист града Београда" број 51/12), Одлуке о изменама и допунама одлуке о промени оснивачког акта Јавног предузећа за стамбене услуге („Службени лист града Београда" број 10/13) и Одлуке о измени одлуке о промени оснивачког акта Јавног предузећа за стамбене услуге ("Службени лист града Београда" број 54/13), измењене су и одредбе Статута Предузећа на које је дата сагласност Оснивача.

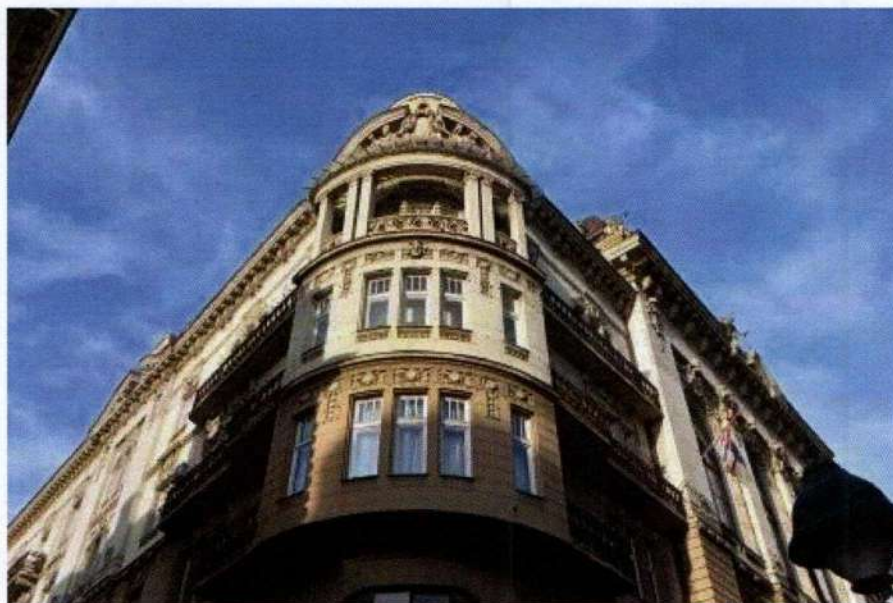
1 ОПИС ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ И ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА

1.1 ДЕЛАТНОСТ

ЈП „Градско стамбено“ Београд као основну делатност од општег интереса обавља одржавање заједничких делова и просторија стамбених зграда које се налазе у систему одржавања, као и њихове заједничке уређаје и инсталације, у своје име а за рачун стамбених зграда односно трећих лица које су му повериле наведене послове.

У систему одржавања ЈП „Градско стамбено“ Београд налази се 13.389 зграде. Предузеће је део комуналног система Града Београда и обавља своју делатност на подручју 10 градских општина (Чукарица, Нови Београд, Палилула, Раковица, Савски венац, Стари град, Вождовац, Врачар, Земун, Звездара).

Одлуку о склапању Уговора о одржавању са нашим предузећем доноси Скупштина стамбене заједнице, сагласношћу власника станова и других посебних делова зграде.



1.2 СПЕЦИФИКАЦИЈА РАДОВА НА ОДРЖАВАЊУ СТАМБЕНИХ ЗГРАДА

ХИТНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ

ГРАЂЕВИНСКО-ЗАНАТСКИ РАДОВИ

1. Обезбеђење угроженог простора (тротоара, прилазних стаза и др.) у окружењу стамбене зграде упозоравајућом оградном баријером са знаком упозорења, ради безбедности људи и имовине од делова склоних паду са стамбене зграде;
2. Уклањање делова кровног покривача, кровне лимарије и браварије, делова димњака, кровних елемената, фасаде и фасадне лимарије склоних паду са обезбеђивањем објекта, тј. угроженог простора траком упозорења;
3. Причвршћивање олучних вертикала и хоризонтала;
4. Штеловање аутомата на улазним вратима;
5. Поправка браве на улазним вратима;
6. Постављање заштитне надстрешнице у нивоу до првог спрата (до 20m²) у циљу безбедности људи и добара;
7. Презиђивање растрешених делова димњака;
8. Замена поломљених стакала на улазним и ветробранским вратима и светларницима;
9. Делимична санација кровне површине (до 10m²) у случају продора падавина на електроинсталације
10. Замена оштећеног металног поклопца испред зграде.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Затварање воде на централном вентилу и главним вентилима по вертикалама услед хаваријских стања на водоводу;
2. Отклањање цурења на видним водоводним цевима постављањем привремене куплунг спојнице;
3. Отклањање загушења на заједничким деловима канализационе инсталације и по потреби снимање камером заједничких делова канализационе инсталације, а на основу процене стручне службе Предузећа;
4. Презиђивање, црпљење воде, ручно чишћење и уградња недостајућег поклопца на водомерном шахту без интервенција на самој водоводној инсталацији;
5. Затварање воде на централном вентилу и главним вентилима по вертикалама услед хаваријских стања на водоводу;
6. Замена цеви свих профила (до 1m) у објекту и (до 5m) ван објекта, са препакивањем или заменом припадајућих фитинга;
7. Препакивање или замена припадајућег фитинга водоводног разделника и/или умањивача притиска;
8. Црпљење воде из лифт окна.

ЛИФТ

1. Одглављивање, обезбеђење и ослобађање лица и ствари из заглављене кабине лифта;
2. Замена светла у кабини лифта;
3. Замена поломљених стакала на контролним отворима кабинских и прилазних врата;
4. Замена поломљених стакала на конструкцији возног окна, уколико је угрожена безбедност;
5. Замена контактне кутије (једнополне или двополне) на откочном магнету, граничнику брзине, затезачу граничника брзине, кабинским вратима, лабавим ужадима, принудном кочењу или испод патоса кабине;
6. Замена диода управљања и откочног магнета;
7. Замена крајњег и преткрајњег прекидача;
8. Замена једне електромеханичке браве;
9. Замена једне KTZ-8 виљушке;
10. Замена месинганих чаура;
11. Замена KSL полуге и опруге;
12. Замена браве, цилиндра и катанца на вратима машинске просторије.

ЕЛЕКТРО РАДОВИ

1. Прекид у напајању станова или зграде. Замена неисправних елемената у MRO (основе осигурача, контакт завртњи, патрони, аутоматски осигурачи, шемирање ел. инсталације мањег обима...);
2. Оспособљавање степенишног осветљења (када је целокупно осветљење ван функције);
3. Неопходна искључења када је угрожена безбедност (локално искључење);
4. Интервенција код мањих пожара и замена нагорелих елемената и проводника;
5. Сва неопходна искључења са мреже када се утврди да постоји опасност по животе, здравље људи као и стварање материјалне штете (искључења већих делова објекта или комплетног објекта);
6. Интервенције у зградама када нема напајања електричном енергијом (замена елемената у RO и MRO);
7. Оспособљавање успонских водова за станове и локале (који припадају стамбеној згради) у случају кvara;
8. Оспособљавање степенишног осветљења (замена осигурача, степенишних аутомата, тастера, прекидача, светиљки...);
Замена светиљки се врши до 5 ком. или у складу са проценом безбедности кретања од стране контролног органа.
9. Оспособљавање подрумског осветљења (замена ел. инсталације до 20m, прекидача и светиљки које су неисправне);
10. Откривање и отклањање узрока појаве превисоког напона додира (електризирање);
11. Отклањање кvara на интерфонским инсталацијама, замена електричне браве и мање интервенције на отклањању кvarова на самим интерфонском уређајима, замена интерфонске слушалице у ситуацији да иста прави сметњу комплетном функционисању;
12. Ситне поправке на замени појединих делова APA и DEA којима се исти ставља у функцију;
13. Мање поправке које се односе на заштитно и громобранско уземљење;
14. Интервенције на вештачкој вентилацији које подразумевају мање поправке на замени или поправци дотрајалих елемената аутоматике у RO VV, без замене или поравке ел. мотора и турбине;
15. Мање поправке на видео надзору (напајања и слични елементи) укључујући и скидање видео записа по налогу овлашћених лица.

ГИДРО РАДОВИ

1. Констатација квара;
2. Замена: контактора, биметала, склопки притиска и гумене мембране;
3. Трансфер података у фреквентном регулатору;
4. Подешавање притиска на ваздушним склопкама;
5. Замена манометра, трансмитера, вентила, спојница, фитинга, цеви, компензатора и заптивача;
6. Замена лежајева;
7. Ресет уређаја (искључивање/укључивање командног ормана на прекидачу 0-1);
8. Ресет биметалне заштите;
9. Подешавање склопки притиска (смањити или повећати радни притисак);
10. Затварање воде услед цурења (на пумпама, манометру, склопки притиска, компензатору или на уисној или потисној грани) и пуштање воде преко обилазног вода уз претходно искључење уређаја.

ТЕКУЋЕ ОДРЖАВАЊЕ

ГРАЂЕВИНСКО-ЗАНАТСКИ РАДОВИ

1. Одгушење и чишћење олучних хоризонтала, вертикала и увала на крову;
2. Замена аутомата на улазним вратима;
3. Замена браве на улазним вратима;
4. Делимична замена кровне и фасадне лимарије (до 2m);
5. Постављање рукохвата на приступном степеништу или у улазном холу зграде (до 1m);
6. Парцијална примарна заштита фасадне површине адекватним материјалима (заштитне мреже и сл.);
7. Обрада фасадне површине репаратурним малтерима или хидрофобирајућим средствима;
8. Испуна фасадних спојница;
9. Замена дела хоризонталних и вертикалних олука;
10. Замена поштанских сандучића;
11. Замена улазних, ветробранских и врата на заједничким просторијама;
12. Израда дела стазе/тротоара непосредно око стамбене зграде;
13. Израда рампи за особе са инвалидитетом (уколико постоје техничке могућности);
14. Извођење молерско-фарбарских радова у заједничком степенишном простору (делимично);
15. Замена кровног поклопца;
16. Замена кровног прозора;
17. Замена подрумског металног поклопца;
18. Замена подрумских прозора;
19. Замена подрумских решетки;
20. Замена решетке испред улазних врата;
21. Делимична санација крова (одвојена сливна раван);
22. Санација подне облоге приступног/унутрашњег степеништа;
23. Понуда за преглед фасаде и достављање извештаја;
24. Понуда за преглед неприступачних кровних површина и достављање извештаја;
25. Бетонирање дела подрума;
26. Бетонирање дела дворишта;
27. Постављање рукохвата на приступном степеништу или у улазном холу;
28. Изолација лифт окна;
29. Замена аутомата на улазним вратима.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Замена и препакивање постојећих фазонских делова и других припадајућих елемената;
2. Црпљење фекалне воде из заједничких просторија зграде и лифт окна, чији је узрок квар на инсталацији коју одржава ЈПГС;
3. Дезинфекција заједничких просторија зграде након изливања канализације;
4. Одгушење заједничких вертикалних и хоризонталних инсталација канализације;
5. Одгушење кишне канализације и чишћење припадајућих шахтова, као и олучњака који припадају објекту;
6. Црпљење септичких јама;
7. Превентивно чишћење заједничких вертикалних и хоризонталних инсталација канализације;
8. Црпљење фекалне воде из заједничких просторија зграде и лифт окна, чији је узрок квар на другим инсталацијама које не одржава ЈПГС (од уличне мреже, атмосферске воде, подземне...);
9. Одгушење и замена кишне канализације и чишћење припадајућих шахтова, као и олучњака који припадају објекту.

ЛИФТ

1. Замена делова енергетске табле;
2. Замена делова погонске групе (гуме спојнице, трна спојнице, кочионих облога, обрада добоша спојнице, обрада канала ужетњаче, као и свих елемената откочног магнета);
3. Замена делова командне табле (релеја, картица, склопки, трансформатора, диода и намотаја);
4. Замена делова копир уређаја и копир ролни;
5. Замена делова кочионог система на кабини, као и ревизија кочионог система;
6. Замена свих делова на аутоматским, полуаутоматским и ручно обртним прилазним вратима;
7. Замена тела клизача и клизних уложака превозне кабине и контратега;
8. Замена делова на кабини лифта (магнет централног затварања, магнетни прекидачи – више врста, летве за крајње искључиваче и остало);
9. Замена позивних кутија, регистарских кутија и дисплеја у кабини и споља;
10. Премотавање намотаја електромотора аутоматских врата;
11. Замена огледала, рукохвата и подних облога кабине;
12. Замена/уградња фотозавеса и фотоћелија на вратима кабине лифта;
13. Замена/уградња еластичних наседача кабине и контратега;
14. Замена/уградња вентилатора машинске просторије и вентилатора електромотора;
15. Замена делова осветљења у машинској просторији и возном окну;
16. Замена делова патоса кабине и ревизија кабине лифта;
17. Ревизија комплетне машине са заменом уља;
18. Замена делова на хидрауличном агрегату и клипу;
19. Доливање хидрауличног уља;
20. Замена комплетне погонске машине;
21. Замена командне табле са комплетном пратећом инсталацијом;
22. Замена енергетске табле;
23. Замена погонских и помоћних ужетњача;
24. Замена носећих ужади, ужади граничника брзине и ужади копир уређаја;
25. Замена електромотора машине;
26. Замена штапова ротора електромотора, као и радови на премотавању статора и варење кавеза ротора;
27. Замена граничника брзине;

28. Замена затезача ужета граничника брзине;
29. Замена пужног пара машине са пратећим радовима;
30. Замена кочионих кутија и елемената кочионог система са двосмерним дејством;
31. Замена аутоматских кабинских врата и механизма аутоматских кабинских врата;
32. Замена појединачних прилазних врата возног окна;
33. Облагање кабине лифта;
34. Замена аксијалног или радијалног лежаја на редуктору;
35. Замена УПС уређаја;
36. Замена компензационог ланца;
37. Замена пратећег кабла;
38. Уградња носеће главе кабине и противтега;
39. Замена/уградња уљних наседача кабине и противтега;
40. Замена вођица кабине и противтега.

