



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ДРЖАВНА РЕВИЗОРСКА ИНСТИТУЦИЈА**

ИЗВЕШТАЈ

**О РЕВИЗИЈИ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И ПРАВИЛНОСТИ ПОСЛОВАЊА
ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ
ЗА 2012. ГОДИНУ**

**Број: 400-84/2013-01
Београд, 21. август 2013. године**

Садржај

I	УВОД	3
1.	ПРАВНИ ОСНОВ, ПРЕДМЕТ, ЦИЉ, ПОСТУПАК РЕВИЗИЈЕ И ОДГОВОРНОСТ РЕВИЗОРА	3
1.1.	Правни основ.....	3
1.2.	Предмет ревизије.....	3
1.3.	Циљ ревизије.....	3
1.4.	Поступак ревизије.....	4
1.5.	Одговорност руководства за састављање финансијских извештаја и правилност пословања	4
1.6.	Одговорност ревизора.....	4
II	ОСНОВ ЗА ИЗРАЖАВАЊЕ МИШЉЕЊА	5-6
III	МИШЉЕЊЕ	7
2.	ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈИ	8-14
2.1.	Биланс стања.....	8-9
2.2.	Биланс успеха.....	10-11
2.3.	Извештај о токовима готовине.....	12-13
2.4.	Извештај о променама на капиталу.....	14
3.	НАПОМЕНЕ УЗ РЕВИЗОРСКИ ИЗВЕШТАЈ	15-23
3.1.	Подаци о субјекту ревизије.....	15-16
3.2.	Основ за састављање и приказивање финансијских извештаја.....	16
3.3.	Рачуноводствене политике.....	16-23
4.	ИНТЕРНА КОНТРОЛА И ИНТЕРНА РЕВИЗИЈА	23-25
5.	ЈАВНЕ НАБАВКЕ	25-28
6.	БИЛАНС СТАЊА	28-52
7.	БИЛАНС УСПЕХА	52-69
8.	ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ	69
9.	ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ	69
10.	СУДСКИ СПОРОВИ	70
11.	ПРЕТХОДНИ ПОСТУПЦИ И КОРЕСПОДЕНЦИЈА СА СУБЈЕКТОМ РЕВИЗИЈЕ ПРЕ ИЗРАЖАВАЊА МИШЉЕЊА	70-71
12.	ПРЕПОРУКЕ	71-72

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА“ НИШ, Генерала
Милојка Лешјанина 8**

Извештај

**о ревизији финансијских извештаја и правилности пословања Јавног предузећа
„Градска стамбена агенција“, Ниш за 2012. годину**

Извршили смо ревизију финансијских извештаја Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“, Ниш (у даљем тексту „Предузеће“) за 2012. годину који укључују биланс стања, биланс успеха, извештај о променама на капиталу, извештај о токовима готовине и напомене уз финансијске извештаје као и ревизију правилности пословања за 2012. годину.

Нисмо вршили ревизију финансијских извештаја и правилности пословања Предузећа за претходне године.

Ревизију су извршила овлашћена лица Државне ревизорске институције у периоду од 01.03.2013. године до 10.05.2013. године.

Ревизија је извршена у Нишу, у седишту Предузећа, улица Генерала Милојка Лешјанина број 8, у присуству овлашћених лица Предузећа.

**1. ПРАВНИ ОСНОВ, ПРЕДМЕТ, ЦИЉ, ПОСТУПАК РЕВИЗИЈЕ И ОДГОВОРНОСТ
РЕВИЗОРА**

1.1. Правни основ

Правни основ за вршење ревизије је садржан у Закону о Државној ревизорској институцији („Службени гласник РС“ број 101/2005, 54/2007 и 36/2010), Пословнику Државне ревизорске институције („Службени гласник РС“ број 9/2009) и Програму ревизије Државне ревизорске институције за 2013. годину.

1.2. Предмет ревизије

Предмет ревизије су финансијски извештаји Предузећа и правилност пословања за 2012. годину, сагласно Закључку о спровођењу ревизије број 400-84/2013-01 од 14. фебруара 2013. године.

1.3. Циљ ревизије

Циљ ревизије је да се, на основу прикупљених, адекватних и довољних доказа, изрази мишљење да ли финансијски извештаји субјекта ревизије истинито и објективно приказују његово финансијско стање, резултате пословања и новчане токове, у складу са прихваћеним рачуноводственим начелима и стандардима, као и да ли су трансакције извршене у складу са законом, другим прописима, датим овлашћењима и за планиране сврхе.

1.4. Поступак ревизије

За потребе извођења ревизије Предузећа за 2012. годину, коришћени су Међународни стандарди ревизије – Међународни стандарди ревизије (IFAC) и Међународни стандарди врховних ревизорских институција (ISSAI).

Међународни стандарди ревизије налажу да радимо у складу са етичким захтевима и да ревизију планирамо и извршимо на начин који омогућава да се, у разумној мери,

уверимо да наведени делови финансијских извештаја не садрже материјално значајне грешке.

Ревизија укључује спровођење поступака у циљу прибављања ревизијских доказа о износима и обелодањивањима датим у финансијским извештајима. Избор поступака је заснован на ревизорском просуђивању, укључујући процену ризика материјално значајних погрешних исказа у финансијским извештајима, насталим услед криминалне радње или грешке. Приликом процене ризика, ревизор разматра интерне контроле које су релевантне за припрему и фер презентацију финансијских извештаја, у циљу осмишљавања ревизијских поступака који су одговарајући у датим околностима. Ревизија такође укључује оцену примењених рачуноводствених политика и процена извршених од стране руководства, као и оцену опште презентације финансијских извештаја.

Ревизија укључује и спровођење поступака у циљу прибављања ревизијских доказа о томе да ли су приказани подаци у финансијским извештајима у складу са прописима у Републици Србији. Ти поступци укључују процену ризика постојања материјално значајне неусклађености.

1.5. Одговорност руководства за састављање финансијских извештаја и правилност пословања

За састављање и објективну презентацију финансијских извештаја одговорно је руководство Предузећа.

Ова одговорност обухвата успостављање интерних контрола, које су релевантне за састављање и објективну презентацију финансијских извештаја који не садрже погрешне информације од материјалног значаја услед криминалне радње или грешке, усвајање и примену одговарајућих рачуноводствених политика као и коришћење најбољих могућих рачуноводствених процена.

Поред одговорности за припремање и презентацију годишњих финансијских извештаја, руководство је, такође, одговорно да обезбеди да су активности, трансакције и информације, које су приказане у финансијским извештајима у складу са прописима у Републици Србији.

1.6. Одговорност ревизора

Наша одговорност је да, на основу извршене ревизије, изразимо мишљење о финансијским извештајима Предузећа за 2012. годину.

Сматрамо да су прибављени ревизорски докази довољни и одговарајући да обезбеде разумну основу за наше ревизорско мишљење.

II ОСНОВ ЗА ИЗРАЖАВАЊЕ МИШЉЕЊА

1) Као што је наведено под тачком 4. Напомена уз Извештај, систем финансијског управљања и контроле није успостављен како је дефинисано Правилником о заједничким критеријумима и стандардима за успостављање и функционисање система финансијског управљања и контроле у јавном сектору.

Такође, интерна ревизија није успостављена у складу са Правилником о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање интерне ревизије у јавном сектору.

2) Као што је наведено под тачком 5. Напомена уз Извештај, Предузеће је остварило издатке у току 2012. године по основу привремених и повремених послова по којима се ангажују радници преко омладинске задруге „Актер“ Ниш у укупном износу од 887 хиљада динара без спровођења поступка јавних набавки, а што је супротно члану 20. Закона о јавним набавкама.

3) Као што је наведено под тачком 6.2.2. Напомена уз Извештај, Предузеће није на дан састављања финансијских извештаја вршило процену вредности инвестиционих некретнина у складу са МРС 40 и усвојеним рачуноводственим политикама, због чега нисмо у могућности да потврдимо да исказана вредност у износу од 129.940 хиљада динара у Билансу стања на дан 31.12.2012. године, представља њихову реалну вредност.

4) Као што је наведено под тачком 6.3.1. Напомена уз Извештај, утврђено је да Предузеће није, у складу са МРС 39 - Финансијски инструменти - признавање и одмеравање, исказало учешће у капиталу АИК банке Ниш по тржишној вредности на дан 31.12.2012. године и на тај начин преценило учешћа у капиталу других правних лица у износу од 8.389 хиљада динара, а за исти износ потценило нереализоване губитке по основу хартија од вредности.

5) Као што је наведено под тачком 6.6. Напомена уз Извештај, у поступку ревизије утврђено је да:

а) Потраживања од купаца на дан 31.12.2012. године у износу од 141.643 хиљада динара нису усаглашена за 113.144 хиљада динара (95% потраживања). Нисмо били у могућности да утврдимо основ неусаглашености стања и утицај овог питања на финансијске извештаје Предузећа за 2012. годину.

б) Предузеће је на дан 31.12.2012. године имало ненаплаћена потраживања старија од годину дана у вредности од 102.582 хиљада динара за која је према усвојеним рачуноводственим политикама требало извршити исправку вредности. Предузеће је извршило исправку вредности за део ових потраживања од 98.926 хиљада динара, а за преостали износ од 3.656 хиљада динара није извршило исправку вредности, чиме је поступило супротно члану 21. Закона о рачуноводству и ревизији. Због наведеног Предузеће је на дан 31.12.2012. године преценило потраживања у износу од 3.656 хиљада динара, као и нераспоређени добитак за исти износ.

б) Као што је наведено под тачком 6.13.2. Напомена уз Извештај, утврђено је да је Предузеће, примљене донације за изградњу стамбеног објекта за социјално становање у

Паси Пољани блок број 8 у износу од 8.827 хиљада динара, погрешно евидентирало на рачуну – остале дугорочне обавезе. Такође је утврђено да Предузеће није у складу са МРС 20 извршило укидање одложених прихода и примљених донација у износу од 8.827 хиљада динара због чега су на дан 31.12.2012. године прецењене остале дугорочне обавезе и потцењен нераспоређени добитак у износу од 8.827 хиљада динара.

7) Као што је наведено под тачком 6.16. Напомена уз Извештај у поступку ревизије утврђено је да:

а) Предузеће није у складу са МРС 20 - Рачуноводство државних давања и државне помоћи, извршило укидање одложених прихода и примљених донација за изградњу продатих станова у стамбеним објектима Л1 и Л2 у улици Мајаковског у износу од 115.971 хиљада динара. Због тога је на дан 31.12.2012. године, преценило одложене приходе и примљене донације и потценило нераспоређени добитак у износу од 115.971 хиљада динара.

Такође на инвестициони објекат вредности 129.940 хиљада динара, није на дан 31.12.2012. године, утврдило ефекат обезвређења и за исти није извршило смањење одложених прихода и примљених донација и повећање добитка из ранијих година.

б) Предузеће је разграничене ефекте валутне клаузуле по основу доспелих а ненаплаћених потраживања од купаца у износу од 10.722 хиљада динара, евидентирало као пасивна временска разграничења, због чега је на дан 31.12.2012. године преценило пасивна временска разграничења и потценило нераспоређени добитак у износу од 10.722 хиљада динара.

8) Као што је наведено под тачком 7.2.5.1. Напомена уз Извештај утврђено је да је Предузеће улагања у некретнине, постројења и опрему у припреми у износу од 31.473 хиљада динара, погрешно евидентирало као трошкове услуга на изради учинака и на тај начин на дан 31.12.2012. године, потценило некретнине, постројења и опрему у припреми, као и нераспоређени добитак у износу од 31.473 хиљада динара.

III МИШЉЕЊЕ

По нашем мишљењу, осим за ефекте које на финансијске извештаје имају питања наведена у тачкама 3, 4, 5, 6, 7 и 8 пасуса Основ за изражавање мишљења, финансијски извештаји Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“, Ниш на дан 31.12.2012. године, састављени су по свим материјално значајним питањима у складу са Међународним рачуноводственим стандардима, Међународним стандардима финансијског извештавања и у складу са рачуноводственим прописима у Републици Србији.

По нашем мишљењу, осим питања наведених у тачкама 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 и 8 пасуса Основ за изражавање мишљења, активности, трансакције и информације које су приказане у наведеним финансијским извештајима су, по свим материјално значајним питањима у складу са прописима у Републици Србији.

Београд, 21. август 2013. године

Генерални државни ревизор

Радослав Сретеновић

2. ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈИ

БИЛАНС СТАЊА на дан 31.12.2012.године

(у хиљадама динара)

ПОЗИЦИЈА	Напомена број	Износ	
		Текућа година	Претходна година
А К Т И В А			
А. СТАЛНА ИМОВИНА		316.672	188.191
I. НЕУПЛАЋЕНИ УПИСАНИ КАПИТАЛ			
II. ГУДВИЛ			
III. НЕМАТЕРИЈАЛНА УЛАГАЊА	6.1.	15.888	15.888
IV. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА, ОПРЕМА И БИОЛОШКА СРЕДСТВА		131.758	132.451
1. Некретнине, постројења и опрема	6.2.	1.818	2.511
2. Инвестиционе некретнине	6.2.2.	129.940	129.940
3. Биолошка средства			
V. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ		169.026	39.852
1. Учешћа у капиталу	6.3.1.	47.724	37.817
2. Остали дугорочни финансијски пласмани	6.3.2.	121.302	2.035
Б. ОБРТНА ИМОВИНА		474.425	438.316
I. ЗАЛИХЕ	6.4.	7.757	2.269
II. СТАЛНА СРЕДСТВА НАМЕЂЕНА ПРОДАЈИ И СРЕДСТВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА	6.5.	30.880	188.838
III. КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА, ПЛАСМАНИ И ГОТОВИНА		435.788	247.209
1. Потраживања	6.6.	41.163	147.734
2. Потраживања за више плаћен порез на добитак			
3. Краткорочни финансијски пласмани	6.7.	132.072	1.903
4. Готовински еквиваленти и готовина	6.8.	252.608	76.588
5. Порез на додату вредност и АВР	6.9.	9.945	20.984
В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА			
Г. ПОСЛОВНА ИМОВИНА		791.097	626.507
Д. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА			
Ђ. УКУПНА АКТИВА		791.097	626.507
Е. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	6.10.	31.621	0

БИЛАНС СТАЊА
на дан 31.12.2012.године - Наставак

(у хиљадама динара)

ПОЗИЦИЈА	Напомена број	Износ	
		Текућа година	Претходна година
П А С И В А			
А. КАПИТАЛ	6.11.	341.612	185.175
I. ОСНОВНИ И ОСТАЛИ КАПИТАЛ		223.090	129.945
II. НЕУПЛАЋЕНИ УПИСАНИ КАПИТАЛ			
III. РЕЗЕРВЕ			
IV. РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ		45.657	37.786
V. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ХАРТИЈА ОД ВРЕДНОСТИ			
VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ХАРТИЈА ОД ВРЕДНОСТИ			
VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК		72.865	24.413
VIII. ГУБИТАК		0	6.969
IX. ОТКУПЉЕНЕ СОПСТВЕНЕ АКЦИЈЕ			
Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ОБАВЕЗЕ		449.485	441.332
I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	6.12.	9.324	27.061
II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ		16.757	229.289
1. Дугорочни кредити			
2. Остале дугорочне обавезе	6.13.	16.757	229.289
III. КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ		423.404	184.982
1. Краткорочне финансијске обавезе			
2. Обавезе по основу средстава намењених продаји и средстава пословања које се обуставља			
3. Обавезе из пословања	6.14.	65.959	15.753
4. Остале краткорочне обавезе	6.15.	177	183
5. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода и пасивна временска разграничења	6.16.	350.411	169.046
6. Обавезе по основу пореза на добитак	6.17.	6.857	0
В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ			
Г. УКУПНА ПАСИВА		791.097	626.507
Д. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	6.10.	31.621	

БИЛАНС УСПЕХА

у периоду од 01.01.2012. до 31.12.2012. године

(у хиљадама динара)

ПОЗИЦИЈА	Напомена број	Износ	
		Текућа година	Претходна година
А. ПРИХОДИ И РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА			
I. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	7.1.	356.206	218.782
1. Приходи од продаје		223.581	100.092
2. Приходи од активирања учинака и робе			
3. Повећање вредности залиха учинака		0	114.340
4. Смањење вредности залиха учинака			
5. Остали пословни приходи		132.625	4.350
II. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ		236.421	232.705
1. Набавна вредност продате робе	7.2.1.	157.958	76.900
2. Трошкови материјала	7.2.2.	1.454	3.684
3. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	7.2.3.	21.751	20.482
4. Трошкови амортизације и резервисања	7.2.4.	1.720	19.461
5. Остали пословни расходи	7.2.5.	53.538	112.178
III. ПОСЛОВНА ДОБИТ		119.785	0
IV. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК		0	13.923
V. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	7.3.	31.121	13.477
VI. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	7.4.	2.652	7.997
VII. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	7.5.	12.218	36.028
VIII. ОСТАЛИ РАСХОДИ	7.6.	99.105	22.861
IX. ДОБИТ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА		61.367	4.724
X. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА			
XI. НЕТО ДОБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА			
XII. НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА			
Б. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА		61.367	4.724
В. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА			
Г. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК			
1. Порески расход периода		5.946	472
2. Одложени порески расходи периода			
3. Одложени порески приходи периода			
Д. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦУ			

БИЛАНС УСПЕХА

у периоду од 01.01.2012. до 31.12.2012. године - Наставак

(у хиљадама динара)

Б. НЕТО ДОБИТАК	7.7.	55.421	4.252
Е. НЕТО ГУБИТАК			
Ж. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАЊИНСКИМ УЛАГАЧИМА			
З. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА ВЛАСНИЦИМА МАТИЧНОГ ПРАВНОГ ЛИЦА			
И. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ			
1. Основна зарада по акцији			
2. Умањена (разводњена) зарада по акцији			

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ
у периоду од 1.јануара до 31. децембра 2012. године

(у хиљадама динара)

ПОЗИЦИЈА	Напомена број	Износ	
		Текућа година	Претходна година
А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ			
И. Приливи готовине из пословних активности		676.225	295.013
1. Продаја и примљени аванси		383.373	83.252
2. Примљене камате из пословних активности		14.709	6.928
3. Остали приливи из редовног пословања		278.143	204.833
II. Одливи готовине из пословних активности		368.133	238.661
1. Исплате добављачима и дати аванси		320.509	140.606
2. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи		21.751	18.732
3. Плаћене камате		2.652	71
4. Порез на добитак		7.000	472
5. Плаћања по основу осталих јавних прихода		16.221	78.780
III. Нето прилив готовине из пословних активности		308.092	56.352
IV. Нето одлив готовине из пословних активности			
Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА			
И. Приливи готовине из активности инвестирања			
1. Продаја акција и удела (нето приливи)			
2. Продаја нематеријалних улагања, некретнине, постројења, опреме и биолошких средстава			
3. Остали финансијски пласмани (нето приливи)			
4. Примљене камате из активности инвестирања			
5. Примљене дивиденде			
II. Одливи готовине из активности инвестирања		132.072	0
1. Куповина акција и удела (нето доливи)			
2. Куповина нематеријалних улагања, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава			
3. Остали финансијски пласмани (нето одливи)		132.072	0
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања			
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања		132.072	0

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ
 у периоду од 1.јануара до 31. децембра 2012. године - Наставак

(у хиљадама динара)

В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА			
И. Приливи готовине из активности финансирања			
1. Увећање основног капитала			
2. Дугорочни и краткорочни кредити (нето приливи)			
3. Остале дугорочне и краткорочне обавезе			
II. Одливи готовине из активности финансирања			
1. Откуп сопствених акција и удела			
2. Дугорочни и краткорочни кредити и остале обавезе (нето одливи)			
3. Финансијски лизинг			
4. Исплаћене дивиденде			
III. Нето приливи готовине из активности финансирања			
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања			
Г. СВЕГА ПРИЛИВИ ГОТОВИНЕ		676.225	295.013
Д. СВЕГА ОДЛИВИ ГОТОВИНЕ		500.205	238.661
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ		176.020	56.352
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ			
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА		76.588	25.049
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ		0	3.112
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ		0	7.925
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА		252.608	76.588

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ
у периоду од 01.01.2012. до 31.12.2012. године

(у хиљадама динара)

ОПИС	Основни капитал	Остали капитал	Ревалор. резерве	Нерас. добитак	Губитак до висине капитала	Укупно
Стање на дан 1. јануара 2011. године	129.945		37.786	24.413	6.969	185.175
Исправка мат.значајних грешака и промена рач.политике-повећање						
Исправка мат.зн.грешака и промена рач.политике-смањење						
Кориговано стање на дан 1. јануара 2011.године	129.945		37.786	24.413	6.969	185.175
Укупна повећања у прет.год.						
Укупна смањења у прет.год.						
Стање на дан 31.12.2011. год.	129.945		37.786	24.413	6.969	185.175
Исправка мат.зн.грешака и промена рачу.политике-повећање						
Исправка мат.зн.грешака и промена рач.политике-смањење						
Кориговано почетно стање на дан 1.јануара 2012. године	129.945		37.786	24.413	6.969	185.175
Укупна повећања у тек.години		223.085	7.871	55.421		279.409
Укупна смањења у тек.години	129.940			6.969	6.969	122.971
Стање на дан 31.12.2012. год.	5	223.085	45.657	72.865		341.612

3. НАПОМЕНЕ УЗ РЕВИЗОРСКИ ИЗВЕШТАЈ

3.1. Подаци о субјекту ревизије

Одлуком Скупштине Града Ниша број 06-300/2003-17 од 26.12.2003. године основано је Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“, Ниш и исто регистровано код Трговинског суда у Нишу решењем број ФИ 350/04 дана 11.03.2004. године.

