



ДРЖАВНА
РЕВИЗОРСКА
ИНСТИТУЦИЈА

**ИЗВЕШТАЈ
О РЕВИЗИЈИ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА
SPV NIŠAVA ДОО, НИШ, ЗА 2023. ГОДИНУ**



**Број: 400–35/2024–06/15
Београд, 5. септембар 2024. године**



С А Д Р Ж А Ј :

	<i>Страна</i>
ИЗВЕШТАЈ ДРЖАВНЕ РЕВИЗОРСКЕ ИНСТИТУЦИЈЕ.....	3
ПРИЛОГ I РЕЗИМЕ ОТКРИВЕНИХ НЕПРАВИЛНОСТИ И ПРЕПОРУКА.....	6
ПРИЛОГ II НАПОМЕНЕ УЗ ИЗВЕШТАЈ О РЕВИЗИЈИ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА SPV NIŠAVA ДОО, НИШ, ЗА 2023. ГОДИНУ	11
ПРИЛОГ III ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈИ SPV NIŠAVA ДОО, НИШ, ЗА 2023. ГОДИНУ	40



ИЗВЕШТАЈ ДРЖАВНЕ РЕВИЗОРСКЕ ИНСТИТУЦИЈЕ

Извештај о ревизији финансијских извештаја SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш, за 2023. годину

Мишљење са резервом о финансијским извештајима

Извршили смо ревизију приложених финансијских извештаја SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш, за 2023. годину, и то: 1) Биланс стања, 2) Биланс успеха и 3) Напомене уз финансијске извештаје.

По нашем мишљењу, осим за ефекте питања описаних у делу *Основ за мишљење са резервом у финансијским извештајима*, финансијски извештаји за 2023. годину, по свим материјално значајним питањима, дају истинит и објективан приказ финансијског положаја SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш, на дан 31. децембар 2023. године, као и резултата његовог пословања, за пословну годину завршену на тај дан и припремљени су у складу са рачуноводственим прописима Републике Србије.

Основ за мишљење о финансијским извештајима

1) Друштво је у финансијским извештајима за 2023. годину исказало остале обавезе из пословања у износу од 780.118 хиљада динара на основу привремених ситуација које је издао Извођач радова на изградњи станова Министарству грађевине, саобраћаја и инфраструктуре као Инвеститору, као што је и наведено у Уговору бр 404–02–181/8/2018–02 од 19. децембра 2018. године, као и краткорочна пасивна временска разграничења у износу од 21.652 хиљаде динара које се односе на директне трошкове у вези са изградњом стамбеног објекта по одштетном захтеву број 1 који гласи на Министарство грађевине, саобраћаја и инфраструктуре. Како Министарство финансија није уредило односе између Друштва и Министарства грађевине, саобраћаја и инфраструктуре, у складу са Закључком Владе РС и како Министарство грађевине, саобраћаја и инфраструктуре у својим пословним књигама не води потраживање од Друштва, изражавамо резерву на наведени износ обавезе.

Наведене рачуноводствене исправе не пружају податак нити доказ према коме Друштво евидентира у својим пословним књигама остале обавезе из пословања као ни краткорочна пасивна временска разграничења, што није у складу са чланом 9 Закона о рачуноводству.

2) Друштво није обелоданило неусаглашене остале обавезе из пословања на основу привремених ситуација које је издао Извођач радова на изградњи станова Министарству грађевине, саобраћаја и инфраструктуре као Инвеститору, као ни краткорочна пасивна временска разграничења која се односе на директне трошкове у вези са изградњом стамбеног објекта по одштетном захтеву број 1 који гласи на Министарство грађевине, саобраћаја и инфраструктуре.

Ревизију смо извршили у складу са Законом о Државној ревизорској институцији¹, Пословником Државне ревизорске институције² и Међународним стандардима врховних ревизорских институција (ISSAI). Наша одговорност, у складу са овим стандардима, детаљније је описана у делу извештаја *Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја*. Независни смо у односу на субјекта ревизије у складу са ISSAI 130 – Етички кодекс врховних ревизорских институција и Етичким кодексом за државне ревизоре и друге запослене у

¹ „Службени гласник РС“, бр. 101/2005, 54/2007, 36/2010 и 44/2018 - др. закон

² „Службени гласник РС“, број 9/2009



Државној ревизорској институцији и испунили смо наше остале етичке одговорности у складу са овим кодексима. Сматрамо да су ревизијски докази које смо прибавили довољни и адекватни да нам пруже основ за наше мишљење.

Скретање пажње

Скрећемо пажњу на Напомену 1. Основни подаци у којој је наведено да је:

1) Друштво основано Одлуком Владе Републике Србије 2019. године ради реализације пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности из члана 1 Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности^[1].

У Закону о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности прописано је да, у случају када је привредно друштво инвеститор изградње стамбене зграде за колективно становање, по издавању употребне дозволе и упису стамбене зграде и свих посебних делова зграде у катастар непокретности и правима на њима, односно по истеку рока од пет година, од издавања потврде о завршетку радова, издате од стране инвеститора извођачу радова, то привредно друштво престаје са радом, а сва права и обавезе привредног друштва преносе се на Републичку дирекцију за имовину Републике Србије.

Наше мишљење не садржи резерву по наведеном питању.

Одговорност руководства за финансијске извештаје

Руководство субјекта ревизије је одговорно за припрему и истинит и објективан приказ ових финансијских извештаја у складу са међународним стандардима финансијског извештавања (МСФИ за МСП) и законом којим је уређено рачуноводство и за оне интерне контроле за које одреди да су потребне за припрему финансијских извештаја који не садрже материјално значајне погрешне исказе, настале услед криминалне радње или грешке.

При састављању финансијских извештаја, руководство је одговорно за процену способности субјекта ревизије да настави са пословањем у складу са начелом сталности, обелодањујући, по потреби, питања која се односе на сталност пословања и примену начела сталности пословања као рачуноводствене основе, осим ако оснивач намерава да субјект ревизије престане са пословањем или нема другу реалну могућност осим да то уради. Руководство је одговорно за надгледање процеса финансијског извештавања субјекта ревизије.

Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја

Наш циљ је стицање уверавања у разумној мери о томе да финансијски извештаји, узети у целини, не садрже материјално значајне погрешне исказе, настале услед криминалне радње или грешке и издавање извештаја о ревизији који садржи наше мишљење. Уверавање у разумној мери означава висок ниво уверавања, али не представља гаранцију да ће ревизија спроведена у складу са ISSAI увек открити материјално погрешне исказе ако такви искази постоје. Погрешни искази могу настати услед криминалне радње или грешке и сматрају се материјално значајним ако је разумно очекивати да ће, појединачно или збирно, утицати на економске одлуке корисника донете на основу ових финансијских извештаја.

Као део ревизије у складу са ISSAI, примењујемо професионално просуђивање и одржавамо професионални скептицизам током ревизије. Такође:

^[1] „Службени гласник РС“, број 41/2018



- Идентификујемо и процењујемо ризике од материјално значајних погрешних исказа у финансијским извештајима, насталих услед криминалне радње или грешке; осмишљавамо и обављамо ревизијске поступке као одговор на те ризике и прибављамо довољно адекватних ревизијских доказа да обезбеде основ за мишљење ревизора. Ризик да неће бити идентификовани материјално значајни погрешни искази који су резултат криминалне радње већи је него за погрешне исказе настале услед грешке, зато што криминална радња може да укључи удруживање, фалсификовање, намерне пропусте, лажно представљање или заобилажење интерне контроле.
- Стичемо разумевање о интерним контролама које су релевантне за ревизију ради осмишљавања ревизијских поступака који су прикладни у датим околностима, али не у циљу изражавања мишљења о ефикасности система интерне контроле субјекта ревизије. Процењујемо примењене рачуноводствене политике и у којој мери су разумне рачуноводствене процене које је извршило руководство.
- Доносимо закључак о прикладности примене начела сталности као рачуноводствене основе од стране руководства и на основу прикупљених ревизијских доказа, да ли постоји материјална неизвесност у вези са догађајима или условима који могу да изазову значајну сумњу у погледу способности ентитета да настави са пословањем у складу са начелом сталности. Ако закључимо да постоји материјална неизвесност, дужни смо да у свом извештају скренемо пажњу на повезана обелодањивања у финансијским извештајима или, ако таква обелодањивања нису адекватна, да модификујемо своје мишљење. Наши закључци се заснивају на ревизијским доказима прикупљеним до датума извештаја ревизора. Међутим, будући догађаји или услови могу за последицу да имају да ентитет престане да послује у складу са начелом сталности.
- Процењујемо укупну презентацију, структуру и садржај финансијских извештаја, укључујући обелодањивања и да ли су у финансијским извештајима приказане трансакције и догађаји на такав начин да се постигне истинит и објективан приказ.

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

Генерални државни ревизор

Др Душко Пејовић
Државна ревизорска институција
Макензијева 41
11000 Београд, Србија
5. септембар 2024. године



ПРИЛОГ I

РЕЗИМЕ ОТКРИВЕНИХ НЕПРАВИЛНОСТИ И ПРЕПОРУКА



С А Д Р Ж А Ј:

1. Резиме откривених неправилности	8
2. Резиме датих препорука	9



1. Резиме откривених неправилности

ПРИОРИТЕТ 1³

1) У Решењу о регистрацији Друштва БД 18056/2019 од 20. фебруара 2019. године наведено је да је време трајања Друштва неограничено, што није у складу са Оснивачким актом којим је Друштво основано на одређено време и са начелом тачности података приликом регистрације у поступку регистрације привредног друштва из члана 3 Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре. (Напомена 2.1.)

ПРИОРИТЕТ 2⁴

2) Друштво је у финансијским извештајима за 2023. годину исказало остале обавезе из пословања у износу од 780.118 хиљада динара на основу привремених ситуација које је издао Извођач радова на изградњи станова Министарству грађевине, саобраћаја и инфраструктуре као Инвеститору, као што је и наведено у Уговору број 404–02–181/8/2018–02 од 19. децембра 2018. године, као и краткорочна пасивна временска разграничења у износу од 21.652 хиљада динара која се односе на директне трошкове у вези са изградњом стамбеног објекта по одштетном захтеву број 1 који гласи на Министарство грађевине, саобраћаја и инфраструктуре. Како Министарство финансија није уредило односе између Друштва и Министарства грађевине, саобраћаја и инфраструктуре, у складу са Закључком Владе РС и како Министарство грађевине, саобраћаја и инфраструктуре у својим пословним књигама не води потраживање од Друштва, изражавамо резерву на наведени износ обавезе.

Наведене рачуноводствене исправе не пружају податак нити доказ према коме Друштво евидентира у својим пословним књигама остале обавезе из пословања као и краткорочна пасивна временска разграничења што није у складу са чланом 9 Закона о рачуноводству. (Напомена 2.2.1.9.)

3) Друштво као корисник јавних средстава није успоставило интерну ревизију у складу са чланом 3 Правилника о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање и извештавање интерне ревизије у јавном сектору. (Напомена 2.1.1.)

4) Друштво није обелоданило неусаглашене остале обавезе из пословања на основу привремених ситуација које је издао Извођач радова на изградњи станова Министарству грађевине, саобраћаја и инфраструктуре као Инвеститору, као и краткорочна пасивна временска разграничења која се односе на директне трошкове у вези са изградњом стамбеног објекта по одштетном захтеву број 1 који гласи на Министарство грађевине, саобраћаја и инфраструктуре. (Напомена 2.2.3.)

ПРИОРИТЕТ 3⁵

У поступку ревизије нису утврђене неправилности трећег приоритета.

³ Приоритет 1 – грешке, неправилности и погрешна исказивања које је могуће отклонити у року од 90 дана.

⁴ Приоритет 2 – грешке, неправилности и погрешна исказивања које је могуће отклонити пре припремања наредног сета финансијских извештаја, а не дуже од годину дана.

⁵ Приоритет 3 – грешке, неправилности и погрешна исказивања која је могуће отклонити у року од датума припреме наредног сета финансијских извештаја до три године.



2. Резиме датих препорука

ПРИОРИТЕТ 1

1) Препоручујемо одговорним лицима Друштва да податке који се односе на време трајања Друштва региструју код Агенције за привредне регистре у складу са Одлуком о оснивању Друштва односно у складу са Законом о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности. (Напомена 2.1. – Препорука број 1)

ПРИОРИТЕТ 2

2) Препоручујемо одговорним лицима Друштва да се у сарадњи са Министарством грађевине, саобраћаја и инфраструктуре обратe Министарству финансија ради уређења односа у складу са Закључком Владе РС 08 Број 06–00–3720/2019–09 од 17. априла 2019. године, усагласе међусобна потраживања и обавезе и уколико је потребно спроведу корективна књижења у складу са Одељком 10 МСФИ за МСП. (Напомена 2.2.1.9 – Препорука број 3)

3) Препоручујемо одговорним лицима Друштва да успоставе интерну ревизију, у складу са чланом 82 Закона о буџетском систему и чланом 3 Правилника о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање и извештавање интерне ревизије у јавном сектору. (Напомена 2.1.1 – Препорука број 2)

4) Препоручујемо одговорним лицима Друштва да пре састављања финансијских извештаја изврше усаглашавање осталих обавеза, односно да их обелодане у Напоменама уз финансијске извештаје. (Напомена 2.2.3 – Препорука број 4)

ПРИОРИТЕТ 3

У поступку ревизије нису дате препоруке трећег приоритета.

3. Мере предузете у поступку ревизије

1) Друштво је, по препоруци Државне ревизорске институције, датој у Писму руководству број 400–35/2024–06/6 од 2. јула 2024. године, упутило допис Агенцији за привредне регистре број 532/24 од 12. јула 2024. године ради регистрације времена трајања Друштва у складу са Законом о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности и Оснивачким актом Друштва. Скупштина Друштва донела је 22. јула 2024. године Одлуку о измени Одлуке о оснивању привредног друштва „SPV NIŠAVA“ д. о. о, Ниш деловодни број 565/24 којом су одредбе Одлуке о оснивању привредног друштва „SPV NIŠAVA“ д. о. о, Ниш од 31. јануара 2019. године усклађене са чланом 8 став 8 Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности. Одлука о измени Одлуке о оснивању привредног друштва „SPV NIŠAVA“ д. о. о, Ниш од 22. јула 2024. године објављена је у Службеном гласнику Републике Србије број 65/2024 од 2. августа 2024. године и регистрована у Агенцији за привредне регистре 7. августа 2024. године. (Напомена 2.1.)

4. Захтев за достављање одазивног извештаја

„SPV NIŠAVA“ д. о. о, Ниш, је на основу члана 40 став 1 Закона о Државној ревизорској институцији, дужно да поднесе Државној ревизорској институцији писани извештај о отклањању откривених неправилности (одазивни извештај) у року од 90 дана, почев од наредног дана од дана ручења овог извештаја.



Одазивни извештај мора да садржи:

- 1) навођење ревизије, на коју се он односи;
- 2) кратак опис неправилности у пословању, које су откривене ревизијом и
- 3) приказивање мера исправљања.

Мере исправљања су мере које субјект ревизије предузима да би отклонио неправилности у свом пословању или мере за умањење ризика од појављивања одређене неправилности у свом будућем пословању за чије предузимање субјект ревизије мора поднети уз одазивни извештај одговарајуће доказе.

„SPV NIŠAVA“ д. о. о, Ниш мора у одазивном извештају исказати да је предузео мере исправљања на основу отклањању откривених неправилности, које су наведене у Извештају о ревизији финансијских извештаја који садржи и препоруке за њихово отклањање, осим оних које су отклоњене у току обављања ревизије и садржане у поглављу Мере предузете у поступку ревизије. За мере исправљања је дужан да уз одазивни извештај достави доказе према следећем:

1. За неправилности првог приоритета, односно које је могуће отклонити у року од 90 дана „SPV NIŠAVA“ д. о. о, Ниш обавезно је да достави доказе о отклањању неправилности односно предузимању мера исправљања;

2. За неправилности другог приоритета, односно које је могуће отклонити у року до састављања годишњег финансијског извештаја, односно до годину дана, и трећег приоритета, односно које је могуће отклонити у року до три године „SPV NIŠAVA“ д. о. о, Ниш обавезно је да достави акциони план у којем ће описати мере и активности које ће бити предузете ради отклањања неправилности или смањења ризика од појављивања неправилности у будућем пословању као и планирани период предузимања мера и одговорно лице. у одазивном извештају треба да искаже мере исправљања на основу откривених неправилности, односно свих налаза датих у Извештају о ревизији финансијских извештаја, као и да поступи по датим препорукама.