ЕЛЕКТРО РАДОВИ

1. Поправка MRO са пратећим радовима након хаварија на истим. На објектима са већим бројем MRO у случају хварије се може извршити појединачна замена MRO-а.
2. Замена напојних и успонских водова<
3. Испитивање громобранске инсталације са израдом стручног налаза - АТЕСТ-а;
4. Замена спојних и носећих елемената громобранске инсталације и до 20m громобранске FeZn траке.
Побијање FeZn сонде ради поправке уземљивача - до 3 сонде.
5. Реконструкција делова степенишног и подрумског осветљења;
6. Поправка, замена или уградња делова интерфонских уређаја (позивни таблои, интерфонске слушалице, ел. брава, напајање, микро звучник, уградња читача картица...);
7. Поправка или замена аутоматике у RO APA уређаја (акумулатор, пуњач, аут. осигурач, контактор...). Појединачна замена RJP, PP сирена и светиљки нужног светла.
8. Поправка ил уградња делова видео надзора са припадајућим елементима (камера, снимач, припадајућа инсталација);
9. Поправка/замена мотора вештачке вентилације, замена појединих елемената аутоматике у RO VV (склопка, биметал, временски релеј, асиметрија ...);
10. Поправке делова DEA (замена акумулатора, пуњача, припадајуће аутоматике у RO DEA, редовни сервис DEA);
11. Замена MRO са пратећим радовима;
12. Замена напојних и успонских водова;
13. Поправка и реконструкције громобранске инсталације;
14. Реконструкција степенишног и подрумског осветљења;
15. Реконструкција или уградња интерфонских уређаја;
16. Уградња APA уређаја или делимична реконструкција;
17. Уградња видео надзора комплет са припадајућом инсталацијом;
18. Поправка и замена мотора вештачке вентилације.

ХИДРО РАДОВИ

1. Викловање електромотора, замена лежајева, замена вентилатора електромотора;
2. Поправка фреквентног регулатора, микропроцесорског регулатора и микроконтролера притиска;
3. Делимично шемирање командног ормана;
4. Замена посуде за ваздух на хидростаници до 24 литре.

5. Замена манометра, трансмитера, вентила, спојница, фитинга, цеви, постоља, компензатора, заптивача;
6. Трансфер података у фреквентном регулатору;
7. Делимична замена радног кола, спроводног кола, међукола и кућишта кола;
8. Ремонт пумпи;
9. Замена електромотора, замена вентилатора електромотора, замена лежајева;
10. Замена фреквентних регулатора микропроцесорског регулатора и микроконтролера притиска;
11. Шемирање командног ормана;
12. Замена командног ормана;
13. Замена вентила, спојница, фитинга, цеви, постоља;
14. Замена посуде за ваздух на хидростаници до 200 лит.
15. Уградња нове пумпе за подземне воде.

ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ

ГРАЂЕВИНСКО-ЗАНАТСКИ РАДОВИ

1. Санација комплетног крова;
2. Санација фасаде;
3. Извођење молерско-фарбарских радова у заједничком степенишном простору;
4. Израда комплетне стазе/тротоара око зграде;
5. Замена светларника у заједничком простору;
6. Замена комплетних хоризонталних и вертикалних олука;
7. Бетонирање подрума;
8. Бетонирање/попловавање дворишта.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

1. Замена водоводне, кишне и фекалне инсталације;
2. Израда шахтова;
3. Хидрантска мрежа.

ЛИФТ

1. Замена комплетног лифтовског постројења

ЕЛЕКТРО РАДОВИ

1. Замена MRO са пратећим радовима који укључују и замена напојних и успонских водова;
2. Комплетна реконструкције громобранске инсталације, уградња URS-a;
3. Реконструкција степенишног и подрумског осветљења;
4. Замена или уградња интерфонских уређаја, замена позивних таблоа или свих интерфонских слушалица, уградња читача картица;
5. Уградња или замена АРА уређаја;
6. Уградња видео надзора (комплет) са припадајућом инсталацијом;
7. Уградња грејача за олуке;
8. Замена мотора вештачке вентилације (мотор/турбина) са заменом комплетне аутоматике и шемирањем RO VV;
9. Замена DEA.

ХИДРО РАДОВИ

1. Уградња нове хидростанице

ОДРЖАВАЊЕ ХИГИЈЕНЕ И ЧИШЋЕЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА

ЈП „Градско стамбено“ Београд као једну од својих делатности обавља одржавање хигијене и чишћење заједничких делова стамбених зграда.

Ова делатност обавља се у 9.678 стамбених зграда и подразумева:

- Метење и брисање степеништа и ходника (спољна прилазна степеништа са подестом, улазни делови зграде, холови у приземљу, степенишни краци са подестима и ходницима, укључујући степенишни крак до подрумских просторија);
Услуга подразумева чишћење како хоризонталног, тако и вертикалног степенишног газа, као и уклањање остатака лепљивих материјала, жвакаћих гума и сл.
- Одстрањивање рекламног материјала - скидање свих постера и налепница са зидова ходника, улазних врата и зидова лифтова;
- Брисање улазних врата (подразумева стакла на улазним и ветробранским вратима, браву и квакву);
- Прање пода, зидова и врата лифт кабина;
- Брисање заштитних ограда, гелендера, хидрантских ормара, противпожарних апарата, прикупљање и изношење смећа;
- Уклањање паучине у заједничким деловима стамбене зграде;
- Брисање прашине са горњих површина поштанских сандучића;
- Брисање прекидача и утичница;
- Брисање ормана за струју;
- Комплетно годишње (једном) чишћење доступних површина светларника у згради;
- Метлање или издување на бетонираним стазама испред улаза у зграду по потреби;
- Чишћење отирача код улазних врата зграде и прскање истог мирисним освеживачем;
- Остале сличне послове који не трпе одлагање.

1.3 АГЕНЦИЈСКЕ УСЛУГЕ

У ЈП „Градско стамбено“ Београд постоји велика имовинска документација о зградама, становима и корисницима/власницима станова и пословног простора у стамбеним зградама. Поред напред наведене делатности у Предузећу се обављају и послови закључивања уговора о закупу станова, уговора о закупу гаража, откупа станова, промета некретнина и послови агенцијских услуга.

1.4 ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА – ШЕМА

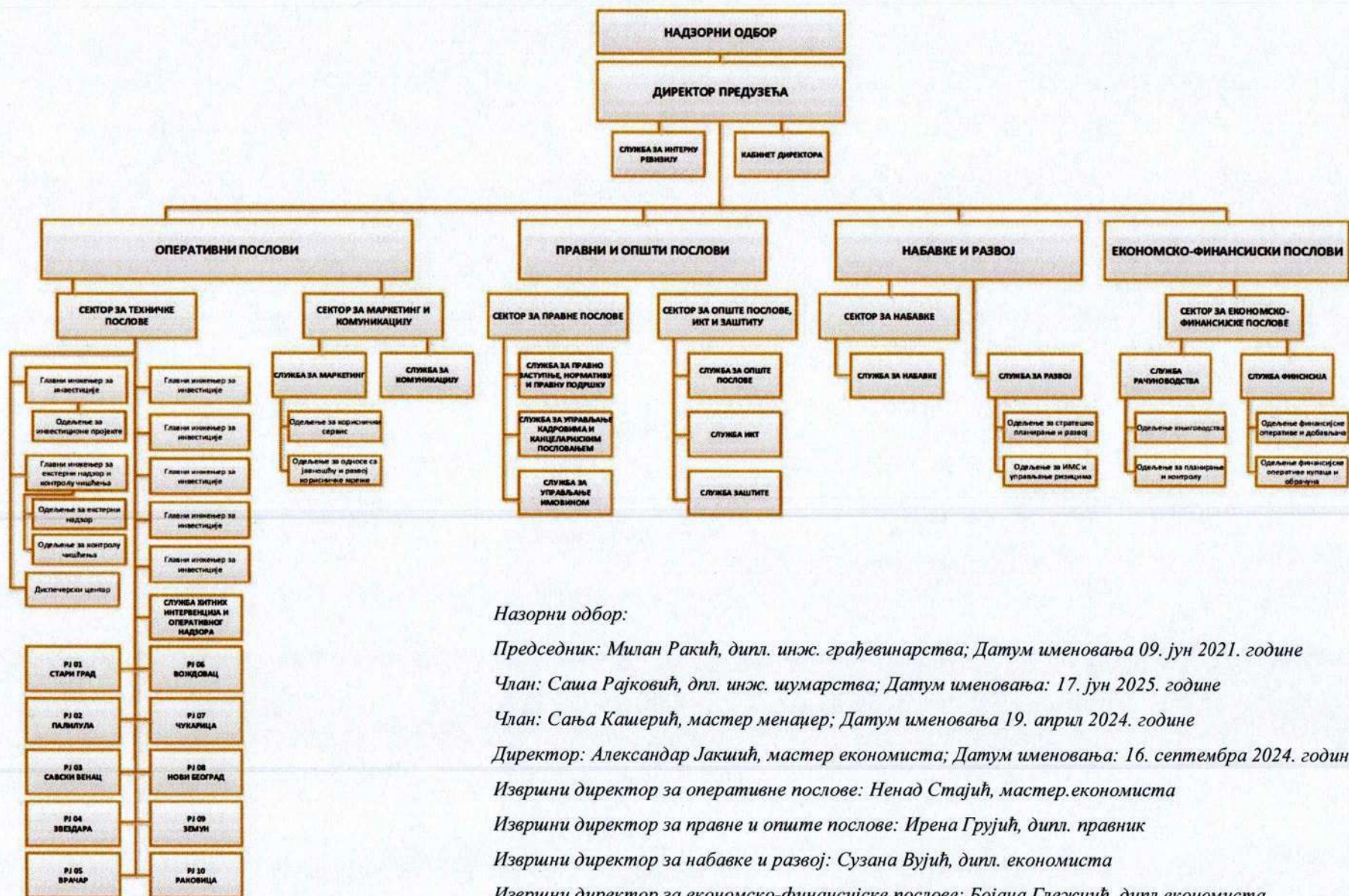
Органи Предузећа су:

- Надзорни одбор и
- Директор.

Лице одговорно за заступање без ограничења је директор Предузећа.

- Опште руковођење
- Служба за интерну ревизију
- Кабинет директора
- Сектор за техничке послове
 - Одељење за инвестиције
 - Одељење за екстерни надзор
 - Одељење за контролу чишћења
 - Диспечерски центар
 - Служба хитних интервенција и оперативног надзора
 - РЈ Стари град
 - РЈ Палилула
 - РЈ Савски Венац
 - РЈ Звездара
 - РЈ Врачар
 - РЈ Вождовац
 - РЈ Чукарица
 - РЈ Нови Београд
 - РЈ Земун
 - РЈ Раковица
- Сектор за маркетинг и комуникацију
 - Служба за маркетинг
 - Одељење за кориснички сервис
 - Одељење за односе са јаношћу и развој корисничке мреже
 - Служба за комуникацију
- Сектор за правне послове
 - Служба за правно заступање, нормативу и правну подршку
 - Служба за управљање кадровима и канцеларијским пословањем
 - Служба за управљање имовином
- Сектор за опште послове ИКТ и заштиту
 - Служба за опште послове
 - Служба икт
 - Служба заштите
- Сектор за набавке
 - Служба за набавке
 - Служба за развој
 - Одељење за стратешко планирање и развој
 - Одељење за имс и управљање ризицима
- Сектор за економско-финансијске послове
 - Служба финансија
 - Одељење финансијске оперативе добављача
 - Одељење финансијске оперативе купаца и обрачуна
 - Служба рачуноводства
 - Одељење књиговодства
 - Одељење планирања и контроле

Организациона шема предузећа приказана је на слици.



Назорни одбор:

Председник: Милан Ракић, дипл. инж. грађевинарства; Датум именовања 09. јун 2021. године

Члан: Саша Рајковић, дипл. инж. шумарства; Датум именовања: 17. јун 2025. године

Члан: Сања Кашерих, мастер менаџер; Датум именовања 19. април 2024. године

Директор: Александар Јакић, мастер економиста; Датум именовања: 16. септембра 2024. године

Извршни директор за оперативне послове: Ненад Стајић, мастер економиста

Извршни директор за правне и опште послове: Ирена Грујић, дипл. правник

Извршни директор за набавке и развој: Сузана Вујић, дипл. економиста

Извршни директор за економско-финансијске послове: Бојана Глежњић, дипл економиста

2 ПРИКАЗ РАЗВОЈА, ФИНАНСИЈСКОГ ПОЛОЖАЈА И РЕЗУЛТАТА ПОСЛОВАЊА

ЈП „Градско стамбено“ Београд као основну делатност од општег интереса обавља одржавање заједничких делова стамбених зграда које се налазе у систему одржавања, односно заједничких простора, заједничких грађевинских елемената, као и заједничких инсталација, опреме и уређаја. Одржавање заједничких делова стамбених зграда су активности којима се обезбеђује очување функција и својстава зграде, у циљу редовног коришћења и функционисања зграде.

ЈП „Градско стамбено“ одржава 13.389 улаза са оквирно 280.361 станова.

Послове одржавања стамбених зграда у фази експлоатације обавља Сектор за техничке послове ЈП „Градско стамбено“ Београд, на територији 10 градских општина (Стари град, Палилула, Савски венац, Звездара, Врачар, Вождовац, Чукарица, Нови Београд, Земун и Раковица) уз обезбеђење професионалног приступа при извођењу радова, а са циљем побољшања услова живота у урбаној средини и побољшања квалитета стамбеног фонда.