Предузеће је формирано као правни следбеник Фонда солидарне стамбене изградње Града Ниша, са циљем анализирања и планирања у области Градске политике о социјалном становању и спровођењу грађевинских пројеката, изнајмљивања и продаје станова крајњим корисницима, и која је основана уз подршку Програма становања и трајне интеграције избеглица у Србији (СИРП), који спроводи УН-ХАБИТАТ у сарадњи са Владом и Министарством за капиталне инвестиције, на основу донација Владе Републике Србије.

Чланом 7. Одлуке о оснивању регулисано је да Предузеће стиче средства за обављање делатности из: средстава за стамбену изградњу из буџета града, рата кредита и ануитета за откупљене станове, трансфера од других нивоа власти, донација, средстава од међународних институција за финансирање социјалног становања, средстава од отплате кредита за станове солидарности и других средстава у складу са законом. Одлуком је такође дефинисано да Стамбена агенција преузима сва права, обавезе и средства Фонда солидарне стамбене изградње града Ниша према стању на дан 31.12.2003. године и да запослени у ЈП „Нишстан“ Ниш, који су обављали послове за Фонд солидарне стамбене изградње, права и обавезе из радног односа настављају да остварују у ЈП „Градска стамбена агенција“, Ниш.

Циљеви оснивања стамбене агенције су:

- стварање одговарајућег институционалног инструмента за решавање стамбених потреба становништва Града Ниша,
- спровођење локалне стамбене политике и имплементације социјалне стамбене политике применом нових програма социјалног становања,
- развој нових програма финансирања становања, рехабилитација постојећег стамбеног фонда, јавно-приватно партнерство, као и развој програма финансирања социјалног стандарда,
- израда катастра јавног стамбеног фонда,
- управљање и одржавање ренталног и социјалног јавног стамбеног фонда и
- сервисирање хипотекарних зајмова за куповину станова, сакупљање ануитета и пренос средстава по изворима финансирања.

Решењем Агенције за привредне регистре број БД 14078/2005 дана 04.05.2005. године Предузеће је преведено у регистар привредних субјеката.

Дана 12.05.2010. године Служба за послове Скупштине града Ниша утврдила је пречишћен текст Одлуке о оснивању Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш број 13-60/2010 и Одлуку о изменама и допунама Одлуке о оснивању ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш („Службени лист Града Ниша“ број 22/2010), којом је извршено

усаглашавање са Законом о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса, Законом о привредним друштвима и другим важећим прописима.

Пун назив: Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Ниш (у даљем тексту Предузеће),
Скраћени назив: ЈП „ГСА“ Ниш,

Седиште и адреса: Ниш, Генерала Милојка Лешјанина број 8,

Матични број: 17263838

Шифра делатности: 6499

ПИБ: 102255946

На дан 31. децембар 2012. године Предузеће је имало 15 запослених (31. децембар 2011. године број запослених је био 14).

Упоредне податке и почетна стања чине подаци садржани у финансијским извештајима за 2011. годину.

Органи Предузећа су Управни одбор, Директор и Надзорни одбор. Представнике органа Предузећа именује и разрешава Скупштина града.

3.2. Основ за састављање и приказивање финансијских извештаја

Финансијски извештаји Предузећа састављени су у складу са Међународним стандардима финансијског извештавања (МСФИ). Финансијски извештаји су састављени према концепту историјских трошкова.

Предузеће је саставило ове финансијске извештаје у складу са Законом о рачуноводству и ревизији који захтева да финансијски извештаји буду припремљени у складу са свим МСФИ као и прописима које је донело Министарство финансија Републике Србије. Имајући у виду разлике између ове две регулативе, ови финансијски извештаји одступају од МСФИ у следећем:

- Ванбилансна средства и обавезе су приказана на обрасцу биланса стања. Ове ставке по дефиницији МСФИ не представљају ни средства ни обавезе.

- Предузеће је ове финансијске извештаје саставило у формату прописаном од стране Министарства финансија, који није у складу са захтевима МРС 1 – Приказивање финансијских извештаја.

3.3. Рачуноводствене политике

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

Усвојене рачуноводствене политике односе се на признавање, мерење и процењивање средстава, обавеза, прихода и расхода Предузећа. У наставку дајемо преглед најзначајнијих рачуноводствених политика које Предузеће примењује за припремање и приказивање

финансијских извештаја, по члановима из Правилника о рачуноводству и рачуноводственим политикама.

Нематеријална улагања

Нематеријална улагања која испуњавају услов за признавање, почетно се вреднују по набавној вредности, која се састоји од набавне цене увећане за зависне трошкове набавке, а умањена за трговински попуст или рабат.

Након почетног признавања нематеријална улагања се вреднују по својој набавној вредности умањеној за кумулирану исправку вредности и кумулиране губитке од исправке вредности.

Нематеријално улагање са ограниченим веком употребе амортизује се на систематској основи током процењеног корисног века употребе, применом пропорционалне методе у периоду од двадесет година, осим улагања чије је време коришћења утврђено уговором, када се отписивање врши у роковима који проистичу из уговора. Нематеријална улагања за која се процени да имају неограничени век трајања не подлежу обавези обрачуна амортизације.

Добици или губици настали услед повлачења из употребе или његовим расходовањем признају се као приход или расход периода у коме су настали.

Некретнине, постројења и опрема

Након почетног признавања некретнине, постројења и опрема почетно се вреднују по набавној вредности која се састоји од фактурне вредности, увећане за зависне трошкове, а умањење за трговински попуст и рабате.

Некретнине, постројења и опрема израђени у сопственој режији почетно се признају у висини цене коштања, под условом да није већа од нето продајне цене. У цену коштања не укључују се неуобичајено високи трошкови отпадног материјала, рада и других ресурса.

Некретнина, постројења и опреме које су утврђене пописом, а нису биле евидентирание у пословним књигама, признају се у висини процењене (фер) вредности у корист осталих прихода.

Након почетног признавања некретнине, постројења и опрема, евидентирају се по набавној вредности, умањеној за укупну кумулирану исправку вредности по основу амортизације и кумулиране губитке од умањења вредности.

Накнадни издаци по основу којих се продужава корисни век употребе, повећава капацитет или унапређује средство (замена резервних делова), а на основу процене руководства, укључују се у књиговодствену вредност тог средства у моменту настанка истих. Ако се у књиговодствену вредност укључују накнадни издаци замене резервних делова, књиговодствена вредност замењеног дела се искњижава из пословних књига.

Накнадни издаци за свакодневно одржавање, као што су трошкови рада и потрошног материјала или ситних резервних делова, признају се као трошак периода у коме су настали.

Обрачун амортизације некретнина, постројења и опреме се врши пропорционалном методом, на основу процењеног корисног века употребе који утврђују стручне службе.

Корисни век употребе и стопе амортизације по групама некретнина, постројења и опреме дати су у прегледу који следи:

Р.бр	Врста средства	Корисни век употребе	Стопа амортизације
1.	Нематеријална улагања	20 година	5,00%
2.0.	Канцеларијска опрема: - намештај од дрвета и остала непоменута канцеларијска опрема	8 година	12,00%
2.1.	Намештај од метала	8 година	12,50%
2.2.	Остали намештај од дрвета	7 година	15,00%
2.3.	Уређаји и опрема за одржавање просторија	5 година	20,00%
3.0.	Рачунарска опрема (електричне рачунске машине)	18 година	5,50%
3.1.	Рачунарска опрема (остала опрема)	4 године	25,00%
3.2.	Рачунарска опрема (рачунари и штампачи)	5 година	20,00%
4.0.	Комуникациона опрема (факс)	10 година	10,00%
4.1.	Комуникациона опрема (телефонске и телеграфске централе)	20 година	5,00%
4.2.	Комуникациона опрема (телефонски апарати)	6 година	16,50%
5.0.	Електронска и фотографска опрема (дигитални фото апарати, клима уређаји и остала опрема за загревање)	5 година	20,00%
5.1.	Пећи и остала опрема за загревање	8 година	12,50%
5.2.	Електронска опрема (штедњаци, фрижидери и расхладни уређаји)	8 година	12,00%
5.3.	ТВ опрема	5 година	20,00%
6.0.	Путнички аутомобили	5 година	20,00%
7.0.	Инвестиционе некретнине (фер вредност)	-	-

Амортизација се обрачунава и када се средство не користи, осим ако је рекласификовано као средство намењено продаји.

Обрачун амортизације престаје даном искњижења из пословних књига или даном рекласификације као средство намењено продаји.

Инвестиционе некретнине

Некретнине (земљиште или грађевински објекти), које се држе ради остваривања прихода од издавања у закуп или увећања вредности некретнине, или ради и једног и другог, класификују се као инвестиционе некретнине у складу са МРС 40 – Инвестиционе некретнине.

Почетно признавање инвестиционих некретнина врши се по набавној вредности или цени коштања увећаној за зависне трошкове набавке, а умањеној за трговинске попусте и рабате. Након почетног признавања инвестиционе некретнине се вреднују по методи процењене (фер) вредности и не подлежу обавези обрачуна амортизације, као ни утврђивању евентуалног обезвређења у смислу примене МРС 36.

Процењена (фер) вредност инвестиционих некретнина утврђује се од стране квалификованих проценитеља, комисијски формираних од стране Предузећа, једном у току

године. Добици или губици настали због промена (фер) вредности признају се као приход, односно расход периода у коме су настали.

За инвестиционе некретнине издате у пословни закуп заједно са опремом, ако је вредност те опреме укључена у фер вредност инвестиционе некретнине, таква опрема се не исказује као посебно средство.

Улагања у туђе некретнине, постројења и опрему

Улагања која се врше у туђе некретнине, постројења и опрему (узету у закуп), признају се као посебне ставке сталне имовине, у случају када су она извршена у сопствено име и за сопствени рачун, а у складу са Уговором о закупу са власником изнајмљеног средства и ако су испуњени услови за признавање сталног средства.

Амортизација улагања у туђе некретнине, постројења и опрему врши се на систематској основи током процењеног корисног века употребе, који може бити једнак или краћи од периода трајања уговора о закупу.

Дугорочни финансијски пласмани

У оквиру дугорочних финансијских пласмана исказују се учешћа у капиталу других правних лица, дугорочне хартије од вредности намењене продаји, зајмови правним и физичким лицима и остали дугорочни финансијски пласмани.

Приликом почетног признавања мере се по њиховој набавној вредности која представља поштену вредност накнаде која је дата за њих. Трансакциони трошкови укључују се у почетно мерење свих финансијских средстава.

Залихе

Залихе обухватају робу која се држи ради продаје укључујући и продају некретнина (земљиште, грађевинске објекте) који се држе ради продаје, готове производе, недовршену производњу и основни и помоћни материјал.

Почетно вредновање залиха робе и материјала врши се по набавној вредности. Залихе готових производа и недовршене производње вреднују се у висини трошкова прибављања, односно у висини цене коштања или висини нето продајне цене ако је иста нижа.

Евидентирање обрачуна залиха недовршене производње и готових производа обезбеђује се у погонском књиговодству у оквиру класе 9.

Алат и инвентар

Алат и инвентар за који се очекује да ће се користити дуже од једног обрачунског периода признаје се и вреднује на начин утврђен за некретнине, постројења и опрему. Алат који не испуњава наведене услове признаје се као залиха.

Лизинг

Приликом иницијалног признавања, предмет лизинга се признаје као средство (опрема) у висини набавне вредности и дугорочна обавеза у износу главнице дуга.

Набавну вредност опреме узете у финансијски лизинг чини вредност лизинга и други иницијални директни трошкови који се могу директно приписати активности лизинга, као

што су транспортни трошкови, трошкови одобрења захтева, трошкови монтаже, трошкови правне помоћи и слично.

Лизинг накнада (камата) признаје се као финансијски расход у току трајања Уговора о лизингу.

Обрачун амортизације опреме прибављене путем финансијског лизинга врши се у складу са политиком амортизације средстава у власништву.

Стална средства намењена продаји

Стално средство (или расположива група), класификује се као стално средство намењено продаји у складу са *МСФИ 5 – Стална имовина која се држи за продају и престанак пословања*, ако се њихова књиговодствена вредност може повратити кроз продајну трансакцију, а не кроз наставак коришћења.

Да би средство било класификовано (признато) као средство намењено продаји, поред наведених услова који проистичу из дефиниције тог средства, потребно је да буду испуњени још следећи услови:

- средство мора бити доступно за моменталну продају у свом тренутном стању,
- продаја средстава мора бити јако вероватна у року од једне године од дана признавања као средства намењеног продаји, што подразумева постојање плана продаје или Одлуке о продаји средства.

Стално средство које је признато као средство намењено продаји мери се по нижем износу од књиговодствене вредности или фер вредности умањене за трошкове продаје.

Фер вредност је тржишна вредност на дан продаје. Трошкови продаје су трошкови који се могу директно приписати продаји средства и који не обухватају финансијске трошкове и трошкове пореза на приход. Трошкови продаје одмеравају се према садашњој висини, а не према висини која се очекује у моменту будуће продаје.

Ако је књиговодствена вредност већа од фер вредности умањене за трошкове продаје, књиговодствена вредност се коригује и своди на износ фер вредности умањене за трошкове продаје. Разлика између ове две вредности признаје се као расход периода, односно као расход обезвређења.

По истеку месеца у којем се стално средство рекласификовано као стално средство намењено продаји, обуставља се обрачун амортизације истог.

Потраживања

Потраживања од купаца по основу продаје роба и услуга признају се у тренутку обављања трансакције продаје, односно пружања услуге. При почетном признавању потраживања се вреднују у висини уговорене продајне вредности, умањене за уговорени износ попушта и рабата, а увећане за обрачунати ПДВ.

Индиректан отпис, односно исправка вредности потраживања од купаца на терет расхода врши се код потраживања од купаца код којих је од рока за њихову наплату прошло више од годину дана. Одлуку о индиректном отпису доноси Управни одбор на предлог комисије за попис потраживања и краткорочних финансијских пласмана.

Директан отпис потраживања од купаца на терет расхода периода врши се уколико је ненаплативост извесна и документована, односно ако предузеће није успело да судским путем изврши њихову наплату и ако је претходно било укључено у приходе предузећа.

Одлуку о директном отпису потраживања доноси Управни одбор на предлог комисије за попис потраживања и краткорочних финансијских пласмана.

Обавезе

Обавеза се признаје када је вероватно да ће одлив ресурса који садржи економске користи имати за резултат измирење садашње обавезе и да износ измирења може поуздано да се одмери.

Приликом почетног признавања обавезе се вреднују по набавној вредности која представља фер вредност надокнаде примљене за њу.

Након почетног признавања све финансијске обавезе се признају по амортизованој вредности.

Престанак или умањење обавезе по основу застарелости, ванпарничног поравнања, одрицањем поверилаца или губљењем права поверилаца врши се директним отписивањем у корист прихода.

Дугорочна резервисања

Дугорочно резервисање настаје када обавеза настаје као резултат прошлог догађаја, када је вероватно да ће одлив ресурса бити потребан за измирење обавеза и када износ обавеза може поуздано да се процени.

Када настане издатак по основу обавеза за које је извршено резервисање, стварни издаци се не признају као расход, већ се врши укидање претходно извршеног резервисања. Уколико је резервисање прецењено, неискоришћени износ резервисања се укида у корист прихода периода.

Предузеће ће вршити признавање резервисања за отпремнине, новчане накнаде по основу одласка у пензију или престанка радног односа и по другом основу, а у складу са *МРС 19* које ће бити исплаћене у неком од наредних обрачунских периода само:

1. ако се утврди да су ефекти резервисања материјално значајна ставка,
2. ако користи од информације о потребном износу резервисања превазилазе трошкове утврђивања резервисања, што ће се обелоданити у напоменама уз финансијске извештаје.

Предузеће ће вршити признавање дугорочних резервисања за изградњу основних средстава, основних средстава намењених продаји, инвестиционих некретнина, залиха у складу са *МРС 11 – Уговори о изградњи*.

Одлуку о појединачном резервисању доноси Управни одбор предузећа.

Обезвређење имовине

Ако на дан биланса постоје индиције да је вредност неког средства умањена, врши се процена надокнадиве вредности. Надокнадива вредност представља нето продајну цену или употребну вредност, у зависности од тога која од њих је већа.

Ако је надокнадива вредност средства мања од његове књиговодствене вредности, књиговодствена вредност се своди на надокнадиву вредност и истовремено се умањују ревалоризационе резерве, ако су претходно формиране за то средство. Ако исте нису претходно формиране износ губитка настао по основу умањења вредности тог средства признаје се као расход периода.

Ако на дан биланса стања постоје индиције да претходно признати губитак од умањења вредности више не постоји или да је умањен, врши се процена надокнадиве вредности тог средства.

За средства која се вреднују по моделу ревалоризације (фер вредности), губитак због умањења вредности, признат у претходним годинама, признаје се као увећање ревалоризационе резерве, а књиговодствена вредност се повећава до надокнадиве вредности.

Ефекти курсева страних валута

При почетном признавању, трансакције у иностраној валути се евидентирају у динарској противвредности применом званичног средњег курса који важи на дан трансакције.

На дан биланса стања монетарне ставке (девизна средства, потраживања и обавезе) се прерачунавају применом званичног курса објављеног на датум биланса стања.

Курсне разлике настале по основу трансакција у иностраној валути признају се као приход или расход периода у коме су настале.

Порез на добит

Порез на добит рачуноводствено се евидентира као збир текућег и одложеног пореза. Текући порез је износ обрачунатог пореза на добит за плаћање који је утврђен у складу са пореским прописима, а који се утврђује пре коначног састављања финансијских извештаја.

Одложени порез

Одложене пореске обавезе признају се увек када постоји опорезива привремена разлика између књиговодствене вредности средстава која подлежу обавези обрачуна амортизације и њихове пореске основице.

Опорезива привремена разлика постоји када је књиговодствена вредност средстава већа од његове пореске основице и утврђује се на датум биланса стања након обрачуна књиговодствене и пореске амортизације за пословну годину за коју се састављају финансијски извештаји.

Износ одложене пореске обавезе утврђује се применом прописане пореске стопе пореза на добит предузећа, на износ опорезиве привремене разлике.

Одложена пореска средства признају се за све одбитне привремене разлике између књиговодствене вредности средстава која подлежу обавези обрачуна амортизације и њихове пореске основице.

Одбитне привремене разлике постоје када је књиговодствена вредност средстава мања од њихове пореске основице и утврђује се на датум биланса стања, након обрачуна рачуноводствене и пореске амортизације за пословну годину за коју се састављају финансијски извештаји.

Грешке из претходног периода

Грешке се могу појавити у делу признавања, вредновања, презентације или објављивања финансијских извештаја. Текуће грешке исправљају се пре предаје финансијских извештаја.

Материјално значајна грешка откривена у текућем периоду, која се односи на претходни период и која при том има значајан утицај на финансијске извештаје једног или више претходних периода, због које се претходно обелодањени финансијски извештаји више не сматрају поузданим, обухвата се као грешка претходног периода у складу са *МРС 8 – Рачуноводствене политике, промене рачуноводствених процена и грешке*.

Грешка из претходног периода исправља се тако што се за износ те грешке врши корекција почетног стања пренетог резултата, односно позиције биланса стања ако је грешка такве природе да не утиче на резултат. Приликом састављања финансијских извештаја упоредни подаци који се односе на годину у којој је грешка настала исказују се у преправљеним износима.

Материјално безначајне грешке признају се као приход или расход текућег периода.

Материјалност грешке процењује се у сваком конкретном случају када је грешка откривена.

Догађаји након датума биланса стања

Догађаји након датума билансирања су повољни или неповољни догађаји који настају између датума билансирања и датума када су финансијски извештаји одобрени за објављивање.

За ефекте пословних догађаја који настају у периоду од датума биланса стања до датума обелодањивања финансијских извештаја, а који су у директној вези са стањем билансних позиција које постоје на датум биланса, врши се прилагођавање (корекција) претходно признатих износа у финансијским извештајима на дан биланса (на пример: наплаћено потраживање за које је претходно била извршена исправка) – *Корективни догађаји*.

За ефекте пословних догађаја који настају у периоду од датума биланса стања до датума обелодањивања финансијских извештаја, а који се односе на околности које нису постојале на датум биланса стања, не врши се прилагођавање износа признатих на датум биланса стања, већ се у Напоменама уз финансијске извештаје врши се обелодањивање природе догађаја и процена њихових финансијских ефеката (или Изјава да таква процена не може да се изврши) – *Некорективни догађаји*.

За сваку категорију некорективних догађаја након датума билансирања треба обелоданити:

- природу догађаја
- процену финансијских ефеката или напомену да се процена не може извршити.

4. ИНТЕРНА КОНТРОЛА И РЕВИЗИЈА

4.1. Интерна контрола

Интерна контрола је процес који се примењује ради постизања циљева у области поузданог финансијског извештавања и области усклађености пословања Предузећа са важећим законима и другим прописима.

На нивоу рачуноводства, примењује се Правилник о рачуноводству и рачуноводственим политикама који је Управни одбор Предузећа усвојио дана 14.12.2009. године.

У току 2012. године Предузеће је примењивало Правилник о изменама и допунама Правилника о организацији и систематизацији радних места од 22.02.2010. године и Правилником о организацији и систематизацији радних места број 01-1356 од 02.10.2012. године, којима је утврђена организациона структура и систематизација послова и радних задатака. Правилником је дефинисано да се послови и радни задаци одвијају у оквиру организационих јединица и то: управа коју чине: директор и заменик директора, служба правних и општих послова, служба финансијско књиговодствених послова и служба припреме, изградње и надзора.