На основу члана 40 став 2 Закона о Државној ревизорској институцији, одазивни извештај је јавна исправа која је потписана и оверена печатом од стране одговорног лица субјекта ревизије.

Државна ревизорска институција ће оценити веродостојност одазивног извештаја, тј. провериће истинитости навода о мерама исправљања предузетим од стране субјекта ревизије, подносиоца одазивног извештаја. У случају потребе извршиће се и провера веродостојности одазивног извештаја. Такође, извршиће се и оцена да ли су мере исправљања исказане у одазивном извештају задовољавајуће.

Сагласно члану 57 став 1 тачка 3) Закона о Државној ревизорској институцији, ако субјект ревизије у чијем су пословању биле откривене неправилности, не поднесе у прописаном року Институцији одазивни извештај, против одговорног лица субјекта ревизије поднеће се захтев за покретање прекршајног поступка.

Ако се оцени да одазивни извештај не указује да су откривене неправилности отклоњене на задовољавајући начин, сматра се да субјект ревизије крши обавезу доброг пословања. Ако се ради о незадовољавајућем отклањању значајне неправилности, сматра се да постоји тежи облик кршења обавезе доброг пословања. У овим случајевима Државна ревизорска институција је овлашћена да предузима мере сагласно члану 40 став 7 до 13 Закона о Државној ревизорској институцији.



ПРИЛОГ II

**НАПОМЕНЕ УЗ ИЗВЕШТАЈ О РЕВИЗИЈИ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА
SPV NIŠAVA ДОО, НИШ, ЗА 2023. ГОДИНУ**



САДРЖАЈ

1. Основни подаци о субјекту ревизије.....	13
2. Налази у поступку ревизије.....	22
2.1. Интерна финансијска контрола.....	22
2.1.1. Интерна ревизија.....	24
2.2.1. Биланс стања.....	25
2.2.2. Биланс успеха.....	34
2.2.3. Напомене уз финансијске извештаје.....	37
2.2.4. Потенцијалне обавезе.....	38
3. Друга питања у поступку ревизије.....	38



1. Основни подаци о субјекту ревизије

Пун назив: SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш (у даљем тексту Друштво)

Скраћени назив: SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш

Седиште и адреса: Ниш, Милојка Лешјанина 8

Матични број: 21456683

Шифра делатности: 4120 Изградња стамбених и нестамбених зграда

ПИБ: 111292634

Друштво је основано на основу одлуке о оснивању 05 023–821/2019 од 31. јануара 2019. године као једночлано друштво са ограниченом одговорношћу, ради изградње реализације станова из члана 1 Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности⁶.

У циљу реализације пројекта „Изградња станова за припаднике безбедности“, 31. маја 2018. године донет је Закон о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности.

На предлог Савета за националну безбедност покренут је Програм за изградњу станова за припаднике снага безбедности. У циљу реализације програма између Владе Републике Србије – Републичке дирекције за имовину Републике Србије и SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш, закључен је Уговор број 527/19 од 19. августа 2019. године у којем уговорне стране, између осталог, констатују следеће:

1) Закључком Владе Републике Србије 05 број:351–5294/2018 од 7. јуна 2018. године утврђен је Пројекат изградње станова за припаднике снага безбедности, пројекат од значаја за Републику Србију.

2) Закључком Владе Републике Србије 05 број: 351–5296/2018 од 7. јуна 2018. године дата је сагласност да у поступку реализације пројекта „Изградња станова за припаднике снага безбедности“ инвеститорска права за извођење радова на изградњи стамбених зграда за колективно становање, као и изградњи комуналне и остале инфраструктуре унутар стамбеног комплекса, у име и за рачун Републике Србије, као власника на грађевинском земљишту, врши Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

3) На основу резултата рада Комисије за припрему Предлога програма изградње станова за припаднике снага безбедности у циљу реализације пројекта „Изградња станова за припаднике снага безбедности“, донет је Закон о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности који је ступио на снагу 1. јуна 2018. године.

4) Чланом 3 став 1 тачка 2) Закон о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности прописано је да ће улогу инвеститора изградње стамбене зграде за колективно становање унутар стамбеног комплекса имати Република Србија, која има права и обавезе инвеститора у складу са одредбама овог закона. Ставом 6 члана 3 Закон о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности, прописано је да инвеститор изградње стамбене зграде за колективно становање унутар стамбеног комплекса је Република Србија или привредно друштво које оснива Република Србија, које има права и обавезе инвеститора у складу са

⁶ „Службени гласник РС“, број 41/18



одредбама овог закона и закона којим се уређује изградња објеката, а које се оснива за сваку појединачну локацију (у даљем тексту: привредно друштво), без накнаде.

5) У складу са наведеним Влада Републике Србије, на локацијама на којима је планирана изградња станова за припаднике снага безбедности на територији Републике Србије, основала је посебна привредна друштва, која имају својства правног лица, односно да је Одлуком Владе Републике Србије 05 Број 023–821/2019 од 31. јануара 2019. године, основано привредно друштво SPV NIŠAVA д.о.о, Ниш.

6) Закључком Владе Републике Србије 05 Број:464–7758/2019 од 1. августа 2019. године је донета одлука да се отуђи, непосредном погодбом, без накнаде, право својине Републике Србије, у својину привредног друштва SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш, на непокретностима – грађевинском земљишту за редовну употребу објекта, које чине катастарска парцела број 1398/23, укупне површине 4.626 m² и катастарска парцела број 1398/24, укупне површине 2.740 m², обе уписане у Лист непокретности број 2042, КО Ниш, ради регулисања имовинскоправних односа, односно привођења земљишта планираној намени, у циљу реализације пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности. У јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима, уписаће се својина привредног друштва SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш.

7) Уговорене стране су сагласне да се даном закључења овог уговора сматра да је извршена примопредаја наведене непокретности између Републике Србије и привредног друштва SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш.

8) Република Србија је сагласна да се без њеног даљег присуства и посебне сагласности, у одговарајућу јавну књигу о евиденцији непокретности и права на њима, привредно друштво SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш, може уписати као власник непокретности – грађевинском земљишту за редовну употребу објекта, које чине катастарска парцела број 1398/23, укупне површине 4.626m² и катастарска парцела број 1398/24, укупне површине 2.740m², обе уписане у Лист непокретности број 2042, КО Ниш.

Решењем Агенције за привредне регистре Републике Србије број 18056/2019 од 20. фебруара 2019. године, Друштво је уписано у Регистар привредних субјеката.

У члану 8 став 8 Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности⁷ прописано је да, у случају када је привредно друштво инвеститор изградње стамбене зграде за колективно становање, по издавању употребне дозволе и упису стамбене зграде и свих посебних делова зграде у катастар непокретности и правима на њима, односно по истеку рока од пет година, прописаног подзаконским актом којим се уређује садржина и начин вршења техничког прегледа објекта, састав комисије, садржина предлога комисије о утврђивању подобности објекта за употребу, осматрање тла и објекта у току грађења и употребе и минимални гарантни рокови за поједине врсте објеката, а који почиње да тече од издавања потврде о завршетку радова, издате од стране инвеститора извођачу радова, то привредно друштво престаје са радом, а сва права и обавезе привредног друштва преносе се на Републичку дирекцију за имовину Републике Србије.

Друштво је као продавац закључивало уговоре о купопродаји непокртности – станова са купцима – физичким лицима. Уплата средства, остварена продајом станова вршена је на рачун Друштва.

⁷ „Службени гласник РС“ бр. 41/18, 54/19, 9/20, 52/21 и 62/23



Укупан уписани и уплаћени основни капитал Друштва на дан 20. фебруар 2019. године износио је 100 динара. Скупштина Друштва донела је четири одлуке о повећању основног капитала и то:

- Одлуку од 28. марта 2019. године, којом је повећан основни капитал Друштва за 5.000 хиљада динара.
- Одлуку од 16. октобра 2019. године, којом је повећан основни капитал Друштва за 20.000 хиљада динара.
- Одлуку од 24. јула 2020. године, којом је повећан основни капитал Друштва за 89.000 хиљада динара.
- Одлуку од 7. децембра 2020. године, којом је увећан основни капитал Друштва за 33.000 хиљада динара.

Основни капитал је удео Оснивача, као јединог члана са 100% учешћа у основном капиталу Друштва.

Законски заступник Друштва је Грађевинска дирекција Србије д. о. о, Нови Београд.

На дан 31. децембар 2023. године Друштво има два запослена радника.

Према критеријуму за разврставање, Друштво је разврстано у мало правно лице.

1.1 Основ за састављање и приказивање финансијских извештаја и рачуноводствене политике

Финансијски извештаји Друштва укључују биланс стања на дан 31. децембар 2023. године, биланс успеха и напомене уз финансијске извештаје.

У складу са Законом о рачуноводству⁸, Друштво, као мало правно лице, примењује Међународне стандарде финансијског извештавања за мала и средња правна лица („МСФИ за МСП“). За све оно што није дефинисано у МСФИ за МСП примењују се оквир за припремање и приказивање финансијских извештаја („Оквир“), Међународни стандарди финансијског извештавања и са њима повезана тумачења, издата од Комитета за тумачење рачуноводствених стандарда („ИФРИЦ“), Међународни рачуноводствени стандарди („МРС“), накнадне измене стандарда и са њима повезана тумачења, одобрени од Одбора за Међународне рачуноводствене стандарде („ИАСБ“), чији је превод утврдило и објавило Министарство надлежно за послове финансија.

На основу Закона о рачуноводству, правна лица и предузетници у Републици Србији су у обавези да вођење пословних књига, признавање и процењивање имовине и обавеза, прихода и расхода, састављање, приказивање, достављање и обелодањивање финансијских извештаја врше у складу са законском и професионалном регулативом, што за Друштво у складу са Законом представљају Међународни стандарди финансијског извештавања, као и други прописи издати од стране Министарства. Закон и други прописи захтевају одређена приказивања и одређени третман рачуна и стања, што има за последицу одступања од МСФИ, услед чега се приложени финансијски извештаји не могу сматрати финансијским извештајима састављеним у потпуној сагласности са МСФИ.

Финансијски извештаји Друштва састављени су у складу са захтевима Правилника о контном оквиру и садржини рачуна о контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике⁹ и приказани су у формату прописаном Правилником о садржини и форми

⁸ „Службени гласник РС“, бр. 73/19 и 44/21 – др. закон

⁹ „Службени гласник РС“ број 89/20



образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике¹⁰, којима су дефинисани обрасци финансијских извештаја и садржина позиција у обрасцима, као и минимум садржаја напомена за те извештаје. Поред наведеног, одређеним подзаконским актима који су на снази у текућем периоду захтева се признавање, вредновање и класификација средстава, обавеза и капитала, као и прихода и расхода које одступа од захтева преведених и усвојених МСФИ за МСП.

Финансијски извештаји су исказани у хиљадама динара (РСД), осим уколико није другачије наведено. Динар представља званичну извештајну валуту у Републици Србији.

Финансијски извештаји су састављени по методу првобитне набавне вредности, осим уколико МСФИ за МСП не захтевају другачији основ вредновања на начин описан у значајним рачуноводственим политикама.

1.1.1 Организација рачуноводства

Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама Друштва број 94/7/20 од 29. јануара 2020. године (у даљем тексту Правилник о рачуноводству Друштва), усвојене су рачуноводствене политике у Друштву, које се односе на признавање, укидање признавања, мерење и процењивање средстава, обавеза, прихода и расхода. Вођење пословних књига и састављање финансијских извештаја Друштво је поверило предузећу за ревизију и консалтинг Deloitte Advisory d.o.o. Београд (Извршилац) и закључило Уговор о вршењу књиговодствених, рачуноводствених и услуга пореског саветовања, укључујући обрачун личних примања и финансијско извештавање за потребе интерних и екстерних органа у складу са прописима Републике Србије и стандардима Наручиоца број 872/22 од 2. августа 2022. године. Извршилац је уписан у Регистар пружалаца рачуноводствених услуга на основу решења Коморе овлашћених ревизора број 1630/20 од 23. новембра 2020. године. Чланом 11 закљученог уговора дефинисана је посебна обавеза обе стране да именују своје представнике који ће међусобно сарађивати.

Извршилац је у обавези да Друштву пружи следеће услуге у области књиговодства, рачуноводства, пореског саветовања и финансијског извештавања које обухватају: књиговодствене и рачуноводствене услуге на месечном нивоу, књижење документације према важећем контом оквиру и садржају појединих рачуна у контном оквиру, у главној књизи и аналитичким и помоћним књигама, креирање излазних авансних рачуна и излазних коначних рачуна са њиховим књижењем, сагласно одредбама Закона о рачуноводству; израда и подношење месечних пореских пријава (пријава за ПДВ, пореза по одбитку, порез на имовину, пореза на добит и остале законом прописане пореске обавезе); израда годишњег финансијског извештаја, а по потреби и ванредног финансијског извештаја; израда пореског биланса и припадајуће пореске документације; обрачун зарада и других личних примања и подношење пореских пријава за све врсте пореза по одбитку; комуникација са пореским органима, интерним и екстерним ревизорима и инспекцијама, укључујући сачињавање одговора на захтеве трећих лица за усаглашавањем стања, конфирмације и сл; месечно интерно извештавање за потребе руководства (промет са купцима и евиденција о плаћањима извршеним од стране купаца по појединачним уговорима, промет са добављачима и њихов салдо на крају сваког месеца са прегледом доспелости обавеза, евиденција о промету и стању на текућим рачунима и наменским депозитима), припрема извештаја по захтеву органа управљања, оснивача и званичне статистике.

¹⁰ „Службени гласник РС“ број 89/20



Овим уговором се обавезује Друштво да благовремено обезбеди и достави веродостојну документацију Извршиоцу, како би Извршилац могао извршити услуге дефинисане овим Уговором. Документација се доставља електронским путем, куриром или редовном поштом у складу са роковима дефинисаним Законом о рачуноводству. Оригинална документација чува се у просторијама Извршиоца. Наручилац може Извршиоцу доделити овлашћење за приступ на Порталу Е-фактура, према надлежностима које Наручилац сматра потребним и оправданим за ефикасну реализацију овог Уговора.

Извршилац је дужан да обезбеди да рачуноводствене исправе и књиговодствени подаци буду заштићени од губитака, оштећења и измена и треба да обезбеди да потребна опрема, носиоци података и софтвер буду заштићени од злоупотребе.

Извршилац се обавезује да, у сврхе испуњавања овог Уговора, анагажује само најквалификованије особље. Наручилац може тражити да се било који члан Извршиоцевог тима замени другим, уколико верује да та особа не испуњава пословне захтеве Наручиоца или се не залаже довољно.

Извршилац се обавезује професионално и у складу са свим референтним прописима, стандардима и законима Србије.

За случајеве повреде прописа и евентуалних штета утврђује се да је Наручилац одговоран за:

1. Истинитост, веродостојност и правоваљаност рачуноводствених исправа/ документације;
2. Комплетирање пословне документације;
3. Тачност пописа;
4. Тачност и правовременост измирења свих обавеза и
5. Доставу документације у законском року.

Извршилац је одговоран за:

1. Исправност контирања и књижења примљене документације, израду и подношење месечних пореских пријава;
2. Ажурност у рачуноводственој обради ако је Наручилац документацију доставио у законском/ договореном року;
3. Чување примљене пословне документације;
4. Тачност приликом уноса података у прописане извештаје;
5. Третирање пословних догађаја Наручиоца пословном тајном;
6. Примопредају примљене оригиналне документације и комплетне књиговодствене евиденције у електронској форми, у року од три дана од момента истека важења уговора или раскида уговора.

Друштво је 2. августа 2022. године са Deloitte Advisory д. о. о, Београд, закључило Уговор о вршењу услуга – вршење књиговодствених, рачуноводствених услуга пореског саветовања, укључујући обрачун личних примања и финансијско извештавање за потребе интерних и екстерних органа у складу са прописима Републике Србије и стандардима Друштва.