2.1 ФИЗИЧКИ ОБИМ АКТИВНОСТИ ЗА ПЕРИОД 01.01. – 31.12.2025. ГОДИНЕ

Укупан број извршених радова на текућем одржавању (хитне интервенције, неодложни радови, текуће поправке и сервиси) и радова на инвестиционом одржавању у периоду 01.01.-31.12.2025. године је 156.473

ТЕКУЋЕ ОДРЖАВАЊЕ СТАМБЕНИХ ЗГРАДА

Текуће одржавање је извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом зграде или ради уклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно свих радова којима се обезбеђује одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

ХИТНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ

Хитне интервенције су активности одржавања којима се отклања непосредна опасност по живот, здравље и сигурност људи и имовине које се извршавају без одлагања, а најкасније у року од 48 сати од тренутка сазнања о опасности (одглављивање, обезбеђење и ослобађање лица и ствари из заглављене кабине лифта; затварање воде на централном вентилу и главним вентилима услед пуцања водоводне инсталације; интервенције којима се на згради обезбеђује редовно снабдевање водом и електричном енергијом; одгушење канализационе мреже у згради или посебном делу; обезбеђење угроженог простора (тротоара, прилазних стаза, и др.) ради безбедности људи и имовине од делова склоних паду са стамбене зграде; предузимање заштитних мера у циљу превенције пожара и других оштећења којима се спречавају угрожавање безбедности лица и имовине; друге активности којима се отклања непосредна опасност по живот, здравље и сигурност људи и имовине).

Служба хитних интервенција и оперативних послова извршава ове послове свакодневно, непрекидно 24 часа.

У Служби хитних интервенција и оперативних послова раде мајстори свих профила под руководством инжењера и техничара - диспечера. Служба је опремљена савременим алатима, уређајима, опремом, резервним деловима и возилима, тако да се по примљеном позиву одмах реагује и у најудаљеније делове града стиже за најкраће могуће време.

У периоду 01.01.-31.12.2025. године примљено је укупно 11.132 основаних пријава хитних интервенција.

НЕОДЛОЖНИ РАДОВИ И ТЕКУЋЕ ПОПРАВКЕ

Неодложни радови и текуће поправке су активности које се изводе ради спречавања штетних последица по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности и које имају приоритет у текућем одржавању зграде и предузимају се без одлагања, а у зависности од врсте оштећења или квара, најкасније у року од 30 дана од дана настанка оштећења или квара (радови на инсталацијама водовода и канализације, електро инсталацијама, хидро постројењима, на лифтовским постројењима, на грађевинским елементима зграде).

У периоду 01.01.-31.12.2025. године извршено је 50.883 интервенција (неодложних радова и текућих поправки), од тога:

I Водовод и канализација.....	18.573
II Електро инсталације.....	10.867
III Хидро постројења.....	639
IV Лифтовска постројења.....	14.882
V Грађевинско-занатски елементи.....	5.922

СЕРВИСИРАЊЕ УРЕЂАЈА И ПОСТРОЈЕЊА

Сервисирање уређаја и постројења подразумева радове на периодичном прегледу, контроли и функционалном испитивању уређаја и постројења, чијим извођењем се спречава или отклања опасност по живот и здравље људи, односно којим се обезбеђује сигурност корисника зграде и околине.

Извођењу ових радова ЈП "Градско стамбено" приступа по утврђеној динамици за сваки припадајући уређај и постројење, у складу са законском регулативом, техничким нормативима и препорукама произвођача, без посебног захтева од стране Стамбене заједнице.

Сервисирање електро уређаја

У периоду 01.01.-31.12.2025. године реализовани су сервиси електро уређаја у зградама и то: 3.018 сервис АПА уређаја и 145 сервиса ДЕА уређаја.

Сервисирање хидропостројења

У периоду 01.01.-31.12.2025. године реализовано је укупно 9.290 сервиса хидропостројења.

Сервисирање лифтовских постројења

У периоду 01.01.-31.12.2025. године реализовано је укупно 75.831 редовних месечних сервиса лифтовских постројења.

У поступку редовних годишњих прегледа планираном динамиком извршена је техничка контрола 6.144 лифтовских постројења.

Текуће одржавање – Извештај о физичком обиму активности 01.01.-31.12.2025.год.				
Ред.б р.	Назив радова/услуге	Јединица мере	Планирано 01.01.- 31.12.2025.	Реализовано 01.01.- 31.12.2025.
Хитни и неодложни радови и текуће поправке				
1	Служба хитних интервенција	број интерв.	17.000	11.132
2	ГЗР радови	број интерв.	8.000	5.922
3	ВиК радови	број интерв.	21.000	18.573
4	Радови на лифтовима	број интерв.	18.000	14.882
5	Електро радови	број интерв.	11.500	10.867
6	Хидро радови	број интерв.	400	639
Укупно			75.900	62.015
Програм сервисирања уређаја и постројења				
1	Лифтови	број сервиса	76.000	75.831
2	Техничка контрола лифтова	број сервиса	6.250	6.144
3	АПА уређаји	број сервиса	3.050	3.018
4	ДЕА уређаји	број сервиса	150	145
5	Хидропостројења	број сервиса	9.400	9.290
Укупно			94.850	94.428
СВЕГА:			170.750	156.443

ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ СТАМБЕНИХ ЗГРАДА

Инвестиционо одржавање је извођење грађевинско-занатских, односно других радова у циљу побољшавања карактеристика постојећих елемената зграде у односу на изведено стање, њиховом заменом елементима бољих карактеристика, односно дужег века трајања.

Ова група радова подразумева радове већег обима који се изводе на захтев Стамбених заједница и који нису из домена хитних интервенција, неодложних радова и текућих поправки.

Поступак за реализацију радова спроводи се избором извођача према предвиђеним поступцима, а у складу са Законом о јавним набавкама ("Сл. гласник РС", бр. 91/2019 и 92/2023).

У периоду 01.01.-31.12.2025. године реализовано је 18 инвестиционих грађевинско занатских радова, односно радова на санацији фасада/кровова, 12 ремонта лифтовских постројења/уградње нових лифтова по уговорима закљученим у току 2024. године у поступку избора извођача у складу са Законом о јавним набавкама ("Сл. гласник РС", бр. 91/2019 и 92/2023)

Извештај о физичком обиму активности 01.01.-31.12.2025.год.				
Ред.бр.	Назив радова/услуге	Јединица мере	Планирано 01.01.-31.12.2025.	Реализовано 01.01.-31.12.2025.
Понуде за инвестиционе радове				
1	фасаде/кровови	број објеката	945	14
2	ГЗР радови-остали	број објеката	35	4
3	лифтови	број објеката	75	12
СВЕГА:			1.055	30

Предузеће је потписивањем Меморандума о пословној сарадњи са Банком Поштанска штедионица а.д. Београд, омогућило стамбеним заједницама које се налазе у систему одржавања ЈП “Градско стамбено” и редовно измирују своје обавезе, да лакше приступе кредитима за потребне радове којима се унапређује изглед и функционалност и повећава безбедност и енергетска ефикасност зграда.

ЈП “Градско стамбено” је јемац, односно гарант да ће стамбена заједница вратити кредит банци, израђује/проверава пројектно-техничку документацију, обавља прибављање и достављање документације у поступку аплицирања и одобравања кредита код банке и врши стручни надзор над извођењем радова.

Укупан број примљених захтева за кредитирање за све врсте инвестиционих радова (ГЗР, ВиК, лифт, електро, хидро) је 1.560, од тога број обрађених захтева и урађених предмера прослеђених координатору за кредите је 940.

За вршење стручног надзора над извођењем инвестиционих радова на лифтовским постројењима закључено је 51 уговор за пројектовање и уградњу нових лифтова "кључ у руке", а реализовано је 26 уговора.

УСЛУГА ХАУСМАЈТОРА

У периоду 01.01.-31.12.2025. године реализовано је 1.347 услуге хаусмајстора. Највећи број радова је извршен на водоводу, канализацији и на електро инсталацијама.

ОДРЖАВАЊЕ ХИГИЈЕНЕ СТАМБЕНИХ ЗГРАДА

Редовно одржавање хигијене стамбених зграда обухвата:

1. Чишћење и прање хоризонталних површина заједничких делова стамбених зграда (спољашња прилазна степеништа са подестом, улазни делови зграде, холови у приземљу, степенишни краци са подестима и ходницима, укључујући степенишни крак до подрумских просторија);
 - I Прање стакла на улазним и ветробранским вратима, прање зидова и врата лифт кабина, прање гелендера и ограда степеништа;
 - II Скидање паучине у заједничким деловима стамбених зграда и брисање прашине са горњих површина поштанских сандучића.

Машинско чишћење заједничких делова стамбених зграда обавља се на захтев корисника - станара и обухвата:

- Машинско прање подних површина (улазни део, холови, ходници, подрумски део и сл.);
- Машинско прање степеништа: газиште (хоризонталне површине), чело степеника (вертикалне површине) и подеста (одмориште);
- Ручно прање цокле – филцом;
- Прање стакла на светларницима;
- Прање и брисање поштанских сандучића, ПП апарата, хидраната.

Средства која се користе за чишћење заједничких делова стамбених зграда су еколошка средства за чишћење, која ефикасно одстрањују све врсте вируса и бактерија, а да при томе ни на који начин не угрожавају животно окружење.

Теренска контрола чишћења обавља се свакодневно на територији 10 градских општина (Стари град, Палилула, Савски венац, Звездара, Врачар, Вождовац, Чукарица, Нови Београд, Земун и Раковица).

Одржавање хигијене се обавља у 9.678 улаза чије су Стамбене заједнице овај посао повериле ЈП „Градско стамбено“ Београд (оквирно станова - 190.747).

Извештај о физичком обиму активности 01.01.-31.12.2025.год.				
Ред. бр.	Назив радова/услуге	Јединица мере	Планирано 01.01.-31.12.2025.	Реализовано 01.01.-31.12.2025.
Чишћење и прање објеката				
1	чишћење стамбених објеката	стан	2.368.956	2.288.964

2.2 БИЛАНС СТАЊА - ОСТВАРЕЊЕ ЗА 2025. ГОДИНУ

у 000 динара

Група рачуна, рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Износ			% реализације у односу на 2024. год	% реализације у односу на план
			Реализација 2024.	Ребаланс 31.12.2025.	Реализација 2025.		
1	2	3	4	5	6	7	8
	АКТИВА						
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001					
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА	0002	3.180.321	3.165.173	3.414.822	107,37	107,89
	(0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)						
01	І. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА	0003	110.627	159.710	149.527	135,16	93,62
	(0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)						
010	1. Улагања у развој	0004	0	0	0		
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005	108.827	157.910	147.727	135,74	93,55
013	3. Гудвил	0006	0	0			
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у лизинг и нематеријална имовина у припреми	0007	1.800	1.800	1.800	100,00	100,00
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008	0	0	0		
02	ІІ. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА	0009	2.365.978	2.390.839	2.605.994	110,14	109,00
	(0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)						
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010	1.344.037	1.335.653	1.497.634	111,43	112,13
023	2. Постројења и опрема	0011	147.584	150.828	167.315	113,37	110,93
024	3. Инвестиционе некретнине	0012	809.558	836.558	874.692	108,05	104,56
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013	64.799	67.800	66.353	102,40	97,87

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Износ			% реализације у односу на 2024. год	% реализације у односу на план
			Реализација 2024.	Ребаланс 31.12.2025.	Реализација 2025.		
1	2	3	4	5	6	7	8
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	0014	0	0	0		
029 (део)	6. Аванси за некретнине, постројења и опрему у земљи	0015	0	0	0		
029 (део)	7. Аванси за некретнине, постројења и опрему у иностранству	0016	0	0	0		
03	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА	0017	0	0	0		
04 и 05	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА	0018	703.716	614.624	659.301	93,69	107,27
	(0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)						
040 (део), 041 (део) и 042 (део)	1. Учешћа у капиталу правних лица (осим учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа)	0019	2.104	2.104	2.104	100,00	100,00
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020	0	0	0		
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021	0	0	0		
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022	0	0	0		
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у земљи	0023	0	0	0		
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024	0	0	0		
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хартije од вредности које се вреднују по амортизованој вредности)	0025	0	0	0		
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026	0	0	0		
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027	701.612	612.520	657.197	93,67	107,29

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Износ			% реализације у односу на 2024. год	% реализације у односу на план
			Реализација 2024.	Ребаланс 31.12.2025.	Реализација 2025.		
1	2	3	4	5	6	7	8
28 (део) осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028	0	0	0		
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029	0	0	0		
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА	0030	1.504.660	1.525.872	1.800.206	119,64	117,98
	(0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057+ 0058)						
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	30.894	25.000	52.750	170,75	211,00
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032	25.733	25.000	22.619	87,90	90,48
11 и 12	2. Недовршена производња и готови производи	0033	0	0	0		
13	3. Роба	0034	0	0	0		
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035	5.161	0	30.131	583,82	
151, 153 и 155	5. Плаћени аванси за залихе и услуге у иностранству	0036	0	0	0		
14	II. СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА	0037	0	0	0		
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ	0038	1.139.738	1.228.000	898.344	78,82	73,16
	(0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)						
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	1.112.223	1.200.000	883.595	79,44	73,63
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040	0	0	0	0,00	
200 и 202	3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041	27.515	28.000	14.749	53,60	52,68
201 и 203	4. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у иностранству	0042	0	0	0		
206	5. Остала потраживања по основу продаје	0043	0	0	0		
21, 22 и 27	IV. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА	0044	69.363	94.093	186.234	268,49	197,93
	(0045 + 0046 + 0047)						