Систем интерне контроле обухвата организациону структуру Предузећа и појединачне атрибуте свих запослених, укључујући њихов интегритет, етичност и стручност, управљање ризиком пословања, одговарајуће контролне активности, информационе и комуникационе системе, на основу којих руководство Предузећа доноси своје одлуке, које се даље преносе на запослене, као и редовно проверавање интерних контрола у циљу обезбеђења њихове ефикасности.

Финансијско управљање и контрола обухваћена је кроз: контролно окружење, управљање ризицима, контролне активности, информисање и комуникације и праћење и процену система.

Предузеће не поседује писане политике и процедуре за управљање ризиком и нису нам предочене контроле које служе за свођење ризика на прихватљив ниво.

Предузеће не поседује стратегију управљања ризиком (у циљу идентификовања, процене и контроле над потенцијалним догађајима и ситуацијама које могу имати супротан ефекат на остварење циљева корисника јавних средстава и са задатком да пружи разумно уверавање да ће циљеви бити остварени).

Предузеће не поседује: 1) процедуре за ауторизацију и одобравање; 2) поделу дужности како би се онемогућило једном лицу да у исто време буде одговорно за ауторизацију, извршење, књижење и контролу; 3) систем дуплог потписа у коме ни једна обавеза не може бити преузета или извршено плаћање без потписа руководиоца корисника јавних средстава и руководиоца финансијске службе или другог овлашћеног лица; 4) правила за приступ средствима и информацијама; 5) претходну контролу законитости коју спроводи финансијски контролор (ликвидатор улазне и излазне документације) или друге особе које одреди руководиоца корисника јавних средстава; 6) процедуре потпуног, исправног, тачног и благовременог књижења свих трансакција; 7) извештавање и преглед активности - процену ефикасности и ефикасности трансакција; 8) надгледање процедура; 9) процедуре управљања људским ресурсима; 10) правила документовања свих трансакција и послова везаних за активност корисника јавних средстава.

Предузеће није у складу са Закључком Владе број 121-1198/2009 од 26.02.2009. године донело општи акт којим се утврђују критеријуми за коришћење средстава репрезентације.

Предузеће не поседује Правилник о употреби службених аутомобила и потрошњи горива, као ни Правилник о употреби и коришћењу платних картица.

Успостављање и функционисање система финансијског управљања и контроле код ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, није усклађено са Правилником о заједничким критеријумима и стандардима за успостављање и функционисање система финансијског управљања и контроле у јавном сектору („Службени гласник РС“, број 82/2007 и 99/2011).

Препорука 1:

Препоручује се да се у складу са Правилником о заједничким критеријумима и стандардима за успостављање и функционисање система финансијског управљања и контроле у јавном сектору („Службени гласник РС“ број 82/2007) успостави систем финансијског управљања и контроле који у потпуности омогућава:

- **Управљање ризицима, односно усвајање стратегије управљања ризиком.**
- **Усвајање писаних политика и процедура за управљање ризиком и контролу њихове примене, са циљем да се ризици ограниче на прихватљив ниво.**
- **Успостављање одговарајућег информационог система који омогућава јединствен начин евидентирања свих пословних промена и трансакција и пуну повезаност међу секторима као и поуздано и благовремено извештавање.**

4.2. Интерна ревизија

Приликом спровођења ревизорских процедура уочено је да није успостављена интерна ревизија, иако је према члану 35. Правилника о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање интерне ревизије у јавном сектору („Службени гласник Републике Србије“, број 82/2007) дефинисана обавеза успостављања интерне ревизије најкасније до 31. децембра 2007. године, а према члану 3. Правилника о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање и извештавање интерне ревизије у јавном сектору („Службени гласник Републике Србије“, број 99/2011) дефинисани су начини успостављања интерне ревизије у јавном сектору.

Утврђено је да ЈП „Градска стамбена агенција“, Ниш, није успоставило интерну ревизију у складу са Правилником о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање интерне ревизије у јавном сектору.

Препорука 2:

Препоручује се Предузећу да се успостави интерна ревизија у складу са Правилником о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање и извештавање интерне ревизије у јавном сектору („Службени гласник Републике Србије“, број 82/2007 и 99/2011).

5. ЈАВНЕ НАБАВКЕ

Систем јавних набавки одвија се у оквиру службе правних и општих послова уз учешће представника из других служби на које се набавке односе. Спровођење јавних набавки регулисано је Законом о јавним набавкама ("Службени гласник РС", број 116/08).

Предузеће је, у складу са чланом 97. Закона о јавним набавкама и Правилником о организацији и систематизацији радних места у Јавном предузећу „Градска стамбена агенција“, Ниш, систематизовало и попунило радно место Службеник за јавне набавке и опште послове у оквиру кога се обављају стручни послови јавних набавки. Анексом уговора о раду број 01-425 од 15.03.2010. године именовано је лице за обављање послова „службеника за јавне набавке“, које је дана 25.12.2012. године стекло сертификат за службеника за јавне набавке.

Основ за покретање јавних набавки у току 2012. године био је Програм пословања Предузећа за 2012. годину и План јавних набавки добара, радова и услуга за 2012. годину, који је усвојио Управни одбор Предузећа дана 05.12.2011. године. На програм пословања за 2012. годину оснивач, Скупштина града Ниша, дала је сагласност 10.01.2012. године, под редним бројем 18-23/2012-03. Одлуком Управног одбора број 01-679/2 дана 03.05.2012. године усвојене су измене и допуне Плана јавних набавки у делу услуга. Планом и изменама и допунама Плана јавних набавки за 2012. годину процењена је укупна вредност набавки у износу од 786.273 хиљада динара од чега се на добра односи 776.062 хиљада динара и услуге 10.211 хиљада динара.

ЈП „Градска стамбена агенција“ је у 2012. години спровела 4 поступка јавних набавки мале и 1 поступак велике вредности, преговарачки поступак без објављивања јавног позива (члан 24. став 1 тачка 4. Закона о јавним набавкама).

Поступком ревизије обухваћене су јавне набавке према следећем табеларном прегледу:

Јавна набавка	Предмет јавне набавке	Процењена вредност
ЈНМВ 09/11	Израда урбанистичког пројекта за локацију Мајаковског у Нишу у складу са Генералним планом града Ниша од 2010-2025	600
ЈНМВ 02/12	Геодетске услуге	400
ЈНМВ 03/12	Пружање правних услуга	1.000
ЈНМВ 04/12	Одржавање објеката у гарантном року - Стамбени објекти Л3 и Л4 на локацији Мајаковског у Нишу	2.000
ЈН – мале вред.	Укупно услуге	4.000
Укупна процењена вредност јавних набавки:		4.000

Ревизијом је утврђено да су наведене јавне набавке спроведене у складу са Законом о јавним набавкама.

Изградња вишепородичних стамбених објеката за социјално становање од Л1 до Л4, у улици Петра Аранђеловића у Нишу

Планом набавки број 01-679 у поглављу – радови, на позицији 1. планирана је „Изградња стамбених објеката на Леденој стени Л1 и Л2“ у улици Петра Аранђеловића у износу од 298.900 хиљада динара и на позицији 2. „Изградња стамбених објеката на Леденој стени Л3 и Л4“ у износу од 247.940 хиљада динара, односно укупно 546.840 хиљада динара. У складу са чланом 20. Закона о јавним набавкама планирано је спровођење отвореног поступка.

Спровођењу ове јавне набавке претходило је закључење Прелиминарног споразума, између града Ниша и Министарства животне средине и просторног планирања, број 3432/2010-01 од 14.12.2010. године, о реализацији Пројекта: „Обезбеђење стамбених решења за становништво са ниским и средњим примањима финансирањем изградње станова за социјално становање и подршку развоју главних инструмената система социјалног становања у Србији кредитним средствима Савета Европе. Поред тога, дана 16.03.2012. године, између Министарства животне средине и просторног планирања, града Ниша и Републичке агенције за становање (РАС) закључен је Уговор о регулисању међусобних односа у пословима реализације Закона о потврђивању оквирног уговора о зајму закљученог између Банке за развој Савета Европе и Републике Србије, број 401-00-354/2012-08, а потом дана 09.05.2012. године и Анекс 1 овог уговора, број 401-00-1/2012-01/1. Предмет уговора било је регулисање међусобних односа уговорних страна у пословима реализације, односно изградње станова за социјално становање у граду Нишу, у сврху давања у закуп или продаје.

Према образложењу датом овлашћеним лицима Државне ревизорске институције, јавна набавка је у свему спроведена по Закључку Владе Републике Србије број 05-351-1249/2012 од 23.02.2012.године тачка 1. и 2, а у складу са Законом о подстицању грађевинске индустрије Републике Србије у условима економске кризе („Службени гласник РС“, бр. 45/2010 и 99/2011).

Увидом у наведени Закључак, утврђено је да се међу пројектима који испуњавају услове за реализацију у складу са Законом о подстицању грађевинске индустрије Републике Србије налази и пројекат - Изградња вишепородичних стамбених објеката за социјално становање од Л1 до Л4 у улици Петра Аранђеловића у Нишу, чији је инвеститор ЈП „Градска стамбена агенција“, Ниш. Тачком 2. овог Закључка је дефинисано да се обавезују инвеститори из тачке 1. да као наручиоци, спроведу поступке у складу са Законом о подстицању грађевинске индустрије Републике Србије у условима економске кризе и Уредбом о критеријумима за одређивање понуђача који могу учествовати у реализацији пројеката прописаних Законом о подстицању грађевинске индустрије Републике Србије у условима економске кризе („Службени гласник РС“, бр. 50/10 и 5/11).

Законом о подстицању грађевинске индустрије Републике Србије у условима економске кризе, односно чланом 5. предвиђено је да се на поступак за потребе пројектног финансирања примењује преговарачки поступак без објављивања јавног позива у складу са законом којим се уређују јавне набавке.

Дана 19.03.2012. године, Предузеће, доноси Одлуку о покретању преговарачког поступка без објављивања јавног позива број 01-435 за јавну набавку Извођење радова - Изградња

вишепородичних стамбених објеката за социјално становање од Л1 до Л4, у улици Петра Аранђеловића у Нишу, процењене вредности у износу од 546.840 хиљада динара.

Захтев за достављање понуда упућен је дана 28.03.2012. године следећим понуђачима: 1) „MD GIT“ d.o.o. Niš; 2) „Grading“ d.o.o. Paraćin; 3) „Elevator“ d.o.o. Niš; 4) „Inter Projekt Inženjering“ d.o.o. Niš; 5) „Gramont Inženjering“ d.o.o. Niš; 6) „Stan Invest“ d.o.o. Niš; 7) „Ingrap-Tim“ d.o.o. Brestovac; 8) „Enrgosistem Čogurić“ d.o.o. Leskovac; 9) „Agrogradnja Company“ d.o.o. Niš, 10) „Metaloprerada“ d.o.o. Novo Selo.

Записником о преговарању, број 01-629 од 12.04.2012. године констатовано је да су уредно пристигле понуде следећих понуђача: „Grading“ d.o.o. Paraćin; „MD GIT“ d.o.o. Niš; „Stan Invest“ d.o.o. Niš; „Inter Projekt Inženjering“ d.o.o. Niš; „Put-Inženjering“ d.o.o. Niš. Као најповољнија понуда, **изабрана је понуда понуђача „MD GIT“ d.o.o. Niš, који је Решењем АПР-а број БД 64864/2012 дана 18.05.2012. године регистрован као „МД Градња, Инжењеринг Транспорт“ д.о.о. Ниш.** Из садржаног записника о преговарању, утврђено је да су са понуђачем „MD GIT“ d.o.o. Niš вођени преговори у погледу цене, те је исти у другом кругу преговарања понудио цену од 4.772.200,00 еура уместо првобитно понуђене цене од 5.258.840,69 еура.

Дана 18.04.2012. године сачињен је Извештај о спроведеном преговарачком поступку без објављивања јавног позива број 01-633 у коме се наводи, да је једино понуда понуђача „MD GIT“ d.o.o. Niš, исправна, одговарајућа и прихватљива и да као економски најисплатљивија испуњава све услове предвиђене конкурсном документацијом и предлаже његов избор.

Предузеће је дана 20.04.2012. године донело Одлука о избору најповољније понуде број 01-664 – понуђача „MD GIT“ d.o.o. Niš која је објављена у „Службеном гласнику РС“, број 41/12, а дана 23.04.2012. године и са истим закључило Уговор о извођењу радова „по систему кључ у руке“ број 01-666 у вредности од 4.772.200,00 еура без ПДВ-а, односно у динарској противвредности по средњем курсу НБС у износу од 533.078 хиљада динара. Обавештење о закључењу уговора објављено је у „Службеном гласнику РС“, број 50/12.

У поступку ревизије, увидом у аналитичку картицу добављача „MD GIT“ d.o.o. Niš, утврђено је да укупна обавеза Предузећа на дан 31.12.2012. године износи 4.584 хиљада динара, а на дан 21.02.2013. године 7.014 хиљада динара. Такође је утврђено да је Предузеће дана 21.02.2013. године, на име стварно насталих трошкова, извршило исплату добављачу у износу од 7.014 хиљада динара.

Републичка агенција за становање је дана 15.11.2012. године, обавестила Предузеће да се Развојна Банка Савета Европе дана 14.06.2012. године изјаснила да није сагласна са поступком јавне набавке који је спроведен у граду Нишу, уговором закљученим са изабраним извођачем у том поступку, јер је износ у уговору о радовима много близу праговима ЕУ и јер је примењен рестриктивни тендер без објављивања јавног позива због чега је ова набавка неприхватљива јер није у складу са њиховим смерницама за набавке, а нарочито у погледу принципа транспарентности, једнаког третмана и недискриминације, те да не прихвата финансирање радова са изабраним понуђачем.

Дана 23.01.2013. године, уговор о извођењу радова је споразумно раскинут, закључењем Уговора о раскиду уговора о извођењу радова „по систему кључ у руке“,

број 01-88 из чије се садржине утврђује да је разлог раскида немогућност наручиоца да испуни уговорну обавезу исплате цене грађења због одбијања Развојне Банке Савета Европе да пројекат финансира, као и да је исти преузео обавезу да извођачу надокнади стварно настале трошкове проистекле из уговора у износу од 7.085 хиљада динара. Увидом у аналитичку картицу добављача „МД Градња, Инжењеринг Транспорт“ д.о.о. Ниш („MD GIT“ d.o.o. Niš), са стањем на дан 21.02.2013. године утврђено је да је Предузеће, на име стварно насталих трошкова, дана 21.02.2013. године извршило исплату добављачу у износу од 7.014 хиљада динара.

Неправилности због неспровођења Закона о Јавним набавкама

Трошкови накнада по уговору о привременим и повременим пословима

Предузеће је са Студентско - омладинском задругом „Актер“ из Ниша успоставило пословну сарадњу у погледу обављања привремених и повремених послова чланова задруге, а на основу Уговора – Упута за рад и издатих фактура од стране СОЗ „Актер“. Уговор о пословној сарадњи између Предузећа и задруге у току ревизије није нам стављен на увид. У 2012. години вредност исплаћених уговора о привременим и повременим пословима Студентско омладинској задрузи „Актер“ из Ниша износи 887 хиљада динара.

С обзиром да се ради о набавкама услуга наведених у Анексу IА, у складу са чланом 6. Закона о јавним набавкама, за реализацију ових послова, требало је спровести поступак јавне набавке мале вредности, што Предузеће није учинило, због чега је за вредност привремених и повремених послова у износу од 887 хиљада динара поступило супротно члану 20. Закона о јавним набавкама.

6. БИЛАНС СТАЊА

6.1. Нематеријална улагања

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година	2011. година
Закуп земљишта у улици Петра Аранђеловића (5.712м ²)	10.282	10.282
Закуп земљишта у улици Мајаковског (5.750м ²)	5.606	5.606
Програми за рачунаре	385	385
Исправка вредности рачунара	(385)	(385)
Укупно:	15.888	15.888

Нематеријална улагања у укупном износу од 15.888 хиљада динара, чини остало неизграђено државно земљиште узето у закуп на 99 година од града Ниша ради изградње стамбених објеката за социјално становање, а на основу Уговора о закупу број 01-747 од 04.06.2009. године у улици Петра Аранђеловића и Уговора о закупу број 01-419 од 27.08.2004. године у улици Мајаковског у Нишу.

Предузеће је извршило попис нематеријалних улагања, некретнина, потројења и опреме са стањем на дан 31.12.2012. године, који је усвојен Одлуком Управног одбора о усвајању извештаја о попису број 01-101/2 од 31.01.2013. године и ускладило стање по књигама са стањем по попису на крају пословне године, у складу са одредбом члана 18. став 2. Закона

о рачуноводству и ревизији и Правилником о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем.

Нисмо присуствовали попису с обзиром на то да је био извршен пре почетка ревизије. Нисмо били у могућности да се другим ревизорским поступцима уверимо у почетно стање имовине Предузећа.

6.2. Некретнине, постројења и опрема

- хиљадама динара-

О П И С	Постројења и опрема (к-то 023)	Инвест. некретнине (к-то 024)	Свега НПО (група к-та 02)
НАБАВНА ВРЕДНОСТ			
Стање 1. јанура 2012. године	7.330	129.940	137.270
Продаја	(1.059)		(1.059)
Стање 31. децембра 2012. године	6.271	129.940	136.211
ИСПРАВКА ВРЕДНОСТИ			
Стање 1. јанура 2012. године	4.819		4.819
Амортизација за 2012. годину	693		693
Исп. вред. продатих ОС	(1.059)		(1.059)
Стање 31. децембра 2012. године	4.453		4.453
САДАШЊА ВРЕДНОСТ			
31. децембра 2012. године	1.818	129.940	131.758
31. децембра 2011. године	2.511	129.940	132.451

6.2.1. Постројења и опрема

Постројења и опрема у износу од 1.818 хиљада динара обухватају: канцеларијски намештај, рачунаре са мониторима, штампаче, телефонске апарате, фотокопирни апарат, кухињске елементе, мобилне телефоне, фискалну касу и слично. Поред наведене опреме Предузеће поседује путничке аутомобиле и то: „VW POLO“ 1,9 SDI EDITION (47KW/64KS), мотор запремине 1.896 ccm, набављен 24.12.2004. године и „PEUGEOT 407“ (140KC) средње класе, бензински мотор запремине 1.997 ccm, набављен 12.12.2008. године.

У поступку ревизије утврђено је да је канцеларијски намештај набавне и исправке вредности у износу од 335 хиљада динара, предат на привремено коришћење без накнаде Прекршајном суду у Нишу, а канцеларијски намештај набавне и исправке вредности у износу од 98 хиљада динара Регионалној привредној комори Ниш.

Смањење постројења и опреме набавне вредности и исправке вредности у износу од 1.059 хиљада динара, односи се на отуђење (продају) десет половних рачунара и четири лап-топа на основу одлуке Управног одбора број 01-169/1 од 01.02.2012. године и записника Комисије за попис и процену основних средстава ради отуђења (продаје) број 01-349 од 02.03.2012. године.

У књизи основних средстава, која нам је стављена на увид утврђено је да Предузеће има листу од 273 појединачних ставки као и да у употреби има основна средства (постројења и опрема) која су потпуно амортизована, чија је набавна вредност једнака исправци, која

износи 2.073 хиљада динара. Потпуно амортизованих, појединачних ставки основних средстава, у књизи основних средстава има 162 што чини 59 % појединачних ставки. Према параграфу 67 МРС 1 - „Презентација финансијских извештаја“ сталну имовину чине средства која се користе у дужем временском периоду, а у складу са параграфом 7 МРС 16 - Некретнине постројења и опрема, средство се признаје, ако се са њим могу повезати економске користи које притичу у ентитет.

Констатује се да се потпуно амортизована постројења и опрема, која се налазе у употреби, могу повезати са економским користима, које притичу у Предузеће, што је услов за признавање вредности у складу са параграфом 7 МРС 16 - Некретнине постројења и опрема. Иако је Предузеће рачуноводственим политикама предвидело да се некретнине, постројења и опрема вреднују по методу набавне вредности, мишљења смо да усвојене рачуноводствене политике нису прихватљиве са аспекта вредновања постројења и опреме из разлога што књиговодствена вредност постројења и опреме уз примену наведених рачуноводствених политика не представља реалну вредност ове имовине.

Због наведеног, вредност од 1.818 хиљада динара, по којој су постројења и опрема исказане у Билансу стања на дан 31.12.2012. године, не представља фер вредност постројења и опреме у складу са МРС 16 – Некретнине постројења и опрема.

У поступку спровођења ревизорских процедура утврђено је да Предузеће не води аналитичку евиденцију постројења и опреме. Наиме, на робним картицама води евиденцију без инвентарског броја и потпуног назива сваког појединачног средства, без податка о датуму набавке, датуму активирања, без података о исказаној садашњој вредности, као и података о свим променама које су се десиле на појединачном основном средству у току године.

Препорука 3:

Потребно је да Предузеће изврши попис постројења и опреме како оних која се налазе у порсторијама Предузећа тако и оних која су дата на привремено коришћење и утврди вредност истих, односно да преиспита корисни век трајања основних средстава који може бити краћи од економског века трајања.

Такође, Предузеће треба да предузме мере за утврђивање правичне вредности постројења и опреме у складу са МРС 16 – Некретнине, постројења и опрема, односно да дефинише рачуноводствене политике признавања и одмеравања основних средстава које су у складу са законском и професионалном регулативом и које омогућавају исказивање имовине на дан биланса у вредностима које одговарају реалним вредностима имовине Предузећа. У случају промене рачуноводствене политике, није потребно ретроактивно примењивање исте, односно нова рачуноводствена политика се примењује на садашње и будуће периоде.