1.1.2 Рачуноводствене политике

Рачуноводствене политике су посебна начела, основи, конвенције, правила и пракса које је усвојило Друштво за припремање и приказивање финансијских извештаја у складу са Међународним стандардима финансијског извештавања у складу са Међународним



рачуноводственим стандардима финансијског извештавања (МСФИ) за мале и средње ентитете.

Усвојене рачуноводствене политике у Друштву, у складу са Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама број 94/7/20 од 29. јануара 2020. године односе се на признавање, укидање признавања, мерење и процењивање средстава, обавеза, прихода и расхода.

Преглед значајних рачуноводствених политика:

Залихе

Залихе се вреднују по набавној вредности, односно цени коштања или нето продајној вредности, у зависности од тога која је нижа.

Нето продајна вредност представља вредност по којој залихе могу бити продате у нормалним условима пословања, након умањења за трошкове.

Набавна вредност недовршене производње укључује све трошкове производње (дозволе и сагласност надлежних органа, трошкове извођача грађевинских радова, накнаде за грађевинско земљиште, разне комуналне надокнаде, трошкове инфраструктурних прикључака).

За алат и инвентар који се калкулативно отписује, сврстава се онај алат и инвентар чија је појединачна вредност испод 120 хиљада динара.

Стална средства намењена продаји

Имовина која се држи за продају представља имовину чија се књиговодствена вредност може надокнадити превасходно продајном трансакцијом, а не даљим коришћењем. Ова имовина је доступна за моменталну продају у свом тренутном стању под условима који су уобичајени за продају такве имовине и њена продаја је врло вероватна.

Вредновање сталних средстава изграђених или прибављених на тржишту ради даље продаје, врши се по набавној вредности или цени коштања, односно по нето продајној вредности ако је нижа, применом Одељка 13 МСФИ за МСП.

Вредновање сталне имовине која је коришћена и за коју је донета одлука о продаји врши се по набавној вредности или нето продајној вредности ако је нижа.

Финансијски инструменти

Краткорочна потраживања и пласмани

Вредновање краткорочних потраживања и пласмана врши се по одељку 11 МСФИ за МСП признавање и мерење уз коришћење МРФИ 9 Финансијски инструменти признавање и мерење. Краткорочна потраживања обухватају потраживања од купаца у земљи и иностранству по основу продаје производа и услуга и специфична потраживања по основу заједничког финансирања.

Краткорочни пласмани обухватају кредите, хартије од вредности и остале краткорочне пласмане са роком доспећа до годину дана од дана чинидбе, односно од дана биланса.

Краткорочна потраживања од купаца мере се по вредности из оригиналне фактуре.

Кредити

Кредити и потраживања вреднују се по амортизованој вредности, применом методе ефективне камате, умањеној за умањење вредности по основу обезвређења. Приход од камате признаје се применом методе ефективне камате, осим у случају краткорочних потраживања, где признавање прихода од камате не би било материјално значајно.



Готовина и готовински еквиваленти

Под готовином и готовинским еквивалентима подразумевају се новац у благајни, средства на текућим и девизним рачунима као и краткорочни депозити до три месеца које је могуће лако конвертовати у готовину и који су предмет безначајног ризика од промене вредности.

Финансијске обавезе

Вредновање финансијских обавеза врши се по Одељку 11 МСФИ за МСП, а признавање и мерење уз коришћење МРС 9 Финансијски инструменти признавање и мерење.

Почетно признавање финансијске обавезе врши се по њеној набавној вредности која представља вредност надокнаде која је примљена за њу.

Финансијским обавезама сматрају се дугорочне обавезе (обавезе према правним лицима, дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе), краткорочне обавезе (обавезе према правним лицима, краткорочни кредити и остале краткорочне финансијске обавезе), краткорочне обавезе из пословања (добаљачи и остале обавезе из пословања), остале краткорочне обавезе из специфичних послова.

Краткорочним обавезама сматрају се обавезе које доспевају у року од годину дана од дана чинидбе, односно од дана годишњег биланса.

Финансијска обавеза је свака обавеза која представља уговорну обавезу:

- Предаје готовине или другог финансијског или обртног средства другом привредном субјекту или размене финансијских инструмената са другим привредним субјектима под потенцијално неповољним условима.
- Смањење обавеза по основу закона, ванпарничног поравнања и сл. врши се директним отписивањем.

Након почетног признавања, финансијске обавезе се вреднују по амортизованој вредности коришћењем метода ефективне камате. Трошак по основу камата признаје се у билансу успеха обрачунског периода.

Метод ефективне камате

Метод ефективне камате је метод израчунавања амортизоване вредности финансијског средства или финансијске обавезе и расподеле прихода од камате и расхода од камате током одређеног периода. Ефективна каматна стопа је каматна стопа која тачно дисконтује будуће готовинске исплате или примања током очекиваног рока трајања финансијског инструмента или где је прикладно, током краћег периода на нето књиговодствену вредност финансијског средства финансијске обавезе.

Умањења вредности финансијских средстава

На дан сваког биланса стања Друштво процењује да ли постоје објективни докази да је дошло до умањења вредности финансијског средства или групе финансијских средстава. Обезвређење финансијских средстава врши се када постоје објективни докази да су, као резултат једног или више догађаја који су се десили након почетног признавања финансијског средства, процењени будући новчани токови средства измењени.

Отпис краткорочних потраживања и пласмана код којих постоји вероватноћа ненаплативости, врши се индиректним отписивањем, док се у случајевима када је немогућност наплате извесна и документована отпис у целини или делимично врши директним отписивањем.



Вероватноћа немогућности наплате утврђује се у сваком конкретном случају на основу документованих разлога (стечај, односно ликвидација дужника, презадуженост, отуђење имовине, принудно поравнање, ванпарнично поравнање, застарелост, судско решење, акт управног органа и др.), уз примену Одељка 32 Догађаји после извештајног периода, МСФИ за МСП.

Обезвређење (исправка вредности) потраживања врши се индиректно за износ доспелих потраживања која нису наплаћена у одређеном периоду од датума доспећа за плаћање, а директно ако је немогућност наплате извесна и документована. Промене на рачуну исправке вредности потраживања евидентирају се у корист или на терет биланса успеха. Наплата отписаних потраживања књижи се у билансу успеха као остали приход.

Резервисања

Вредновање дугорочних резервисања врши се по Одељку 21 Резервисања МСФИ за МСП, потенцијалне обавезе и потенцијална имовина.

Дугорочно резервисање се признаје када друштво има:

- Правну или стварну обавезу која је настала као резултат прошлих догађаја,
- Вероватно је да ће одлив ресурса који садрже економске користи бити потребан за измирење обавеза и
- Износ обавезе се може поуздано проценити.

Дугорочна резервисања обухватају резервисања за покриће обавезе које ће изазвати одлив ресурса и које се могу поуздано проценити, за гарантни период, за судске спорове у току и за друге трошкове по основу продаје.

Порез на добитак

Текући порез

Порез на добитак представља износ који се обрачунава и плаћа у складу са прописима о опорезивању Републике Србије. Коначни износ обавезе пореза на добитак утврђује се применом пореске стопе од 15% на пореску основицу утврђену у пореском билансу Друштва. Пореска основица приказана у пореском билансу укључује добитак приказан у званичном билансу успеха који се коригује за сталне разлике које су дефинисане прописима о опорезивању Републике Србије.

Републички прописи не предвиђају да се порески губици из текућег периода, изузев капиталних губитака, могу користити као основа за повраћај пореза плаћеног у претходним периодима. Међутим, губици из текућег периода могу се користити за умањење пореске основице будућих обрачунских периода, али не дуже од пет година.

Одложени порез

Одложени порески ефекти обрачунавају се за све привремене разлике између пореске основе средстава и обавеза и њихове књиговодствене вредности утврђене у складу са прописима о рачуноводству Републике Србије. Важеће пореске стопе на дан биланса стања или пореске стопе које су након тог дана ступиле на снагу користе се за утврђивање одложеног пореза. Одложене пореске обавезе признају се у целини за све опорезиве привремене разлике. Одложена пореска средства признају се за све одбитне привремене разлике, као и по основу пореских губитака и пореских кредита који се могу пренети у наредне фискалне периоде до степена до којег је извесно да ће постојати опорезива добит по основу које се пренети порески губитак и порески кредити могу искористити.

Текући и одложени порези признају се као приходи и расходи и укључени су у нето добитак периода, изузев износа одложених пореза који је настао по основу ревалоризације



некретнина, постројења и опреме, као улагања у акције правних лица и банака, а који се евидентира преко ревалоризационих резерви.

Примања запослених

Порези и доприноси на зараде и накнаде зарада

У складу са прописима који се примењују у Републици Србији, Друштво је у обавези да плаћа доприносе државним фондовима којима се обезбеђује социјална сигурност запослених. Ове обавезе укључују доприносе за запослене на терет послодавца у износима обрачунатим по стопама прописаним релевантним законским прописима. Друштво је, такође, обавезно да од бруто плата запослених обустави доприносе и да их, у име запослених, уплати тим фондовима. Доприноси на терет послодавца и доприноси на терет запосленог књиже се на терет расхода периода на који се односе.

Приходи и расходи

Вредновање прихода врши се по Одељку 23 Приходи МСФИ за МСП.

Приходи обухватају приходе од уобичајених активности Друштва и добитке. Приходи од уобичајених активности су приходи од уговора о изградњи, повећање вредности залиха, продаје сталних средстава намењених продаји, услуга и осталих прихода, приходи од активирања учинака, исказани по фактурној вредности која је примљена или ће бити примљена, у нето износу након умањења за порез на додату вредност и/или порез на пренос апсолутних права.

Добици представљају друге ставке које задовољавају дефиницију прихода и могу, али не морају да проистекну из уобичајених активности друштва. Добици представљају повећања економских користи. Добици се обично приказују у нето основи, након умањења за одговарајуће расходе.

Приходи по основу условљених државних додељивања признају се у билансу успеха колико могу да се повежу са односним трошковима.

Расходи обухватају трошкове који проистичу из уобичајених активности Друштва и губитке. Трошкови који проистичу из уобичајених активности Друштва укључују трошкове повезане са уговором о изградњи, смањење вредности залиха, расходе набавне вредности осталих средстава намењених продаји и друге пословне расходе, трошкове осталог материјала, производне услуге, резервисања, амортизацију, нематеријалне трошкове, порезе и доприносе правног лица независне од резултата, бруто зараде и остале личне расходе, независно од момента плаћања.

Расходи се обрачунавају по начелу узрочности прихода и расхода.

Губици представљају друге ставке које задовољавају дефиницију расхода и могу, али не морају да проистекну из уобичајених активности. Губици представљају смањење економске користи. Губици се обично приказују у нето основи, након умањења за одговарајуће приходе.

Прерачунавање стране валуте

Пословне промене настале у иностраној валути су прерачунате у динарима по средњем курсу утврђеном на међубанкарском тржишту девиза, који је важио на дан пословне промене.

Средства и обавезе исказане у иностраној валути на дан биланса стања, прерачунати су у динарима по средњем курсу утврђеном на међубанкарском тржишту девиза за тај дан.

Нето позитивне или негативне курсне разлике, настале приликом пословних трансакција у иностраној валути и приликом прерачуна позиција биланса стања исказаних у иностраној валути, књижене су у корист или на терет биланса успеха.



Немонетарне ставке које се вреднују по принципу историјског трошка израженог у иностраној валути, прерачунате су по историјском курсу важећем на дан иницијалне трансакције.

Трошкови позајмљивања

Вредновање трошкова позајмљивања врши се по Одељку 25 Трошкови позајмљивања МСФИ за МСП.

Трошкови позајмљивања су трошкови камата који настају у Друштву, а у вези су са позајмљивањем финансијских средстава као и курсне разлике које су настале у вези са позајмљивањима у иностраној валути.

Трошкови позајмљивања признају се као расход у периоду у којем су настали.

2. Налази у поступку ревизије

2.1. Интерна финансијска контрола

Правилником о заједничким критеријумима и стандардима за успостављање, функционисање и извештавање о систему финансијског управљања и контроле у јавном сектору прописана је обавеза Друштва да успостави систем финансијског управљања и контроле.

У оквиру система финансијског управљања и контроле одвија се процес који је у функцији постизања циљева у области поузданог финансијског извештавања и области усклађености пословања Друштва са важећим законима и другим прописима. Законом о буџетском систему, у члану 80 утврђено је да систем интерних контрола обухвата: (а) финансијско управљање и контролу код корисника јавних средстава, (б) интерну ревизију и (в) хармонизацију и координацију финансијског управљања и контроле и интерне ревизије коју обавља Министарство финансија – Централна јединица за хармонизацију.

Интерне контроле се успостављају и спроводе као систем, односно ради се о свеобухватном процесу, који утврђују руководство и запослени у Друштву и осмишљен је у циљу решавања ризика и улагања напора да би се постигле следеће опште сврхе:

- уредно, етичко, економично, ефикасно и ефективно пословање,
- испуњавање обавезе полагања рачуна,
- усклађеност са законима и другим прописима,
- обезбеђење и заштита од губитака, злоупотребе и штете.

Интерне контроле садрже пет међусобно повезаних компонената:

- контролно окружење,
- управљање ризиком,
- контролне активности (контроле),
- информације и комуникације,
- праћење.

Одлука о оснивању привредног друштва „SPV NIŠAVA“ д.о.о. Ниш није усклађена са Законом о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности (у даљем тексту: Закон), јер: Одредба члана 5 став 3 Одлуке о оснивању Друштва у којој је наведено да, након реализације пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности (издавања употребне дозволе и уписа стамбене зграде и свих посебних делова зграде у евиденцију непокретности и правима на њима), Друштво престаје са радом у складу са Законом о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности („Службени гласник РС“, број 41/18), а сва права и обавезе Друштва преносе се на министарство надлежно за послове финансија, није у складу са чланом 8 став 8 Закона у коме



је прописано да, у случају када је привредно друштво инвеститор изградње стамбене зграде за колективно становање, по издавању употребне дозволе и упису стамбене зграде и свих посебних делова зграде у катастар непокретности и правима на њима, односно по истеку рока од пет година, прописаног подзаконским актом којим се уређује садржина и начин вршења техничког прегледа објекта, састав комисије, садржина предлога комисије о утврђивању подобности објекта за употребу, осматрање тла и објекта у току грађења и употребе и минимални гарантни рокови за поједине врсте објеката, а који почиње да тече од издавања потврде о завршетку радова, издате од стране инвеститора извођачу радова, то привредно друштво престаје са радом, а сва права и обавезе привредног друштва преносе се на Републичку дирекцију за имовину Републике Србије.

У вези са наведеним, издато је Писмо руководству број 400–35/2024–06/6 од 2. јула 2024. године.

По препоруци Државне ревизорске институције датој у Писму руководству, Скупштина Друштва донела је 22. јула 2024. године Одлуку о измени Одлуке о оснивању привредног друштва „SPV NIŠAVA“ д. о. о. Ниш, деловодни број 565/24 којом су одредбе Одлуке о оснивању привредног друштва „SPV NIŠAVA“ д. о. о., Ниш, од 31. јануара 2019. године усклађене са чланом 8 став 8 Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности⁴.

Откривена неправилност: У Решењу о регистрацији Друштва БД 18056/2019 од 20. фебруара 2019. године наведено је да је време трајања Друштва неограничено, што није у складу са Оснивачким актом којим је Друштво основано на одређено време и са начелом тачности података приликом регистрације у поступку регистрације привредног друштва из члана 3 Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре¹¹.

Предузета мера: Друштво је, по препоруци Државне ревизорске институције датој у Писму руководству број 400–35/2024–06/6 од 2. јула 2024. године, упутило допис Агенцији за привредне регистре број 532/24 од 12. јула 2024. године ради регистрације времена трајања Друштва у складу са Законом о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности и Оснивачким актом Друштва.

Препорука број 1: Препоручујемо одговорним лицима Друштва да податке који се односе на време трајања Друштва региструју код Агенције за привредне регистре у складу са Одлуком о оснивању Друштва, односно у складу са Законом о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности¹².