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Износ			% реализације у односу на 2024. год	% реализације у односу на план
			Реализација 2024.	Ребаланс 31.12.2025.	Реализација 2025.		
1	2	3	4	5	6	7	8
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	6.523	31.250	153.778	2.357,47	492,09
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046	62.798	62.800	32.413	51,61	51,61
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047	42	43	43	102,38	100,00
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	13.647	15.196	13.699	100,38	90,15
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049	0	0	0		
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана правна лица	0050	0	0	0		
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051	11.451	13.000	11.503	100,45	88,48
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052	0	0	0		
235	5. Хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности	0053	0	0	0		
236 (део)	6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз Биланс успеха	0054	0	0	0		
237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055	0	0	0		
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056	2.196	2.196	2.196	100,00	100,00
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	249.213	151.583	617.307	247,70	407,24
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058	1.805	12.000	31.872	1.765,76	265,60
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059	4.684.981	4.691.045	5.215.028	111,31	111,17
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060	870	870	870		

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Износ			% реализације у односу на 2024. год	% реализације у односу на план
			Реализација 2024.	Ребаланс 31.12.2025.	Реализација 2025.		
1	2	3	4	5	6	7	8
	ПАСИВА						
	А. КАПИТАЛ	0401	2.712.168	2.802.012	2.923.197	107,78	104,32
	(0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0						
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	1.909.534	1.909.534	1.909.534	100,00	100,00
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403	0	0	0		
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404	0	0	0		
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405	0	0	0		
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	1.296.130	1.326.130	1.487.292	114,75	112,15
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	0	0	0		
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408	231.575	291.419	251.442	108,58	86,28
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409	216.948	229.446	162.425	74,87	70,79
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410	14.627	61.973	89.017	608,58	143,64
	VIII. УЧЕШЋА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411					
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412	725.071	725.071	725.071	100,00	100,00
350	1. Губитак ранијих година	0413	725.071	725.071	725.071	100,00	100,00
351	2. Губитак текуће године	0414	0	0	0		

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Износ			% реализације у односу на 2024. год	% реализације у односу на план
			Реализација 2024.	Ребаланс 31.12.2025.	Реализација 2025.		
1	2	3	4	5	6	7	8
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	0415	1.124.027	1.067.157	1.154.660	102,73	108,20
	(0416 + 0420 + 0428)						
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0416	478.413	487.444	544.595	113,83	111,72
	(0417+0418+0419)						
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417	191.657	231.658	250.578	130,74	108,17
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418	0	0	0		
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419	286.756	255.786	294.017	102,53	114,95
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	0420	645.614	579.713	610.065	94,49	105,24
	(0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)						
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0421	0	0	0		
411 (део) и 412 (део)	2. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0422	0	0	0		
411 (део) и 412 (део)	3. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0423	0	0	0		
414 и 416 (део)	4. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у земљи	0424	645.614	477.193	477.193		
415 и 416 (део)	5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у иностранству	0425	0	0	0		
413	6. Обавезе по емитованим хартијама од вредности	0426	0	0	0		
419	7. Остале дугорочне обавезе	0427	0	102.520	132.872		
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428	0	0	0		
498	В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429	99.237	99.238	137.078	138,13	138,13

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Износ			% реализације у односу на 2024. год	% реализације у односу на план
			Реализација 2024.	Ребаланс 31.12.2025.	Реализација 2025.		
1	2	3	4	5	6	7	8
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430	0	0	0		
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	0431	749.549	722.638	1.000.093	133,43	138,39
	(0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)						
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432	0	0	0		
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ	0433	154.386	168.421	168.421	109,09	100,00
	(0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)						
420 (део) и 421 (део)	1. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0434	0	0	0		
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0435	0	0	0		
422 (део), 424 (део), 425 (део), и 429 (део)	3. Обавезе по основу кредита и зајмова од лица која нису домаће банке	0436	0	0	0		
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437	154.386	168.421	168.421	109,09	100,00
423, 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	5. Кредити, зајмови и обавезе из иностранства	0438	0	0	0		
426	6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности	0439	0	0	0		
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440	0	0	0		
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441	39	0	41	105,13	
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА	0442	329.117	365.149	512.850	155,83	140,45
	(0443 + 0444 + 0445 + 0046 + 0447 + 0448)						
431 и 433	I. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443	1.764	0	1.818	103,06	

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Износ			% реализације у односу на 2024. год	% реализације у односу на план
			Реализација 2024.	Ребаланс 31.12.2025.	Реализација 2025.		
1	2	3	4	5	6	7	8
432 и 434	2. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у иностранству	0444	0	0	0		
435	3. Обавезе према добављачима у земљи	0445	327.353	365.149	226.160	69,09	61,94
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446	0	0	0		
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447	0	0	0		
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448	0	0	284.872		
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449	237.524	160.250	290.987	122,51	181,58
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	164.014	126.250	213.018	129,88	168,73
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	40.362	34.000	38.576	95,58	113,46
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452	33.148	0	39.393	118,84	
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЋЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453	0	0	0		
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454	28.483	28.818	27.794	97,58	96,45
	Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = 0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455	0	0	0		
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456	4.684.981	4.691.045	5.215.028	111,31	111,17
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457	870	870	870		

2.2.1 ОБРАЗЛОЖЕЊЕ БИЛАНСА СТАЊА

А К Т И В А

II СТАЛНА ИМОВИНА

Стална имовина износи 3.414.822.000 динара, што је у односу на план више за 249.649.000 динара. Стална имовина је већа у односу на претходну годину за 234.501.000 динара.

А. Нематеријална имовина износи 149.527.000 динара, што је у односу на план од 159.710.000 динара мање за 10.183.000 динара.

У табели инвестиционих улагања приказан је однос планираних и реализованих набавки нематеријалних улагања.

Нематеријална имовина је већа у односу на претходну годину за 38.900.000 динара односно за 35,16%.

Б. Некретнине, постројења и опрема износе 2.605.994.000 динара, што је у односу на план од 2.390.839.000 динара више за 215.155.000 динара.

Некретнине, постројења и опрема су веће у односу на претходну годину за 240.016.000 динара односно 10,14%.

В. Дугорочни финансијски пласмани и дугорочна потраживања износе 659.301.000 динара, што је у односу на план од 614.624.000 динара више за 44.677.000 динара. Дугорочни финансијски пласмани и дугорочна потраживања су мањи у односу на претходну годину за 44.415.000 динара односно за 6,31%.

Дугорочни финансијски пласмани се односе на стамбене зајмове запосленима.

Дугорочна потраживања се односе на потраживања по посебним уговорима који су закључени са стамбеним заједницама на период до 60 рата. Све рате које доспевају на наплату у року од 12 месеци од извештајног периода евидентирају се у пословним књигама на дугорочним потраживањима.

II. ОБРТНА ИМОВИНА

Обртна имовина износи 1.800.206.000 динара, што је у односу на план више за 274.334.000 динара.

Обртна имовина је већа у односу на претходну годину за 295.546.000 динара односно за 19,64%.

А. Залихе износе 52.750.000 динара што је у односу на план од 25.000.000 динара више за 27.750.000 динара.

Залихе су веће у односу на претходну годину за 21.856.000 динара односно за 70,75%.

Б. Потраживања по основу продаје износе 898.344.000 динара што је у односу на план од 1.228.000.000 динара мање за 329.656.000 динара.

Потраживања по основу продаје су мања у односу на претходну годину за 241.394.000 динара односно за 21,18%.

В. Остала краткорочна потраживања износе 186.234.000 динара што је у односу на план од 94.093.000 динара више за 92.141.000 динара.

Остала краткорочна потраживања су већа у односу на претходну годину за 116.871.000 динара.

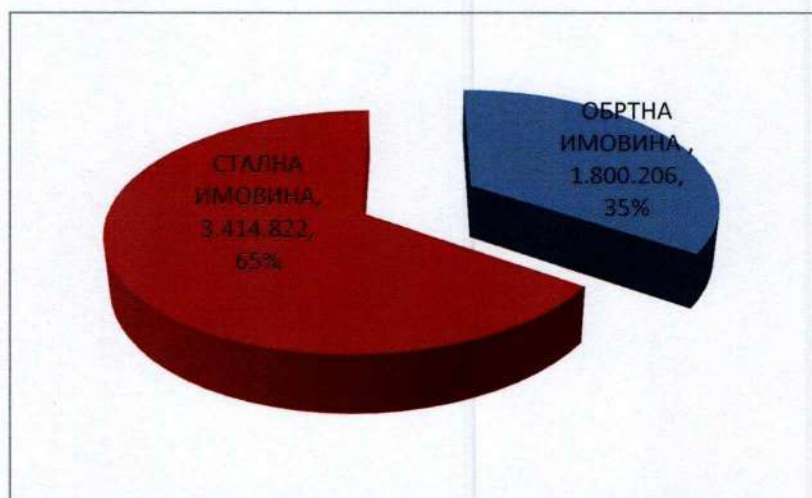
Г. Краткорочни финансијски пласмани износе 13.699.000 динара што је у односу на план од 15.196.000 динара мање за 1.497.000 динара.

Краткорочни финансијски пласмани су већи у односу на претходну годину за 52.000 динара односно за 0,38%.

Д. Готовински еквиваленти и готовина на крају 2025. године износе 617.307.000 динара.

Готовина на крају 2025. године је већа у односу на претходну годину за 368.094.000 динара односно за 147,70%.

у 000 дин.



П А С И В А

І. КАПИТАЛ

Капитал на крају 2025. године износи 2.923.197.000 динара што је у односу на план од 2.802.012.000 динара више за 121.185.000 динара.

Капитал је већи у односу на претходну годину за 211.029.000 динара или за 7,78%.

А. Основни капитал износи 1.909.534.000 динара и на нивоу је планираног.

Б. Ревалоризационе резерве износе 1.487.292.000 динара што је у односу на план од 1.326.130.000 динара више за 161.162.000 динара.

Ревалоризационе резерве су веће у односу на претходну годину за 191.162.000 динара односно за 14,75%.

В. Нераспоређени добитак износи 251.442.000 динара, што је у односу на план од 291.419.000 динара мање за 39.977.000 динара.

Нераспоређени добитак је већи у односу на претходну годину за 19.867.000 динара или за 8,58%.

II. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

Дугорочна резервисања и дугорочне обавезе износе 1.154.660 динара, што је у односу на план од 1.067.157.000 динара више за 87.503.000 динара.

Дугорочна резервисања и дугорочне обавезе су веће у односу на претходну годину за 30.633.000 динара или за 2,73%.

А. Дугорочна резервисања износе 544.595.000 динара, што је у односу на план од 487.444.000 динара више за 57.151.000 динара.

Дугорочна резервисања су већа у односу на претходну годину за 66.182.000 динара или за 13,83%.

Б. Дугорочне обавезе износе 610.065.000 динара, што је у односу на план од 579.713.000 динара више за 30.352.000 динара.

Дугорочне обавезе су мање у односу на претходну годину за 35.549.000 динара.

III. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

Краткорочна резервисања и краткорочне обавезе износе 1.000.093.000 динара, што је у односу на план од 722.638.000 динара више за 277.455.000 динара.

Краткорочна резервисања и краткорочне обавезе су веће у односу на претходну годину за 250.544.000 динара или за 33,43%.

Одступање је настало на следећим позицијама:

- Обавезе из пословања износе 512.850.000 динара што је у односу на план од 365.149.000 динара више за 147.701.000 динара. Обавезе из пословања су веће у односу на претходну годину за 183.733.000 динара.
- Остале краткорочне обавезе износе 290.987.000 динара што је у односу на план од 160.250.000 динара више за 130.737.000 динара. Остале краткорочне обавезе су веће у односу на претходну годину за 53.463.000 динара или за 22,51%.
- Пасивна временска разграничења износе 27.794.000 динара, што је у односу на план од 28.818.000 динара мање за 1.024.000 динара. Пасивна временска разграничења су мања у односу на претходну годину за 689.000 динара или за 2,42%.