Након утврђивања правичне вредности постројења и опреме, потребно је да исту евидентира у пословним књигама.

Поред наведеног потребно је да утврди аналитичку евиденцију постројења и опреме, на начин да се из исте може видети инвентарски број, потпун назив сваког појединачног основног средства, датум набавке и активирања, податак о исказаној садашњој вредности, као и податак о свим променама које су се десиле на појединачном основном средству.

6.2.2. Инвестиционе некретнине

Инвестиционе некретнине исказане у износу од 129.940 хиљада динара, односе се на 75 станова издатих у закуп у стамбеним објектима за социјално становање, блок број 8 у Паси Пољани код Ниша на основу Уговора о закупу закључених са физичким лицима дана 07.05.2007. године.

Изградња објекта извршена је из новчане донације примљене од Владе Италије у току 2006. и 2007. године на основу Споразума о сарадњи број 855 и 856, закљученог између Програма за људска насеља Уједињених нација (УН-ХАБИТАТ) и Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш дана 26.10.2005. године и Меморандума о разумевању потписаног између УН-ХАБИТАТ и града Ниша 9. марта 2005. године, а у циљу реализације програма под називом “Програм становања и трајне интеграције избеглица у Србији – СИРП“. Употребна дозвола за изграђени објекат издата је дана 25.11.2008. године.

У поступку спровођења ревизорских процедура утврђено је да набавна вредност изграђених објеката намењених издавању у закуп на дан 31.12.2008. године износи 129.940 хиљада динара, да је рачуноводственим политикама Предузећа дефинисано да се инвестиционе некретнине, након почетног признавања вреднују по методи процењене (фер) вредности, која се утврђује од стране проценитеља једном у току године, а да су инвестиционе некретнине у Билансу стања на дан 31.12.2009., 2010., 2011., и 2012. године исказане по набавној вредности у износу од 129.940 хиљада динара.

Такође је утврђено да, с обзиром да су инвестиционе некретнине евидентирание по набавној вредности, Предузеће није у складу са параграфом 43. МРС 16, вршило обрачун амортизације и на тај начин на дан 31.12.2009., 2010., 2011., и 2012. године, преценило инвестиционе некретнине у активи и нераспоређени добитак у пасиви Биланса стања, а у Билансу успеха потценило пословне расходе и преценило резултат пословања за износ обрачунате годишње амортизације.

Констатује се да је Предузеће, рачуноводственим политикама дефинисало да се инвестиционе некретнине вреднују по методи процењене (фер) вредности, а да су исте у Билансу стања на дан 31.12.2012. године исказане по набавној вредности у износу од 129.940 хиљада динара.

Због наведеног, вредност од 129.940 хиљада динара, по којој су инвестиционе некретнине исказане у Билансу стања на дан 31.12.2012.године, не представља њихову реалну вредност у складу са МРС 40 – Инвестиционе некретнине.

У поступку ревизије Комисија за процену фер вредности инвестиционих некретнина, формирана Решењем в.д. директора број 01-350 од 19.03.2013. године, извршила је попис свих 75 станова издатих у закуп у стамбеним објектима за социјално становање, блок број 8 у Паси Пољани код Ниша, као и станова намењених продаји, а издатих у закуп у улици Филипа Вишњића 4/18 и Мокрањчевој 79/5а и утврдила процењену (фер) вредност. Процењена (фер) вредност станова у блоку број 8 у Паси Пољани код Ниша на дан 31.12.2012. године износи 65 хиљада динара/м², односно укупно 198.035 хиљада динара, стана 4/18 у улици Филипа Вишњића 63 хиљада динара/м², односно укупно 3.591 хиљада динара и стана 79/5а у Мокрањчевој улици 60 хиљада динара/м², односно укупно 1.954 хиљада динара. Процењена вредност свих издатих станова на дан 31.12.2012. године

утврђена је у укупном износу од 203.580 хиљада динара, а позитивна разлика између процењене и садашње вредности у износи 68.600 хиљада динара.

У пословним књигама евидентирање процењене (фер) вредности извршено је, корекцијом почетног стања, налогом за књижење ДР 5 од 01.01.2013. године, на начин да је повећана вредност инвестиционих некретнина и нераспоређеног добитка ранијих година у износу од 68.600 хиљада динара.

Предузеће је на основу захтева Скупштине града Ниша, број 785/2009-04 од 20.08.2009. године, број 04-1596/10 од 08.12.2010. године и број 2139/2012-04 од 18.06.2012. године, Управи за имовину и инспекцијске послове, доставило податке о евиденцији непокретних и покретних ствари (образац НЕП, ЗОС-1 и ЗОС-2) за 2008., 2009., и 2010. годину.

У току ревизије Предузеће је својим дописом број 02-331 од 14.03.2013. године Управи за имовину и инспекцијске послове града Ниша доставило податке о евиденцији непокретних и покретних ствари (образац НЕП, ЗОС-1 и ЗОС-2) за 2011. и 2012. годину.

6.3. Дугорочни финансијски пласмани

-у хиљадама динара-

Врста пласмана	Стање 01.01.2012	Повећање у току године	Смањење у току године	Исправ.в редности	Стање 31.12.2012
Учешће у капиталу АИК банке	37.817	9.907	/	/	47.724
Потраживања од правних лица за продате станове солидарности у складу са одредбама Закона о становању („Сл. Гласник РС“, бр.52/92, и 26/01)	/	148.406	27.427	/	120.979
Зајам привремено расељеним лицима за побољшање услова становања	/	323	/	/	323
Учешћа у капиталу АИК банке (1.071 акција из нераспоређене добити по з.р. из 2010. године пренесених са привременог на власнички рачун у 2012. години)	2.035	/	2.035	/	/
Укупно:	39.852	158.636	29.462	/	169.026

6.3.1. Учешће у капиталу

Учешће у капиталу АИК банке у износу од 47.724 хиљада динара односи се на 25.118 акција које Предузеће поседује на дан 31.12.2012. године. Повећање учешћа у износу од 9.907 хиљада динара чини припис 5.214 акција стечених претварањем нераспоређене добити банке у основни капитал по завршном рачуну за 2008., 2009., 2010. и 2011. годину, уписаних у Централни регистар и њиховог преноса са привременог на власнички рачун у 2012. години.

У поступку ревизије утврђено је да је Предузећа супротно МРС 39 - Финансијски инструменти - признавање и одмеравање, евидентирало 25.118 акција по номиналној вредности у износу од 1.900 динара по акцији, а да њихова тржишна вредност на дан 31.12.2012. године износи 1.566 динара по акцији. Поступајући на овај начин Предузеће је преценило учешће у капиталу АИК банке Ниш у активи, а у пасиви

Биланса стања потценило нереализоване губитке по основу хартија од вредности у износу од 8.389 хиљада динара.

У поступку ревизије, корекцијом почетног стања, налогом за књижење ДР 1 од 01.01.2013. године, извршена је исправка погрешног књижења смањењем учешћа у капиталу других правних лица и повећањем нереализованих губитака по основу хартија од вредности у износу од 8.389 хиљада динара.

6.3.2. Остали дугорочни финансијски пласмани

Повећање потраживања за продате станове у износу од 148.406 хиљада динара, односи се на евидентирање 239 станова продатих правним лицима у Нишу од стране Фонда солидарне стамбене изградње у складу са одредбама Закона о становању („Сл. Гласник РС“, бр.52/92,... и 26/01), а на основу Уговора о обезбеђењу и изградњи станова солидарности закључених у периоду од 1996. до 2006. године, а смањење у износу од 27.427 хиљада динара чини евидентирање износа отплаћених анuitета по наведеним уговорима са стањем на дан 02.01.2012. године. Зајам за продате станове одобрен је на период од 15 година, односно на 180 једнаких месечних рата.

У поступку ревизије утврђено је да је Предузеће основано одлуком Скупштине града Ниша дана 26.12.2003. године и регистровано код Трговинског суда у Нишу 11.03.2004. године као правни следбеник Фонда солидарне стамбене изградње, а да наведена потраживања нису била евидентирана на рачуну - остали дугорочни финансијски пласмани до 02.01.2012. године. Наиме, ова потраживања су евидентирана на рачуну – део дугорочних финансијских пласмана који доспева до једне године и то за износ ненаплаћених потраживања из претходних година и износ месечних анuitета који доспева у тој години, а износ отплаћених анuitета евидентиран је на рачуну – дугорочне обавезе које се могу конвертовати у капитал.

6.3.3. Зајам привремено расељеним лицима за побољшање услова становања

Повећање зајма привремено расељеним лицима у износу од 323 хиљада динара, односи се на евидентирање остатка неотплаћеног зајма одобреног за набавку материјала за завршетак започете изградње стамбених јединица и побољшање услова становања у стамбеном објекту у власништву корисника зајма на дан 02.01.2012. године. Зајам је одобрен на основу Уговора о зајму број 01-30/х и 01-31/х закључених дана 24.03.2008. године између Предузећа као зајмодавца и привремено расељених лица као зајмопримца.

У поступку ревизије утврђено је да је до 02.01.2012. године евиденција ових зајмова вршена на рачуну - део дугорочних финансијских пласмана који доспевају до једне године.

6.4. Залихе

Назив	-у хиљадама динара-	
	2012. година	2011. година
Дати аванси за залихе и услуге	7.782	12.185
Исправка вредности датих аванса за залихе и услуге	(25)	(9.916)
Укупно:	7.757	2.269

Дати аванси за залихе и услуге евидентирани су у износу од 7.782 хиљада динара и односе се на дате авансе добављачима приказаним у следећој табели, а у овај износ су укључени и дати аванси за залихе и услуге који су старији од једне године у износу од 25 хиљада динара, а који се налазе на исправци вредности датих аванса.

Назив	-у хиљадама динара-	
	2012. година	
ЈКП „Наиссус“, Ниш		14
ЈП „Завод за урбанизам“, Ниш		1.180
ЈКП „Градска топлана“, Ниш		6.558
„Народно позориште“, Ниш		5
Величковић Миливоје - старији од годину дана		25
Укупно:		7.782

У поступку ревизије утврђено је да је Предузеће супротно члану 13. и члану 31. Правилника о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге, друга правна лица и предузетнике, погрешно евидентирало дате авансе за залихе и услуге на дуговој страни рачуна – добављачи у земљи у укупном износу од 1.853 хиљада динара, уместо на дуговој страни рачуна - дати аванси за залихе и услуге. Предузеће је евидентирање датих аванса за залихе и услуге вршило на исти начин и у 2011., 2012., и 2013. години до момента спровођења ревизорских процедура.

Поступајући на овај начин Предузеће је на дан 31.12.2012. године, потценило обртну имовину - залихе у износу од 1.853 хиљада динара у активи, а за исти износ краткорочне обавезе из пословања у пасиви Биланса стања.

Узимајући у обзир напред наведено Предузеће је у току ревизије у налогу за књижење ПС-2 под 01.01.2013. године извршило исправку књижења, корекцијом почетног стања, на начин да је повећана вредност на дуговој страни рачуна - дати аванси у износу од 1.853 хиљада динара, а за исти износ смањена вредност на дуговој страни рачуна -добављачи у земљи.

6.5. Стална средства намењена продаји и средства пословања које се обуставља

Назив	-у хиљадама динара-	
	2012. година	2011. година
Станови намењени продаји - наслеђени од Фонда солидарне стамбене изградње града Ниша	14.940	14.940
Станови намењени продаји Л3 и Л4 у улици Мајаковског у Нишу	15.940	173.898
Укупно:	30.880	188.838

Станове намењене продаји - наслеђене од Фонда солидарне стамбене изградње града Ниша у износу од 14.940 хиљада динара чине: стан број 4/18 у улици Филипа Вишњића, број 79/5а у Мокрањчевој улици, број 116/1 у улици Византијски Булевар, број 68/2 у улици Булевар Немањића и број 10/33 – Л2 у улици Мајаковског у Нишу.

Станове намењене продаји ламела 3 и 4 у улици Мајаковског у Нишу у износу од 15.940 хиљада динара чине: станови број 21 и 33 - ламела 3 и станови број 7, 18, 35 и 36 – ламела 4. У складу са усвојеним рачуноводственим политикама евидентирање станова намењених продаји врши се по цени коштања.

У поступку ревизије утврђено је да је Предузеће на основу Уговора о закупу број 01-808 потписаног са физичким лицем дана 18.05.2012. године издало у закуп стан број 4/18 у улици Филипа Вишњића, а на основу Уговора број 01-809 потписаног такође са физичким лицем дана 18.05.2012. године издало у закуп стан број 79/5а у Мокрањчевој улици у Нишу и да је по том основу остваривало месечни приход од издавања у закуп. Наведени станови су са стањем на дан 31.12.2012. године евидентирани као стална средства намењена продаји у укупном износу од 5.055 хиљада динара, уместо у складу са МРС 40 као инвестиционе некретнине.

Поступајући на овај начин Предузеће је на дан 31.12.2012. године у активи Биланса стања, преценило стална средства намењена продаји у износу од 5.055 хиљада динара, а за исти износ потценило некретнине, постројења и опрему.

С обзиром да је чланом 4. наведених уговора дефинисано да се станови издају у закуп на период од 3 године, да су супротно МРС 40, евидентирани на рачуну – грађевински објекти намењени продаји, у току ревизије налогом за књижење број ОД-5 од 13.03.2013. године, извршена је корекција погрешног књижења на начин да је повећана вредност на рачуну – инвестиционе некретнине у износу од 5.055 хиљада динара, а за исти износ смањена вредност на рачуну - стална средства намењена продаји.

6.6. Потраживања

Назив	-у хиљадама динара-	
	2012. година	2011. година
<i>Потраживања по основу продаје:</i>		
Купци у земљи	141.643	150.793
Исправка вредности потраживања од купаца	112.217	14.846
Свега:	29.426	135.947
<i>Друга потраживања:</i>		
Потраживања од запослених	109	322
Остала потраживања	11.628	9.660
Свега:	11.737	9.982
Укупно:	41.163	145.929

6.6.1. Потраживања по основу продаје

Назив	-у хиљадама динара-	
	2012. година	2011. година
-Потраживања од купаца – правна лица	119.754	102.951
-Потраживања од купаца – физичка лица (продаја станова)	10.179	40.466
-Потраживања од купаца – физичка лица (закуп)	11.710	7.376
Исправка вредности потраживања-правна лица	(98.926)	-
Исправка спорних потраживања-утужена физичка лица (закуп у Паси Пољани)	(3.851)	(3.851)
Исправка утужених потраживања	(9.440)	(10.995)
Укупно:	29.426	135.947

Предузеће је извршило попис потраживања са стањем на дан 31. децембар 2012. године и у складу са одредбом члана 18. став 2. Закона о рачуноводству и ревизији извршило усклађивање стања по књигама са стањем по попису на крају пословне године.

6.6.1.1. Потраживања од купаца – правна лица

Купци у земљи	2012. година
Град Ниш	113.144
Косаница д.о.о., Ниш	6.386
Остали купци - правна лица	224
Укупно:	119.754

Потраживања од Града Ниша у укупном износу од 113.144 хиљада динара односе се на: потраживања по Уговору о купопродаји стана број 75/1а у Мокрањчевој улици у Нишу у износу од 3.496 хиљада динара и на потраживања за 16 станова уступљених уз накнаду, на основу Уговора број 01-802, о преносу права трајног коришћења станова, закљученог дана 28.05.2010. године између Предузећа и Града Ниша у износу од 109.648 хиљада динара. Чланом 2. овог уговора регулисано је да накнада за уступљене станове износи укупно 964.209,63 евра, односно 856,20 евра са ПДВ-ом по м². Такође, је дефинисана динамаика плаћања почев од 31.12.2010., до закључно са 31.12.2012. године и да ће рате бити плаћене у динарској противвредности, обрачунате по средњем курсу НБС на дан уплате.

У поступку ревизије утврђено је да потраживања за уступљене станове у износу од 109.648 хиљада динара чини накнада за уступљене станове у износу од 98.926 хиљада динара и разграничени ефекти обрачунате уговорене валутне клаузуле на дан 31.12.2012. године у износу од 10.722 хиљада динара.

6.6.1.2. Потраживања од купаца – физичка лица (продаја станова)

Потраживања од купаца у земљи – физичка лица у износу од 10.179 хиљада динара односе се на фактурисану реализацију за продају станова за социјално становање у стамбеним објектима Л3 и Л4 у улици Мајаковског у Нишу. На основу Правилника о условима и начину учешћа у поступку купопродаје станова за социјално становање изграђених на територији града Ниша број 01-533/2 од 27.05.2011. године, Управни одбор Предузећа је дана 27.05.2011. године донело Одлуку број 4 (01-533/2), којом се одобрава расписивање Конкурса за продају станова као и Одлуку број 5 (01-533/2), којом се именује Комисија за спровођење поступка продаје станова. Комисија је након спроведеног конкурса сачинила записник, обрадила све поднете пријаве и утврдила Предлоге ранг листи према структури станова. На основу коначне ранг листе Комисија је донела појединачна решења о продаји станова. Уговори о купопродаји непокретности закључени су са купцима станова (физичким лицима), а одлуком Управног одбора број 01-533/2 од 27.05.2011. године одређена је фиксна купопродајна цена 1м² стамбеног простора у износу од 756,74 евра са ПДВ-ом, у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан уплате.

6.6.1.3. Потраживања од купаца – физичка лица (закуп)

Потраживања од купаца у земљи – физичка лица у износу од 11.710 хиљада динара односе се на фактурисану реализацију за закуп 75 станова изграђених у оквиру СИРП програма за социјално становање у блоку 8, у Паси Пољани код Ниша, а на основу закљученог Споразума о сарадњи између Програма за људска насеља Уједињених нација (УН-ХАБИТАТ) и Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш број 855 и 856 од 26.10.2005. године и Правилника о начину располагања становима изграђеним у оквиру „Програма становања и трајне интеграције избеглица у Србији- СИРП“ број 01-125/х/1 од 29.09.2006. године. Предузеће је 2008. године закључило уговоре о закупу са одабраним корисницима на период од 3 године, а Одлуком Градског Управног одбора СИРП програма број 01-125/х/2 од 29.09.2006. године утврђена је висина месечне закупнине у износу од 1,60 евра/м² у динарској противвредности, обрачунатој по средњем курсу НБС првог у месецу за претходни месец.

У поступку ревизије од укупно исказаних потраживања од купаца на дан 31.12.2012. године у износу од 141.643 хиљада динара (правна лица 119.749 хиљада динара и физичка лица 21.894 хиљада динара), послате су конфирмације само за правна лица у износу од 114.411 хиљада динара. У оквиру правних лица је евидентиран Град Ниш као оснивач чије потраживање износи 113.144 хиљада динара што чини 95% потраживања од правних лица, а са којим Предузеће није извршило усаглашавање. Није било могуће утврдити основ неусаглашености стања и евентуални утицај овог питања на финансијске извештаје Предузећа за 2012. годину.

За остала правна лица у износу од 1.267 хиљада динара Предузеће је усагласило потраживања у потпуности.

6.6.1.4. Исправка вредности потраживања

Промене у току 2012. године на исправци вредности потраживања биле су следеће:

Назив	2012. година
Стање 01. јануара 2012.	14.846
Повећање исправке на терет расхода (Напомена 7.6.2)	98.926
Смањење исправке - наплаћена раније исправљена потраживања у корист прихода (Напомене 7.5.2 и 7.5.3)	(1.556)
Стање 31. децембра 2012.	112.216

У поступку спровођења ревизорских процедура утврђено је да на дан 31.12.2012. године укупна ненаплаћена потраживања преко 365 дана износе 102.582 хиљада динара, а да је Предузеће извршило исправку вредности потраживања на терет расхода у износу од 98.926 хиљада динара, односно да за потраживања у износу од 3.656 хиљада динара није извршило исправку вредности што је супротно члану 21., а у вези са чланом 2. Закона о рачуноводству и ревизији.

Поступајући на овај начин Предузеће је на дан 31.12.2012. године у активи преценило потраживања и нераспоређени добитак у пасиви Биланса стања у износу од 3.656 хиљада динара, а за исти износ потценило остале расходе и преценило нето добитак у Билансу успеха.

У поступку ревизије, налогом за књижење ДР 6 од 01.01.2013. године, корекцијом почетног стања, извршена је исправка погрешног књижења повећањем исправке вредности ненаплаћених потраживања од купаца и смањењем нераспоређеног добитка у износу од 3.656 хиљада динара.

Смањење исправке вредности потраживања од купаца у износу од 1.556 хиљада динара односе се на потраживања која су утужена и наплаћена у 2009. и 2010. години, а која су на дан 31.12.2012. године евидентирана у корист прихода од укидања дугорочних резервисања у износу од 1.449 хиљада динара (Напомена 7.5.1.) и укидања исправке вредности потраживања која нису наплаћена у износу од 107 хиљада динара (Напомена 7.5.3.).

На основу евиденције потраживања руководство Предузећа периодично предузима мере за наплату потраживања спровођењем политике утужења уколико претходни поступци – опомене пред утужење заједно са каматним обрачуном не дају очекиване резултате.

На дан 31.12.2012. године по извештају Правног сектора утужени су купци - физичка лица у износу од 3.851 хиљада динара и купци- правна лица у износу од 9.440 хиљада динара од којих највећи износ чини ЕИ Холдинг, Ниш у износу од 5.954 хиљада динара и МИН Холдинг, Ниш у износу од 1.758 хиљада динара, односно 82% од утужених потраживања. Утужена потраживања су евидентирана на исправци вредности потраживања.