Друштво је организовано као једнодомно. Органи Друштва су Скупштина и директор.

Оснивачким актом је одређено да функцију Скупштине Друштва врши Оснивач преко највише три овлашћена представника (у даљем тексту Представник Оснивача) које предлаже министарство надлежно за послове привреде.

Чланови Скупштине Друштва именовани су Закључком Владе 24 број 119–11542/2021 од 9. децембра 2021. године и Закључком Владе 24 број 119–5771/2020 од 16. јула 2020. године.

Оснивачким актом је за директора Друштва именована Грађевинска дирекција Србије д. о. о. (Нови Београд, Булевар Арсенија Чарнојевића 110, матични број 17354043).

Директор Грађевинске дирекција Србије д. о. о, Београд је 8. фебруара 2019. године издао Пуномоћје деловодни број ИП 993/19 којим Грађевинска дирекција Србије д. о. о, Београд у својству директора Привредног друштва SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш овлашћује

¹¹ „Службени гласник РС“, бр. 99/11, 83/14, 31/19 и 105/21

¹² „Службени гласник РС“, бр. 41/18, 54/19, 9/20, 52/21 и 62/23



пуномоћника преко којег врши функцију заступања привредног друштва „SPV NIŠAVA“ д. о. о, Ниш именује пуномоћника преко којег врши функцију заступања привредног друштва друштва SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш. Према члану 24 Оснивачког акта Директор заступа Друштво без ограничења.

Друштво је било у обавези да након регистрације 31. јануара 2019. године уреди међусобна права, обавезе и одговорности директора који није засновао радни однос и послодавца, како је прописано чланом 48 Закона о раду.

Уговор број 284/2020 о правима и обавезама директора између Скупштине Друштва и Грађевинске дирекције Србије д. о. о, Београд у својству директора Привредног друштва SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш, закључен је 25. фебруара 2020. године

Уговор о правима и обавезама директора између Скупштине Друштва и Грађевинске дирекције Србије д. о. о, Београд у својству директора Привредног друштва SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш којим се овлашћује пуномоћник преко којег врши функцију заступања привредног друштва SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш, закључен је 25. фебруара 2020. године број 284/2020.

Грађевинска дирекција Србије д. о. о, Београд је у отвореном поступку набавке услуга – управљање Пројектом изградње станова за припаднике снага безбедности ЈН број 43/18 за потребе Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре (Наручилац) закључио Уговор број IP–6102/18 од 9. новембра 2018. године, чији је предмет услуга управљања Пројектом Изградње станова за припаднике снага безбедности.

2.1.1 Интерна ревизија

Одредбама члана 82 Закона о буџетском систему¹³ прописана је обавеза успостављања интерне ревизије код корисника јавних средстава.

Правилником о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање и извештавање интерне ревизије у јавном сектору¹⁴ прописани су стандарди и методолошка упутства за поступање и извештавање интерне ревизије и ближе су уређени послови интерне ревизије.

Одредбама члана 3 Правилника о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање и извештавање интерне ревизије у јавном сектору, прописано је да се интерна ревизија успоставља на један од следећих начина:

Интерну ревизију корисници јавних средстава успостављају на један од следећих начина:

1) организовањем посебне функционално независне организационе јединице за интерну ревизију у оквиру корисника јавних средстава, која непосредно извештава руководиоца корисника јавних средстава;

2) организовањем заједничке јединице за интерну ревизију на предлог два или више корисника јавних средстава која ће обављати функцију интерне ревизије код свих корисника јавних средстава који су се споразумели о њеном организовању, уз претходну сагласност Централне јединице за хармонизацију Министарства финансија;

3) обављањем интерне ревизије од стране јединице интерне ревизије другог корисника јавних средстава, на основу споразума, уз претходну сагласност Централне јединице за хармонизацију Министарства финансија;

¹³ „Службени гласник РС“, бр. 54/09, 73/10, 101/10, 101/11, 93/12, 62/13, 63/13 – испр., 108/13, 142/14, 68/2015 – др. закон, 103/15, 99/16, 113/17, 95/18, 31/19, 72/2019, 149/20, 118/21, 138/22, 118/21 – др. закон и 92/23)

¹⁴ „Службени гласник РС“, бр. 99/11, 106/13 и 84/23



4) обављањем интерне ревизије од стране интерне ревизије надлежног директног корисника буџетских средстава Републике Србије, аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе, у складу са планом те јединице интерне ревизије.

Изузетно, кад не постоје услови за организовање јединице за интерну ревизију из става 1 овог члана, послове јединице за интерну ревизију може да обавља и интерни ревизор запослен код корисника јавних средстава, односно интерни ревизор са којим је закључен уговор о обављању тих послова. У том случају, интерни ревизор обавља послове руководиоца службе за интерну ревизију прописане овим правилником.

Откривена неправилност: Друштво као корисник јавних средстава није успоставило интерну ревизију у складу са чланом 3 Правилника о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање и извештавање интерне ревизије у јавном сектору.

Ризик: Неуспостављање интерне ревизије на један од прописаних начина негативно утиче на целокупан систем интерне финансијске контроле, што може довести до одлагања процеса унапређења пословања, као и немогућности раног откривања процедура које је потребно унапредити у функцији ефикаснијег пословања.

Препорука број 2: Препоручујемо одговорним лицима Друштва да успоставе интерну ревизију, у складу са чланом 82 Закона о буџетском систему и чланом 3 Правилника о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање и извештавање интерне ревизије у јавном сектору.

2.1 Финансијски извештај

2.2.1. Биланс стања

2.2.1.1. Обртна имовина

У пословним књигама Друштва на дан 31. децембар 2023. године исказана је обртна имовина у износу од 556.237 хиљада динара, која је дата у следећем табеларном прегледу:

Табела број 1: Обртна имовина

Назив	–у хиљадама динара–	
	2023. година	2022. година
Залихе	2.455	734.620
Остала краткорочна потраживања	1.913	460
Краткорочни финансијски пласмани	525.968	471.788
Готовина и готовински еквиваленти	25.901	134.461
Укупно:	556.237	1.341.329

2.2.1.2. Залихе

У пословним књигама Друштва на дан 31. децембар 2023. године исказане су залихе у износу од 2.455 хиљада динара, које су дате у следећем табеларном прегледу:



Табела број 2: Залихе

–у хиљадама динара–		
Назив	2023. година	2022. година
Недовршена производња и готови производи	–	734.620
Готови производи	2.607	–
Исправка вредности готових производа	(156)	–
Плаћени аванси за услуге у земљи	4	
Укупно:	2.455	734.620

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре (у даљем тексту Инвеститор) и група чији је овлашћени члан и носилац посла Tasyari infaat taahhut sanayi ve ticaret A.S. са седиштем у Истанбулу (у даљем тексту Извођач радова) су закључили Уговор о извођењу радова на грађењу два слободностојећа вишепородична стамбена објекта (Објекат А и Објекат Б) и партерног уређења на грађевинској парцели којој одговара катастарска парцела број 1398/12 КО Ниш – Црвени крст у Нишу по систему „кључ у руке“, број 404–02–181/8/2018–02 од 18. децембра 2018. године. Уговорена цена дефинисана у члану три уговора износи 799.225 хиљада динара без ПДВ–а. Чланом 5 закљученог уговора дефинисано је да ће Инвеститор уговорену обавезу платити авансно на рачун Извођача радова у висини 100% уговорене вредности без ПДВ–а у року до 45 дана од дана пријема авансног рачуна. Такође је наведено да су средства за предметну набавку обезбеђена Законом о буџету РС за 2018. годину¹⁵, финансијским планом и планом јавних набавки Инвеститора за 2018. годину. Чланом 8 Уговора дефинисано је да је рок за извођење радова 12 месеци од дана закључења Уговора. Након што је Извођач уведен у посао 8. фебруара 2019. године, услед објективних околности и немогућности да Извођач изводи радове на предметном објекту Инвеститор и Извођач су закључили Анекс I Уговора о извођењу радова на грађењу два слободностојећа вишепородична стамбена објекта (Објекат А и Објекат Б) и партерног уређења на грађевинској парцели којој одговара катастарска парцела број 1398/12 КО Ниш – Црвени крст у Нишу по систему „кључ у руке“, број 404–02–181/12/2018–02 од 10. децембра 2019. године. Овим Анексом уговора продужен је рок за извођење радова на 12 месеци од дана увођења у посао, а у рок за извођење радова не рачуна се време трајања сметње због којих је Извођач радова био спречен да изводи радове. У циљу окончања Пројекта закључен је и Анекс II Уговора о извођењу радова на грађењу два слободностојећа вишепородична стамбена објекта (Објекат А и Објекат Б) и партерног уређења на грађевинској парцели којој одговара катастарска парцела број 1398/12 КО Ниш – Црвени крст у Нишу по систему „кључ у руке“, број 404–02–181/13/2018–02 од 31. децембра 2020. године. Као разлог закључења овог Анекса наведена је чињеница да је на територији Републике Србије, 15. марта 2020. године, проглашено ванредно стање због ширења епидемије изазване коронавирусом COVID–19 које је трајало 53 дана, којим је продужен рок за извођење радова за 15 месеци.

Комисија за координацију активности у изградњи станова за припаднике снага безбедности донела је Закључак 08 Број 06–00–6498/2020–01 од 17. августа 2020. године да се рок за извођење радова може продужити за додатна три месеца, односно да је дефинисан нови рок извођења радова у трајању од укупно 15 месеци и то од 7. јула 2020. године па до 6. октобра 2021. године. Радови на изградњи овог објекта завршени су децембру 2024. године. Решење о издавању употребне дозволе број 351–04–02733/2023–7 од 4. децембра 2023. године Друштву је издало Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре. Станови су предати власницима – физичким лицима.

¹⁵ „Службени гласник РС“ број 113/17



Залихе готових производа односе се на један стан намењен даљој продаји у оквиру стамбеног комплекса на локацији Генерала Милојка Лешјанина број 8, Фаза 1А, на катастарској парцели 1398/24 КО Ниш и 1398/23 Ниш, чија набавна вредност на дан 31. децембар 2023. године износи 2.607 хиљада динара, а продајна 2.451 хиљаду динара. (Напомена 2.2.4)

Исправка вредности готових производа исказана на дан 31. децембар 2023. године у износу од 156 хиљада динара у целости се односи на ефекте свођења вредности готових производа на нето продајну/надокнадиву вредност.

2.2.1.3. Остала краткорочна потраживања

У пословним књигама Друштва на дан 31. децембар 2023. године исказана су остала краткорочна потраживања у износу од 1.913 хиљада динара, која су дата у следећем табеларном прегледу:

Табела број 3: Остала краткорочна потраживања

–у хиљадама динара–		
Назив	2023. година	2022. година
Остала потраживања	1.913	460
Укупно:	1.913	460

Структура осталих потраживања приказана је у следећем табеларном прегледу:

Табела број 4: Остала краткорочна потраживања

–у хиљадама динара–	
Назив	Износ
Потраживања за накнаде зарада које се рефундирају – боловања преко 30 дана	134
Остала краткорочна потраживања	1.637
Потраживања за више плаћен порез на додатну вредност	142
Укупно:	1.913

Остала краткорочна потраживања односе се на потраживања за рефундацију средстава од извођача радова Tasyari Insaat Taahhut Sanayi ve, Ticaret a.s. огранак Београд, на име плаћених рачуна за електричну енергију у објектима који се граде за припаднике снага безбедности у Нишу, фаза 1А, за период маја – августа 2023. године, а на основу Уговора о извођењу радова на грађењу два слободностојећа вишепородична стамбена објекта и партерног уређења на грађевинског парцели којој одговара катастарска парцела број 1398/12 КО Ниш – Црвени крст заведеног код Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре под деловодним бројем 404–02–181/8/2018–02 од 19. децембра 2018. године. Чланом 16 наведеног Уговора је прецизирана обавеза извођача радова да сноси трошкове електричне енергије од дана увођења у посао до дана примопредаје објекта.

На основу узорковане документације, утврђено је да исказана остала краткорочна потраживања у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

2.2.1.4. Краткорочни финансијски пласмани

У пословним књигама Друштва на дан 31. децембар 2023. године исказани су краткорочни финансијски пласмани у износу од 525.968 хиљада динара, који су дати у следећем табеларном прегледу:



Табела број 5: Краткорочни финансијски пласмани

–у хиљадама динара–

Назив	2023. година	2022. година
Краткорочни кредити и пласмани – остала правна лица	525.968	471.788
Укупно:	525.968	471.788

Табеларни преглед уговора о зајму који су били на снази у 2023. години дат је у табели која следи:

Табела број 6: Краткорочни зајмови у земљи повезана лица

Ред. Бр.	Назив примаоца позајмице	Вредност позајмице	Број и датум уговора	Број и датум анекса уговора	Напомене
1	SPV Avala d.o.o.	4.500.000	Уговор број ИСПВ 451/23 од 15.5.2023. године		без валутне клаузуле
1	SPV Avala d.o.o.	3.000.000	Уговор број ИСПВ 562/23 од 22.6.2023. године		без валутне клаузуле
1	SPV Avala d.o.o.	3.500.000	Уговор број ИСПВ 670/23 од 1.8.2023. године		без валутне клаузуле
1	SPV Avala d.o.o.	4.000.000	Уговор број ИСПВ 813/23 од 29.9.2023. године		без валутне клаузуле
2	SPV Ibar d.o.o.	9.750.000	Уговор број ИСПВ 232/23 од 27.3.2023. године	Анекс уговора број 261/24 од 28.3.2024. године	без валутне клаузуле
2	SPV Ibar d.o.o.	1.101.783	Уговор број ИСПВ 378/23 од 20.4.2023. године	Анекс уговора број 378/23 од 20.4.2023. године	са валутном клаузулом (9.402,99 евра по средњем курсу на дан 31.12.2023. године)
2	SPV Ibar d.o.o.	4.200.000	Уговор број ИСПВ 560/23 од 22.6.2023. године		без валутне клаузуле
2	SPV Ibar d.o.o.	1.006.000	Уговор број ИСПВ 571/23 од 28.6.2023. године		без валутне клаузуле
2	SPV Ibar d.o.o.	3.300.000	Уговор број ИСПВ 594/23 од 5.7.2023. године		без валутне клаузуле
3	SPV Lepenica d.o.o.	4.400.000	Уговор број ИСПВ 231/23 од 27.3.2023. године	Анекс Уговора број 262/24 од 28.3.2024.	без валутне клаузуле
3	SPV Lepenica d.o.o.	4.000.000	Уговор број ИСПВ 480/23 од 26.5.2023. године		без валутне клаузуле
3	SPV Lepenica d.o.o.	1.000.000	Уговор број ИСПВ 570/23 од 28.6.2023. године		без валутне клаузуле
3	SPV Lepenica d.o.o.	4.000.000	Уговор број ИСПВ 669/23 од 1.8.2023. године		без валутне клаузуле
3	SPV Lepenica d.o.o.	4.000.000	Уговор број ИСПВ 789/23 од 8.9.2023. године		без валутне клаузуле



Ред. Бр.	Назив примаоца позајмице	Вредност позајмице	Број и датум уговора	Број и датум анекса уговора	Напомене
4	SPV Dunav d.o.o.	138.350.756	Уговор број ИСПВ 895/22 од 5.8.2022. године	Анекс уговора број 773/23 од 4.9.2023. године	са валутном клаузулом (1.180.732 евра по средњем курсу на дан 31.12.2023. године)
4	SPV Dunav d.o.o.	138.350.756	Уговор број ИСПВ 1180/23 од 4.11.2022. године	Анекс уговора број 773/23 од 4.9.2023. године	са валутном клаузулом (1.180.732 евра по средњем курсу на дан 31.12.2023. године)
4	SPV Dunav d.o.o.	1.300.000	Уговор број ИСПВ 561/23 од 13.4.2023. године	Анекс уговора број 773/23 од 4.9.2023. године	без валутне клаузуле
5	SPV Tisa d.o.o.	1.700.000	Уговор број ИСПВ 559/23 од 22.6.2023. године		bez valutne klauzule
6	SPV Sava d.o.o.	194.508.342	Уговор број ISPV 1101/23 од 7.10.2022. године	Анекс уговора број 774/23 од 4.9.2023. године	са валутном клаузулом (1.660.000 евра по средњем курсу на дан 31.12.2023. године)
	УКУПНО	525.967.637			

Краткорочни финансијски пласмани односе се на бескаматне позајмице дате повезаним правним лицима, са роком враћања од годину дана.