2.3 БИЛАНС УСПЕХА – ОСТВАРЕЊЕ ЗА 2025. ГОДИНУ

у 000 динара

Група рачуна	ПОЗИЦИЈА	АОП	Реализација 2024.	Ребаланс 2025.	Реализација 2025.	% реализације у односу на 2024. год	% реализације у односу на план
1	2	3	4	5	6	7	8
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ						
	(1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	4.870.632	4.531.180	4.221.829	86,68	93,17
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002	0	0	0		
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003	0	0	0		
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје роба на иностраном тржишту	1004	0	0	0		
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005	4.711.875	4.420.680	4.090.409	86,81	92,53
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006	4.711.875	4.420.680	4.090.409	86,81	92,53
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007	0	0	0		
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1008	0	0	0		
630	IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009	0	0	0		
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010	0	0	0		
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011	58.345	60.500	60.403	103,53	99,84
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012	100.412	50.000	71.017	70,73	0,00
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	4.850.162	4.486.579	4.060.124	83,71	90,49
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014	0		0		
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	39.065	51.473	42.577	108,99	82,72
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	726.215	854.160	780.390	107,46	91,36
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	564.833	668.114	614.610	108,81	91,99
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	85.572	101.219	93.113	108,81	91,99
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	75.810	84.827	72.667	95,85	85,66
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	107.300	102.000	101.005	94,13	99,02
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021	92.510	0	1.903		
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	3.616.114	3.140.784	2.842.757	78,61	90,51

Група рачуна	ПОЗИЦИЈА	АОП	Реализација 2024.	Ребаланс 2025.	Реализација 2025.	% реализације у односу на 2024. год	% реализације у односу на план
1	2	3	4	5	6	7	8
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023	37.356	40.000	65.022	174,06	
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	231.602	298.162	226.470	97,78	75,96
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025	20.470	44.601	161.705		
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026	0	0	0		
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	95.349	112.008	113.259	118,78	101,12
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028	0	0	0		
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029	95.325	112.000	113.094	118,64	100,98
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КРУСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030	8	8	165	2.062,50	2.062,50
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031	16	0	0		
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	34.585	72.800	58.756	169,89	80,71
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033	0	0	0		
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	34.468	72.300	58.756	170,47	81,27
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035	117	0	0		
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036	0	500	0		0,00
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037	60.764	39.208	54.503	89,70	139,01
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038	0	0	0		
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039	0	0	0		
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040	57.411	52.000	72.318	125,97	139,07
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	34.841	67.100	13.230	37,97	19,72
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	20.952	26.000	24.937	119,02	95,91
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043	5.000.822	4.710.288	4.348.318	86,95	92,32
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044	4.963.110	4.637.379	4.216.135	84,95	90,92
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045	37.712	72.909	132.183	350,51	181,30

Група рачуна	ПОЗИЦИЈА	АОП	Реализација 2024.	Ребаланс 2025.	Реализација 2025.	% реализације у односу на 2024. год	% реализације у односу на план
1	2	3	4	5	6	7	8
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046	0	0	0		
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	0	0	0		
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	0	0	0		
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049	37.712	72.909	132.183	350,51	181,30
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050	0	0	0		
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК						
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051	33.149	10.936	39.393	118,84	360,20
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИХ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052			3.773		
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053	10.064	0		0,00	
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054	0	0	0		
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055	14.627	61.973	89.017	608,58	143,64
	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					

2.3.1 ОБРАЗЛОЖЕЊЕ БИЛАНСА УСПЕХА

Нето добитак за период 01.01-31.12.2025. године износи 89.017.000 динара и већи је од планираног за 27.045.000 динара а у односу на претходну годину за 74.390.000 динара.



ПРИХОДИ

Укупни приходи реализовани су у износу од 4.348.318.000 динара што је у односу на план од 4.710.288.000 динара мање за 361.970.000 динара.

Укупни приходи су мањи у односу на претходну годину за 652.504.000 динара или за 13,05%.

I. Пословни приходи

Пословни приходи реализовани су у износу од 4.221.829.000 динара што је у односу на план од 4.531.180.000 динара мање за 309.351.000 динара.

Пословни приходи су мањи у односу на претходну годину за 648.803.000 динара или за 13,19%.

II. Финансијски приходи

Финансијски приходи реализовани су у износу од 113.259.000 динара што је у односу на план од 112.008.000 динара више за 1.251.000 динара.

Финансијски приходи су већи у односу на претходну годину за 17.910.000 динара или за 18,78%.

III. Остали приходи

Остали приходи реализовани су у износу од 13.230.000 динара што је у односу на план од 67.100.000 динара мање за 53.870.000 динара.

Остали приходи су мањи у односу на претходну годину за 21.611.000 динара или за 62,03%.

РАСХОДИ

Укупни расходи реализовани су у износу од 4.216.135.000 динара, што је у односу на план од 4.637.379.000 динара мање за 421.244.000 динара.

Укупни расходи мањи су у односу на претходну годину за 746.975000 динара или за 15,05%.

I. Пословни расходи

Пословни расходи реализовани су у износу од 4.060.124.000 динара, што је у односу на план од 4.486.579.000 динара мање за 426.455.000 динара.

Пословни расходи су мањи у односу на претходну годину за 790.038.000 динара или за 16,29% и углавном се односе на трошкове производних услуга.

Реализација значајнијих пословних расхода:

- Трошкови материјала реализовани су у износу од 15.874.000 динара што је у односу на план од 23.973.000 динара мање за 8.099.000 динара.

Трошкови материјала су већи у односу на претходну годину за 4.853.000 динара.

- Трошкови горива и енергије реализовани су у износу од 26.703.000 динара, што је у односу на план од 27.500.000 динара мање за 797.000 динара.

Трошкови горива и енергије мањи су у односу на претходну годину за 1.341.000 динара.

- Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи реализовани су у износу од 780.390.000 динара, што је у односу на план од 854.160.000 динара мање за 73.770.000 динара. Расходи зарада, накнада зарада и остали лични расходи образложени су уз табелу зарада, која је саставни део овог извештаја.

Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи већи су у односу на претходну годину за 54.175.000 динара.

- Трошкови услуга одржавања реализовани су у износу од 54.950.000 динара, што је у односу на план од 98.381.000 динара, мање за 43.431.000 динара.

Трошкови услуга одржавања мањи су у односу на претходну годину за 44.478.000 динара.

- Трошкови осталих производних услуга реализовани су у износу од 2.775.987.000 динара, што је у односу на план од 3.024.943.000 динара мање за 248.956.000 динара.

Трошкови осталих производних услуга мањи су у односу на претходну годину за 726.918.000 динара.

II. Финансијски расходи

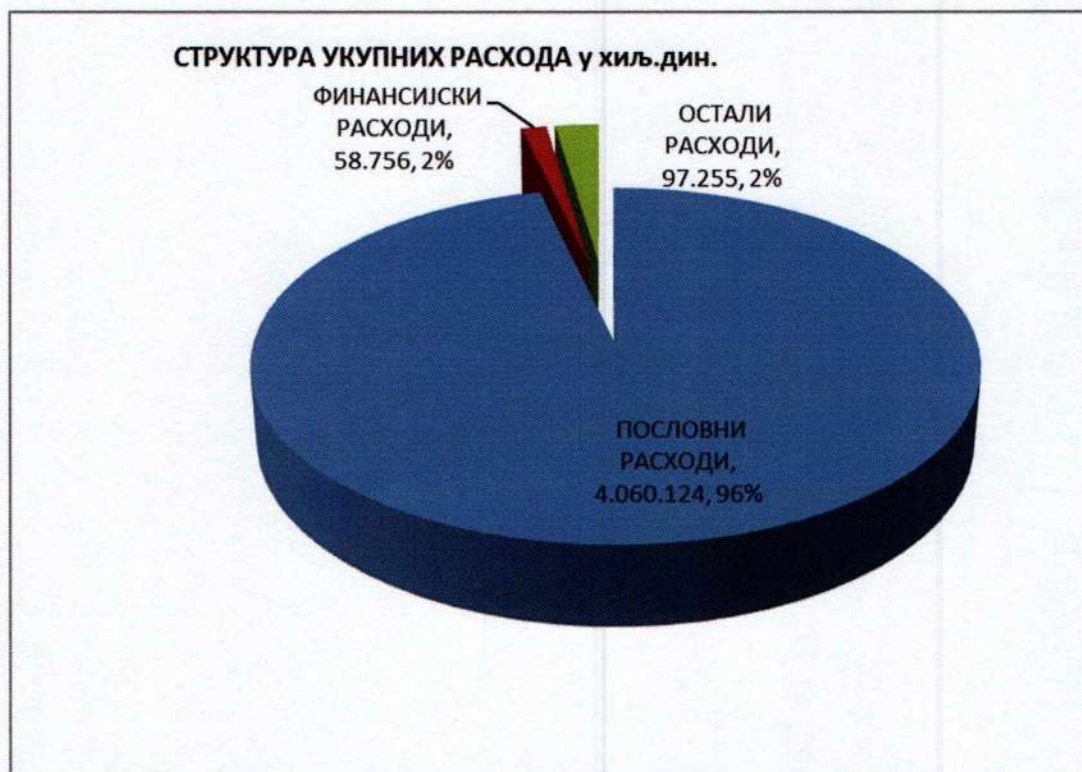
Финансијски расходи су реализовани у износу од 58.756.000 динара, што је у односу на план од 72.800.000 динара мање за 14.044.000 динара.

Финансијски расходи су већи у односу на претходну годину за 24.171.000 динара или за 69,89% .

III. Остали расходи

Остали расходи су реализовани у износу од 97.255.000 динара, што је у односу на план од 78.000.000 динара више за 19.255.000 динара.

Остали расходи су већи у односу на претходну годину за 18.892.000 динара или за 24,11%.



2.3.2 ПРИХОДИ -ПРЕГЛЕД ПО ГРУПАМА

у 000 динара

Група рачуна	НАЗИВ	Реализација 2024.	Ребаланс 2025.	Реализација 2025.	% реализације у односу на 2024. год	% реализације у односу на план
1	2	3	4	5	6	7
612	Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на домаћем тржишту	13.133	1.200	752	5,73	62,67
614	Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	4.698.742	4.419.480	4.089.657	87,04	92,54
650	Приходи од закупнина	58.345	60.500	60.403	103,53	99,84
659	Остали пословни приходи	0				
682	Приходи од усклађења вредности некретнина, постројења и опреме	100.412	50.000	71.017	70,73	142,03
	ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	4.870.632	4.531.180	4.221.829	86,68	93,17
662	Приходи од камата	95.325	112.000	113.094	118,64	100,98
664	Приходи од ефеката уговорене валутне клаузуле	8	8	165		
669	Остали финансијски приходи	16	0	0	0,00	
	ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	95.349	112.008	113.259	118,78	101,12
670	Приход од учешћа правних и физичких лица у продаји возила на јавној лицитацији	0	0	3.338	0,00	
674	Вишкови	756	0	344		
675	Наплаћена отписана потраживања	16.095	20.000	0	0,00	0,00
676	Приходи по основу ефеката уговорене заштите од ризика	9.894	11.600	5.544	56,03	47,79
677	Приходи од смањења обавеза	201	0	0		
678	Приходи од укидања дугорочних резервисања	2.994	30.000	64	2,14	
679	Остали непоменути приходи	4.901	5.500	3.940	80,39	71,64
	ОСТАЛИ ПРИХОДИ	34.841	67.100	13.230	37,97	19,72
	УКУПНИ ПРИХОДИ у хиљ. дин.	5.000.822	4.710.288	4.348.318	86,95	92,32

2.3.3 ТРОШКОВИ - ПРЕГЛЕД ПО ГРУПАМА

(у 000 динара)

ГРУПА РАЧУНА	НАЗИВ	Реализација 2024.	Ребаланс 2025.	Реализација 2025.	% реализације у односу на 2024. год	% реализације у односу на план
1	2	3	4	5	6	7
512	ТРОШКОВИ ОСТАЛОГ МАТЕРИЈАЛА (РЕЖИЈСКОГ)	11.021	23.973	15.874	144,03	66,21
513	ТРОШКОВИ ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	28.044	27.500	26.703	95,22	97,10
52	ТРОШК.ЗАРАДА И НАКН.ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ	726.215	854.160	780.390	107,46	91,36
520	ТРОШК.ЗАРАДА И НАКН.ЗАРАДА	564.833	668.114	614.610	108,81	91,99
521	ТРОШ.ПОР.И ДОПР.НА ЗАР. И НАК.ЗАР.НА ТЕРЕТ ПОСЛОД.	85.572	101.219	93.113	108,81	91,99
52 осим 520 и 521	ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ И НАКНАДЕ	75.810	84.827	72.667	95,85	85,66
531	ТРОШКОВИ ТРАНСПОРТНИХ УСЛУГА	12.041	12.900	10.079	83,71	78,13
532	ТРОШКОВИ УСЛУГА ОДРЖАВАЊА	99.428	98.381	54.950	55,27	55,85
533	ТРОШКОВИ ЗАКУПНИНА	1.740	4.560	1.741	100,06	38,18
539	ТРОШКОВИ ОСТАЛИХ УСЛУГА	3.502.905	3.024.943	2.775.987	79,25	91,77
540	ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	107.300	102.000	101.005	94,13	99,02
545	ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА (БЕНЕФИЦИЈЕ ЗАПОСЛЕНИХ)	37.356	40.000	65.022	174,06	162,56
550	ТРОШКОВИ НЕПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	44.157	69.707	48.110	147,25	162,56
551	ТРОШКОВИ РЕПРЕЗЕНТАЦИЈЕ	147	500	170	32.727,89	69,02
552	ТРОШКОВИ ПРЕМИЈЕ ОСИГУРАЊА	7.042	12.107	10.358	2,41	34,00
553	ТРОШКОВИ ПЛАТНОГ ПРОМЕТА	6.670	7.650	4.714	155,29	85,55
554	ТРОШКОВИ ЧЛАНАРИНА	2.073	2.300	2.076	227,40	61,62
555	ТРОШКОВИ ПОРЕЗА	55.537	52.200	47.428	3,74	90,26
556	ТРОШКОВИ ДОПРИНОСА	4.314	5.300	5.327	1.099,40	90,86
557	ТРОШКОВИ ДОНАЦИЈА	4.774	0	0	0,00	100,51
559	ОСТАЛИ НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	106.888	148.398	108.287	101,31	72,97
582	УСКЛАЂИВАЊЕ ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ	92.510	0	1.903	2,06	0,00

ГРУПА РАЧУНА	НАЗИВ	Реализација 2024.	Ребаланс 2025.	Реализација 2025.	% реализације у односу на 2024. год	% реализације у односу на план
1	2	3	4	5	6	7
I	ПОСЛОВНИ РАСХОДИ	4.850.162	4.486.580	4.060.124	83,71	90,49
562	РАСХОДИ КАМАТА (према трећим лицима)	34.468	72.300	58.756	170,47	81,27
564	РАСХОДИ ПО ОСНОВУ ЕФЕКТА ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (трећим лицима)	117	0	0	0,00	
569	ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	0	500	0		
II	ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	34.585	72.800	58.756	169,89	80,71
570	ГУБИЦИ НА ОСН.РАСХ.И ПРОД.НЕМАТ.ИМОВ.,НЕКР.ПОСТ.И ОПРЕМЕ	3.245	6.000	5.655	174,27	
574	МАЊКОВИ	720	0	1.021	141,81	
579	ОСТАЛИ НЕПОМЕНУТИ РАСХОДИ	16.987	20.000	18.261	107,50	91,31
585	ОБЕЗВРЕЂ. ПОТРАЖ.И КРАТКОРОЧ. ФИНАНСИЈ. ПЛАСМАНА	57.411	52.000	72.318	125,97	139,07
III	ОСТАЛИ РАСХОДИ	78.363	78.000	97.255	124,11	124,69
УКУПНИ РАСХОДИ		4.963.110	4.637.380	4.216.135	84,95	90,92

У складу са усвојеним Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама, Предузеће је у 2025. години одлучило да за сврхе састављања финансијских извештаја примени МСФИ 9: Финансијски инструменти. С обзиром да су финансијски извештаји на дан и за годину завршени 31. децембра 2025. године први за чију припрему је примењиван МСФИ 9 ефекат примене утврђен је на почетку најранијег презентованог периода, односно на дан 1. јануара 2023. године, као да је МСФИ 9 већ тада био примењен. Предузеће је кориговало износе на дан и за годину која се завршила 31. децембра 2024. године и на дан 31. децембра 2023. године, а који представљају упоредне податке у приложеним финансијским извештајима за 2025. годину и тако признало ефекте примене МСФИ 9. Ефекти преласка се у потпуности односе на корекције утврђене по основу примене модела очекиваних кредитних губитака.