6.6.2. Друга потраживања

Назив	-у хиљадама динара-	
	2012. година	2011. година
Потраживања од запослених	109	322
Остала потраживања	11.628	9.660
Укупно:	11.737	9.982

6.6.2.1. Потраживања од запослених

Потраживања од запослених у износу од 109 хиљада динара односе се на: потраживања од запослених за плаћене трошкове коршћења мобилних телефон у износу од 14 хиљада динара на основу Одлуке директора број 01-1997 од 02.12.2008. године и 01-1312 од 20.09.2012. године и потраживања од запослених за одобрени зајам за набавку огрева, зимнице и уџбеника у складу са чланом 122. Правилника о раду и Одлуке директора број 01-743 од 09.05.2012 године у износу од 95 хиљада динара.

6.6.2.2. Остала потраживања

Остала потраживања исказана у износу од 11.628 хиљада динара, односе се на: потраживања од купаца физичких лица за плаћене обавезе – пореза на пренос апсолутних права приликом куповине станова у износу од 11.503 хиљада динара и потраживања по датим гаранцијама ЈП „Дирекцији за изградњу града Ниша“, на основу Решења Управе за комуналне делатности Ниш број 352/1-235 од 11.11.2011. године у износу од 125 хиљада динара.

Потраживања од физичких лица за плаћене обавезе пореза на пренос апсолутних права у износу од 11.503 хиљада динара, односе се на порез на пренос апсолутних права за продате

станове на основу Уговора о обезбеђењу и изградњи станова солидарности, Анекса III ових уговора закључених у периоду од 2000. до 2006. године и Решења Пореске управе о утврђивању обавезе пореза на пренос апсолутних права. Чланом 2. Анекса III, дефинисано је да је купац дужан да плати и трошкове на име обрачуног пореза на пренос апсолутних права у року од 8 дана од дана пријема обрачуна, а чланом 4. да је за сваки дан закашњења у плаћању дужан да плати и законску затезну камату све до исплате дуга.

У поступку ревизије утврђено је да је Предузеће редовно вршило обрачун затезне камате за све продате станове, а да за период од 01.01. до 31.12.2010. године није извршило обрачун исте. Обрачун законске затезне камате за 2011.годину извршен је на основицу утврђену на дан 31.12.2009. године, а на тако неисправну основицу извршен је обрачун затезне камате и за период од 01.01. до 31.12.2012. године.

С обзиром да за период од 01.01. до 31.12.2010. године није извршен обрачун законске затезне камате, да је обрачун исте за 2011. и 2012. годину извршен на неисправну основицу, Предузеће је у току ревизије извршило обрачун затезне камате за период од 01.01.2010. до 31.12.2012. године. Обрачуном је утврђено да уместо 10.503 хиљада динара, обавезе за порез на пренос апсолутних права на дан 31.12.2012. године износе 13.547 хиљада динара.

Поступајући на овај начин Предузеће на дан 31.12.2012. године у активи Биланса стања, потценило друга потраживања у износу од 2.044 хиљада динара, а у пасиви нераспоређени добитак за исти износ.

У току ревизије, налогом за књижење КА – 3 дана 03.04.2013. године извршено је евидентирање утврђене разлике у износу од 2.044 хиљада динара, на начин да је повећана вредност рачуна - остала потраживања у износу од 2.044 хиљада динара, уз истовремено повећање вредности рачуна – финансијски приходи за исти износ.

6.7. Краткорочни финансијски пласмани

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година	2011. година
Део дугорочних финансијских пласмана који доспева до једне године	13.129	1.903
Остали краткорочни финансијски пласмани	118.943	-
Укупно:	132.072	1.903

6.7.1. Део дугорочних финансијских пласмана који доспева до једне године

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година	2011. година
Део дугорочних финансијских пласмана који доспева до једне године (потраживања за продате станове правним лицима од стране Фонда солидарне стамбене изградње – Напомена 6.3.2.)	11.847	-
Део дугорочних зајмова који доспевају до једне године (зајам привремено расељеним лицима - Напомена 6.3.3.)	1.282	1.903
Укупно:	13.129	1.903

6.7.1.1. Део дугорочних зајмова који доспевају до једне године

Део дугорочних зајмова који доспевају до једне године исказаних у износу од 1.282 хиљада динара, чине зајмови привремено расељеним лицима за набавку материјала за завршетак започете изградње стамбених јединица и побољшање услова становања у стамбеном објекту у власништву корисника зајма, које доспевају у 2013. години и одобрених на основу Споразума о сарадњи број 01-231/Х од 06.06.2007. године потписаног између Програма људских насеља Уједињених Нација (УН-ХАБИТАТ) и ЈП „Градска стамбена агенција“, Ниш.

На основу Споразума о сарадњи градски Управни Одбор СИРП –програма, донео је Правилник о додели стамбеног зајма у оквиру „Програма становања и трајне интеграције избеглица у Србији - СИРП“ број 01-254/Х/2-6 од 28.09.2007.године. Зајам је одобрен у укупном износу од 97.190\$, односно у максималном износу од 4.374 \$ по стамбеној јединици. Износ од 50% зајма је отписан, а преостали део зајам је одобрен на период од 5 година са месечном ратом од 49 \$ и на период од 10 година са месечном ратом од 28 \$, уз каматну стопу од 6% на годишњем нивоу која је урачуната у месечну рату.

У поступку ревизије утврђено је да су обавезе по Уговорима о зајму број 01-30/х и 01-31/х закљученим дана 24.03.2008. године између Предузећа као зајмодавца и привремено расељених лица као зајмопримца у износу од 323 хиљада динара, истовремено евидентирани и на рачуну - део дугорочних зајмова који доспевају до једне године и на рачуну - остали дугорочни финансијски пласмани (Напомена 6.3.3).

У поступку ревизије, налогом за књижење ДР 3 од 01.01.2013. године, корекцијом почетног стања, извршена је исправка погрешног књижења смањењем дела дугорочних финансијских пласмана који доспевају до једне године, као и осталих дугорочних обавеза у износу од 323 хиљада динара.

6.7.2. Остали краткорочни финансијски пласмани

Остали краткорочни финансијски пласмани исказани су у износу од 118.943 хиљада динара и односе се на орочена девизна средства код Аик Банке а.д., Ниш на дан 31.12.2012.године. Преглед орочених девизних средстава код Аик банке а.д., Ниш дат је у следећој табели:

-у хиљадама динара-

Број уговора	Датум закључења и истека уговора	Камата	Орочена средства (EUR)	Динарска противвредност
1	2	3	4	5
105020559000133089	21.12.2012. 21.03.2013.	3,60% на годишњем нивоу конформном методом	536.987,32	61.066
105020559000132992	21.12.2012. 21.06.2013.	4,15% на годишњем нивоу конформном методом	500.000,00	56.859
Укупно:				117.925

Спроведеним ревизорским процедурама утврђено је да је у пословним књигама Предузећа на дан 31.12.2012. године на рачуну – остали краткорочни финансијски пласмани исказан износ од 118.943 хиљада динара, а да је изводом отворених ставки потврђено стање код АИК банке а.д. Ниш у износу од 117.925 хиљада динара и да постоји разлика у износу од 1.018 хиљада динара.

Увидом у презентовану документацију утврђено је да је разлика у износу од 1.018 хиљада динара, настала тако што је Предузеће погрешно евидентирало износ стања орочених девизних средстава на дан 08.10.2012. године (1.018.000,00 евра) као камату на орочена средства која је приписана износу орочених средстава.

Поступајући на овај начин Предузеће је на дан 31.12.2012. године преценило краткорочне финансијске пласмане у активи и нераспоређени добитак у пасиви Биланса стања у износу од 1.018 хиљада динара, а у Билансу успеха преценило приходе од камата и нето добитак текуће године.

У поступку ревизије, налогом за књижење ДР 2 од 01.01.2013. године, корекцијом почетног стања, извршена је исправка погрешног књижења смањењем осталих краткорочних финансијских пласмана, као и нераспоређеног добитка у износу од 1.018 хиљада динара.

6.8. Готовина и готовински еквиваленти

-у хиљадама динара-

Назив	2012.година	2011.година
Текући (пословни) рачуни	188.856	5.404
Девизни рачуни	63.752	71.184
Укупно:	252.608	76.588

6.8.1. Текући (пословни) рачуни

На позицији текућих (пословних) рачуна средства у износу од 188.856 хиљада динара, чине:

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година
Подрачун консолидованог рачуна трезора код Управе за трезор	46.000
Текући рачун код „Banca Intesa“ а.д. Београд	107.766
Текући рачун код Комерцијалне банке а.д. Београд	2.872
Текући рачун код АИК банке Ниш	32.212
Текући рачун код Агробанке	6
Укупно:	188.856

Салда текућих рачуна исказаних у пословним књигама Предузећа на дан 31.12.2012. године слажу се са салдима исказаним на последњим изводима банака са којима је предузеће пословало у 2012. години. Усаглашавање обавеза и потраживања са наведеним банкама извршено је са стањем на дан 31.12.2012. године.

Највећи део платног промета остварен је преко текућег рачуна код „Banca Intesa“ а.д. Београд и то у износу од 272.622 хиљада динара.

6.8.2. Девизни рачуни

На позицији девизних рачуна исказана средства у износу од 63.752 хиљада динара, чине:

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година
Девизни рачун код „Banca Intesa“ a.d. Београд	58.644
Девизни рачун код „Banca Intesa“ a.d. Београд -средства за реализацију пројекта “Почетни кораци у расељавању Ромског насеља“	1.472
Девизни рачун код АИК Банке а.д., Ниш	3.627
Девизни рачун код Поштанске штедионице а.д., Београд	9
Укупно:	63.752

Предузеће је усагласило књиговодствено стање новчаних средстава са стањем код пословних банака на дан 31.12.2012. године и у складу са МРС 21 – Ефекти промена девизних курсева, извршило вредносно усклађивање стања девизних средстава на девизном рачуну применом званичног средњег курса НБС.

Највећи део девизног платног промета остварен је преко девизног рачуна код Аик банке а.д., Ниш и то у износу од 236.422 хиљада динара.

6.9. Порез на додату вредност и активна временска разграничења

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година	2011. година
Потраживања за више плаћени порез на додату вредност	8.889	22.325
Остала активна временска разграничења	1.056	464
Укупно:	9.945	22.789

У поступку ревизије утврђено је да је Предузеће у Билансу стања на дан 31.12.2011. године, на позицији Порез на додату вредност и активна временска разграничења, исказало износ од 20.984 хиљада динара уместо 22.789 хиљада динара, што је за 1.805 хиљада динара мање у односу на исказано стање у пословним књигама, а да је истовремено на позицији Потраживања исказало износ од 147.734 хиљада динара уместо 145.929 хиљада динара што је за 1.805 хиљада динара више у односу на исказано стање у пословним књигама и на тај начин поступило супротно одредбама Правилника о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге, друга правна лица и предузетнике („Службени гласник РС“, број 114/06, 5/07, 119/08 и 2/10).

Нисмо били у могућности да утврдимо неправилност која је настала код попуњавања Биланса стања нити нам је предочен закључни лист на основу кога је извршено попуњавање.

6.9.1. Потраживања за више плаћени порез на додату вредност

Потраживања за више плаћени порез на додату вредност исказана у износу од 8.889 хиљада динара, односе се на износ плаћеног ПДВ по посебној стопи за продате станове у 2012. години.

6.9.2. Остала активна временска разграничења

Остала активна временска разграничења исказана у износу од 1.056 хиљада динара представљају разграничени порез на додату вредност у примљеним фактурама од добављача „МД Градња Инжењеринг Транспорт“ д.о.о, Ниш („МД GIT“ д.о.о.) у износу од 764 хиљада динара и остала разграничења из ранијих година у износу од 292 хиљада динара.

6.10. Ванбилансна актива и пасива

Ванбилансна актива и пасива исказана у износу од 31.621 хиљада динара односи се на бланко менице издате од стране физичких лица: као средство обезбеђења по Уговорима о преузимању дуга, потписаних између ЈП „Градска стамбена агенција“, Предузећа у стечају и физичких лица којима су додељени станови солидарности; као средство обезбеђења по Уговорима о зајму (Напомена 6.3.3.); као средство обезбеђења по Уговору о куповини стана, које су оглашене неважећим у Службеном гласнику Републике Србије дана 03.03.2006. године и бланко менице издате од стране предузећа „Косаница“ д.о.о. Ниш као средство обезбеђења по основу Уговора о грађењу по систему „кључ у руке“ број 01-1299 (991) од 24.09.2009. године, као и гаранције банака као средство обезбеђења по Уговорима о извођењу радова са роком важности до 31.12.2007.године, односно до 31.12.2008. године.

6.11. Капитал

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година	2011. година
Основни капитал	223.090	129.945
Ревалоризационе резерве	45.657	37.786
Нераспоређени добитак	72.865	24.413
Губитак	0	6.969
Укупно:	341.612	185.175

Основни капитал исказан у износу од 223.090 хиљада динара, чини државни капитал у износу од 5 хиљада динара и остали капитал у износу од 223.085 хиљада динара.

У наставку следи преглед промена на капиталу Предузећа у току 2012 године:

-у хиљадама динара-

ОПИС	Основни капитал	Остали капитал	Ревалоризационе резерве	Нераспоређени добитак	Губитак до висине капитал	Укупно
Стање на дан 31.12.2011.	129.945		37.786	24.413	6.969	185.175
Кориговано почетно стање на дан 1.јануара 2012.	129.945		37.786	24.413	6.969	185.175
Укупна повећања у текућој години		223.085	7.871	55.421		279.409
Укупна смањења у текућој години	129.940			6.969	6.969	122.971
Стање на дан 31.12.2012.	5	223.085	45.657	72.865		341.612

Државни капитал исказан је у износу од 5 хиљада динара и чини га капитал уплаћен од стране града Ниша приликом оснивања Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш. Исти је регистрован у Агенцији за привредне регистре у износу од 5 хиљада динара и усклађен са основним капиталом у пословним књигама Предузећа.

Смањење основног капитала у укупном износу од 129.940 хиљада динара, односи се на исправку погрешног књижења уплаћене донације од стране Владе Италије (УН-ХАБИТАТ-Напомена 6.2.2.), која је у моменту уплате евидентирана на рачуну - удели друштва са ограниченом одговорношћу, уместо на рачуну - одложени приходи и примљене донације. На дан 31.12.2012. године извршена је исправка књижења у складу са МРС 20 – Рачуноводство државних давања и државне помоћи.

Повећање осталог капитала у износу од 223.085 хиљада динара, односи се на евидентирање 239 станова солидарности на дан 02.01.2012. године у износу од 148.406 хиљада динара (Напомена 6.3.2.) и 74.679 хиљада динара на исправку погрешног књижења обавеза које се могу конвертовати у капитал (Напомена 6.13.1.).

Ревалоризационе резерве у износу од 45.657 хиљада динара, односе се на позитивне ефекте промене фер вредности акција које Предузеће поседује код АИК банке Ниш (Напомена 6.3.1.).

У поступку ревизије утврђено је да је Предузеће, супротно члану 25. став 4. Правилника о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге, друга правна лица и предузетнике, позитивне ефекте промене фер вредности акција, евидентирало на рачуну – резерве по основу прерачуна финансијских извештаја приказаних у другој функционалној валути, односно валути приказивања, уместо на рачуну – нереализовани добици по основу хартија од вредности расположивих за продају.

С обзиром да Предузеће у свом саставу нема зависна или на други начин повезана правна лица која се налазе изван Републике Србије (инострани ентитет), а у складу са чланом 25. став 4. Правилника о Контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге, друга правна лица и предузетнике, Предузеће је било дужно да позитивне ефекте промене фер вредности акција, евидентира у оквиру рачуна 332 – нереализовани добици по основу хартија од вредности расположивих за продају.

У поступку ревизије, налогом за књижење ДР 7 од 01.01.2013. године, корекцијом почетног стања, извршена је исправка погрешног књижења повећањем нереализованих добитака по основу хартија од вредности расположивих за продају и смањењем резерви по основу прерачуна финансијских извештаја приказаних у другој функционалној валути у износу од 45.657 хиљада динара.

Повећање ревалоризационих резерви у току године у износу од 7.871 хиљада динара, односи се на припис 4.143 акција стечених 2008., 2009., и 2011. године (Напомена 6.3.1.).

Нераспоређени добитак евидентиран је у износу од 72.865 хиљада динара и чини га нераспоређени добитак из ранијих година у износу од 24.413 хиљада динара, увећан за нето добитак текуће године у износу од 55.421 хиљада динара и умањен за покриће губитка

из ранијих година у износу од 6.969 хиљада динара, а на основу Одлуке Управног одбора о покрићу губитка број 01-219/2 од 28.02.2013. године.

6.12. Дугорочна резервисања

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година	2011. година
Резервисања за трошкове у гарантном року	9.324	9.324
Резервисања за задржане кауције и депозите	-	17.737
Укупно:	9.324	27.061

Резервисања за трошкове у гарантном року у укупном износу од 9.324 хиљада динара, која су формирана 2009. и 2010. године односе се, према изјави руководства, на 2% резервисања за ризике по основу текућег одржавања изграђених објеката.

Смањење резервисања за задржане кауције и депозите у укупном износу од 17.737 хиљада динара односи се искоришћено резервисање по наведеном основу у 2012. години.

6.13. Дугорочне обавезе

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година	2011. година
Обавезе које се могу конвертовати у капитал	-	74.679
Остале дугорочне обавезе	16.757	154.610
Укупно:	16.757	229.289

6.13.1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал

Смањење обавеза које се могу конвертовати у капитал у износу од 74.679 хиљада динара, односи се на исправку погрешног књижења осталих дугорочних финансијских пласмана у претходним годинама.

У поступку ревизије утврђено је да је Предузеће до 02.01.2012. године, остале дугорочне финансијске пласмане, неисправно евидентирало као део дугорочних финансијских пласмана који доспева до једне године и то за износ ненаплаћених потраживања из претходних година и износ месечних анuitета који доспева у тој години, а да је за износ отплаћених анuitета повећавало вредност рачуна – дугорочне обавезе које се могу конвертовати у капитал. У 2012. години извршена је исправка погрешног књижења на начин да је смањена вредност рачуна - дугорочне обавезе које се могу конвертовати у капитал у износу од 74.679 хиљада динара, а да је за исти износ повећана вредност рачуна – остали основни капитал.

6.13.2. Остале дугорочне обавезе

Остале дугорочне обавезе у укупном износу од 16.757 хиљада динара дате су следећим прегледом:

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година	2011. година
Обавезе за примљена средства за пружање алтернативних стамбених решења за избеглице и социјално угрожено становништво	1.928	6.673
Обавезе за примљена средства по основу изградње стамбеног објекта у Паси Пољани	5.069	13.802

Обавезе за примљена средства за реализацију пројекта „Почетни кораци у расељавању ромског насеља“	9.760	-
Примљене донације од Града Ниша	-	134.135
Укупно:	16.757	154.610

Обавезе за примљена средства за пружање алтернативних стамбених решења за избеглице и социјално угрожено становништво у износу од 1.928 хиљада динара, односе се на обавезе за одобрене зајмове (Напомена 6.7.1.1.).

Поступајући на овај начин Предузеће је на дан 31.12.2012. године у пасиви Биланса стања преценило остале дугорочне обавезе, а потценило нераспоређени добитак из ранијих година у износу од 1.693 хиљада динара.

У поступку ревизије, налогом за књижење ДР 8 од 01.01.2013. године, корекцијом почетног стања, извршена је исправка погрешног књижења смањењем осталих дугорочних обавеза и повећањем нераспоређеног добитка у износу од 1.693 хиљада динара.

Обавезе за примљена средства за изградњу стамбеног објекта за социјално становање у Паси Пољани блок број 8 у износу од 5.069 хиљада динара, односе се на резервисана средства у износу од 30% од фактурисане закупнине за период од 2008.-2012. године које је Предузеће дужно да врати по основу закључених Споразума о сарадњи број 855 и 856 од 26.10.2005. године између Програма за људска насеља Уједињених нација (УН-ХАБИТАТ) и ЈП „Градска стамбена агенција“, Ниш, а у циљу реализације програма под називом “Програм становања и трајне интеграције избеглица у Србији - СИРП“. Средства су примљена 2006. и 2007. године као новчана донација Владе Италије.

Обавезе за примљена средства исказане су у износу од 9.760 хиљада динара и односе се на:
-у хиљадама динара-

Примљена средства од УН -ХАБИТАТ	Износ
Обавезе за примљена неутрошена средства по основу примљене новчане донације за реализацију пројекта „Почетни кораци у расељавању ромског насеља које се налази на јеврејском гробљу у Нишу“ у 2009. години	933
Обавезе за примљена средства по основу примљене новчане донације за изградњу стамбеног објекта за социјално становање у Паси Пољани	8.827
Укупно:	9.760

Новчана средства у износу од 933 хиљада динара чини део неутрошене примљене донације у 2009. године од УН-ХАБИТАТ (40.000\$), а на основу Споразума о сарадњи број 01-05-х од 12.01.2009. године закљученог између Програма за људска насеља Уједињених нација (УН-ХАБИТАТ) и Јавног предузећа „Градска стамбена агенција“ Ниш, ради реализације пројекта „Почетни кораци у расељавању ромског насеља које се налази на јеврејском гробљу у Нишу“. Наведена средства су неискоришћена и налазе се на девизном рачуну код Vance Intese a.d., Београд.