Друштво је у оквиру краткорочних финансијских пласмана у својим пословним књигама евидентирало новчане позајмице које су дате другим СПВ друштвима, које потичу из уплаћених средстава остварених продајом станова, за која је Друштво у својим пословним књигама створило обавезе према Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре. Комисија за координацију активности у изградњи станова за припаднике служби безбедности Закључком Број 06–00–3306/2023–01 од 20. априла 2023. године, дала је сагласност да привредна друштва могу одлучивати у погледу измирења обавеза СПВ друштвима према њиховој приоритетности и да ће се средства за ову намену обезбеђивати путем међусобних бескаматних позајмица између друштава.

2.2.1.5. Готовина и готовински еквиваленти

У пословним књигама Друштва на дан 31. децембар 2023. године исказана је готовина и готовински еквиваленти у износу од 25.901 хиљаде динара, који су дати у следећем табеларном прегледу:



Табела број 7: Готовина и готовински еквиваленти

–у хиљадама динара–		
Назив	2023. година	2022. година
Текући (пословни) рачун	20.831	129.672
Текући (наменски) рачун	542	255
Девизни рачун	4.528	4.534
Укупно:	25.901	134.461

Друштво има отворен текући пословни рачун, текући наменски рачун и девизни рачун у Банци Поштанска штедионица а. д, Београд. Средства на текућем (пословном) рачуну и девизном рачуну потичу од продаје станова у два слободностојећа вишепородична стамбена објекта Објекат А и Објекат Б у Нишу Ко Ниш – Црвени крст.

2.2.1.6. Капитал

У пословним књигама Друштва на дан 31. децембар 2023. године исказан је капитал у укупном износу од 147.000 хиљада динара, који је дат у следећем табеларном прегледу:

Табела број 8: Капитал

–у хиљадама динара–		
Назив	2023. година	2022. године
Основни капитал	147.000	147.000
Губитак	(397.065)	(65.195)
Укупно:	–	81.805

Одлуком о оснивању Привредног друштва SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш, 05 број 023–4755/2019 од 23. маја 2019. године укупан уписани и уплаћени основни капитал Друштва износио је 100 динара. У току 2019. и 2020. године извршена је докапитализација Друштва од стране Оснивача. Закључно са 17. децембром 2020. године укупно оснивачки улог Владе Републике Србије износио је 147.000 хиљада динара, који је регистрован у Агенцији за привредне регистре у истом износу.

У пословним књигама Друштва на дан 31. децембар 2023. године исказан је губитак у износу од 397.065 хиљада динара, који је дат у следећем табеларном прегледу:

Табела број 9: Губитак

–у хиљадама динара–		
Назив	2023. година	2022. година
Губитак ранијих година	65.195	11.571
Губитак текуће године	331.870	53.624
Укупно:	397.065	65.195

2.2.1.7. Краткорочна резервисања и краткорочне обавезе

У пословним књигама Друштва на дан 31. децембар 2023. године исказана су краткорочна резервисања и краткорочне обавезе у износу од 806.302 хиљаде динара, који су дати у следећем табеларном прегледу:



Табела број 10: Краткорочна резервисања и краткорочне обавезе

–у хиљадама динара–

Назив	2023. година	2022. година
Примљени аванси, депозити и кауције	2.456	524.801
Обавезе из пословања	780.595	734.718
Остале краткорочне обавезе	101	–
Краткорочна пасивна временска разграничења	23.150	5
Укупно:	806.302	1.259.524

2.2.1.8. Примљени аванси, депозити и кауције

У пословним књигама Друштва на дан 31. децембар 2023. године исказани су примљени аванси, депозити и кауције у износу од 2.456 хиљада динара, који су дати у следећем табеларном прегледу:

Табела број 11: Примљени аванси, депозити и кауције

–у хиљадама динара–

Назив	2023. година	2022. година
Примљени аванси, депозити и кауције	2.456	524.801
Укупно:	2.456	524.801

Обавезе за примљене авансе, депозите и кауције у целини се односе на аванс примљен од физичког лица – купца стана са којим је Друштво у судском спору у смислу поништења Уговора о купопродаји стана.

2.2.1.9. Обавезе из пословања

У пословним књигама Друштва на дан 31. децембар 2023. године исказане су обавезе из пословања у износу од 780.595 хиљада динара, које су дате у следећем табеларном прегледу:

Табела број 12: Обавезе из пословања

–у хиљадама динара–

Назив	2023. година	2022. година
Обавезе према добављачима у земљи	407	98
Остале обавезе из пословања	780.188	734.620
Укупно:	780.595	734.718

Обавезе према добављачима највећим делом се односе на обавезе за електричну енергију према добављачу ЈП Електропривреда Србије, Београд у износу од 305 хиљада динара, као и на обавезе за књиговодствене услуге према добављачу Deloitte Advisory d.o.o, Beograd у износу од 98 хиљада динара.

Остале обавезе из пословања према Министарству грађевине, саобраћаја и инфраструктуре настале су евидентирањем 24 привремене ситуације испостављене од стране извођача радова Tasyari Insaat Taahhut Sanayi ve Ticaret A.S огранак Београд и Milenijum Team д. о. о, Београд које гласе на Министарство грађевине, саобраћаја и инфраструктуре. Привремене ситуацију су у пословним књигама Друштва евидентирание задужењем рачуна недовршена производња и одобрењем рачуна остале обавезе из пословања, уз истовремено задужење рачуна трошкови услуга на изради учинка и одобрењем рачуна повећање вредности залиха недовршене производње.



Средства за изградњу објекта су авансно уплаћена извођачу радова Tasyari Insaat Taahhut Sanayi ve Ticaret A.S огранак Београд од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре као инвеститора.

Закључком 08 Број 06–00–3720/2019–09 од 17. априла 2019. године Комисије за координацију активности у изградњи станова за припаднике служби безбедности, даје се сагласност да се уместо досадашњег инвеститора (Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре) на изградњи 190 станова који се граде на катастарској парцели број 1398/12 у Нишу, одређује нови инвеститор SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш.

Овим Закључком такође се задужује Министарство финансија да уреди односе између Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре и SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш у складу са законом. У току трајања овог Пројекта Министарство финансија није донело акт којим би ближе уредило ове односе, између осталог евидентирање привремених ситуација испостављених од стране извођача Пројекта – чланови групе Tasyari Insaat Taahhut Sanayi ve Ticaret A.S огранак Београд и Milenijum Team д. о. о, Београд, које гласе на првобитног инвеститора Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре по основу закљученог Уговора Бр 404–02–181/8/2018–02 од 19. децембра 2018. године.

У току ревизије на захтев Државне ревизорске институције Друштво је Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре упутило захтев за усаглашавање обавеза и потраживања. У одговору Министарства је наведено да „у нашем књиговодству не постоје евидентирани обавезе и потраживања“.

Откривена неправилност: Друштво је у финансијским извештајима за 2023. годину исказало остале обавезе из пословања у износу од 780.118 хиљада динара на основу привремених ситуација које је издао Извођач радова на изградњи станова Министарству грађевине, саобраћаја и инфраструктуре као Инвеститору, као што је и наведено у Уговору бр 404–02–181/8/2018–02 од 19. децембра 2018. године, као и краткорочна пасивна временска разграничења у износу од 21.652 хиљаде динара која се односе на директне трошкове у вези са изградњом стамбеног објекта по одштетном захтеву број 1 који гласи на Министарство грађевине, саобраћаја и инфраструктуре. Како Министарство финансија није уредило односе између Друштва и Министарства грађевине, саобраћаја и инфраструктуре, у складу са Закључком Владе РС и како Министарство грађевине, саобраћаја и инфраструктуре у својим пословним књигама не води потраживање од Друштва, изражавамо резерву на наведени износ обавезе.

Наведене рачуноводствене исправе не пружају податак нити доказ према коме Друштво евидентира у својим пословним књигама остале обавезе из пословања као и краткорочна пасивна временска разграничења што није у складу са чланом 9 Закона о рачуноводству.

Ризик: Погрешно евидентирање узрокује нетачне податке и информације у финансијским извештајима, што може да доведе до погрешних закључака корисника финансијских извештаја.

Препорука број 3: Препоручујемо одговорним лицима Друштва да се, у сарадњи са Министарством грађевине, саобраћаја и инфраструктуре обрате Министарству финансија ради уређења односа у складу са Закључком Владе РС 08 Број 06–00–3720/2019–09 од 17. априла 2019. године, усагласе међусобна потраживања и обавезе и уколико је потребно спроведу корективна књижења у складу са Одељком 10 МСФИ за МСП.



2.2.1.10. Краткорочна пасивна временска разграничења

У пословним књигама Друштва на дан 31. децембар 2023. године исказана су краткорочна пасивна временска разграничења у износу од 23.150 хиљада динара, која су дата у следећем табеларном прегледу:

Табела број 13: Краткорочна пасивна временска разграничења

Назив	–у хиљадама динара–	
	2023. година	2022. година
Краткорочна пасивна временска разграничења	23.150	5
Укупно:	23.150	5

Друштво је на основу извештаја Републичке дирекције за имовину Републике Србије – Управљача пројектом, о стању на Пројекту изградње станова за припаднике служби безбедности у Нишу закључно са 31. децембром 2023. године, евидентирало повећање вредности залиха у корист краткорочних пасивних временских разграничења у износу од 21.652 хиљаде динара на име признатих трошкова изградње објекта који нису фактурисани.

Као основ за евидентирање овог износа су наводи Управљача пројектом – Грађевинска дирекција Србије д. о. о, Београд, да је Извођач радова 8. септембра 2023. године доставио Инвеститору – Министарству грађевине, саобраћаја и инфраструктуре одштетни захтев број 1, „због закаснелог разминурања градилишта, обуставе радова услед експлозије неексплодираних убојних средстава, Covid – 19 и мера државних органа, немогућности набавке и повећања цена материјала на тржишту са утицајем војног сукоба у Украјини, нерегулисаних измена у радовима/неусаглашености пројектне документације и колизије са уговореним предмером и предрачуном“, на укупан износ од 603.069 хиљада динара.

Извођач радова је 3. новембра 2023. године доставио Инвеститору – Министарству грађевине, саобраћаја и инфраструктуре одштетни захтев број 2 због „закаснеле примопредаје радова кривицом Инвеститора и спречавања извођења радова од стране Инвеститора неуклањањем градилишне ограде око објекта“, на укупан износ од 90.757 хиљада динара.

Став тима за управљање пројектом је да „према извођачкој уговорној документацији, као и записнику о примопредаји радова (Инвеститор–Извођач) не постоји основ да се Извођачу радова према одштетном захтеву призна било који део трошкова“.

Управљач пројекта је у овом Извештају навео да „уколико би Извођач доказао наводе из захтева за признавање директних трошкова Инвеститор би имао основа да призна износ од 21.652 хиљаде динара, који би био саставни део коначног обрачуна односно окончане ситуације. (Напомена 2.2.1.9)

На рачуну краткорочна пасивна временска разграничења евидентиран је и износ од 353 хиљаде динара на име регулисања накнаде због кашњења у завршетку радова на предметној локацији и обештећења због доцње у предаји стана, као и услуге ревизије у износу од 790 хиљада динара и трошкова електричне енергије за децембар месец у износу од 343 хиљаде динара.



2.2.2. Биланс успеха

2.2.2.1. Пословни приходи и расходи

Друштво у пословним књигама на дан 31. децембар 2023. године није исказало пословне приходе, што је приказано у следећем табеларном прегледу:

Табела број 14: Пословни приходи

Назив	–у хиљадама динара–	
	2023. година	2022. година
Приход од продаје услуга на домаћем тржишту	522.345	–
Повећање вредности залиха недовршене производње и готових производа	–	734.620
Смањење вредности залиха недовршене производње и готових производа	(732.013)	
Укупно приходи:	–	734.620

Приходи од продаје услуга на домаћем тржишту настали су продајом станова изграђених у вишепородичним стамбеним објектима – Објекат А (ламеле А1, А2 и А3) и Објекат Б (ламеле Б1 и Б2) на катастарској парцели број 1398/24 КО Ниш на територији града Ниша. Купцима су станови продати под повољнијим условима у складу са чланом 5 Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снаге безбедности¹⁶.

Закључком 08 број 06–00–1594/2019–01 од 18. фебруара 2019. године Комисије за координацију активности у изградњи станова за припаднике служби безбедности утврђена је продајна цена станова, за потребе припадника службе безбедности, на локацији Ниш, у износу од 450 евра/м² без пореза на додатну вредност. На основу наведеног Закључка Комисије за координацију активности у изградњи станова за припаднике служби безбедности Скупштина друштва SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш донела је Одлуку број 819/19 од 16. октобра 2019. године од утврђивању продајне цене станова за потребе припадника снага безбедности на локацији у Нишу у износу од 450 евра/м² без пореза на додатну вредност.

Купци станова су на основу предуговора исплатили део купопродајне цене стана у висини од 10% од укупне цене стана у 2020. години. Остатак купопродајне цене купци су исплатили у децембру 2023. године, на основу коначног рачуна издатог од стране Друштва, у динарској противвредности по званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан уплате на динарски рачун Друштва или у еврима на девизни рачун Друштва.

Друштво је на дан 31. децембар 2022. године исказало вредност недовршене производње у укупном износу од 734.620 хиљада динара, у коју су укључена улагања у стамбени комплекс на локацији Генерала Милојка Лешјанина број 8, Фаза 1А, на катастарској парцели 1398/24 КО Ниш и 1398/23 КО Ниш.

Смањење вредности залиха недовршене производње и готових производа у 2023. години односи се на смањење залиха недовршене производње – станови у изградњи, након завршетка радова на стамбеном објекту и предаји станова купцима по добијеној употребној дозволи изdatoј од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре ROP–MSGI–15795–IUPH–13/2023 од 4. децембра 2023. године.

¹⁶ „Службени гласник РС“, бр. 41/2018 и 54/2019



2.2.2.2. Пословни расходи

Структура пословних расхода, исказаних у пословним књигама у укупном износу од 121.612 хиљада динара, дата је у следећем табеларном прегледу:

Табела број 15: Приказ структуре пословних расхода

–у хиљадама динара–		
Назив	2023. година	2022. година
Трошкови материјала, горива и енергије	829	9
Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	1.590	1.873
Расходи од усклађивања вредности имовине (осим финансијске)	156	–
Трошкови производних услуга	68.040	734.684
Нематеријални трошкови	50.997	51.558
Укупно:	121.612	788.124

2.2.2.3. Трошкови материјала, горива и енергије

Трошкови материјала, горива и енергије исказани у износу од 829 хиљада динара и у целини се односе на трошкове електричне енергије.

2.2.2.4. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи

Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи у износу од 1.590 хиљада динара приказани су у следећем табеларном прегледу:

Табела број 16: Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи

–у хиљадама динара–		
Назив	2023. година	2022. година
Трошкови зарада и накнада зарада	1.355	1.582
Трошкови пореза и доприносана зараде и накнаде зарада	205	255
Остали лични расходи и накнаде	30	36
Укупно:	1.590	1.873

Трошкови зарада и накнада зарада односе се на зараде исплаћене за два запослена радника.

2.2.2.5. Расходи од усклађивања вредности имовине

Расходи од усклађивања вредности некретнина исказани у износу од 156 хиљада динара, у целиности се односе на ефекте свођења вредности готових производа на нето продајну/надокнадиву вредност.