2.4 ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ – ОСТВАРЕЊЕ ЗА 2025. ГОДИНУ

у 000 динара

	ПОЗИЦИЈА	АОП	Реализација 2024.	Ребаланс 2025.	Реализација 2025.	% реализације у односу на 2024. год	% реализације у односу на план
1	2	3	4	5	6	7	8
1	А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ						
2	I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 3)	3001	4.629.994	5.109.490	5.256.203	113,53	102,87
3	1. Продаја и примљени аванси	3002	4.537.612	5.006.990	5.154.397	113,59	102,94
4	1. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003	0	0	0		
5	2. Примљене камате из пословних активности	3004	80.297	97.000	87.555	109,04	90,26
6	3. Остали приливи из редовног пословања	3005	12.085	5.500	14.251	117,92	259,11
7	II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 5)	3006	5.157.006	4.900.904	4.592.073	89,05	93,70
8	1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	4.170.239	3.610.744	3.393.053	81,36	93,97
9	2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008	0	0	0		
10	2. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	735.439	862.660	795.436	108,16	92,21
11	4. Плаћене камате у земљи	3010	0	0	0		
12	5. Плаћене камате у иностранству	3011	0	0	0		
13	4. Порез на добитак	3012	23.947	0	2.762	11,53	
14	5. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	222.607	417.500	391.756	175,99	93,83
15	8. Остали одливи из пословних активности	3014	4.774	10.000	9.066		
16	III. Нето прилив готовине из пословних активности (I-II)	3015	0	208.586	664.130		318,40
17	IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II-I)	3016	527.012	0	0		
18	Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА						
19	I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3017	18.395	13.000	18.656	101,42	143,51
20	1. Продаја акција и удела (нето приливи)	3018	0	0	0		
21	2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3019	0	0	0		
22	3. Остали финансијски пласмани (нето приливи)	3020	18.395	13.000	18.656	101,42	143,51
23	4. Примљене камате из активности инвестирања	3021	0	0	0		
24	5. Примљене дивиденде	3022	0		0		
25	II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023	81.774	107.516	104.520	127,82	97,21
26	1. Куповина акција и удела (нето одливи)	3024	0	0	0		
27	2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава *	3025	81.774	107.516	104.520	127,82	97,21
28	3. Остали финансијски пласмани (нето одливи)	3026	0	0	0		
29	III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I-II)	3027	0	0	0		

	ПОЗИЦИЈА	АОП	Реализација 2024.	Ребаланс 2025.	Реализација 2025.	% реализације у односу на 2024. год	% реализације у односу на план
1	2	3	4	5	6	7	8
31	В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА						
32	I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 5)	3029	1.100.000	0	4.095	0,37	
33	1. Увећање основног капитала	3030	0	0	0		
34	2. Дугорочни кредити у земљи	3031	800.000	0	0		
35	3. Дугорочни кредити у иностранству	3032	0	0	0		
36	4. Краткорочни кредити у земљи	3033	300.000	0	0		
37	5. Краткорочни кредити у иностранству	3034	0	0	0		
38	4. Остале дугорочне обавезе	3035	0	0	0		
39	5. Остале краткорочне обавезе	3036	0	0	4.095		
40	II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 6)	3037	324.958	211.700	214.267	65,94	101,21
41	1. Откуп сопствених акција и удела	3038	0	0	0		
42	2. Дугорочни кредити у земљи	3039	6.618	154.400	154.386	2.332,82	99,99
43	3. Дугорочни кредити у иностранству	3040	0	0	0		
44	4. Краткорочни кредити у земљи	3041	300.000	0	0		
45	5. Краткорочни кредити у иностранству	3042	0	0	0		
46	4. Остале обавезе (одливи)	3043	18.340	57.300	59.881	326,50	104,50
47	5. Финансијски лизинг	3044	0	0	0		
48	6. Исплаћене дивиденде **	3045	0	0	0		
49	III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I-II)	3046	775.042	0	0		
50	IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II-I)	3047	0	211.700	210.172		
51	Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3013 + 3025)	3048	5.748.389	5.122.490	5.278.954	91,83	103,05
52	Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3005 + 3019 + 3031)	3049	5.563.738	5.220.120	4.910.860	88,27	94,08
53	Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3040 – 3041)	3050	184.651	0	368.094		
54	Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3041 – 3040)	3051	0	97.630	0		0,00
55	З. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	64.562	249.213	249.213	386,01	100,00
56	Ж. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3053	0	0	0		
57	И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3054	0	0	0		
58	Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3042 – 3043 + 3044 + 3045 – 3046)	3055	249.213	151.583	617.307	247,70	407,24

2.4.1 ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УЗ ИЗВЕШТАЈ О НОВЧАНИМ ТОКОВИМА

I. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ

А. Приливи готовине из пословних активности реализовани су у износу од 5.256.203.000 динара, што је у односу на план од 5.109.490.000 динара више за 146.713.000 динара.

Приливи готовине из пословних активности су већи у односу на претходну годину за 626.209.000 динара или за 13,53%.

Б. Одливи готовине из пословних активности реализовани су у износу од 4.592.073.000 динара што је у односу на план од 4.900.904.000 динара мање за 308.831.000 динара.

- Исплате добављачима и дати аванси су мањи од планираних за 217.691.000 динара због мањег обима радова на текућем одржавању.
- Одливи за зараде и накнаде зарада су мањи од планираних за 67.224.000 динара. Укупан број запослених је мањи од планираног.

Одливи готовине из пословних активности су мањи у односу на претходну годину за 564.933.000 динара или за 10,95%.

II. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА

А. Приливи готовине из активности инвестирања реализовани су у износу од 18.656.000 динара, што је у односу на план од 13.000.000 динара више за 5.656.000 динара.

Приливи готовине из активности инвестирања су већи у односу на претходну годину за 261.000 динара или за 1,42%.

Б. Одливи готовине из активности инвестирања реализовани су у износу од 104.520.000 динара, што је у односу на план од 107.516.000 динара мање за 2.996.000 динара. До одступања је дошло јер нису реалозоване све планиране набавке.

Одливи готовине из активности инвестирања су већи у односу на претходну годину за 22.746.000 динара или за 27,82%.

III. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА

А. Приливи готовине из активности финансирања реализовани су у износу од 4.095.000 динара.

Б. Одливи готовине из активности финансирања реализовани су у износу од 214.267.000 динара што је у односу на план од 211.700.000 динара веће за 2.567.000 динара.

Одливи готовине из активности финансирања су мањи у односу на претходну годину за 110.691.000 динара.

Готовина на крају 2025. године износи 617.307.000 динара.

Готовина на крају 2025. године је већа у односу на преходну годину за 368.094.000 динар или за 147,70%.



2.5 ИНВЕСТИЦИОНА УЛАГАЊА У 2025. ГОДИНИ

Редни број	Назив инвестиционог улагања	2024. година		2025. година		% реализације у односу на 2024. годину	% реализације у односу на план
		План	Реализација	План	Реализација		
1	Нематеријална улагања	118.452	55.251	70.040	60.741	109,94	86,72
2	Опрема	43.701	12.894	41.956	27.345	212,08	65,18
3	Грађевински објекти	0	0	0	0	0,00	0,00
Укупно:		162.153	68.145	111.996	88.086	129,26	78,65

Предузеће је у 2025. години реализовало инвестиција у укупном износу од 88.086.000 динара, што је у односу на план од 111.996.000 динара мање за 23.910.000 динара. У односу на претходну годину нематеријална улагања су већа за 5.490.000 динара, а улагања у опрему су већа за 14.451.000 динара.

2.6 РАЦИО АНАЛИЗА ПОСЛОВАЊА

Рацио анализом пословања се обезбеђују информације неопходне за доношење пословних одлука. Основни циљ анализе финансијских извештаја предузећа је оцењивање прошлих остварења предузећа и предвиђање његових будућих остварења у функцији информативне подршке активности доношењу одлука, које су, у крајњој линији, финансијске одлуке.

Индикатори профитабилности предузећа (ROA) стопа приноса на средства и (ROE) стопа приноса на капитал, показују колико се ефикасно користе средства и колики је принос на капитал. Будући да је циљ предузећа максимизирање резултата на дуг рок, произилази да је захтев за рентабилношћу изведен из самог циља предузећа.

Дуг/капитал представља однос укупног дуга и капитала.

Ликвидност представља способност предузећа да измири обавезе у року доспећа. Предузеће има адекватну ликвидност ако успева да измири своје краткорочне обавезе према редоследу доспећа, а да при томе не угрози своје даље пословање.

Предузеће управља ризиком ликвидности одржавајући одговарајуће новчане резерве континуираним праћењем планираног и стварног новчаног тока, као и одржавањем адекватног односа доспећа финансијских средстава и обавеза.

Показатељи пословања	2024	2025
EBITDA	179.480	291.944
ROA-стопа приноса средстава (нето добит/укупна средства)	0,31	1,71
ROE-стопа приноса капитала (нето добит/капитал)	0,54	3,05
Оперативни новчани ток	-527.012	664.130
Дуг / капитал	72,74	78,40
Ликвидност	200,74	180,00

Приказ планираних и реализованих индикатора пословања

		2024. година	2025. година
Укупни капитал	План	2.731.946	2.802.012
	Реализација	2.712.168	2.923.197
	% одступања реализације од плана	-1%	+4%
	% одступања реализације у односу на реализацију претходне године	0%	+8%
Укупна имовина	План	4.200.310	4.691.045
	Реализација	4.684.981	5.215.028
	% одступања реализације од плана	12%	+11%
	% одступања реализације у односу на реализацију претходне године	18%	+11%
Пословни приходи	План	4.670.099	4.531.180
	Реализација	4.870.632	4.221.829
	% одступања реализације од плана	+4%	-7%
	% одступања реализације у односу на реализацију претходне године	+25%	-13%
Пословни расходи	План	4.730.857	4.486.580
	Реализација	4.850.162	4.060.124
	% одступања реализације од плана	+3%	-10%
	% одступања реализације у односу на реализацију претходне године	+21%	-16%
Пословни резултат	План	-60.758	44.600
	Реализација	20.470	161.705
	% одступања реализације од плана	-134%	+263%
	% одступања реализације у односу на реализацију претходне године	+619%	+87%
Нето резултат	План	18.389	61.973
	Реализација	14.627	89.017
	% одступања реализације од плана	-20%	+44%
	% одступања реализације у односу на реализацију претходне године	-36%	+84%
Број запослених на дан 31.12.	План	330	330
	Реализација	306	307
	% одступања реализације од плана	-7%	-7%
	% одступања реализације у односу на реализацију претходне године	+2%	+0%
Просечна нето зарада	План	105.614	118.270
	Реализација	110.242	119.657
	% одступања реализације од плана	+4%	+1%
	% одступања реализације у односу на реализацију претходне године	+15%	+8%
Инвестиције	План	162.153	111.996
	Реализација	68.145	88.086
	% одступања реализације од плана	-58%	-21%
	% одступања реализације у односу на реализацију претходне године	-40%	+23%