У поступку ревизије је утврђено да су примљене донације за изградњу стамбеног објекта за социјално становање у Паси Пољани блок број 8 у износу од 8.827 хиљада динара, у ранијем периоду, евидентирани на рачуну – остале дугорочне обавезе уместо

на рачуну – одложени приходи и примљене донације, што није у складу са чланом 37. Правилника о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге, друга правна лица и предузетнике. Такође, је утврђено да је употребна дозвола за изграђени објекат у Паси Пољани блок број 8 издата дана 25.11.2008. године, да је рачуноводственим политикама Предузећа дефинисано да се инвестиционе некретнине евидентирају по процењеној (фер) вредности и да се не врши годишњи обрачун амортизације, а да Предузеће није у складу са МРС 20 извршило укидање одложених прихода и примљених донација у износу од 8.827 хиљада динара.

Поступајући на овај начин Предузеће је у пасиви Биланса стања на дан 31.12.2012. године преценило остале дугорочне обавезе и потценило нераспоређени добитак у износу од 8.827 хиљада динара.

У поступку ревизије, налогом за књижење ДР 9 од 01.01.2013. године, корекцијом почетног стања, извршена је исправка погрешног књижења смањењем осталих дугорочних обавеза и повећањем нераспоређеног добитка у износу од 8.827 хиљада динара.

6.14. Обавезе из пословања

Обавезе из пословања у укупном износу од 65.959 хиљада динара, односе се на:

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година	2011. година
Примљени аванси, депозити и кауције	46.000	6.261
Добављачи у земљи	19.932	9.366
Остале обавезе из пословања	27	126
Укупно:	65.959	15.753

6.14.1. Примљени аванси, депозити и кауције

Примљени аванси, депозити и кауције евидентирани у износу од 46.000 хиљада динара у целости се односе на наменска средства примљена од стране Републичке агенције за становање, Београд, а на основу закљученог Уговора о реализацији програма изградње станова за социјално становање број 01-1808 од 28.12.2012. године. Пренета средства ће се користити искључиво у сврхе изградње социјалних станова, минимум 787 м2 нето корисне стамбене површине, на локацији улица Мајаковског, ламела Л5.

6.14.2. Добављачи у земљи

Преглед стања добављача у земљи приказана је следећом табелом:

-у хиљадама динара-

Добављачи у земљи	Износ
Град Ниш (по основу Уговора о давању у закуп осталог грађевинског земљишта број 01-747 од 04.06.2009. године)	10.276
Косаница д.о.о., Ниш	6.237
МД градња и инжињеринг, Ниш	4.584
Остали добављачи	688
Укупно:	21.785

У поступку ревизије је утврђено да је Предузеће у својим финансијским извештајима исказало салдо добављача у износу од 19.932 хиљаде динара. Разлика од 1.853 хиљада динара се односи на претплате добављача (дуговни салдо добављача) које је Предузеће на дан 31.12.2012. године било дужно да пренесе на konto 150 - Дати аванси за залихе и услуге (Напомена 6.4.).

У току ревизије Предузеће је по захтеву овлашћених лица Државне ревизорске институције, од укупно исказаних обавеза према добављачима на дан 31.12.2012. године у износу од 21.785 хиљада динара, доставило независне конфирмације ради усаглашавања обавеза са добављачима у износу од 21.324 хиљада динара.

Спроведеним ревизорским процедурама утврђено је да усаглашено стање обавеза према добављачима на дан 31.12.2012. године износи 4.604 хиљада динара, односно 21,60%, а неусаглашено стање 16.720 хиљада динара, што чини 78,40% од укупног износа обавеза, узимајући у обзир да са највећим добављачима (Град Ниш и Косаница д.о.о., Ниш) није извршено усаглашавање.

6.14.4. Остале обавезе из пословања

Остале обавезе из пословања у износу од 27 хиљада динара односе се на обавезе по основу платне картице “Banca Intesa” a.d. Београд за месец децембар 2012. године.

6.15. Остале краткорочне обавезе

Назив	-у хиљадама динара-	
	2012. година	2011. година
Обавезе према запосленима	177	183
Укупно:	177	183

Остале краткорочне обавезе у износу од 177 хиљада динара, односе се на обрачунате отпремне запосленима за одлазак у пензију.

У поступку ревизије увидом у радна досијеа запослених, утврђено је да ни један запослени није остварио право на одлазак у пензију, да је евидентирање осталих обавеза запосленима извршено супротно члану 9. Закона о рачуноводству и ревизији, односно без веродостојне документације и да је на тај начин на дан 31.12.2012. године прецењена вредност рачуна – обавезе према запосленима у пасиви Биланса стања у износу од 177 хиљада динара, као и вредност рачуна – остала лична примања у Билансу успеха за исти износ.

У поступку ревизије, налогом за књижење ДР 4 од 01.01.2013. године, корекцијом почетног стања, извршена је исправка погрешног књижења смањењем обавеза према запосленима и повећањем прихода, ефекти промена рачуноводствених политика и исправка грешака из ранијих година у износу од 177 хиљада динара.

6.16. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода и пасивна временска разграничења

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година	2011. година
Обавезе за порез на пренос апсолутних права	143	143
Свега:	143	143
Унапред обрачунати трошкови	1.123	1.123
Обрачунати приходи будућег периода	-	91.598
Одложени приходи и примљене донације	263.385	-
Разграничени приходи по основу потраживања	75.038	75.038
Остала пасивна временска разграничења	10.722	-
Свега:	350.268	167.759
Укупно:	350.411	167.902

У поступку ревизије утврђено је да је Предузеће приликом састављања финансијских извештаја за 2011. годину, супротно одредбама Правилника о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге, друга правна лица и предузетнике („Службени гласник РС“, број 114/06, 5/07, 119/08 и 2/10), у Билансу стања на дан 31.12.2011. године укупан износ ових обавеза погрешно исказало у износу од 169.046 хиљада динара, уместо у износу од 167.902 хиљада динара. Такође је утврђено да се разлика у износу од 1.114 хиљада динара односи на обавезе по основу пореза на добитак.

6.16.1. Обавезе за пореза на пренос апсолутних права

Обавезе за порез на пренос апсолутних права у износу од 143 хиљада динара односе се на неплаћени порез на пренос апсолутних права по основу продатих станова солидарности у 2011. години.

6.16.2. Унапред обрачунати трошкови

Унапред обрачунати трошкови у износу од 1.123 хиљада динара односе се на обрачунате, а нефактурисане трошкове грејања, струје, воде и одржавања на дан 31.12.2011. године (за период од 01.09.2010.-31.12.2011.). У 2012. години нису примљени рачуни од добављача.

6.16.3. Одложени приходи и примљене донације

Одложени приходи и примљене донације у укупном износу од 263.385 хиљада динара односе се на: новчане донације примљене од Града Ниша у периоду од 01.01.2006. до 31.12.2008. године за изградњу стамбених објеката Л1 и Л2 у улици Мајаковског у Нишу у износу од 115.971 хиљада динара, а на основу Уговора број 01-1128 од 28.12.2005. године и Анекса I овог уговора од 18.12.2006. године; новчане донације примљене од Владе Италије 2006. и 2007. године за изградњу стамбеног објекта за социјално становање у Паси Пољани блок број 8 (Напомена 6.2.2.) у износу од 129.940 хиљада динара и новчане донације примљене од Града Ниша за изградњу станова за социјално становање у улици Петра Аранђеловића у Нишу у износу од 17.474 хиљада динара на основу Уговора о регулисању међусобних односа број 784-2012-01 потписаног дана 21.03.2012. године између Министарства животне средине, рударства и просторног планирања, Града Ниша и Републичке агенције за становање.

У поступку ревизије утврђено је да је изградња стамбених објеката Л1 и Л2 у улици Мајаковског у Нишу завршена 2009. године, а да Предузеће није у складу са МРС 20 извршило укидање одложених прихода и примљених донација у укупном износу од 115.971 хиљада динара.

Такође, је утврђено да је употребна дозвола за изграђени стамбени објекат за социјално становање у Паси Пољани блок број 8 издата дана 25.11.2008. године, да су станови издати у закуп и објекат евидентиран као инвестициона некретнина у износу од 129.940 хиљада динара, а да Предузеће од момента активирања до 31.12.2012. године, није вршило обезвређење овог објекта и за утврђене ефекате није вршило укидање одложених прихода и примљених донација у складу са МРС 20.

Констатује се да је изградња стамбених објеката Л1 и Л2 у улици Мајаковског у Нишу, извршена из средстава условљених донација примљених од Града Ниша, да су станови завршени и продати, а да Предузеће није у складу са МРС 20 – Рачуноводство државних давања и државне помоћи, извршило укидање одложених прихода и примљених донација у укупном износу од 115.971 хиљада динара.

Такође се, констатује да је изградња стамбеног објекта за социјално становање у Паси Пољани блок број 8 извршена из средстава условљених донација примљених од Владе Италије 2006. и 2007. године, да је употребна дозвола издата дана 25.11.2008. године, да су станови издати у закуп и наведени објекат евидентиран као инвестициона некретнина у износу од 129.940 хиљада динара, а да Предузеће није за ефекте обезвређења вршило укидање одложених прихода и примљених донација од момента активирања до 31.12.2012. године.

Поступајући на овај начин Предузеће је у пасиви Биланса стања на дан 31.12.2012. године преценило одложене приходе и примљене донације и потценило нераспоређени добитак у износу од 115.971 хиљада динара, као и за ефекате обезвређења инвестиционе некретнине од момента активирања до 31.12.2012. године.

Препорука 4:

Предузеће треба да изврши укидање одложених прихода и примљених донација, корекцијом почетног стања, на начин да смањи одложене приходе и примљене донације и повећа нераспоређени добитак ранијих година у износу од 115.971 хиљада динара.

Такође је потребно, да утврди ефекат обезвређења на инвестиционе некретнине у вредности од 129.940 хиљада динара од момента активирања објекта до 31.12.2012. године и да корекцијом почетног стања, за наведени ефекат, смањи одложене приходе и примљене донације и повећа нераспоређени добитак ранијих година.

6.16.4. Разграничени приходи по основу потраживања

Разграничени приходи по основу потраживања исказани су у износу од 75.038 хиљада динара и односе се на: обавезе према оснивачу по основу Уговора о давању у закуп осталог грађевинског земљишта број 01-419 од 27.08.2004. године у износу од 11.213 хиљада

динара и обавезе за удружена средства привреде и ванпривреде за солидарну стамбену изградњу, које су наслеђене од Фонда солидарне стамбене изградње у износу од 63.825 хиљада динара.

Констатује се да је Предузеће, обавезе према оснивачу по основу закупа осталог грађевинског земљишта у износу од 11.213 хиљада динара, погрешно евидентирало на рачуну - разграничени приходи по основу потраживања, уместо на рачуну – добављачи у земљи и на тај начин у Билансу стања на дан 31.12.2012. године преценило пасивна временска разграничења и потценило обавезе из пословања.

У поступку ревизије, налогом за књижење ДР 10 од 01.01.2013. године, корекцијом почетног стања, извршена је исправка погрешног књижења повећањем добављача у земљи и смањењем разграничених прихода по основу потраживања у износу од 11.213 хиљада динара.

6.16.5. Остала пасивна временска разграничења

Остала пасивна временска разграничења исказана у износу од 10.722 хиљада динара, односе се на позитивне нето ефекте обрачунате уговорене валутне клаузуле на дан 31.12.2012. године по основу доспелих а ненаплаћених потраживања од купца - Града Ниша (Напомена 6.6.1.1.).

У поступку спровођења ревизорских процедура утврђено је да је Предузеће разграничене ефекте валутне клаузуле по основу доспелих, а ненаплаћених потраживања од купца у износу од 10.722 хиљада динара евидентирало, супротно члану 77и и члану 77ј Правилника о изменама и допунама Правилника о Контном оквиру за привредна друштва, задруге, друга правна лица и предузетнике („Службени гласник РС“, бр. 101/2012), на рачуну – остала пасивна временска разграничења уместо на рачуну – приходи по основу ефеката валутне клаузуле.

Поступајући на овај начин Предузеће је на дан 31.12.2012. године у пасиви Биланса стања преценило остала пасивна временска разграничења и потценило нераспоређени добитак у износу од 10.722 хиљада динара.

Препорука 5:

Потребно је да Предузеће изврши исправку погрешног књижења, корекцијом почетног стања на начин да смањи разграничене ефекте валутне клаузуле и повећа нераспоређени добитак у износу од 10.722 хиљада динара.

6.17. Обавезе по основу пореза на добитак

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година	2011. година
Обавезе по основу пореза на добитак	6.857	/
Укупно:	6.857	/

Обавезе по основу пореза на добитак за 2011. годину у износу од 1.114 хиљада динара (Напомена 6.16).

Обавезе по основу пореза на добитак на дан 31.12.2012. године исказане су у износу од 6.857 хиљада динара и односе се на обавезе из претходне године у износу од 911 хиљада динара и обавезе по основу пореза на добитак из 2012. године у износу од 5.946 хиљада динара.

У поступку ревизије увидом у Порески биланс и Пореску пријаву пореза на добит за 2012. годину, утврђено је да је у Пореском билансу исказана пореска основица за утврђивање пореза на добит у износу од 59.457 хиљада динара. Такође, је утврђено да Предузећа није, у складу са чланом 6., 7., и 7а став 1. тачка 2. Закона о порезу на добит правних лица („Службени гласник РС“, бр. 25/01, 80/02, 84/04, 18/2010 и 101/2011), извршило корекцију пореске основице за износ исправке вредности потраживања од купаца којима се истовремено и дугује. Наиме, увидом у пословне књиге утврђено је да је исправка вредности потраживања од купца – Град Ниш исказана у износу од 98.926 хиљада динара, а да је обавезе према Граду Нишу као добављачу исказана у износу од 10.276 хиљада динара.

Предузеће је било дужно, да у складу са чланом 6., 7., и 7а став 1. тачка 2. Закона о порезу на добит правних лица, у Пореском билансу за 2012. годину изврши корекцију пореске основице, односно (смањење) расхода исказаних у Билансу успеха у износу од 98.926 хиљада динара, односно, уместо исказане пореске основице у износу од 59.457 хиљада динара да исказе пореску основицу у износу од 158.383 хиљада динара.

Такође, је било дужно да на овако утврђену кориговану пореску основицу у Пореској пријави пореза на добит за 2012. годину исказе обавезу за порез на добит у износу од 15.838 хиљада динара. Предузеће је у складу са чланом 7. Закона о рачуноводству и ревизији разврстано у средње правно лице и као такво, а у складу са чланом 48. Закона о порезу на добит правних лица, има право на 50% пореског кредита, односно умањење обрачунатог пореза на добит у износу од 7.919 хиљада динара.

Констатује се да је Предузеће у Пореском билансу и Пореској пријави пореза на добит за 2012. годину, неисправно обрачунало, а у пословним књигама евидентирало обавезу за порез на добит у износу од 5.946 хиљада динара, уместо у износу од 7.919 хиљада динара и на тај начин у пасиви Биланса стања на дан 31.12.2012. године потценило обавезе за порез на добит, а преценило нераспоређени добитак у износу од 1.973 хиљада динара.

У поступку ревизије, налогом за књижење ДР 11 од 01.01.2013. године, корекцијом почетног стања, извршена је исправка погрешног књижења повећањем обавезе по основу пореза на добитак и смањењем нераспоређеног добитка у износу од 1.973 хиљада динара.

7. БИЛАНС УСПЕХА

7.1. Пословни приходи

Назив	-у хиљадама динара-	
	2012. година	2011. година
Приходи од продаје	223.581	100.092
Повећање вредности залиха учинака	-	114.340
Остали пословни приходи	132.625	4.350
Укупно:	356.206	218.782

7.1.1. Приходи од продаје

Приходи од продаје исказани у укупном износу од 223.581 хиљада динара, који чине 61,77% пословних прихода, остварени су обављањем редовних делатности и осталих услуга којима се предузеће бави:

Назив	2012. година	2011. година
Приходи од продаје станова	218.253	92.197
Приходи од вршења услуга на домаћем тржишту	919	2.585
Приходи од префактурисаних трошкова	61	5.310
Приходи од откупа станова	4.348	-
Укупно:	223.581	100.092

Приходи од продаје станова исказани у укупном износу од 218.253 хиљада динара у целости се односе на продају станова за социјално становање у стамбеним објектима Л3 и Л4 у улици Мајаковског у Нишу (Напомена 6.6.1.2.).

Приходи од вршења услуга на домаћем тржишту исказани у укупном износу од 919 хиљада динара односе се на фактурисани приход за период од 01.01.-01.07.2012. године по основу издавања у закуп дела крова за постављање телекомуникационе опреме која се налази у оквиру зграде намењене продаји, а на основу Уговора о закупу број 01-491 од 09.04.2009. године закљученим са VIP mobile d.o.o. Beograd. Уговор је раскинут на основу Споразумног раскида уговора о закупу број 01-1204 од 22.08.2012. године, а закључно са 31.07.2012. године.

Приходи од откупа станова наслеђених од Фонда солидарне стамбене изградње у износу од 4.348 хиљада динара односе се на откуп ових станова у целости, а на основу плана отплате кредита заједно са обрачунатом каматом и евентуално неплаћеним порезом на пренос апсолутних права.

7.1.2. Остали пословни приходи

Назив	2012. година	2011. година
Приходи од премија, субвенција, дотација, регреса, компензација и повраћаја пореских дажбина	129.152	-
Приходи по основу условљених донација	-	963
Приходи од закупнина	3.473	3.387
Укупно:	132.625	4.350

Приходи од премија, субвенција, дотација, регреса, компензација и повраћаја пореских дажбина исказани у укупном износу од 129.152 хиљада динара односе се на:

Назив	2012. година
Пренос разграничених ненаплаћених прихода из 2010. године по основу фактурисања 16 продатих станова Граду Нишу	91.598
Приходи од новчаних донација за изградњу станова у улици Мајаковског	18.163
Приходи од новчаних донација за изградњу стамбеног објекта у улици Петра Аранђеловића	14.000

Приходи од новчаних донација од Хабитата за доделу социјалних зајмова	5.391
Укупно:	129.152

Приходи од закупнина исказани у износу од 3.473 хиљада динара, односе се на:

- у хиљадама динара-

Назив	2012. година
Приходи од закупа два стана (Мокрањчева 79/5а и Филип Вишњић 4/48), а по основу Уговора о закупу број 01-808 и 01-809 од 18.05.2012. године	49
Приходи од закупа 75 станова у Паси Пољани (Напомена 6.6.1.3)	3.424
Укупно:	3.473

7.2. Пословни расходи

Пословни расходи евидентирани су у износу од 236.421 хиљада динара и односе се на:

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година	2011. година
Набавна вредност продате робе	157.958	76.900
Трошкови материјала	1.454	3.684
Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	21.751	20.482
Трошкови амортизације и резервисања	1.720	19.461
Остали пословни расходи	53.538	112.178
Укупно:	236.421	232.705

Решењем Скупштине града Ниша број 06-39/2012-31-02 од 19. јануара 2012. године дата је сагласност на Програм пословања ЈП „Градска стамбена агенција“ за 2012. годину који је Управни одбор донео на седници одржаној дана 05.12.2011. године и који је заведен под бројем 01-1422/2.

7.2.1. Набавна вредност продате робе

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година	2011. година
Набавна вредност продатих станова (Напомена 7.1)	157.958	76.900
Укупно:	157.958	76.900

Набавна вредност продатих станова исказана је у износу од 157.958 хиљада динара и није у оквиру Програма пословања Предузећа за 2012. годину, односно прекорачена је у износу од 99.708 хиљада динара. Планирана набавна вредност продатих станова за 2012. годину према Програму пословања Предузећа износи 58.250 хиљада динара.

7.2.2. Трошкови материјала

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година	2011. година
Трошкови осталог материјала (режијског)	334	746
Трошкови горива и енергије	1.120	2.939
Укупно:	1.454	3.685

Трошкови материјала исказани су у износу од 1.454 хиљада динара и у оквиру су предвиђеног Програма пословања Предузећа за 2012. годину. Планирани трошкови материјала и енергије за 2012. годину према Програму пословања Предузећа износе 2.530 хиљада динара.

7.2.2.1. Трошкови осталог материјала (режијског)

Трошкове осталог материјала (режијског) у износу од 334 хиљада динара чине: утрошен канцеларијски материјал и трошкови набавке тонера за штампаче у износу од 197 хиљада динара, утрошен материјал за одржавање хигијене у износу од 101 хиљада динара и утрошени материјал за инвестиционо и текуће одржавање основних средстава у износу од 36 хиљада динара.

7.2.2.2. Трошкови горива и енергије

-у хиљадама динара-		
Назив	2012. година	2011. година
Утрошено гориво	375	497
Трошкови електричне енергије	641	1.618
Трошкови воде	104	824
Укупно:	1.120	2.939

7.2.2.2.1. Утрошено гориво

Утрошено гориво у износу од 375 хиљада динара чине трошкови набавке бензина БМБ 95 у износу од 209 хиљада динара и Еуро дизела у износу од 166 хиљада динара.

Одлуком директора број 01-1243 од 30.12.2008. године утврђено је да се за службено возило „PEUGEOT 407“ признаје потрошња од 15 литара бензина на сваких пређених 100 километара, а за „VW POLO“ 1,9 потрошња од 10 литара дизела на сваких пређених 100 километара. Дана 20.09.2012. године, Одлуком вд директора број 01-1313 стављена је ван снаге претходна одлука.