2.2.2.6. Трошкови производних услуга

Структура трошкова производних услуга који су исказани у износу од 68.040 хиљада динара, приказани су у следећем табеларном прегледу:



Табела број 17: Трошкови производних услуга

Назив	–у хиљадама динара– 2023. година
Трошкови услуга на изради учинка	67.221
Трошкови закупа	79
Трошкови комуналних услуга	140
Остали трошкови – физичко обезбеђење	600
Укупно:	68.040

Друштво је на рачуну трошкови услуга на изради учинка евидентирало привремене ситуације од броја 20 до броја 24 испостављене од стране Tasyari Insaat Taahhut Sanayi ve Ticaret A.S Ogranak Beograd i Millennium Team Београд у периоду од 26. новембра 2022. године до 25. априла 2023. године. Укупна вредности испостављених ситуација износи 45.569 хиљада динара односи се на радове на грађењу станова за припаднике служби безбедности. Такође, на овом рачуну је евидентиран износ од 21.652 хиљаде динара, на основу извештаја Управљача пројекта о стању на Пројекту изградње станова за припаднике служби безбедности у Нишу закључно са 31. децембром 2023. године, на начин да је повећана вредност залиха у корист краткорочних пасивних временских разграничења за износ од 21.652 хиљаде динара на име признатих трошкова изградње објекта који нису фактурисани.

2.2.2.7. Нематеријални трошкови

Структура нематеријалних трошкова који су исказани у износу од 50.997 хиљада динара дати су се у следећем прегледу:

Табела број 18: Нематеријални трошкови

Назив	–у хиљадама динара– 2023. година
Трошкови књиговодствених услуга	975
Трошкови ревизије	790
Трошкови провизија	9
Трошкови пореза на имовину	332
Трошкови за накнаду за заштиту и унапређење	100
Трошкови административних такси	4
Трошкови вансудског поравнања са купцима	48.787
Укупно:	50.997

Трошкови вансудског поравнања исказани у износу од 48.787 хиљада динара односе се на исплаћене накнаде купцима станова због кашњења у завршетку радова на изградњи стамбених објеката, по основу закључених уговора о вансудском поравнању између Друштва и купаца станова.

2.2.2.8. Финансијски расходи

Финансијски расходи, исказани су у износу од 585 хиљада динара, што је приказано у следећем табеларном прегледу:



Табела број 19: Структура финансијских расхода

–у хиљадама динара–	
Назив	2023. година
Негативне курсне разлике	584
Расходи од камата	1
Укупно:	585

Негативне курсне разлике највећим делом се односе на прерачунате ефекте курсних разлика на остатка дуга по основу краткорочни финансијски пласмани – бескаматних позајмица датих повезаним правним лицима.

2.2.2.9. Нето добитак/губитак

Табела број 20: Приказ оствареног нето добитка/губитка

–у хиљадама динара–	
Назив	2023. година
Губитка из редовног пословања пре опорезивања	331.870
Укупно:	331.870

2.2.3. Напомене уз финансијске извештаје

У складу са чланом 2 Закона о рачуноводству и Одељком 8 МСФИ за МСП, Напомене уз финансијске извештаје треба да пруже информације о основама за састављање финансијских извештаја и о примењеним рачуноводственим политикама, да обелодане информације које се захтевају овим и осталим одељцима МСФИ за МСП, а које нису презентоване на другом месту у финансијским извештајима и да пруже додатне информације које нису презентоване на другом месту у финансијским извештајима, али су релевантне за њихово разумевање.

У поступку ревизије, анализом исказаних позиција у Напоменама уз финансијске извештаје за 2023. годину, утврђено је да предметни извештај не садржи информације које је Друштво било дужно да обелодани у складу са Одељком 3 Презентација финансијских извештаја МСФИ за МСП и чланом 22 Закона о рачуноводству.

Откривена неправилност: Друштво није обелоданило неусаглашене остале обавезе из пословања на основу привремених ситуација које је издао Извођач радова на изградњи станова Министарству грађевине, саобраћаја и инфраструктуре као Инвеститору, као и краткорочна пасивна временска разграничења која се односе на директне трошкове у вези са изградњом стамбеног објекта по одштетном захтеву број 1 који гласи на Министарство грађевине, саобраћаја и инфраструктуре.

Ризик: Неусаглашене обавезе указују на ризик од нетачног исказивања осталих обавеза које су исказане у пословним књигама.

Препорука број 4: Препоручујемо одговорним лицима Друштва да пре састављања финансијских извештаја изврше усаглашавање осталих обавеза, односно да их обелодане у Напоменама уз финансијске извештаје.



2.2.4. Потенцијалне обавезе

Потенцијалне обавезе представљају могуће обавезе које настају по основу прошлих догађаја и чије ће постојање бити потврђено само настанком или ненастанком једног или више неизвесних будућих догађаја који нису у потпуности под контролом субјеката ревизије или су то садашње обавезе које настају по основу прошлих догађаја или нису признате, јер није вероватно да ће бити захтеван одлив средстава за измирење обавеза или износ обавеза не може да буде довољно поуздано процењен.

SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш, води један судски спор број П–8589/22, против физичког лица – купца стана пред Првим основним судом у Београду. Предмет спора је раскид уговора о купопродаји број НИ 018984, ОПУ 1579 од 25. септембар 2020. године, стана број 4, 46,21 m², у улици Николе Тесле 29а. Спор је у току, а процена Друштва је да ће спор бити добијен. SPV NIŠAVA д. о. о, Ниш, нема спорова у којима је тужена страна.

3. Друга питања у поступку ревизије

Иако циљ ове ревизије није био давање мишљења о усклађености пословања, вршењем ревизије финансијских извештаја утврдили смо следеће:

1) Правилник о раду број 630/2019 од 2. септембра 2019. године је донет је без претходне сагласности оснивача, што није у складу са чланом 3 став 7 Закона о раду којим је прописано да се правилник о раду јавног предузећа и друштва капитала чији је оснивач Република, аутономна покрајна или јединица локалне самоуправе (у даљем тексту јавно предузеће) и друштва капитала чији је оснивач јавно предузеће, доноси уз претходну сагласност оснивача.

2) Чланом 52 став 3 Правилника о раду број 630/2019 од 2. септембра 2019. године утврђено да се месечна зарада за обављени рад и време проведено на раду, за послове на којима је запослени распоређен, уговара са урачунатим накнадама из члана 108 став 1 тачка 4 Закона о раду¹⁷ (увећање по основу минулог рада) и члана 118 став 1 тачке 5 и 6 Закона о раду (накнада трошкова за исхрану у току рада и за регрес за коришћење годишњег одмора за све запослене), што није у складу са чл. 55–58 наведеног Правилника којима је: дефинисано дасе зарада за обављени рад и време проведено на раду састоји од основне зараде, дела зараде за радни учинак и увећане зараде; да се основна зарада одређује на основу услова, утврђених правилником, потребних за рад на пословима за које је запослени закључио уговор о раду и времена проведеног на раду; да запослени има право на увећану зараду у висини утврђеној општим актом и уговором о раду, и то: 1) за рад на дан празника који је нерадни дан – најмање 110% од основице; 2) за рад ноћу, ако такав рад није вреднован при утврђивању основне зараде – најмање 26% од основице; 3) за прековремени рад – најмање 26% од основице; 4) по основу времена проведеног на раду за сваку пуну годину рада остварену у радном односу код послодавца (у даљем тексту: минули рад) – најмање 0,4% од основице; да ако су се истовремено стекли услови по више основа утврђених у ставу 1 овог члана, проценат увећане зараде не може бити нижи од збира процената по сваком од основа увећања; да основицу за обрачун увећане зараде чини основна зарада утврђена у складу са законом, општим актом и уговором о раду; да се запосленима гарантује једнака зарада за исти рад или рад исте вредности који остварују код послодавца.

3) Уговорима о раду које је Друштво закључивало са запосленим уговорен је нето износ месечне зараде за обављени рад и време проведено на раду, за послове на којима је запослени распоређен, са урачунатим накнадама из члана 108 став 1 тачка 4 Закона о раду (увећање са по основу минулог рада) и члана 118 став 1 тачке 5 и 6 Закона о раду (накнада трошкова за исхрану

¹⁷ „Службени гласник РС“, бр. 24/05, 61/05, 54/09, 32/13, 75/14, 13/17 – одлука УС, 113/17 и 95/18 – аутентично тумачење



у току рада и за регрес за коришћење годишњег одмора за све запослене), што није у складу са чланом 106 став 1 којима је прописано да се зарада за обављени рад и време проведено на раду састоји од основне зараде, дела зараде за радни учинак и увећања зараде, са чланом 107 став 3 Закона о раду којим је прописано да се општим актом утврђују елементи за обрачун и исплату основне зараде и зараде по основу радног учинка и са чланом 33 став 1 тачка 10) Закона о раду којим је прописано да уговор о раду садржи новчани износ основне зараде на дан закључења уговора о раду.

У вези са наведеним неправилностима, издато је Писмо руководству број 400–35/2024–06/7 од 2. јула 2024. године.

Друштво је доставило одговор на Писмо руководству број 535/ 24 од 15. јула 2024. године у ком је навело да ће изменити Правилник о раду и закључивати уговоре о раду у складу са Законом о раду.

Друштво је донело Правилник о раду „ SPV NIŠAVA“ д. о. о. Ниш број 566/24 од 22. јула 2024. године.



ПРИЛОГ III

**ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈИ
SPV NIŠAVA ДОО, НИШ ЗА 2023. ГОДИНУ**



С А Д Р Ж А Ј

- 1. Биланс стања**
- 2. Биланс успеха**
- 3. Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину**

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 21456683

Шифра делатности 4120

ПИБ 111292634

Назив SPV NIŠAVA д.о.о. Ниш

Седиште НИШ (МЕДИЈАНА), ГЕНЕРАЛА МИЛОЈКА ЛЕШЈАНИНА 8

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2023. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
	АКТИВА					
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001		0	0	0
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002		0	0	0
01	I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003		0	0	0
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		0	0	0
013	3. Гудвил	0006		0	0	0
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у лизинг и нематеријална имовина у припреми	0007		0	0	0
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008		0	0	0
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009		0	0	0
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010		0	0	0
023	2. Постројења и опрема	0011		0	0	0
024	3. Инвестиционе некретнине	0012		0	0	0
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013		0	0	0
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 (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)	0018		0	0	0

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		0	0	0
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		0	0	0
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 (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058)	0030		556.237	1.341.329	0
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031		2.455	734.620	0
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032		0	0	0
11 и 12	2. Недовршена производња и готови производи	0033	5	2.451	734.620	0
13	3. Роба	0034		0	0	0
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035	5	4	0	0
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 (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038		0	0	0
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039		0	0	0
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040		0	0	0

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		0	0	0
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 (0045 + 0046 + 0047)	0044		1.913	460	0
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045	7	1.913	460	0
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046		0	0	0
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047		0	0	0
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048		525.968	471.788	0
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049		0	0	0
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана лица	0050	8	525.968	471.788	0
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051		0	0	0
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		0	0	0
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	6	25.901	134.461	0
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058		0	0	0
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		556.237	1.341.329	0
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060		0	0	0
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401	9	0	81.805	0
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	9	147.000	147.000	0
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403		0	0	0

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		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		0	0	0
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		0	0	0
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409		0	0	0
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		0	0	0
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411		0	0	0
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412		397.065	65.195	0
350	1. Губитак ранијих година	0413	9	65.195	11.571	0
351	2. Губитак текуће године	0414	9	331.870	53.624	0
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415		0	0	0
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416		0	0	0
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417		0	0	0
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418		0	0	0
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419		0	0	0
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420		0	0	0
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		0	0	0
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

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		0	0	0
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428		0	0	0
498	V. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429		0	0	0
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430		0	0	0
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		806.302	1.259.524	0
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432		0	0	0
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433		0	0	0
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		0	0	0
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	10	2.456	524.801	0
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442		780.595	734.718	0
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443		0	0	0
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	11	407	98	0
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	11	780.188	734.620	0
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449		101	0	0

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		0	0	0
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додатну вредност и осталих јавних прихода	0451	12	101	0	0
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452		0	0	0
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЊЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453		0	0	0
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454	13	23.150	5	0
	Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455	9	250.065	0	0
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		556.237	1.341.329	0
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457		0	0	0

у _____

дана _____ 20__ године

Законски заступник

DUSKO OBRADOVIC

Digitally signed by DUSKO

OBRADOVIC

Date: 2024.03.13 13:24:30 +01'00'

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 21456683

Шифра делатности 4120

ПИБ 111292634

Назив SPV NIŠAVA д.о.о. Ниш

Седиште НИШ (МЕДИЈАНА), ГЕНЕРАЛА МИЛОЈКА ЛЕШЈАНИНА 8

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2023. до 31.12.2023. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	A. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	15		734.620
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002		0	0
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003		0	0
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје роба на иностраном тржишту	1004		0	0
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005		522.345	0
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006	15	522.345	0
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007		0	0
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1008		0	0
630	IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009	15	0	734.620
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010	15	732.013	0
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011		0	0
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012		0	0
	B. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	14	331.280	788.124
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014		0	0
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	14	829	9
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016		1.590	1.873
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017	14	1.355	1.582
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018	14	205	255
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019	14	30	36
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020		0	0
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021	14	156	0
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	14	68.040	734.684
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023		0	0
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	14	50.997	51.558

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		0	0
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026		331.280	53.504
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027		0	0
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028		0	0
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029		0	0
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030		0	0
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031		0	0
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032		585	120
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033		0	0
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	16	1	2
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035	16	584	118
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036		0	0
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037		0	0
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038		585	120
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039		0	0
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040		0	0
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041		0	0
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042		5	0
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		0	734.620
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		331.870	788.244
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045		0	0
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046		331.870	53.624
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
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
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		0	0

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050		331.870	53.624
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051		0	0
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052		0	0
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053		0	0
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054		0	0
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		0	0
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056		331.870	53.624
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057		0	0
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058		0	0
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059		0	0
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060		0	0
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1061		0	0
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1062		0	0

У _____

дана _____ 20____ године

Законски заступник

DUSKO
OBRADOVIC

Digitally signed by DUSKO
OBRADOVIC
Date: 2024.03.13 13:25:53 +01'00'

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).

SPV NIŠAVA Д.О.О. НИШ

**Напомене уз финансијске извештаје
за пословну 2023. годину**

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ
31. децембар 2023. године

САДРЖАЈ

	Страна
Напомене уз финансијске извештаје	3 - 18

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ**31. децембар 2023. године**

1. ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ

SPV NIŠAVA д.о.о. Ниш (у даљем тексту: "Друштво") основана је на основу Решења привредног регистра дана 20. фебруара 2019. године.

Друштво је основано на основу Одлуке о оснивању 05 023-821/2019. од 31. јануара 2019. године као једночлано друштво са ограниченом одговорношћу, ради изградње реализације станова из члана 1. Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности. Након реализације пројекта (издавање употребне дозволе и уписа зграде и свих посебних делова зграде у евиденцију непокретности), Друштво престаје са радом у складу са Законом, а сва права и обавезе Друштва преносе се на Републичку дирекцију за имовину Републике Србије.

На основу закључка Комисије за координацију активности у изградњи станова за припаднике служби безбедности од 18. фебруара 2019. године, утврђена је продајна цена станова на локацији Ниш.

Седиште Друштва је у Нишу, ул. Генерала Милојка Лешјанина 8.

Матични број Друштва је 21456683, а порески идентификациони број 111292634.

На дан 31. децембра 2023. године укупан број запослених је 2 радника.

Финансијски извештаји за пословну 2023. годину одобрени су од стране руководства Друштва дана 13. март 2024. године.

2. ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА**2.1. Основе за састављање финансијских извештаја**

Правна лица и предузетници у Републици Србији у обавези су да вођење пословних књига, признавање и процењивање имовине и обавеза, прихода и расхода, састављање, приказивање, достављање и обелодањивање финансијских извештаја врше у складу са Законом о рачуноводству (у даљем тексту „Закон“, објављен у „Сл. гласнику РС“, бр. 73/2019 и 44/2021 и др. закони) као и у складу са осталом применљивом подзаконском регулативом. Друштво, као мало правно лице, одабрало је да примењује Међународни стандард финансијског извештавања за мала и средња правна лица („МСФИ за МСП“), који у смислу наведеног закона, обухвата Међународни стандард финансијског извештавања за мала и средња правна лица („МСФИ за МСП“) одобрен и издат од стране Одбора за међународне рачуноводствене стандарде („ИАСБ“ или „Одбор“) чији је превод на српски језик утврдило и објавило министарство надлежно за послове финансија.