2.7 ТРОШКОВИ ЗАПОСЛЕНИХ – ОСТВАРЕЊЕ ЗА 2025. ГОДИНУ

у динарима

Р. бр.	Трошкови запослених	Реализација 2024. година	План 2025. година	Реализација 2025. година	% реализ. у односу на 2024. год	% реализ. у односу на план
1.	Маса НЕТО зарада (зарада по одбитку припадајућих пореза и доприноса на терет запосленог)	404.808.969	468.348.304	440.817.649	109%	94%
2.	Маса БРУТО 1 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет запосленог)	564.832.821	668.114.556	614.610.216	109%	92%
3.	Маса БРУТО 2 зарада (зарада са припадајућим порезом и доприносима на терет послодавца)	650.404.954	769.333.925	707.723.669	109%	92%
4.	Број запослених по кадровској евиденцији - УКУПНО**	306	330	307	100%	93%
4.1	- на неодређено време	281	330	287	102%	87%
4.2	- на одређено време	25	0	20	80%	
5	Накнаде по уговору о делу	875.604	1.800.000	1.564.949	179%	87%
6	Број прималаца накнаде по уговору о делу	1	2	1	100%	50%
7	Накнаде по ауторским уговорима	980.834	1.300.000	1.030.097	105%	79%
8	Број прималаца накнаде по ауторским уговорима	1	1	1	100%	100%
9	Накнаде по уговору о привременим и повременим пословима	41.110.627	50.000.000	43.842.351	107%	88%
10	Број прималаца накнаде по уговору о привременим и повременим пословима	32	33	24	75%	73%
11	Накнаде физичким лицима по основу осталих уговора	0	200.000	0		
12	Број прималаца накнаде по основу осталих уговора	0	0	0		
13	Накнаде члановима скупштине	0	0	0		
14	Број чланова скупштине	0	0	0		
15	Накнаде члановима управног одбора	0	0	0		
16	Број чланова управног одбора	0	0	0		
17	Накнаде члановима надзорног одбора	1.214.927	1.226.415	1.207.729	99%	98%
18	Број чланова надзорног одбора	3	3	3	100%	100%
19	Превоз запослених на посао и са посла	7.257.317	3.500.000	160.519	2%	5%
20	Дневнице на службеном путу	51.740	200.000	22.903	44%	11%
21	Накнаде трошкова на службеном путу	0	600.000	0		0%
22	Отпремнина за одлазак у пензију	3.399.402	4.800.000	4.346.488	128%	91%
23	Број прималаца	7	8	7	100%	88%
24	Јубиларне награде	3.645.954	3.500.000	3.120.051	86%	89%
25	Број прималаца	20	10	9	45%	90%
26	Смештај и исхрана на терену	0	0	0		
27	Помоћ радницима и породици радника	4.367.581	4.000.000	5.227.475	120%	131%
28	Стипендије	0	0	0		
29	Остале накнаде трошкова запосленима и осталим физичким лицима	18.396.438	22.000.000	18.246.254	99%	83%
30	Трошкови стручног усавршавања запослених	1.407.364	3.500.000	1.875.055	133%	54%

Напомена: У табели су приказане исплаћене отпремнине за одлазак у пензију и јубиларне награде. За исте је извршено резервисање у претходном периоду, тако да исплате по овом основу само делом терете расходе предузећа, обзиром да се врше укидања резервисања по овом основу.

*Последњи дан тромесечја за који се извештај саставља

**Број запослених последњег дана извештајног периода

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

2.8 СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ

Квалификациона структура

Редни број	Опис	Запослени		Надзорни одбор/Скупштина	
		Број на дан 31.12.2024.	Број на дан 31.12.2025.	Број на дан 31.12.2024.	Број на дан 31.12.2025.
1	ВСС	127	127	3	3
2	ВС	34	34	0	0
3	ВКВ	0	0	0	0
4	ССС	126	127	0	0
5	КВ	19	19	0	0
6	ПК	0	0	0	0
7	НК	0	0	0	0
УКУПНО		306	307	3	3

Старосна структура

Редни број	Опис	Број запослених 31.12.2024.	Број запослених 31.12.2025.
1	До 30 година	20	20
2	30 до 40	83	84
3	40 до 50	103	103
4	50 до 60	68	68
5	Преко 60	32	32
УКУПНО		306	307
Просечна старост			

Структура по полу

Редни број	Опис	Запослени		Надзорни одбор/Скупштина	
		Број на дан 31.12.2024.	Број на дан 31.12.2025.	Број на дан 31.12.2024.	Број на дан 31.12.2025.
1	Мушки	151	152	2	2
2	Женски	155	155	1	1
УКУПНО		306	307	3	3

Структура по времену у радном односу

Редни број	Опис	Број запослених 31.12.2024.	Број запослених 31.12.2025.
1	До 5 година	122	122
2	5 до 10	58	59
3	10 до 15	48	48
4	15 до 20	38	38
5	20 до 25	10	10
6	25 до 30	21	21
7	30 до 35	3	3
8	Преко 35	6	6
УКУПНО		306	307

Број запослених по секторима / организационим јединицама на дан 31.12.2025. године

Редни број	Сектор / Организациона јединица	Број систематизованих радних места	Број извршилаца	Број запослених по кадровској евиденцији	Број запослених на неодређено време	Број запослених на одређено време
1	ОПШТЕ РУКОВОЂЕЊЕ	5	5	5	4	1
2	КАБИНЕТ ДИРЕКТОРА	5	7	3	3	0
3	СЛУЖБА ЗА ИНТЕРНУ РЕВИЗИЈУ	2	3	2	2	0
4	СЕКТОР ЗА ТЕХНИЧКЕ ПОСЛОВЕ	9	9	4	4	0
5	ОДЕЉЕЊЕ ЗА ИНВЕСТИЦИОНЕ ПРОЈЕКТЕ	21	42	10	8	2
6	ОДЕЉЕЊЕ ЗА ЕКСТЕРНИ НАДЗОР	3	4	2	2	0
7	ОДЕЉЕЊЕ ЗА КОНТРОЛУ ЧИШЋЕЊА	5	25	17	17	0
8	ДИСПЕЧЕРСКИ ЦЕНТАР	3	14	6	6	0
9	СЛУЖБА ХИТНИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА И ОПЕРАТИВНОГ НАДЗОРА	19	113	52	49	3
10	РЈ ВРАЧАР	16	35	7	7	0
11	РЈ СТАРИ ГРАД	16	35	6	6	0
12	РЈ САВСКИ ВЕНАЦ	16	35	4	4	0
13	РЈ ПАЛИЛУЛА	16	36	6	5	1
14	РЈ ЗВЕЗДАРА	16	35	7	6	1
15	РЈ ВОЖДОВАЦ	16	35	7	7	0
16	РЈ ЧУКАРИЦА	16	35	7	7	0
17	РЈ НОВИ БЕОГРАД	16	37	10	10	0
18	РЈ ЗЕМУН	16	35	4	4	0
19	РЈ РАКОВИЦА	16	35	5	5	0
20	СЕКТОР ЗА МАРКЕТИНГ И КОМУНИКАЦИЈУ	1	1	1	1	0
21	СЛУЖБА ЗА МАРКЕТИНГ	1	1	1	1	0
22	ОДЕЉЕЊЕ ЗА КОРИСНИЧКИ СЕРВИС	6	26	19	17	2
23	ОДЕЉЕЊЕ ЗА ОДНОСЕ СА ЈАВНОШЋУ И РАЗВОЈ КОРИСНИЧКЕ МРЕЖЕ	9	19	10	7	3
24	СЛУЖБА ЗА КОМУНИКАЦИЈУ	12	55	21	19	2
25	СЕКТОР ЗА ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ	1	1	1	1	0

Редни број	Сектор / Организациона јединица	Број систематизованих радних места	Број извршилаца	Број запослених по кадровској евиденцији	Број запослених на неодређено време	Број запослених на одређено време
26	СЛУЖБА ЗА ПРАВНО ЗАСТУПАЊЕ, НОРМАТИВУ И ПРАВНУ ПОДРШКУ	5	15	8	7	1
27	СЛУЖБА ЗА УПРАВЉАЊЕ КАДРОВИМА И КАНЦЕЛАРИЈСКИМ ПОСЛОВАЊЕМ	6	12	6	5	1
28	СЛУЖБА ЗА УПРАВЉАЊЕ ИМОВИНОМ	8	27	15	15	0
29	СЕКТОР ЗА ОПШТЕ ПОСЛОВЕ ИКТ И ЗАШТИТУ	1	1	1	1	0
30	СЛУЖБА ЗА ОПШТЕ ПОСЛОВЕ	7	12	6	6	0
31	СЛУЖБА ИКТ	7	15	9	8	1
32	СЛУЖБА ЗАШТИТЕ	6	12	2	2	0
33	СЕКТОР ЗА НАБАВКЕ	1	1	1	1	0
34	СЛУЖБА ЗА НАБАВКЕ	6	11	6	4	2
35	СЛУЖБА ЗА РАЗВОЈ	1	1	1	1	0
36	ОДЕЉЕЊЕ ЗА СТРАТЕШКО ПЛАНИРАЊЕ И РАЗВОЈ	5	13	4	4	0
37	ОДЕЉЕЊЕ ЗА ИМС И УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА	4	5	4	4	0
38	СЕКТОР ЗА ЕКОНОМСКО-ФИНАНСИЈСКЕ ПОСЛОВЕ	1	1	1	1	0
39	СЛУЖБА РАЧУНОВОДСТВА	1	1	1	1	0
40	ОДЕЉЕЊЕ КЊИГОВОДСТВА	7	14	4	4	0
41	ОДЕЉЕЊЕ ПЛАНИРАЊА И КОНТРОЛЕ	7	13	5	5	0
42	СЛУЖБА ФИНАНСИЈА	1	1	1	1	0
43	ОДЕЉЕЊЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОПЕРАТИВЕ ДОБАВЉАЧА	5	16	8	8	0
44	ОДЕЉЕЊЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОПЕРАТИВЕ КУПАЦА И ОБРАЧУНА	9	15	7	7	0
УКУПНО:		350	759	307	287	20

3 УЛАГАЊА У ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

ЈП "Градско стамбено" Београд је идентификовало у вези са својим пословањем све законске и друге захтеве који се односе на животну средину. Поступак идентификације ових захтева описан је Процедуром СОП12 Законски и други захтеви.

Аспекте животне средине ЈП "Градско стамбено" Београд је успоставило, примењује и одржава Процедуром СОП11 Идентификовање и вредновање аспеката животне средине. Предузеће води и одржава ажурне листе животне средине како би се обезбедило да систем управљања заштитом животне средине покрива све области стварних или потенцијаних опасности са гледишта очувања животне средине. Услуге које пружа ЈП „Градско стамбено“ Београд не утичу директно на животну средину на начин да долази до директног загађења ваздуха, водене средине или тла. На животну средину утичемо посредно преко ангажованих организација (извођача радова на одржавању стамбених зграда) које редовним активностима могу да направе отпад који спада у комунални отпад и они су одговорни за уклањање.

4 ЗНАЧАЈНИ ДОГАЂАЈИ ПО ЗАВРШЕТКУ ПОСЛОВНЕ ГОДИНЕ

Од дана билансирања до дана предаје финансијских извештаја није било значајних догађаја који би утицали на реалност и веродостојност података исказаним у финансијским извештајима за 2025. годину.

5 ПЛАНИРАНИ БУДУЋИ РАЗВОЈ

Рационализација и реорганизација пословања предузећа уз спровођење стратешких одлука донетих у сврху остварења уштеда у пословању омогућиле су предузећу додатну могућност за увођење нових услуга. Анализа интерних капацитета, али и тржишта на коме послује Предузеће резултирала је формирањем нових услуга. Једна од њих, представља заокружени сноп услуга и подразумева техничко одржавање нових комплекса зграда кроз прилагођену понуду.

За кратко време, ово јавно Предузеће преузело је одржавање комплекса „Горњи град“ и Дунавска Трилогија у Земуну, „New Minel“ на Новом Београду

Портфолио предузећа тиме је значајно проширен а „Градско стамбено“ Београд се учврстило на позицији лидера у одржавању зграда у Србији као једна од најзначајнијих институција тог типа у региону. Поред досадашњих услуга пружања хитних интервенција и редовног одржавања, као и извођења радова великог обима и вредности по посебним уговорима, новом услугом обухватају се и домарски радови, одржавање зелених површина, игралишта и паркова унутар комплекса, одржавање гаража и ауто лифтова, физичко-техничко обезбеђење, противпожарна заштита, зимска служба, дезинсекција и дератизација, чишћење комплекса.

Ову услугу карактерише понуда у којој се цена одржавања за власнике станова и пословних простора прилагођава у складу са обимом услуге коју станари комплекса желе од предузећа. Овакво ценовно прилагођавање услуге разликује од стандардне услуге предузећа која је традиционално фиксирана.

Све ово пратила је и динамична обука постојећих запослених те ангажовање нових људи који одлично познају информационе технологије, енглески језик као и нове комплексне системе, уређаје и алате засноване пре свега на електроници.

Станари су препознали унапређења у пословању, а захтеви за успостављање сарадње стижу како од савремених комплекса који су усељени пре неколико година, тако и од оних који су тек у изградњи. Активне али и будуће визије развоја базирају се управо на осавремењивању самог предузећа кроз спремност да испрати најсавременија тржишна кретања како по питању технолошког, тако и по питању развоја захтева самих станара који очекују све погодности модерног концепта урбаног становања.

То наравно никако не значи да се занемарују постојећи корисници. У циљу испуњавања и превазилажења њихових захтева формирано је и ново одељење за развој корисничке мреже које своје активности усмерава у директном договору са управницима и станарима. Наиме, проактивна маркетинг стратегија дефинисала је да запослени из сектора за маркетинг и комуникацију а пре свега из поменутог одељења одлазе на седнице стамбених заједница, свакодневно се са станарима састају у зградама, организују састанке са управницима у предузећу кроз различите презентације, те све проблеме и недоумице решавају у директној комуникацији са представницима станара који на тај начин имају константан увид у сваку активност надлежних служби. На тај начин, ствара се и веће поверење између станара и стручних служби управо због повећане транспарентности рада и директније контроле изведених радова. Идеја је да се обе стране – запослени са једне и управници и станари са друге стране додатно повезују кроз различите вибер групе али и портале на којима би могли да прате своје поднете захтеве.

За оне кориснике који имају жеље и могућности да финансирају радове на превентивном деловању, уведена је услуга превентивног чишћења заједничких канализационих инсталација.