У поступку ревизије утврђено је да је за период од 01.01. до 31.12.2012. године набављено 1.362 литара бензина БМБ 95, као и 1.161 литар Еуро дизела, односно укупно 2.523 литара горива (за период од 01.01. до 30.09.2012. године 2.258 литара и за период од 01.10. до 31.12.2012. године 265 литара). Увидом у путне налоге за путничке аутомобиле, утврђено је да је службеним аутомобилом „PEUGEOT 407“ пређено 11.491 километара (за период од 01.01. до 30.09.2012. године 9.147км и за период од 01.10. до 31.12.2012. године 2.344км), а службеним аутомобилом „VW POLO“ 1,9 пређено 17.903 километара (за период од 01.01. до 30.09.2012. године 16.862км и за период од 01.10. до 31.12.2012. године 1.041км), односно укупно 29.394 километара.

Такође је утврђено да је службеним аутомобилима за период од 01.01. до 30.09.2012. године, пређено 26.009 километара (по километарсату) и то: евидентирано у локалу 11.354 километара, у међуградском саобраћају 11.874 километара, а 2.781 километар уопште није евидентиран у путним налозима за путничке аутомобиле (за „PEUGEOT 407“ 240 километара и за „VW POLO“ 2.541 километар). Поред тога, уочено је да за поједине месеце не постоји евиденција о пређеној километражи (март, април и септембар), а да је за месец

мај евидентирана километража у локалу од 1.548 километара и у међуградском саобраћају 1.100 километара, за месец јули 1.680 километара у локалу и за месец август 1.000 километара у локалу и 860 километара у међуградском саобраћају.

Увидом у евиденцију путних налога за службена путовања запослених и упоређујући је са евидентираним километражом у међуградском саобраћају, утврђено је да је у путним налозима за путничке аутомобиле, евидентирана километража на појединим релацијама у међуградском саобраћају, а да путни налози за службена путовања запослених не постоје уписани у књигу издатих путних налога нити евидентирани у књиговодству, тако да укупно неоправдана километража за оба службена аутомобила по овом основу износи 3.164 километара (за „PEUGEOT 407“ 1.410 километара и за „VW POLO“ 1.754 километара).

Увидом у рачуне добављача од којих је вршена набавка горива за наведени период утврђено је да је Предузеће набавило 2.258 литара горива у износу од 337 хиљада динара и то: за „PEUGEOT 407“ 1.133 литара, односно 169 хиљада динара и за „VW POLO“ 1.125 литара, односно 168 хиљада динара, а увидом у евиденцију плаћања рачуна добављачима утврђено је да је исто вршено путем платних картица.

Констатује се да је за период од 01.01. до 30.09.2012. године службеним аутомобилима Предузећа, пређена километража од 5.945 километара, која није евидентирана у Путним налозима за путничке аутомобиле (2.781 км) и која је евидентирана у овим налозима, а да за исту не постоје путни налози за службена путовања запослених (3.164км) и то: за „PEUGEOT 407“ 1.650 километара и за „VW POLO“ 4.295 километара. Због наведеног, нисмо се уверили да су издаци по основу набављеног горива од 2.258 литара у вредности од 337 хиљада динара што одговара евидентираној пређеној километражи од 26.009 километара настали у службене сврхе.

Предузеће нема Правилник о потрошњи горива, са нормативом потрошње по типовима возила, а такође ни Правилник о коришћењу платних картица, тако да нисмо били у могућности да утврдимо да ли се коришћење истих одвијало у складу са правилима која би требало да буду одређена поменутиим интерним актима.

Препорука 6:

Предузеће треба да донесе Правилник о коришћењу службених аутомобила и потрошњи горива са нормативом потрошње горива по типовима возила, као и Правилник о употреби и коришћењу платних картица.

7.2.2.2.2. Трошкови електричне енергије

Трошкове електричне енергије исказане у износу од 641 хиљада динара, чине трошкови које је Предузеће платило у току 2012. године, предузећу „ЕД Југоисток“ д.о.о. Ниш на име: обрачунатих фиксних трошкова за поседовање бројила за хидрант, лифт, подстаницу, као и за непродате станове у улици Мајаковског Л4.

У поступку ревизије, увидом у појединачне рачуне о потрошњи електричне енергије за свако бројило додељено непродатим становима, утврђено је да је месечна

потрошња за бројило додељено стану број 33 у улици Мајаковског 10, већа од месечне потрошње електричне енергије за остале непродате станове.

Увидом у аналитичку картицу предузећа „ЕД Југоисток“ д.о.о. Ниш – потраживања од купца ЈП „Градска стамбена агенција“, утврђено је да је на име потрошње електричне енергије у овом стану у 2011. и 2012. години исплаћено 39 хиљада динара, а да је на име фиксних трошкова за поседовање бројила на пример за стан број 18 у Мајаковског 8 плаћено 14 хиљада динара. У току ревизије није нам стављен на увид Уговор о закупу, као ни Уговор о продаји наведеног стана. Поред трошкова електричне енергије Предузеће је у овом периоду на име трошкова обједињене наплате (Напомена 7.2.5.5) за стан број 33 у Мајаковског 10, евидентирало 14 хиљада динара, тако да је на име трошкова стана који је коришћен, а да није продат или издат у закуп, укупно исплаћено 53 хиљада динара, а да приход по основу продаје или издавања у закуп није оствариван.

У образложењу датом овлашћеним лицима Државне ревизорске институције истиче се да је Комисијски утврђено да стан број 33 у улици Мајаковског 10, није обијен већ откључан оригиналним кључем и исти коришћен и да је унутрашњост стана оштећена. Такође се истиче да је комисијски процењена штета у износу од 49 хиљада динара.

Констатује се да је Предузеће, стан број 33 у улици Мајаковског 10 који је намењен продаји, користило ненаменски и да је по том основу у 2011. и 2012. години, плаћало трошкове електричне енергије и обједињене наплате у укупном износу од 53 хиљада динара, а да по основу коришћења стана није остваривало приход од закупа нити приход од продаје истог. Због наведеног констатује се да исказани трошкови од 53 хиљаде динара, нису настали у пословне сврхе.

7.2.3 Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи

- у хиљадама динара-

Назив	2012. година	2011. година
Трошкови зарада и накнада зарада (брutto)	15.260	14.053
Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	4.971	4.582
Укупно:	20.231	18.635
Трошкови накнада по уговору о делу	-	361
Трошкови накнада чл.управног и надзорног одбора	663	669
Остали лични расходи и накнаде	857	817
Укупно:	21.751	20.482

Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи исказани су у износу од 21.751 хиљада динара и оквиру су предвиђеног Програма пословања Предузећа за 2012. годину. Планирани трошкови зарада, накнада зарада и осталих личних расхода за 2012. годину према Програму пословања Предузећа износе 23.122 хиљада динара.

7.2.3.1. Трошкови зарада и накнада зарада

Обрачун и исплата зарада у Предузећу врши се у складу са Законом о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса, Законом о раду, Уредбом о начину и контроли обрачуна и исплате зарада у јавним предузећима („Службени гласник РС ", број 5/06), Законом о утврђивању максималне зараде у јавном сектору („Сл. гласник РС, бр. 93/2012),

Обавештењем Управе Града Ниша број 11-8847 од 06.11.2012. године о томе да Предузеће као учесник на тржишту има конкуренцију, Правилником о раду Предузећа, Уговорима о раду и Програмом пословања Предузећа за 2012. годину.

У наредној табели дат је преглед планираних и исплаћених бруто зарада:

- у хиљадама динара-

Опис	Износ	Напомена
Исплаћене зараде (бруто) у 2011. години	14.053	Просечна бруто зарада по запосленом 83.648 динара
Планиране зараде (бруто) у 2012. години	19.612	Предвиђено повећање за 28.34% у односу на 2011. годину
Исплаћене зараде (бруто) у 2012. години	15.260	Повећање масе од 8,59% у односу на 2011. годину, а 22,19% смањење у односу на план за 2012. годину. Просечна бруто зарада по запосленом 89.240 динара

Програмом пословања Предузећа за 2012. годину, планирано је запошљавање нових радника и то три са високом стручном спремом, ради ангажовања на пословима припреме пројектне и извођачке документације, прибављања услова и сагласности, добијања грађевинских дозвола, као и на пословима који су везани за праћење изградње објеката у делу промоције и маркетинга. За исплату зарада новозапослених радника планирана је маса бруто зарада у износу од 2.848 хиљада динара.

Спроведеним ревизорским процедурама, трошкови зарада и наплате зарада, тестирани су у износу од 20.231 хиљада динара, односно 100% од исказаног износа и утврђено да су правилно евидентирани у пословним књигама Предузећа.

7.2.3.2. Зараде пословодства Предузећа

Дана 18.09.2012. године Скупштина града Ниша, донела је Решење о разрешењу дужности директора ЈП „Градска стамбена агенција“ – Ниш, број 06-277/2012-77-10-02 и Решење о именовану вршиоца дужности директора ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш, број 06-277/2012-78-10-02.

Програмом пословања за 2012. годину дефинисано је да Пословодство Предузећа чини директор, дефинисани су послови које он обавља и да је планирана маса за исплату зараде директору у износу од 2.229 хиљада динара бруто.

Зарада директора одређена је у члану 6. Уговора о раду, закљученог између директора и председника Управног одбора Предузећа, у складу са чланом 26. Статута и Одлуке Управног одбора број 2 од 26.11.2008. године, а обрачунава се тако што се цена рада за најједноставнији рад код послодавца за обрачунаски месец помножи коефицијентом сложености посла – 7,90. Програмом пословања за 2012. годину планирана је исплата регреса за годишњи одмор у складу са чланом 117. Правилника о раду, да ће се иста извршити у месецу мају 2012. године и да је износ за регрес за годишњи одмор саставни део бруто зараде.

У поступку ревизије утврђено је, да исплаћена нето зарада директора и в.д. директора у 2012. години износи 1.614 хиљада динара, односно бруто 2.286 хиљада динара и то 2.229 хиљада динара из планиране масе за исплату зараде пословодства и 57 хиљада динара за

исплату регреса за годишњи одмор из планиране масе зарада новозапослених радника. Решењем о именовану в. д. директор је ступио на дужност као новозапослени радник Предузећа. Као новозапосленом раднику, а на основу Потврде број 1476 од 02.10.2012. о неискоришћеном годишњем одмору и Потврде број 1657 од 06.12.2012. године о неисплаћеном регресу за годишњи одмор за 2012. годину издатих од стране предузећа „Нишпројект“ Ниш, исплата регреса в.д. директору извршена је у новембру и децембру 2012. године из планиране масе зарада новозапослених радника.

7.2.3.3. Трошкови накнада члановима управног и надзорног одбора

Трошкови накнада члановима управног и надзорног одбора исказани су у укупном износу од 663 хиљада динара. Управни одбор броји 6 чланова, а надзорни одбор 3 члана. Висина нето накнаде председницима и члановима Управног одбора и Надзорног одбора утврђена је Закључком Градског већа Града Ниша број 144/39/2009-03 од 05.02.2009. године. Закључком је утврђено да месечна накнада председнику Управног одбора износи 6.000,00 динара, заменику председника 5.500,00 динара, а члановима 5.000,00 динара. Такође је утврђено да месечна накнада председнику Надзорног одбора износи 2.000,00 динара, а члановима 1.750,00 динара.

7.2.3.5. Остали лични расходи и накнаде

Остали лични расходи и накнаде исказани у износу од 857 хиљада динара односе се на:

Назив	2012. година
Трошкови отпремнина за одлазак у пензију (Напомена 6.15)	177
Накнада трошкова превоза на радно место и са радног места	531
Накнаде трошкова службених путовања	145
Трошкови поклона	4
Укупно:	857

7.2.3.5.2. Накнада трошкова превоза на рад и с рада

Трошкови превоза запослених за долазак на радно место и одлазак са радног места исказани у износу од 531 хиљада динара, дефинисани су чланом 117. Правилника о раду и Одлуке директора број 01-1245 од 30.12.2008. године, реализовани су у границама планираним Програмом пословања.

Спроведеним ревизорским процедурама тестирано је 100% наведених трошкова односно 531 хиљада динара и утврђено да су правилно исказани у пословним књигама.

7.2.3.5.3. Накнада трошкова службених путовања

Накнаде трошкова службених путовања у земљи исказане у износу од 144 хиљада динара (преноћиште, путарине, дневнице) односе се на дневнице и путне трошкове за службени пут у земљи. Исплате су извршене у складу са чланом 117. став 1. тачка 2. Правилника о раду. Наведени трошкови у оквиру планираних Програмом пословања.

Спроведеним ревизорским процедурама тестирано је 100% наведених трошкова односно 144 хиљада динара и утврђено је да су правилно исказани у пословним књигама.

7.2.3.5.4. Поклони, солидарна помоћ и друга давања

Накнаде трошкова по основу солидарне помоћи и друга давања исказане у износу од 4 хиљада динара односе се на учешће Предузећа у хуманитарној акцији „Битка за бебе“.

7.2.4. Трошкови амортизације и резервисања

-у хиљадама динара-		
Назив	2012. година	2011. година
Трошкови амортизације	693	708
Трошкови резервисања за гарантни рок	1.027	-
Резервисања за задржане кауције и депозите	-	18.753
Укупно:	1.720	19.461

Трошкови амортизације и резервисања евидентирани су у износу од 1.720 хиљада динара и нису у оквиру износа планираног Програмом пословања за 2012. годину, односно прекорачени су у износу од 490 хиљада динара. Програмом пословања за 2012. годину трошкови амортизације и резервисања планирани су у износу од 1.230 хиљада динара.

Трошкови амортизације евидентирани у износу од 693 хиљада динара односе се на амортизацију опреме у износу од 380 хиљада динара и амортизацију службених аутомобила у износу од 313 хиљада динара (Напомена 6.2.1.).

Трошкови резервисања евидентирани су у износу од 1.027 хиљада динара и односе се на 30% резервисања од фактурисане закупнине у Паси Пољани на дан 31.12.2012. године по основу примљене новчане донације од Владе Италије (УН-ХАБИТАТ) (Напомена 6.13.2).

7.2.5. Остали пословни расходи

Остале пословне расходе чине:

-у хиљадама динара-		
Назив	2012. година	2011. година
Трошкови услуга на изради учинака	41.911	98.342
Трошкови транспортних услуга	644	610
Трошкови услуга одржавања	515	664
Трошкови закупнина	3.608	5.250
Трошкови сајмова	-	59
Трошкови рекламе и пропаганде	523	1.496
Трошкови осталих услуга	1.298	1.223
Трошкови непроизводних услуга	791	622
Трошкови репрезентације	905	993
Трошкови премија осигурања	793	732
Трошкови платног промета	236	183
Трошкови чланарина	150	110
Трошкови пореза	1.496	1.071
Остали нематеријални трошкови	668	823
Укупно:	53.538	112.178

Остали пословни расходи евидентирани су у износу од 53.538 хиљада динара и у оквиру су износа планираног Програмом пословања за 2012. годину. Програмом пословања за 2012. годину остали пословни расходи планирани су у износу од 153.460 хиљада динара.

У поступку спровођења ревизорских процедура, остали пословни расходи тестирани су у износу од 50.702 хиљада динара, односно 94,70% од укупног износа.

7.2.5.1. Трошкови услуга на изради учинака

Назив	-у хиљадама динара- 2012. година
Трошкови услуга на изради учинака у улици Петра Аранђеловића	35.293
Трошкови услуга на изради учинака у улици Мајаковског Л3 и Л4	3.818
Трошкови услуга на изради учинака у улици Мајаковског Л5 до Л8	2.800
Укупно:	41.911

Трошкове услуга на изради учинака у улици Петра Аранђеловића исказане у износу од 35.293 хиљада динара, чине: накнада за уређење грађевинског земљишта за изградњу вишепородичних стамбених објеката за социјално становање Л1 до Л4 КО Ниш-Бубањ у улици Петра Аранђеловића у Нишу, а на основу Уговора о плаћању накнаде за уређење грађевинског земљишта број 01-651 закљученог дана 19.04.2012. године између Предузећа и ЈП „Дирекција за изградњу града Ниша“ у износу од 31.473 хиљада динара и 3.820 хиљада динара, трошкови за изведене земљане радове и трошкове обезбеђења градилишта у улици Петра Аранђеловића у Нишу Л1 до Л4, на основу Уговора о извођењу радова по сиситему „кључ у руке“ број 01-666 закљученог дана 23.04.2012. године између Предузећа и „МД Градња, Инжењеринг Транспорт“ д.о.о. Ниш („MD Git“ д.о.о.) и Уговора о раскиду уговора о извођењу радова „по систему кључ у руке“, број 01-88 од 23.01.2013. године.

У поступку ревизије је утврђено да је за изградњу вишепородичних стамбених објеката за социјално становање Л1 до Л4 КО Ниш-Бубањ у улици Петра Аранђеловића у Нишу обезбеђено земљиште (локација), да је изградња започета у 2012. години (Напомена 5), да је Предузеће платило накнаду за уређење грађевинског земљишта у износу од 31.473 хиљада динара што је евидентирано на рачуну – трошкови услуга на изради учинака, уместо на рачуну – некретнине, постројења и опрема у припреми, како је предвиђено чланом 6. став 15. Правилника о Контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге, друга правна лица и предузетнике.

Поступајући на тај начин Предузеће је на дан 31.12.2012. године у активи Биланса стања, потценило некретнине, постројења и опрему, а у пасиви нераспоређени добитак у износу од 31.473 хиљада динара.

Препорука 7:

Потребно је да Предузеће изврши исправку погрешног књижења, корекцијом почетног стања на начин да повећа некретнине, постројења и опрему у припреми, као и нераспоређени добитак ранијих година у износу од 31.473 хиљада динара.

Трошкови услуга на изради учинака у улици Мајаковског Л3 и Л4 исказани у износу од 3.818 хиљада динара, односе се на трошкове: прикључка на водоводну, канализациону и електро мрежу, пробног грејања, партерног уређења земљишта, формирање травњака и садње садница лишћара, садња четинарских садница и декоративног шибља.

Трошкови услуга на изради учинака у улици Мајаковског Л5 до Л8 у износу од 2.800 хиљада динара, односе се на трошкове израде идејног архитектонског решења за стамбене објекте Л5 до Л8 и израду главног пројекта за вишепородичне стамбене објекте Л5 и Л6 на овој локацији.

7.2.5.2. Трошкови транспортних услуга

-у хиљадама динара-	
Назив	2012. година
Трошкови ПТТ услуга	572
Трошкови интернета и ТВ претплате	72
Укупно:	644

Трошкови транспортних услуга исказани у износу од 644 хиљада динара односе се на: трошкове отпремања поште у износу од 62 хиљада динара, трошкове мобилних телефона запосленима до износа дозвољеног Одлуком директора број 01-1097 од 02.12.2008. и 01-1312 од 20.09.2012. године у износу од 358 хиљада динара, трошкове фиксних телефона у износу од 152 хиљада динара, трошкове интернета у износу од 66 хиљада динара и ТВ претплате у складу са чланом 81. Закона о радиодифузији ("Сл гласник РС" број 42/2002) у износу од 6 хиљада динара.

7.2.5.3. Трошкови услуга одржавања

Трошкови услуга одржавања исказани у износу од 515 хиљада динара односе се на: трошкове одржавања програма и рачунарске опреме у износу од 350 хиљада динара и трошкове одржавања аутомобила у износу од 165 хиљада динара.

7.2.5.3. Трошкови закупнина

-у хиљадама динара-	
Назив	2012. година
Трошкови закупа пословног простора (Уговор број 01-1181 од 27.08.2010.)	2.234
Трошкови закупнине крова на згради	1.374
Укупно:	3.608

Трошкови закупа крова на згради у улици Мајаковског број 8 и 10 у Нишу у износу од 1.374 хиљада динара, односе се на обавезе Предузећа према Скупштини станара ових зграда за период од 01.09.2011., до 31.05.2012. године, на име услуга за постављање телекомуникационе опреме и антене мобилне телефоније оператеру „Vip mobile“ d.o.o. Београд, а на основу Уговора о закупу број 01-491 потписаног између Предузећа (закупаодавца) и „Vip mobile“ d.o.o. Београд (закупца) дана 09.04.2009. године, односно пре продаје станова у згради број 10 (Напомена 7.1.1.).

7.2.5.4. Трошкови рекламе и пропаганде

Трошкови рекламе и пропаганде исказани су у износу од 523 хиљада динара и односе се на: трошкове набавке и монтаже табле за градилиште са штапом у износу од 142 хиљада динара, трошкове објављивања колор честитке поводом ускршњих и божићних празника у дневном листу „Народне новине“ Ниш и трошкови огласа у локалним медијима у износу од 100 хиљада динара, трошкове претплате на часописе: Пореско књиговодствени инструктор, Изградња, Службени гласник Републике Србије, Привредни саветник и Правну базу Параграф у износу од 241 хиљада динара и трошкови објављивања огласа за тендере у износу од 40 хиљада динара.

7.2.5.5. Трошкови осталих услуга

Назив	-у хиљадама динара-
	2012. година
Трошкови услуга омладинских задруга	887
Трошкови комуналних услуга	373
Трошкови путарина за службене аутомобиле	35
Трошкови заштите на раду	3
Укупно:	1.298

Трошкови услуга омладинским задругама исказани у износу од 887 хиљада динара односе се на обављање привремених и повремених послова од стране чланова Студентско – омладинске задруге „Актер“ из Ниша, а на основу Уговора – Упута за рад и издатих фактура, без спровођења јавне набавке (Напомена 5 – Јавне набавке). **Уговор о пословној сарадњи између Предузећа и задруге у току ревизије није нам стављен на увид.**

Спроведеним ревизорским процедурама тестирани су наведени трошкови у износу од 887 хиљада динара, односно 100% од укупног износа и утврђено да су исправно евидентирани у пословним књигама.