Решењем Министарства финансија Републике Србије о утврђивању превода Међународног стандарда финансијског извештавања за мала и средња правна лица из октобра 2018. године бр. 401-00-3683/2018-16 („Сл. гласник РС“, бр. 83/2018)), утврђен је и објављен превод МСФИ за МСП, који је одобрен и издат од стране Одбора („ИАСБ“) у јулу 2009. године, са изменама и допунама из маја 2015. године. Прелазним одредбама Закона, као и наведеним Решењем, прописано је да се МСФИ за МСП примењује у састављању финансијских извештаја почев од 31. децембра 2019. године.

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 Републике Србије број 89/2020 и формату прописаном Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике („Службени гласник РС“, бр. 89/2020), којима су дефинисани обрасци финансијских извештаја и садржина позиција у обрасцима, као и минимум садржаја напомена уз те извештаје. Поред наведеног, одређеним подзаконском актима који су на снази у текућем периоду захтева се признавање, вредновање и класификација средстава, обавеза и капитала, као и прихода и расхода које одступа од захтева преведених и усвојених МСФИ за МСП.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ**31. децембар 2023. године**

2. ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА (НАСТАВАК)**2.1. Основе за састављање финансијских извештаја**

У складу са наведеним, а имајући у виду потенцијално материјалне ефекте које одступања рачуноводствених прописа Републике Србије од МСФИ за МСП могу имати на реалност и објективност финансијских извештаја Друштва, ови финансијски извештаји се не могу сматрати финансијским извештајима састављеним у сагласности са МСФИ за МСП.

Финансијски извештаји су исказани у хиљадама динара (РСД), осим уколико није другачије наведено. Динар представља званичну извештајну валуту у Републици Србији.

Друштво је у састављању ових финансијских извештаја примењивало рачуноводствене политике образложене у Напомени 3.

2.2. Рачуноводствени метод

Финансијски извештаји су састављени по методу првобитне набавне вредности, осим уколико МСФИ не захтевају другачији основ вредновања на начин описан у значајним рачуноводственим политикама.

2.3. Упоредни подаци

Упоредне податке представљају финансијски извештаји на дан и за годину завршену на дан 31. децембар 2022. године.

2.4. Начело сталности пословања

У складу са Одлуком о оснивању Друштва, а након реализације пројекта, Друштво престаје са радом у складу са Законом о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности (Службени гласник РС 41/2018, 54/2019, 2/2020, 52/2021, 62/2023) (у даљем тексту: „Закон“), а сва права и обавезе Друштва, укључујући потраживања и обавезе (обелодањене у напоменама 8 и 11 уз приложене финансијске извештаје) настале између правних лица која су такође основана по основу претходно наведеног Закона, се преносе на Републичку дирекцију за имовину Републике Србије.

Друштво, за годину која се завршава на дан 31. децембра 2023. године остварило нето губитак у износу од 331.870 хиљада динара, док су на наведени дан укупне обавезе Друштва веће од његове укупне имовине за износ од 250.065 хиљада динара (негативан капитал). Ове околности указују на постојање материјалне неизвесности која може да изазове значајну сумњу у погледу способности ентитета да настави са пословањем у складу са начелом сталности. Способност Друштва да настави да послује у складу са начелом сталности пословања зависи од континуиране финансијске подршке власника, као и од континуираних прилива од обављања редовне пословне активности. Друштво се у протеклом периоду као извор финансирања користило додатне уплате капитала од оснивача.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2023. године

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА**Залихе**

Залихе се исказују по цени коштања или по нето продајној вредности у зависности од тога која је нижа. Нето продајна вредност представља вредност по којој залихе могу бити продате у нормалним условима пословања, након умањења за трошкове продаје. Друштво своди залихе на крају године на нето реализовану вредност.

Набавна вредност укључује вредност по фактури добављача, увозне дажбине, транспортне трошкове и друге зависне трошкове набавке. Цену коштања недовршене производње и готових производа чине директни трошкови материјала и зарада и припадајући део општих трошкова производње. Обрачун излаза залиха врши се по методи просечне пондерисане цене.

Вредност излаза залиха материјала, резервних делова, алата и инвентара се утврђују на основу метода просечне набавне цене.

Терећењем осталих расхода врши се исправка вредности залиха робе у случајевима када се оцени да је потребно свести вредност залиха на њихову нето продајну вредност.

За алат и инвентар који се калкулативно отписује, сврстава се онај алат и инвентар чија је појединачна вредност испод РСД 120 хиљада.

Финансијски инструменти***Класификација финансијских инструмената***

Финансијска средства и финансијске обавезе се евидентирају у билансу стања Друштва, од момента када се Друштво уговорним одредбама везало за инструмент. Куповина или продаја финансијских средстава признаје се применом обрачуна на датум поравнања, односно датум када је средство испоручено другој страни.

Финансијска средства престају да се признају када Друштво изгуби контролу над уговореним правима над тим инструментима, што се дешава када су права коришћења инструмената реализована, истекла, напуштена или уступљена. Финансијска обавеза престаје да се признаје када је обавеза предвиђена уговором испуњена, отказана или истекла.

Краткорочна потраживања и пласмани

Краткорочна потраживања обухватају потраживања од купаца у земљи и иностранству по основу продаје производа и услуга.

Потраживања од купаца су исказана по фактурној вредности умањеној за одобрене попусте, као и за исправку вредности која је заснована на процени наплативости појединачног потраживања. Исправка вредности се формира за она потраживања за које постоји објективан доказ да су обезвређена, односно за која руководство Друштва процењује да се не могу наплатити у пуном износу и иста се евидентирају као расход у билансу успеха периода када је процена извршена.

Кредити и потраживања представљају недериватна финансијска средства са фиксним или утврдивим роковима плаћања, која се не котирају ни на једном активном тржишту. Укључују се у текућа средства, осим уколико су им рокови доспећа дужи од 12 месеци након датума биланса стања. У том случају се класификују као дугорочна средства.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2023. године

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (НАСТАВАК)**Финансијски инструменти (наставак)*****Готовина и готовински еквиваленти***

Готовина и готовински еквиваленти обухватају: новац у благајни, депозите по виђењу код банака, друга краткорочна високо ликвидна улагања са првобитним роком доспећа до три месеца или краће и прекорачења по текућем рачуну.

Финансијске обавезе

Инструменти финансијских обавеза су класификовани у складу са суштином уговорних одредби. Финансијске обавезе се почетно признају по фер вредности, умањеној за трансакцијске трошкове. Кредити и остале финансијске обавезе су накнадно мерене по амортизованој вредности користећи уговорену каматну стопу која кореспондира ефективној каматној стопи.

Друштво престаје да признаје финансијску обавезу када, и само када, су обавезе Друштва престале, отказане или истичу.

Обавезе према добављачима

Обавезе према добављачима се иницијално исказују по фер вредности, а накнадно се одмеравају према амортизованој вредности коришћењем метода ефективне каматне стопе

Метод ефективне камате

Метод ефективне камате је метод израчунавања амортизоване вредности финансијског средства или финансијске обавезе и расподеле прихода од камате и расхода од камате током одређеног периода. Ефективна каматна стопа је каматна стопа која тачно дисконтује будуће готовинске исплате или примања током очекиваног рока трајања финансијског инструмента или где је прикладно, током краћег периода на нето књиговодствену вредност финансијског средства или финансијске обавезе.

Умањења вредности финансијских средстава

На дан сваког биланса стања Друштво процењује да ли постоје објективни докази да је дошло до умањења вредности финансијског средства или групе финансијских средстава. Обезвређење финансијских средстава се врши када постоје објективни докази да су, као резултат једног или више догађаја који су се десили након почетног признавања финансијског средства, процењени будући новчани токови средстава измењени.

Отпис краткорочних потраживања и пласмана код којих постоји вероватноћа ненаплативости врши се индиректним отписивањем, док се у случајевима када је немогућност наплате извесна и документована отпис у целини или делимично врши директним отписивањем.

Вероватноћа немогућности наплате утврђује се у сваком конкретном случају на основу документованих разлога (стечај односно ликвидација дужника, презадуженост, отуђење имовине, принудно поравнање, ванпарнично поравнање, застарелост, судско решење, акт управног органа и др.), уз примену Одељка 32 Догађаји после извештајног периода, МСФИ за МСП.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ
31. децембар 2023. године

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (НАСТАВАК)

Финансијски инструменти (наставак)

Умањења вредности финансијских средстава (наставак)

Обезвређење (исправка вредности) потраживања врши се индиректно за износ доспелих потраживања која нису наплаћена у одређеном периоду од датума доспећа за плаћање, а директно ако је немогућност наплате извесна и документована. Промене на рачуну исправке вредности потраживања евидентирају се у корист или на терет биланса успеха. Наплата отписаних потраживања књижи се у билансу успеха као остали приход.

Резервисања

Вредновање дугорочних резервисања врши се по Одељку 21 Резервисања МСФИ за МСП, потенцијалне обавезе и потенцијална имовина.

Дугорочно резервисање се признаје када Друштво има:

- правну или стварну обавезу која је настала као резултат прошлих догађаја,
- вероватно је да ће одлив ресурса који садрже економске користи бити потребан за измирење обавеза и
- износ обавезе се може поуздано проценити.

Дугорочна резервисања обухватају резервисања за покриће обавезе које ће изазвати одлив ресурса и које се могу поуздано проценити, за гарантни период, за судске спорове у току и за друге трошкове по основу продаје.

Порез на добитак

Текући порез

Порез на добитак представља износ обрачунат применом пореске стопе од 15% на износ добитка пре опорезивања, по одбитку ефеката сталних разлика које прописану пореску стопу свде на ефективну пореску стопу. Коначни износ обавеза по основу пореза на добитак утврђује се применом прописане пореске стопе на пореску основицу утврђену пореским билансом.

Порески прописи Републике Србије не предвиђају могућност да се порески губици из текућег периода могу користити као основа за повраћај пореза плаћеног у претходним периодима. Међутим, губици из текућег периода могу се пренети на рачун добитака из будућих обрачунских периода, али не дуже од пет година.

Одложени порез

Одложени порез на добитак се обрачунава коришћењем методе утврђивања обавеза према билансу стања, за привремене разлике произашле из разлике између пореске основе имовине и обавеза у билансу стања и њихове књиговодствене вредности. Одложене пореске обавезе се признају за све опорезиве привремене разлике. Одложена пореска средства се признају за све одбитне привремене разлике и пореске губитке и кредите, који се могу преносити у наредне фискалне периоде, до степена до којег ће вероватно постојати опорезиви добитак од којег се одложена пореска средства могу искористити.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2023. године

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (НАСТАВАК)***Порези и доприноси који не зависе од резултата***

Порези и доприноси који не зависе од резултата представљају износе плаћене за порезе на имовину и друге порезе и доприноси који се плаћају у складу са републичким и општинским прописима.

Примања запослених***Краткорочне бенефиције запослених - порези и доприноси за обавезно социјално осигурање***

У складу са прописима који се примењују у Републици Србији, Друштво је обавезно да уплаћује доприносе разним државним фондовима за социјалну заштиту. Ове обавезе укључују доприносе на терет запослених и на терет послодавца у износима који се обрачунавају применом законом прописаних стопа. Друштво има законску обавезу да изврши обуставу обрачунатих доприноса из бруто зарада запослених и да за њихов рачун изврши пренос обустављених средстава у корист одговарајућих државних фондова. Доприноси на терет запослених и на терет послодавца књиже се на терет трошкова у периоду на који се односе.

Дугорочне бенефиције запослених - обавезе по основу отпремнина

У складу са Законом о раду и Појединачним колективним уговором о раду, Друштво је у обавези да исплати отпремнине приликом одласка у пензију у висини две бруто месечне зараде исплаћене у Републици Србији, у Друштву, или две просечне бруто зараде запосленог, у зависности од тога која је већа, у месецу који претходи месецу у коме се исплаћује отпремнина.

Обрачун и исказивање дугорочних обавеза по основу отпремнина врши се коришћењем метода садашње вредности будућих очекиваних исплата, на основу обрачуна актуара. Будући да се ради о дугорочним накнадама запосленима, а не о накнадама након престанка радног односа, актуарски добици и губици, као и трошкови претходне службе признају се у целини у периоду у коме настану. Друштво нема додатних обавеза за накнаде запосленима по овом основу.

Руководство Друштва издатке за отпремнине и јубиларне награде за запослене не сматра материјално значајним и не врше се дугорочна резервисања по том основу.

Краткорочна плаћена одсуства

Акумулирана плаћена одсуства могу да се преносе и користе у наредним периодима, уколико у текућем периоду нису искоришћена у потпуности. Очекивани трошкови плаћених одсустава се признају у износу кумулираних неискоришћених права на дан биланса, за које се очекује да ће бити искоришћени у наредном периоду.

Према мишљењу руководства друштва садашња вредност обавеза по основу накнада за краткорочна плаћена одсуства нису материјално значајна те је из тог разлога и у приложеним финансијским извештајима није извршено резервисање по овом основу.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2023. године

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (НАСТАВАК)**Приходи и расходи**

Приходи се одмеравају по фер вредности примљене накнаде или накнаде која ће се примити и представљају износе који се добијају за извршене услуге и продату робу у току редовног пословања, умањене за одобрене попусте и порез на додату вредност.

Приходи од вршења услуга евидентирају се по принципу фактурисане реализације у моменту извршења услуге, док се расходи признају у периоду када су настали, односно, на који се односе.

Ради разграничења између два периода приходи и расходи по основу уговора са купцима се признају према степену извршења до датума извештавања.

Степен извршења уговореног посла се утврђује на основу:

- процента у којем трошкови настали по основу појединачног уговора учествују у процењеним укупним трошковима по основу појединачног уговора, који се одређује на основу прегледа извршеног посла,
- прегледа извршеног посла, и
- физичке реализације посла.

Приходи и расходи остварени по овом основу се признају у билансу успеха по бруто принципу. Када се исход уговора са купцем не може поуздано проценити, приход се признаје само за оне направљене трошкове по основу уговора за које је вероватно да ће се надокнадити и трошкови по основу уговора се признају као расход у периоду у ком су настали.

Када се процени да је вероватно да ће укупни трошкови по основу уговора да премаше укупне приходе по основу уговора, очекивани губитак признаје се одмах као расход. Исплате по основу стварног напретка и аванси који су примљени од наручилаца углавном не одражавају степен извршеног посла и исказују се у оквиру примљених аванса.

Расходи се признају у билансу успеха по начелу узрочности прихода и расхода односно на обрачунској основи и утврђују се за период када су настали.

Прерачунавање стране валуте

Пословне промене настале у иностраној валути су прерачунате у динаре по средњем курсу утврђеном на међубанкарском тржишту девиза, који је важио на дан пословне промене.

Средства и обавезе исказане у иностраној валути на дан биланса стања, прерачунати су у динаре по средњем курсу утврђеном на међубанкарском тржишту девиза за тај дан.

Нето позитивне или негативне курсне разлике, настале приликом пословних трансакција у иностраној валути и приликом прерачуна позиција биланса стања исказаних у иностраној валути, књижене су у корист или на терет биланса успеха.

Немонетарне ставке које се вреднују по принципу историјског трошка израженог у иностраној валути прерачунате су по историјском курсу важећем на дан иницијалне трансакције.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2023. године

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (НАСТАВАК)**Обелодањивање односа са повезаним странама**

За сврхе ових финансијских извештаја, правна лица се третирају као повезана уколико једно правно лице има могућност контролисања другог правног лица или врши значајан утицај на финансијске и пословне одлуке другог лица у складу са одредбама Одељка 33 „Обелодањивања повезаних страна“.

Повезаним правним лицима у смислу напред наведеног стандарда, Друштво сматра правна лица која имају учешћем у капиталу Друштва, као и повезане стране матичног предузећа.

Повезана лица могу улазити у трансакције које неповезана лица можда не би вршила и трансакције са повезаним лицима могу се обављати под другачијим условима и другачијим износима у односу на исте трансакције са неповезаним правним лицима.

4. ЗНАЧАЈНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПРОЦЕНЕ

Презентација финансијских извештаја захтева од руководства Друштва коришћење најбољих могућих процена и разумних претпоставки, које имају ефекат на презентирани вредности средстава и обавеза као и 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 историјским и осталим информацијама расположивим на дан састављања финансијских извештаја. Стварни износи се могу разликовати од процењених.