Пратећи потребе корисника за плаћањем великих, инвестиционих радова на већи број рата, кроз сарадњу са банкама, увођењем нове услуге „кредитирање стамбених заједница“, предузеће излази у сусрет оваквим потребама и омогућава отплату на до 7 година. Поред тога што је ЈП „Градско стамбено“ Београд јемац за стамбене заједнице које одржава, врши стручни надзор над извођењем радова и обавља све административне послове за стамбену заједницу, док станари бирају фирме које ће изводити радове у њиховој згради.

ЈП „Градско стамбено“ Београд у 2025. години је увело нов пројекат под називом „ХАУС МАЈСТОРИ“ који обухвата пружање услуга и вршење одређених поправки у самим становима на локалним инсталацијама. Овом услугом су обухваћени пре свега радови на локалним инсталацијама и дијагностика кварова. За сада највећи број радова се односи на водовод и канализацију и електрорадове, али постоје и неки други типови радова.

Редовно организовање трибина, анкета и штандова показало се као добар начин за планирање будућих активности на основу утисака корисника.

Уграђивање позивних тастера, односно такозваних „паник-тастера“ у кабине лифтова донело је вишеструке погодности корисницима али и отворило простор за даље унапређење на пољима комуникације и безбедности корисника лифтова. Позивни тастер (паник – тастер) је електронски уређај осмишљен и дизајниран да помогне у ванредним ситуацијама у којима постоји акутна претња по безбедност људи и имовине. Ови тастери се повезују са диспечерима службе за хитне интервенције и за комуникацију није потребан телефон, нити интернет мрежа. У случају

заглављивања, заглављена особа има директну комуникацију са диспечерима и не зависи нити од поседовања телефона, нити од интернет мреже. Ови уређаји заправо су једна врста софтвера који памти многе информације, кварове, те правећи статистику значајно доприноси предикцији будућих кварова и потреби за извођењем радова. То отвара значајан простор за унапређење свеукупног нивоа квалитета одржавања лифтова кроз планирање набавке делова, рационализацију људских и материјалних ресурса а у циљу унапређења нивоа безбедности самих корисника.

Брига о онима који још увек немају потребан ниво развоја комуналне инфраструктуре огледа се кроз уведеноу услугу – пражњење и испирање септичких јама, што је услуга доступна како зградама које су у систему одржавања овог јавног предузећа тако и онима које су ван система одржавања али и приватним кућама у власништву физичких лица.

Спроведене су системске реформе у самом предузећу које су донеле скраћење рокова изласка екипа на терен, појачање контроле њиховог рада, набавку најсавременијих уређаја, опреме, машина и алата потребних за што ефикаснији рад уз што мању примену инвазивних метода. Набавка савремених уређаја значајно је унапредила пословање и повећала ниво поверења корисника у стручне службе. Тако су геофони, машине за крпљење цеви са унутрашње стране, дронови са обичним и термовизијским камерама умногоме скратили рокове извођења радова и допринели прецизности предузетих активности. У плану је да се настави са набавком савремених уређаја и опреме, пре свега базираних на прецизној електроници, пратећи трендове грађевинске индустрије али и савременог концепта колективног становања.

6 АКТИВНОСТИ РАЗВОЈА

Рационализација и реорганизација пословања предузећа уз спровођење стратешких одлука донетих у сврху остварења уштеда у пословању омогућиле су предузећу додатну могућност за систематско истраживање тржишта, пословног окружења, конкуренције и корисника. Анализа интерних капацитета, али и тржишта на коме послује предузеће донела је нове пословне идеје које би умногоме могле да унапреде свакодневни живот у стамбеним зградама.

Активно се прати концепт изградње савремених комплекса, развоја информационо-комуникационих технологија и платформи за интерактивну комуникацију са корисницима а ради се и на развоју портала за убрзано и транспарентније праћење активности предузећа.

Спровode се активности и на истраживању могућности за спровођење пројекта „Зелених кровова“, соларних панела као и инфо табли у стамбеним зградама а све у циљу унапређења свакодневног живота у стамбеним зградама уз повећање транспарентности, ефикасности и доприноса заштити животне средине.

6.1 ПРЕГЛЕД УНАПРЕЂЕЊА УСЛУГА И НАЈАВА НОВИХ УСЛУГА

ЕНЕРГЕТСКА САНАЦИЈА ФАСАДА

Проблем фасада је протеклих година више него актуелан у области одржавања стамбених зграда - фасаде не само да угрожавају безбедност корисника услед обрушавања делова, већ и значајно угрожавају човеково здравље и околину.

Главна идеја овог пројекта је да се на најпроблематичнијим типовима стамбених објеката разраде системски модели реконструкције, пре свега, фасада којим ће се елиминисати штетни материјали, трајније решити проблем девастације фасада која представља и физичку опасност по безбедност корисника а затим и унапредити енергетски потенцијали – умањењем годишње потребне топлотне и електричне енергије што ће, последично, повећати термички комфор у стамбеним јединицама и умањити емисију штетних гасова.

ПОЗИВНИ ТАСТЕР У ЛИФТ КУЋИЦАМА ЗА ОМОГУЋАВАЊЕ РАЗГОВОРА СА ОПЕРАТЕРИМА ХИТНИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА

Позивни тастер је електронски уређај осмишљен и дизајниран да помогне у ванредним ситуацијама у којима постоји акутна претња по безбедност људи и имовине. Ови тастери се повезују са диспечерима службе за хитне интервенције и за комуникацију није потребан телефон, нити интернет мрежа. Циљ овог пројекта је да се, у сарадњи са националним телекомуникационим операторима, корисницима, суграђанима (станарима) обезбеди много већа сигурност и безбедност кроз квалитетан и поуздан сервис. Осим тога, овај уређај у могућности је да обезбеди серију података о сваком посебном лифту на коме је уграђен, те је на тај начин могуће направити јасну предикцију одређених кварова, прецизније планирати сервисе, замену одређених делова, превентивно реаговати пре него што дође до хаварије а све у циљу да се обезбеди што дужи радни век лифта уз што мање застоја.

УСЛУГА УГРАДЊЕ ВИДЕО НАДЗОРА ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА

ЈП „Градско стамбено“ Београд је у циљу повећања безбедности суграђана и смањења вандализма у стамбеним зградама, израдило пројекат – НАПРЕДНА ЗГРАДА којим се станарима обезбеђује повећана заштита и сигурност кроз квалитетан и поуздан систем ВИДЕО НАДЗОРА у улазима зграда. Систем је заснован на савременим стандардима и решењима развијеним од стране водећих светских компанија из домена видео надзора, комуникационих уређаја и опреме.

УСЛУГА УГРАДЊЕ ЕКОЛОШКОГ ЛЕД ОСВЕТЉЕЊА У ЗАЈЕДНИЧКИМ ПРОСТОРИЈАМА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА

ЈП „Градско стамбено“ Београд кроз уградњу еколошког вида осветљења ЛЕД РАСВЕТЕ обухвата услугу извођења радова на замени постојећег система осветљења у заједничким просторијама стамбених зграда, системом штедљивих лед светиљки. Реч је о савременим, значајно економичнијим и еколошки прихватљивим ЛЕД панелима који осим што су изузетно практични и дуготрајни умањују и заједнички рачун за утрошену електричну енергију.

УСЛУГА МАШИНСКО ЧИШЋЕЊЕ

Са циљем беспрекорне чистоће стамбених зграда ЈП „Градско стамбено“ Београд унело је новину у пружању услуге одржавање хигијене улаза која се огледа у машинском чишћењу заједничких делова зграде. Реч је о генералном, темељном, хемијском чишћењу заједничких делова стамбене зграде савременим машинама које уз употребу проверених средстава уклањају и дугогодишње тврдокорне мрље што значајно олакшава и редовно одржавање хигијене након тога у одређеном временском периоду.

6.2 ДРУШТВЕНО ОДГОВОРНЕ АКЦИЈЕ

АКЦИЈА „БЕОГРАД БЕЗ БАРИЈЕРА“

ЈП „Градско стамбено“ Београд кроз пројекат БЕОГРАД БЕЗ БАРИЈЕРА пружа могућност постављања рампи и рукохвата за особе са инвалидитетом, свим зградама које се налазе у нашем систему одржавања, без додатног новчаног учествовања станара. Рампе се постављају свуда где за то постоје технички услови, односно услови да се рампа постави безбедно и у складу са важећим законским прописима.

6.3 ДРУШТВЕНО ОДГОВОРНЕ АКЦИЈЕ ПОСВЕЋЕНЕ ДЕЦИ

ЛИФТ НИЈЕ ИГРАЧКА

Акција која се у различитим облицима спроводи већ скоро две деценије. Усмерена је на едукацију пре свега деце о правилној употреби лифтова и подизању безбедности. Један од аспеката који се континуирано спроводи је постављање стрип налепница у лифтовима којима су на деци прилагођен начин представљене ситуације и презентована добра и безбедна понашања, насупрот опасностима услед небезбедног понашања.

7 ИНФОРМАЦИЈЕ О ОТКУПУ СОПСТВЕНИХ АКЦИЈА

Предузеће нема сопствених удела.

8 ПОСТОЈАЊЕ ОГРАНАКА

Предузеће нема огранке.

9 ЦИЉЕВИ И ПОЛИТИКЕ ВЕЗАНЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИМ РИЗИЦИМА, ЗАЈЕДНО СА ПОЛИТИКОМ СВАКЕ ЗНАЧАЈНЕ ВРСТЕ ПЛАНИРАНЕ ТРАНСАКЦИЈЕ ЗА КОЈУ СЕ КОРИСТИ ЗАШТИТА

Управљање ризиком капитала

Циљ управљања капиталом је да Предузеће задржи способност да настави са својим пословањем у неограниченом периоду у предвидљивој будућности, како би очувало структуру капитала са циљем да смањи трошкове капитала, а власницима обезбеди принос на капитал. Предузеће прати капитал на основу коефицијента задужености који се израчунава као однос нето задужености Предузећа и његовог укупног капитала.

Лица која контролишу финансије на нивоу предузећа испитују структуру капитал на годишњем нивоу.

Категорије финансијских инструмената

		У РСД 000	
		<u>2024</u>	<u>2025</u>
Финансијска средства			
Дугорочни финансијски пласмани		703.716	659.301
Потраживања по основу продаје		1.139.738	898.344
Краткорочни финансијски пласмани		13.647	13.699
Готовина и готовински еквиваленти		249.213	617.307
		<u>2.106.314</u>	<u>2.188.651</u>
Финансијске обавезе			
Дугорочне обавезе		645.614	610.065
Краткорочне финансијске обавезе		154.386	168.421
Обавезе из пословања		329.117	512.850
Остале краткорочне обавезе		237.524	290.987
		<u>1.366.641</u>	<u>1.582.323</u>

Основни финансијски инструменти Предузећа су готовина и готовински еквиваленти, потраживања, обавезе по основу дугорочних и краткорочних кредита, обавезе према добављачима и остале обавезе

чија је основна намена финансирање текућег пословања Предузећа. У нормалним условима пословања Предузеће је изложено ниже наведеним ризицима.

Циљеви управљања финансијским ризицима

Финансијски ризици укључују тржишни ризик (девизни и каматни), кредитни ризик и ризик ликвидности. Финансијски ризици се сагледавају на временској основи и превасходно се избегавају смањењем изложености Предузећа овим ризицима. Предузеће не користи никакве финансијске инструменте како би избегло утицај финансијских ризика на пословање из разлога што такви инструменти нису у широкој употреби, нити постоји организовано тржиште таквих инструмената у Републици Србији.

Кредитни ризик

Предузеће је изложено кредитном ризику који представља ризик да дужници неће бити у могућности да дуговања према Предузећу измире у потпуности и на време, што би имало за резултат финансијски губитак. Изложеност Предузећа овом ризику ограничена је на износ потраживања од купаца на дан биланса. Потраживања од купаца састоје се од великог броја комитената.

Ризик ликвидности

Коначна одговорност за управљање ризиком ликвидности је на руководству Предузећа које је успоставило одговарајући систем управљања за потребе краткорочног, средњорочног и дугорочног финансирања као и управљање ликвидношћу. Предузеће управља ризиком ликвидности одржавајући одговарајуће новчане резерве, континуираним праћењем планираног и стварног новчаног тока, као и одржавањем адекватног односа доспећа финансијских средстава и обавеза.

2025. година

Опис	До 3 месеца	3 месеца до 1 год	преко 1 године	Укупно
Готовина и готовински еквиваленти	617.307			617.307
Потраживања	898.344	186.234	-	1.084.578
Краткорочни финансијски пласмани	-	13.699	-	13.699
Дугорочни финансијски пласмани и потраживања	-	-	659.301	659.301
Укупно	1.515.651	199.933	659.301	2.374.885
Краткорочне финансијске обавезе	168.421	-	-	168.421
Обавезе из пословања	512.850	-	-	512.850
Дугорочне обавезе	-	-	610.065	610.065
Остале обавезе	290.987	-	-	290.987
Укупно	972.258	0	610.065	1.582.323
Рочна неусклађеност на 31.12.2023.	543.393	199.933	49.236	792.562

Претпоставке за процену тренутне фер вредности финансијских инструмената

С обзиром на чињеницу да не постоји довољно тржишно искуство, стабилност и ликвидност у куповини и продаји финансијских средстава и обавеза, као и обзиром на чињеницу да не постоје доступне тржишне информације које би се могле користити за потребе обелодањивања фер вредности финансијских средстава и обавеза, коришћен је метод дисконтовања новчаних токова. При коришћењу ове методе вредновања, користе се каматне стопе за финансијске инструменте са сличним карактеристикама, са циљем да се добије релевантна процена тржишне вредности финансијских инструмената на дан биланса.

Директор



Александар Јакшић, мастер економиста