Трошкови комуналних услуга исказани у износу од 373 хиљада динара односе се на: трошкове редовног одвоза смећа и ручног чишћења стамбеног објекта за социјално становање у улици Мајаковског након завршетка градње, извршених од стране ЈКП „Медиана“, Ниш у износу од 171 хиљада динара, трошкове обједињене наплате за непродате станове у улици Мајаковског (допринос за грађевинско земљиште, накнада за заштиту и унапређење животне средине) у износу од 117 хиљада динара и годишњу претплату за паркирање службених аутомобила у износу од 85 хиљада динара.

7.2.5.6. Трошкови непроизводних услуга

Назив	-у хиљадама динара-
	2012. година
Трошкови ревизије финансијских извештаја	267
Трошкови адвокатских услуга	419
Остале непроизводне услуге	105
Укупно:	791

Трошкови ревизије финансијских извештаја исказани су у износу од 267 хиљада динара и односе се на ревизију финансијских извештаја за 2011. годину, на основу Уговора о ревизији финансијских извештаја број 02-1036 од 28.09.2011. године.

Трошкови адвокатских услуга исказани су у износу од 419 хиљада динара и у целости се односе на услуге Адвокатске канцеларије „Биљана Петровић-Адамовић“ из Ниша, на основу Уговора о јавној набавци пружање правних услуга број 01-981 од 19.06.2012. године.

Остале непроизводне услуге исказане су у износу од 105 хиљада динара и највећим делом односе се на: котизацију за учешће запослених на семинарима и саветовањима у износу од 49 хиљада динара, претплату за 2012. годину, на ИПЦ часопис у електронској форми у износу од 37 хиљада динара и трошкове кречења пословних просторија у износу од 19 хиљада динара.

7.2.5.7. Трошкови репрезентације

Назив	-у хиљадама динара- 2012. година
Трошкови угоститељских услуга	312
Остали трошкови репрезентације	237
Трошкови репрезентације у сопственим просторијама	232
Трошкови поклона	124
Укупно:	905

Трошкови угоститељских услуга исказани су у износу од 312 хиљада динара и у целости се односе на услуге ресторана у земљи.

Увидом у аналитичку евиденцију добављача утврђено је да су у периоду од 01.01. до 31.12.2012. године, коришћене услуге следећих ресторана: „THE REGENT KLUB“, Ниш у износу од 72 хиљада динара, „MD UNIVERZAL TURS CITY GARDEN“ Ниш у износу од 50 хиљада динара, „SORENTO“ UTR, Ниш у износу од 26 хиљада динара, „STARA SRBIJA“ Ниш у износу од 25 хиљада динара, „НИШЛИЈСКА МЕХАНА“, Ниш у износу од 19 хиљада динара, „VERIGE“ U.R., Ниш у износу од 18 хиљада динара, „ДЕБЕТ ЈУГОВИЋА“, Ниш у износу од 18 хиљада динара, „DVA JARANA“, Ниш у износу од 8 хиљада динара, „МАЛИ ВИКЕНД“, Ниш у износу од 10 хиљада динара, ресторан „Stadion“, Ниш у износу од 8 хиљада динара, и услуге осталих ресторана у земљи у износу од 58 хиљада динара.

У поступку ревизије утврђено је да је Предузеће на име угоститељских услуга у ресторану „THE REGENT KLUB“, Ниш, у 2011. години, евидентирало расходе у износу од 207 хиљада динара, а да на рачунима не постоји потпис корисника услуга нити било какав извештај или други доказ да су наведени расходи настали у пословне сврхе.

Констатује се да је у оквиру трошкова репрезентације - угоститељске услуге у 2012. години, евидентиран износ од 312 хиљада динара, по основу рачуна издатих од стране добављача који се баве угоститељском делатношћу. У поступку ревизије провером веродостојности и документованости наведених рачуна утврђено је да на рачунима добављача не постоји потпис корисника угоститељских услуга нити било какав извештај или други докази да су наведени расходи настали у пословне сврхе.

Остали трошкови репрезентације исказани су у износу од 237 хиљада динара и односе се на: набавку оловки, привезака за кључеве, агенди, зидних и стоних календара ради доделе пословним партнерима у износу од 169 хиљада динара и на набавку 34 комплета улазница за 47. Фестивал глумачких остварења филмски сусрети Ниш 2012. године у износу од 68 хиљада динара.

Трошкови репрезентације у сопственим просторијама исказани су у износу од 232 хиљада динара и у целости се односе на набавку кафе и других напитака утрошених у сопственим просторијама.

Трошкови поклона исказани су у износу од 124 хиљада динара и односе се на куповину поклона поводом осмомартовског празника запосленим женама у Предузећу у износу од 66 хиљада динара и пренос основних средстава без накнаде –ТТ привод за изграђени стамбени објекат који се налази у улици Мајаковског Л3 и Л4 у Нишу, а на основу Уговора о преносу основних средстава без накнаде број 03-737 закљученог дана 08.05.2012. године између Предузећа и „Телеком Србије“ а.д. Београд.

Предузеће није у Програму пословања за 2012. годину утврдило критеријуме за коришћење средстава за репрезентацију што је супротно члану 22. Закона о јавним предузећима.

Предузеће није у складу са Закључком Владе број 121-1198/2009 од 26.02.2009. године донело општи акт којим се утврђују критеријуми за коришћење средстава репрезентације, тако да није било могуће утврдити да ли је употреба средстава Предузећа на име трошкова репрезентације вршена у складу са правилима која би требала да буду дефинисана у оквиру поменутог општег акта.

Препорука 8:

Потребно је да Предузеће донесе Правилник о репрезентацији, којим се утврђују критеријуми за коришћење средстава репрезентације.

7.2.5.8. Трошкови премија осигурања

Назив	-у хиљадама динара- 2012. година
Премија добровољног пензијског осигурања	712
Премија осигурања опреме	81
Укупно:	793

Премије добровољног пензијског осигурања исказане у износу од 712 хиљада динара у целости се односе добровољно пензијско осигурање на основу Уговора о пензијском плану број 01-1074 од 14.11.2007. године и Анекса уговора број 01-532 од 24.05.2011. године закључених са друштвом за управљање добровољним пензијским фондом „Дунав“ а.д., Београд.

Премија осигурања опреме исказане у износу од 81 хиљада динара у целости се односе на каско осигурање службених аутомобила преко АД „Таково осигурање“, Крагујевац.

7.2.5.9. Трошкови платног промета и чланарина

Трошкове платног промета и чланарина исказане у укупном износу од 386 хиљада динара, чине: провизије банака код којих Предузеће има отворене текуће (пословне) рачуне у износу од 236 хиљада динара и трошкови чланарина у износу од 150 хиљада динара и то: чланарина Регионалној привредној комори Ниш у износу од 50 хиљада динара, Удружењу јавних предузећа за стамбене услуге и грађевинско земљиште, Београд у износу од 85 хиљада динара и Инжењерској комори Србије у износу од 15 хиљада динара.

7.2.5.10. Трошкови пореза

-у хиљадама динара-	
Назив	2012. година
Порез на имовину	595
Накнада за коришћење вода	17
Накнада за уређење грађевинског земљишта	873
Накнада за заштиту вода	1
Остали порези	10
Укупно:	1 496

Спроведеним ревизорским процедурама наведени трошкови су тестирани у износу од 1.495 хиљада динара, односно 100% од исказаног износа и утврђено је да су исти исправно евидентирани у пословним књигама.

7.2.5.11. Остали нематеријални трошкови

-у хиљадама динара-	
Назив	2012. година
Судске и административне таксе	479
Трошкови огласа у штампи	59
Трошкови регистрације службених аутомобила	53
Остали нематеријални трошкови	77
Укупно:	668

Остале нематеријалне трошкове исказане у износу од 77 хиљада динара, чине: трошкови донаторства за лечење по одлуци Управног одбора број 01-1335/2 од 08.10.2012. године у износу од 56 хиљада динара, таксе за оверу уговора у износу од 8 хиљада динара, трошкови бензина БМБ 95 плаћени готовином у износу од 6 хиљада динара и трошкови Еуро дизела плаћени готовински у износу од 7 хиљада динара.

7.3. Финансијски приходи

-у хиљадама динара-		
Назив	2012. година	2011. година
Финансијски приходи од матичних и зависних правних лица	145	-
Финансијски приходи од осталих повезаних правних лица	-	1.479
Приходи од камата	14.564	6.928
Позитивне курсне разлике	11.079	3.035
Остали финансијски приходи	5.333	2.035
Укупно:	31.121	13.477

Финансијски приходи од матичних и зависних правних лица у износу од 145 хиљада динара се односе на приходе од учешћа у добити (дивиденда за 2011. годину).

Приходи од камата исказани у износу од 14.564 хиљада динара односе се на:

Назив	-у хиљадама динара-	
	2012. година	
Приходи од камата по датим кредитима у земљи	9.475	
Приходи од камата по депозитима на текућим рачунима	3.189	
Приходи од затезних камата у земљи	2	
Приходи од камата по основу закупнина у Паси Пољани	1.898	
Укупно:	14.564	

Приходи од камата по датим кредитима у земљи у износу од 9.475 хиљада динара односе се на обрачунате затезне камате по основу Уговора о одобрењу кредита у износу од 7.695 хиљада динара и по основу затезне камате за неизмирену обавезу пореза на пренос апсолутних права у износу од 1.780 хиљада динара за период од 01.01.-31.12.2012. године (Напомена 6.7.1.1.).

Приходи од камата по депозитима на текућим рачунима у износу од 3.189 хиљада динара односе се на: камату по основу Уговора о орочавању девизних средстава од 19.03.2012. године са Аик банком а.д., Ниш у износу од 2.146 хиљада динара, камату по основу депозита по виђењу на динарском текућем рачуну у износу од 25 хиљада динара, и износ од 1.018 хиљада динара који се односи на приход од камате који је погрешно евидентиран у пословним књигама (Напомена 6.7.2.).

Приходи од камата по основу закупнина у Паси Пољани у износу од 1.898 хиљада динара односе се на обрачунате затезне камате за неплаћене закупнине за период од 01.01.-31.12.2012. године. (Напомена 6.6.1.3).

Позитивне курсне разлике у износу од 11.079 хиљада динара које се односе на приходе по основу позитивних ефеката промене девизног курса а које чине трансакције код Аик банке а.д., Ниш по основу орочења и преноса на текући девизни рачун у износу од 6.759 хиљада динара, усклађивање девизних средстава на девизном рачуну код Vance Intese a.d., Београд у износу од 2.234 хиљада динара и код Агробанке а.д., Београд у износу од 2.086 хиљада динара.

Остали финансијски приходи у износу од 5.333 хиљада динара се највећим делом односе на књижно задужење број 001 од 07.05.2012. године у износу од 5.274 хиљада динара издато „Косаници“ д.о.о., Ниш по основу пенала за прекорачење рока од 132 дана.

7.4. Финансијски расходи

Назив	-у хиљадама динара-	
	2012. година	2011. година
Расходи камата	210	71
Негативне курсне разлике	2.442	7.926
Укупно:	2.652	7.997

Финансијски расходи исказани су у износу од 2.652 хиљада динара и нису у оквиру Програма пословања Предузећа за 2012. годину, односно прекорачени су у износу од 652 хиљада динара. Планирани финансијски расходи за 2012. годину према Програму пословања Предузећа износе 2.000 хиљада динара.

7.4.1. Расходи камата

Назив	-у хиљадама динара-	
	2012. година	
Расходи камата по финансијским кредитима у земљи		154
Расходи других камата		56
Укупно:		210

7.4.2. Негативне курсне разлике

Негативне курсне разлике евидентиране су у износу од 2.442 хиљада динара и односе се на расходе по основу негативних ефеката промене девизног курса приликом усклађивања девизних средстава на девизном рачуну код Аик банке а.д., Ниш на дан 31.12.2012. године.

7.5. Остали приходи

Назив	-у хиљадама динара-	
	2012. година	2011. година
Добици од продаје нематеријалних улагања, некретнина, постројења и опреме (Напомена 6.2.1.)	57	-
Наплаћена отписана потраживања	-	35.986
Приходи од смањења обавеза	-	34
Приходи од укидања дугорочних резервисања	1.632	-
Остали непоменути приходи	46	8
Приходи од усклађивања вредности потраживања и краткорочних финансијских пласмана	10.483	-
Укупно:	12.218	36.028

7.5.1. Приходи од укидања дугорочних резервисања

Приходи од укидања дугорочних резервисања у износу од 1.632 хиљада динара односе се на утужена потраживања која су наплаћена у 2009. и 2010. години у износу од 1.449 хиљада динара (Напомена 6.6.1.4.) и на приходе од укидања обавеза за неисплаћену отпремнину за 1 запосленог која је исказана у 2011. години, у износу од 183 хиљада динара.

7.5.2. Остали непоменути приходи

Остали непоменути приходи у износу од 46 хиљада динара односе се на приходе од накнада штете од осигуравајућих друштава у износу од 39 хиљада динара и приходи од откупа конкурсне документације у износу од 7 хиљада динара.

7.5.3. Приходи од усклађивања вредности потраживања и краткорочних финансијских пласмана

Наведени приходи, евидентирани су у износу од 10.483 хиљада динара и односе се на: приходе од укидања исправке вредности застарелих датих аванса у укупном износу од 9.891 хиљада динара и то: од „Наисуса“ у износу од 1.012 хиљада динара, Завода за урбанизам у износу од 1.212 хиљада динара и „Градске топлане“ Ниш у износу од 7.667 хиљада динара, приходе од укидања исправке вредности потраживања која нису наплаћена у износу од 107 хиљада динара (Напомена 6.6.1.4.) и приходе од наплаћених судских трошкова по основу утужења физичких лица у износу од 485 хиљада динара.

7.6. Остали расходи

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година	2011. година
Губици по основу продаје учешћа у капиталу и ХОВ	-	145
Остали непоменути расходи	171	-
Обезвређење залиха материјала и робе	8	
Обезвређење потраживања и краткорочних финансијских пласмана (Напомена 6.6.1.4)	98.926	22.716
Укупно:	99.105	22.861

Остали непоменути расходи у износу од 171 хиљада динара односе се на накнаду трошкова трећим лицима по основу изгубљених судских спорова.

7.7. Нето добитак текуће године

Нето добитак текуће године исказан је у износу од 55.421 хиљада динара и чине га:

-у хиљадама динара-

Назив	2012. година
Добитак из редовног пословања пре опорезивања	61.367
Порески расходи периода	(5.946)
Нето добитак текуће године	55.421

У поступку ревизије, утврђено је да је Предузеће погрешно проценило финансијски резултат за 2012. годину, а што је приказано следећом табелом:

-у хиљадама динара-

Р.б.	ОПИС	2012. година
1.	Потцењени расходи по основу неизвршене исправке вредности потраживања (Напомена 6.6.1.4.)	(3.656)
2.	Прецењени приходи по основу погрешно евидентираних камата на орочена средства код банака (Напомена 6.7.2.)	(1.018)
3.	Потцењени приходи по основу позитивних нето ефеката обрачунате уговорене валутне клаузуле по основу доспелих а ненаплаћених потраживања од купаца (Напомена 6.16.5.)	10.722
4.	Потцењени расходи по основу неисправно обрачунате обавезе пореза на добит (Напомена 6.17.)	(1.973)
5.	Прецењени расходи по основу улагања у некретнине, постројења и опрему у припреми (Напомена 7.2.5.1.)	31.473
	НЕТО ДОБИТАК-мање исказан	35.548

Препорука 9:

Након извршене корекције нето добитка за 2012. годину потребно је да Предузеће донесе одговарајућу одлуку у вези са расподелом дела добити за 2012. годину Скупштини Града Ниша као оснивачу у складу са чланом 49. Закона о јавним предузећима („Службени гласник Републике Србије“ број: 119/2012)

8. ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ

Према Параграфу 49. Оквира за састављање и презентацију финансијских извештаја, а у складу са чланом 25 Закона о рачуноводству и ревизији, елементи који се директно односе на одмеравање финансијске позиције Предузећа су имовина, обавезе и капитал. Капитал као преостало учешће у имовини Предузећа после одбијања свих његових обавеза, реално је исказан и вреднован уколико су имовина и обавезе реално и фер одмерени. Спровођењем поступка ревизије и анализом исказаних позиција у Извештају о променама на капиталу за 2012. годину, утврђено је да предметни извештај реално одражава финансијски положај Предузећа, да је састављен у складу са МРС 1 – Презентација финансијских извештаја, параграфом 106-110, и да обезбеђује неопходне информације о финансијској позицији Предузећа које су корисне за доношење економских одлука корисницима финансијских извештаја.

9. ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

Спровођењем поступка ревизије, односно увидом у пословне књиге Предузећа као и на основу анализе исказаних позиција у Извештају о токовима готовине за 2012. годину, утврђено је да је предметни извештај састављен у складу са ставовима МРС 7 - Извештај о токовима готовине, чиме су обезбеђене релевантне информације о променама у готовини и готовинским еквивалентима Предузећа у оквиру пословних активности, активности инвестирања и финансирања.

10. СУДСКИ СПОРОВИ

У поступку ревизије презентован је преглед из кога се види да Предузеће води више судских спорова у вези са наплатом својих потраживања. Поступци су у различитим фазама, а вредност спорова на дан 31.12.2012. године је 9.440 хиљада динара за правна лица и 3.851 хиљада динара за физичка лица. Такође, из презентованог прегледа се види да се воде судски спорови где је ЈП „ГСА“, Ниш тужена страна у седам случајева. У Напоменама уз финансијске извештаје Предузеће је обелоданило вредност судских спорова.

11. ПРЕТХОДНИ ПОСТУПЦИ И КОРЕСПОДЕНЦИЈА СА СУБЈЕКТОМ РЕВИЗИЈЕ ПРЕ ИЗРАЖАВАЊА МИШЉЕЊА

1. Нацрт извештаја о ревизији финансијских извештаја и правилности пословања ЈП „Градска стамбена агенција“, Ниш за 2011. годину достављен је Предузећу дана 28.05.2012. године.

2. Примедбе на Нацрт извештаја о ревизији финансијских извештаја и правилности пословања ЈП „Градска стамбена агенција“, Ниш за 2011. годину достављене су дана 14.06.2012. године.
3. Расправа о Нацрту извештаја о ревизији финансијских извештаја и правилности пословања ЈП „Градска стамбена агенција“, Ниш за 2011. годину одржана је 26.06.2012. године.
4. Предлог извештаја о ревизији финансијских извештаја и правилности пословања ЈП „Градска стамбена агенција“, Ниш за 2011. годину достављен је Предузећу дана 05.08.2012. године.

12. ПРЕПОРУКЕ

Државна ревизорска институција препоручује Предузећу да:

1. у складу са Правилником о заједничким критеријумима и стандардима за успостављање и функционисање система финансијског управљања и контроле у јавном сектору („Службени гласник РС“ број 82/2007 и 99/2011) успостави систем финансијског управљања и контроле који подразумева:
 - Управљање ризицима, односно усвајање стратегије управљања ризиком
 - Усвајање писаних политика и процедура за управљање ризиком и контролу њихове примене, са циљем да се ризици ограниче на прихватљив ниво.
 - Успостављање одговарајућег информационог система који омогућава јединствен начин евидентирања свих пословних промена и трансакција и пуну повезаност међу секторима као и поуздано и благовремено извештавање.
2. успостави интерну ревизију у складу са Правилником о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање интерне ревизије у јавном сектору.
3. изврши попис свих постројења и опреме, како оних која се налазе у просторијама Предузећа, тако и оних која су дата на привремено коришћење, и утврди вредност истих, односно да преиспита корисни век трајања основних средстава који може бити краћи од економског века трајања.

Такође, Предузеће треба да предузме мере за утврђивање правичне вредности некретнина, постројења и опреме у складу са МРС 16 – Некретнине, постројења и опрема, односно да дефинише рачуноводствене политике признавања и одмеравања основних средства које су у складу са законском и професионалном регулативом и које омогућавају исказивање имовине на дан биланса у вредностима које одговарају стварном стању имовине Предузећа. У случају промене рачуноводствене политике, није потребно ретроактивно примењивање исте, односно нова рачуноводствена политика се примењује на садашње и будуће периоде.

4. изврши укидање одложених прихода и примљених донација, корекцијом почетног стања, на начин да смањи одложене приходе и примљене донације и повећа нераспоређени добитак ранијих година у износу од 115.971 хиљада динара.

Такође је потребно, да утврди ефекат обезвређења на инвестиционе некретнине у вредности од 129.940 хиљада динара, од момента активирања објекта до 31.12.2012. године и да за наведене ефекте корекцијом почетног стања, смањи одложене приходе и примљене донације и повећа нераспоређени добитак ранијих година.

5. изврши исправку погрешног књижења, корекцијом почетног стања на начин да смањи разграничене ефекте валутне клаузуле и повећа нераспоређени добитак у износу од 10.722 хиљада динара.

6. донесе Правилник о коришћењу службених аутомобила и потрошњи горива са нормативом потрошње горива по типовима возила, као и Правилник о употреби и коришћењу платних картица.

7. изврши исправку погрешног књижења, корекцијом почетног стања на начин да повећа некретнине, постројења и опрему у припреми, као и нераспоређени добитак у износу од 31.473 хиљада динара.

8. донесе Правилник о репрезентацији, којим се утврђују критеријуми за коришћење средстава репрезентације.

9. да након извршене корекције нето добитка за 2012. годину, Предузеће донесе одговарајућу одлуку у вези са расподелом дела добити за 2012. годину Скупштини Града Ниша као оснивачу у складу са чланом 49. Закона о јавним предузећима („Службени гласник Републике Србије“ број: 119/2012).