Процене и претпоставке се стално преиспитују. Измене књиговодствених процена признају се у периоду измене уколико се односе само на тај период, или у периоду измене и будућим периодима уколико измена утиче на текући и будуће периоде.

У наставку су приказане кључне претпоставке везане за будућност и остали извори процењивања, неизвесности на датум биланса стања које представљају значајан ризик, за материјалне корекције износа позиција биланса стања у следећој финансијској години.

Умањење вредности залиха

Вредност залиха недовршене производње и готових производа се своди на нето продајну вредност.

Исправка вредности потраживања

Исправка вредности сумњивих и спорних потраживања врши се на основу процењених губитака услед немогућности купаца да испуне своје обавезе. Процена руководства је заснована на старосној анализи потраживања од купаца, историјским отписима, кредитној способности купаца и променама у постојећим условима продаје. Ово укључује и претпоставке о будућем понашању купаца и очекиваној будућој наплати. Промене у условима пословања, делатности или околностима везаним за одређене купце могу да имају за последицу корекцију исправке вредности сумњивих и спорних потраживања обелодањене у приложеним финансијским извештајима.

Фер вредност

Пословна политика Друштва је да обелодани информације о правичној вредности активе и пасиве за коју постоје званичне тржишне информације и када се правична 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, правичну вредност није могуће поуздано утврдити у одсуству активног тржишта. Руководство Друштва 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 Друштва, износи у овим финансијским извештајима одражавају вредност која је, у датим околностима, најверодостојнија и најкориснија за потребе извештавања.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2023. године

5. ЗАЛИХЕ

	У хиљадама РСД	
	2023.	2022.
Недовршена производња	-	734.620
Готови производи	2.607	-
Исправка вредности готових производа	(156)	-
Плаћени аванси за услуге у земљи	4	-
Укупно	2.455	734.620

На залихама готових производа су евидентиратни станови по основу употребне дозволе издате дана 04.12.2023. године, на основу Решења издатог од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре бр. РОР-MSGI-15795-IUPH-13/2023; 351-04-02733/2023-07.

Исправка вредности готових производа исказана на дан 31. децембар 2023. године у износу од 156 хиљада динара у целости се односи на ефекте свођења вредности готових производа на нето продајну/надокнадиву вредност. (Напомена 14).

Недовршена производња у укупном износу, на дан 31. децембра 2022. године износи 734.620 хиљада РСД и укључује улагања у стамбени комплекс на локацији улица Генерала Милојка Лешјанина бр. 8, фаза 1А, на катастарској парцели 1398/24 КО Ниш и 1398/23 КО Ниш.

6. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	У хиљадама РСД	
	2023.	2022.
Текући рачуни	25.901	134.461
Укупно	25.901	134.461

7. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА

	У хиљадама РСД	
	2023.	2022.
Остала потраживања	1.913	460
Укупно	1.913	460

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2023. године

8. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

	У хиљадама РСД 2023.	У хиљадама РСД 2022.
Краткорочни кредити и пласмани – остала повезана лица (напомена 18)	525.968	471.788
Укупно	525.968	471.788

Краткорочни финансијски пласмани се односе на позајмице дате повезаним лицима.

У наставку је приказана табела о датим пласманима:

Назив ентитета	Број уговора	Датум уговора	Износ пласмана у хиљадама РСД	Валутна клаузула
СПВ Авала д.о.о. Београд	ИСПВ 451/23	15.05.2023.	4.500	Без валутне клаузуле
СПВ Авала д.о.о. Београд	ИСПВ 562/23	22.06.2023.	3.000	Без валутне клаузуле
СПВ Авала д.о.о. Београд	ИСПВ 670/23	01.08.2023.	3.500	Без валутне клаузуле
СПВ Авала д.о.о. Београд	ИСПВ 813/23	29.09.2023.	4.000	Без валутне клаузуле
СПВ Ибар д.о.о. Краљево	ИСПВ 232/23	27.03.2023.	9.750	Без валутне клаузуле
СПВ Ибар д.о.о. Краљево	ИСПВ 378/23	20.04.2023.	1.102	Са валутном клаузулом
СПВ Ибар д.о.о. Краљево	ИСПВ 560/23	22.06.2023.	4.200	Без валутне клаузуле
СПВ Ибар д.о.о. Краљево	ИСПВ 571/23	28.06.2023.	1.006	Без валутне клаузуле
СПВ Ибар д.о.о. Краљево	ИСПВ 594/23	05.07.2023.	3.300	Без валутне клаузуле
СПВ Лепеница д.о.о. Крагујевац	ИСПВ 231/23	27.03.2023.	4.400	Без валутне клаузуле
СПВ Лепеница д.о.о. Крагујевац	ИСПВ 480/23	26.05.2023.	4.000	Без валутне клаузуле
СПВ Лепеница д.о.о. Крагујевац	ИСПВ 570/23	28.06.2023.	1.000	Без валутне клаузуле
СПВ Лепеница д.о.о. Крагујевац	ИСПВ 669/23	01.08.2023.	4.000	Без валутне клаузуле
СПВ Лепеница д.о.о. Крагујевац	ИСПВ 789/23	08.09.2023.	4.000	Без валутне клаузуле
СПВ Дунав д.о.о. Нови Сад	ИСПВ 895/22	05.08.2022.	138.351	Са валутном клаузулом
СПВ Дунав д.о.о. Нови Сад	ИСПВ 180/22	04.11.2022.	138.351	Са валутном клаузулом
СПВ Дунав д.о.о. Нови Сад	ИСПВ 561/23	13.04.2023.	1.300	Без валутне клаузуле
СПВ Тиса д.о.о. Нови Сад	ИСПВ 559/23	22.06.2023.	1.700	Без валутне клаузуле
СПВ Сава д.о.о. Сремска Митровица	ИСПВ 1101/22	07.10.2022	194.508	Са валутном клаузулом
Укупно:			525.968	

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ
31. децембар 2023. године

9. КАПИТАЛ

Основни капитал Друштва износи 147.000 хиљаду динара и представља оснивачки улог Владе Републике Србије у износу од 147.000.100 РСД.

Капитал је у потпуности уплаћен дана 17. децембра 2020. године.

	Основни капитал	Губитак	Укупно	Губитак изнад висине капитала
Стање, 1. јануар 2022. године	147.000	(11.571)	135.429	0
Уплате основног капитала	0	0	0	0
Резултат текућег периода	0	(53.624)	(53.624)	0
Стање, 31. децембар 2022. године	147.000	(65.195)	81.805	0
Почетно стање 1.јануар.2023	147.000	(65.195)	81.805	
Резултат текућег периода	-	(331.870)	(331.870)	
Пренос на губитак изнад висине капитала			250.065	(250.065)
Стање, 31. децембар 2023. године	147,000	(397.065)	-	(250.065)

Губитак текуће године износио је 331.870 хиљаде РСД.

Стање капитала је регистровано код Агенције за привредне регистре.

10. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ

Примљени аванси на на дан 31. децембра 2023. године износе 2.456 хиљаде РСД (на дан 31.12.2022. године износе 524.801) и представљају уплате од стране купаца станова, физичких лица, на основу уговора о купопродаји станова.

11. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА И ОСТАЛЕ ОБАВЕЗЕ

	У хиљадама РСД	
	2023.	2022.
Обавезе према добављачима у земљи	407	98
Обавезе према Министарству	780.188	734.620
Укупно	780.595	734.718

Обавезе према добављачима се највећим делом у износу од 407 хиљада РСД односе на обавезе извођачима изградње некретнина на стамбеном комплекс на теритирији града Ниша.

Остале обавезе на дан 31. децембра 2023. године у износу од 780.188 хиљада РСД произилазе из Закључка Комисије за координацију активности и изградњу станова за припаднике служби безбедности од дана 17.04.2019. године, број 06-00-3720/2019-09.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2023. године

11. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА И ОСТАЛЕ ОБАВЕЗЕ (НАСТАВАК)

На основу Уговора од 19. августа 2019. између Републике Србије-Републичке дирекције за имовину Републике Србије и Друштва, Република Србија преноси непосредном погодбом, без накнаде, право својине Друштву.

Министарство финансија је дужно да уреди однос, између Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре и Друштва по основу изградње стамбеног објекта у Нишу а у складу са Закључком од 05. новембра 2018. године.

12. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

	У хиљадама РСД	
	2023.	2022.
Обавезе за накнаду за заштиту и унапређење животне средине	101	-
Укупно	101	-

13. ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА

	У хиљадама РСД	
	2023.	2022.
Унапред обрачунати трошкови	23.150	-
Укупно	23.150	-

Унапред обрачунати трошкови на дан 31.12.2023.године исказани у износу од 23.150 хиљада динара се највећим делом односе на укалкулисане обавезе за извршене радове на изградњи непокретности за снаге безбедности по основу Закључка о извршеним радовима на локацији у Нишу, улица Генерала Милојка Лешјанина 8.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2023. године

14. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ

	У хиљадама РСД	
	2023.	2022.
Трошкови материјала	829	9
Трошкови бруто зарада	1.560	1.837
Трошкови превоза	30	36
Трошкови производних услуга	68.040	734.684
Трошкови непроизводних услуга	1.765	987
Трошкови платног промета	9	2
Трошкови пореза	432	498
Остали нематеријални трошкови	48.791	50.071
Расходи од усклађивања вредности имовине (напомена 5)	156	-
ПОСЛОВНИ РАСХОДИ	121.612	788.124

Трошкови производних услуга за 2023.годину се највећим делом односе на трошкове извођача радова у износу од 67.220 хиљада динара (у 2022.години 734.620 хиљада динара).

Остали нематеријални трошкови односе се највећим делом на трошкове настале по основу исплате обештећења купцима непокретности по основу вансудског поравнању у вредности од 3,5 ЕУР по квадрату стана због кашњења у примопредаји непокретности у износу од 48.787 хиљада динара (у 2022. години 50.070 хиљада динара).

15. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ

	У хиљадама РСД	
	2023.	2022.
а)		
Приход од продаје услуга на домаћем тржишту	522.345	-
	522.345	-
б)		
Повећање вредности залиха производње	67.220	734.620
Смањење вредности залиха производње	(799.233)	-
	(732.013)	734.620
Укупно	(209.668)	734.620

Приходи од продаја производа и услуга за 2023. године износе 522.345 хиљада РСД и односе се на продају станова домаћим физичким лицима. Право на куповину стана под повољнијим условима, у складу са одредбама Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедност, имају припадници снага безбедности који испуњавају услове из тог закона и позаконских аката донетих на основу истог, а који немају трајно решену стамбену потребу.

16. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ

	У хиљадама РСД	
	2023.	2022.
Остали финансијски расходи	585	120
Укупно	585	120

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ
31. децембар 2023. године

17. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК

а) Компоненте пореза на добитак

	2023.	У хиљадама РСД 2022.
Порески расход периода	-	-
Укупно	-	-

б) Усаглашавање износа пореза на добитак из биланса успеха и производа резултата пословања пре опорезивања и прописане пореске стопе

	2023.	У хиљадама РСД 2022.
Губитак пре опорезивања	(331.868)	(53.624)
- Плус: Расходи који се не признају у пореском билансу	49.046	27.188
- Минус: Расходи који се не признају у пореском билансу	-	-
- Плус: Корекције по основу обрачуна амортизације	-	-
- Минус: Порески губици из претходних година	-	-
Пореска основица	-	-
Губитак	(282.822)	(26.436)
Пореска стопа	15%	15%
Порески расход за годину	-	-

в) Усаглашавање износа пореза на добитак из биланса успеха и производа резултата пословања пре опорезивања и прописане пореске стопе

Преглед искоришћења пренетих пореских губитака дат је у табели испод:

Период стицања права корушћења пореских губитака	Износ пореског губитка/(добитка)	Период истицања права коришћења		Износ искоришћених пореских губитака	Износ преосталих расположивих пореских губитака закљчно са 31.12.2023.
2020.	3.792	2025.		0	3.792
2021.	3.817	2026.		0	3.817
2022.	3.552	2027.		0	3.552
2023	282.822	2028.		0	282.822
Укупно:				0	293.983

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2023. године

18. ТРАНСАКЦИЈЕ СА ПОВЕЗАНИМ ПРАВНИМ ЛИЦИМА

Краткорочни финансијски пласмани по основу трансакција са повезаним правним лицима, обухваћени су у следећој табели:

Биланс стања	У хиљадама динара	
	31.децембар 2023.	31. децембар 2022.
АКТИВА		
<i>Краткорочни финансијски пласмани (напомена 8)</i>		
1. СПВ Дунав д.о.о. Нови Сад	278.002	277.048
2. СПВ Сава д.о.о. Сремска Митровица	194.508	194.740
3. СПВ Ибар д.о.о. Краљево	19.358	-
4. СПВ Лепеница д.о.о. Крагујевац	17.400	-
5. СПВ Авала д.о.о. Београд	15.000	-
6. СПВ Тиса д.о.о. Нови Сад	1.700	-
Укупна пасива	525.968	471.788

19. УПРАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИМ РИЗИЦИМА

Категорије финансијских средстава и обавеза

	У хиљадама РСД	У хиљадама РСД
	2023.	2022.
Финансијска средства		
Готовина и готовински еквиваленти (Напомена 6)	25.901	134.461
Краткорочни финансијски пласмани (Напомена 8)	525.968	471.788
Укупно	551.869	606.249
Финансијске обавезе		
Обавезе из пословања (Напомена 11)	780.595	734.718
Пасивна временска разграничења (Напомена 13)	23.150	5
Укупно	803.745	734.723

Основни финансијски инструменти правног лица су готовина и готовински еквиваленти, краткорочне финансијске пласмане, обавезе према добављачима и пасивна временска разграничења.

Фер вредност финансијских инструмената

На дан 31. децембра 2023. године и 31. децембра 2022. године нема значајних одступања између садашње и фер вредности финансијских средстава и финансијских 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 с 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.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2023. године

20. ПОРЕСКИ РИЗИЦИ

Тумачење пореских прописа од стране пореских власти у односу на трансакције и активности Друштва могу се у појединим случајевима разликовати од тумачења руководства. Услед тога, трансакције могу бити евентуално оспорене од стране пореских власти и Друштву може бити одређен додатни износ пореза, казни и камата. Период застарелости пореске обавезе је пет година, односно пореске власти имају право да одреде плаћање неизмирених обавеза у року од пет година од када је обавеза настала.

21. УСАГЛАШАВАЊЕ ПОТРАЖИВАЊА И ОБАВЕЗА

Друштво је извршило усаглашавање својих потраживања и обавеза са стањем на дан 31. октобар, 30. новембар и 31. децембар 2023. године. Процент усаглашених потраживања и обавеза износи 100% у односу на укупан број пословних партнера. У поступку усаглашавања са пословним партнерима, нису утврђена материјално значајна неусаглашена потраживања и обавезе са пословним партнерима.

22. ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ОБАВЕЗЕ**А) СУДСКИ СПОРОВИ**

На дан 31. децембра 2023. године руководство Друштва сматра да није потребно извршити резервисања по основу судских спорова.

Б) ИЗДАТА ЈЕМСТВА, ГАРАНЦИЈЕ И ЗАЛОГЕ

На дан 31. децембра 2023. године и на дан 31. децембар 2022. године Друштво нема евидентираних гаранције и јемства.

23. ДОГАЂАЈИ НАКОН ДАТУМА БИЛАНСА

Није било догађаја након датума биланса који би захтевали корекције или обелодањивања у складу са захтевима Одељка 32 „Догађаји после извештајног периода“ МСФИ за МСП.

24. ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ

Средњи курсеви за девизе, утврђени на међубанкарском тржишту девиза, примењени за прерачун девизних позиција биланса стања у динаре, за поједине главне валуте су били следећи:

	<u>2023.</u>	<u>2022.</u>
ЕУР	117.1737	117.3224

У Београду, 13. март 2024. године

ДИРЕКТОР
Digitally signed by
DUSKO OBRADOVIC
Date: 2024.03.13
13:28:30 +01'00'

ГРАЂЕВИНСКА ДИРЕКЦИЈА СРБИЈЕ
Законски заступник Друштва
Душко Обрадовић