



DST - Revizija d.o.o.

IZVEŠTAJ O REVIZIJI
FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA
ZA 2025. GODINU

**JAVNO PREDUZEĆE GRADSKO STAMBENO,
KRALJEVO**

DST - Revizija

BEOGRAD, JUN 2026. GODINE



SADRŽAJ

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA	1
BILANS STANJA NA DAN 31.12.2025. GODINE	5
BILANS USPEHA ZA PERIOD OD 01.01. DO 31.12.2025. GODINE	11
NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2025. GODINE	14

DST - Revizija



IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

Osnivačima i rukovodstvu JAVNO PREDUZEĆE GRADSKO STAMBENO, KRALJEVO

Mišljenje sa rezervom

Izvršili smo reviziju finansijskih izveštaja JAVNO PREDUZEĆE GRADSKO STAMBENO, KRALJEVO (u daljem tekstu: „Javno preduzeće”), koji obuhvataju bilans stanja na dan 31. decembra 2025. godine, bilans uspeha za godinu koja se završava na taj dan, i napomene uz finansijske izveštaje koje uključuju pregled značajnih računovodstvenih politika.

Po našem mišljenju, osim za efekte pitanja opisanih u delu našeg izveštaja „Osnova za mišljenje sa rezervom” priloženi finansijski izveštaji prikazuju istinito i objektivno, po svim materijalno značajnim pitanjima, finansijski položaj Javnog preduzeća na dan 31. decembra 2025. godine, kao i rezultate njegovog poslovanja za godinu koja se završava na taj dan, u skladu sa Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja i propisima Republike Srbije.

Osnova za mišljenje sa rezervom

- 1) Javno preduzeće je u bilansu stanja na dan 31. decembra 2025. godine iskazalo plaćene avanse za zalihe i usluge u zemlji u iznosu od 2.181 hiljadu dinara. Na osnovu sprovedene revizorske procedure utvrdili smo da napred navedeni avansi stariji od godinu dana iznose 1.018 hiljada dinara. Preporučujemo rukovodstvu Javnog preduzeća da u narednom periodu preispitaju navedeno i utvrde iznos datih avansa koje je potrebno otpisati. Vrednost plaćenih avansa koji nisu potvrđeni putem nezavisnih konfirmacija iznosi 1.272 hiljade dinara, dok je u okviru pristiglih konfirmacija utvrđena razlika u odnosu na stanje u poslovnim knjigama Javnog preduzeća u iznosu od 412 hiljada dinara. Navedeni iznosi imaju materijalno značajan uticaj na iskazani rezultat Javnog preduzeća.
- 2) Javno preduzeće je u bilansu stanja na dan 31. decembra 2025. godine iskazalo potraživanja od kupaca u zemlji u iznosu od 6.131 hiljadu dinara. Na osnovu sprovedene revizorske procedure utvrdili smo neusaglašenost analitičke i sintetičke evidencije Javnog preduzeća u iznosu od 2.365 hiljada dinara. U postupku sprovođenja revizorske procedure za nezavisno potvrđivanje salda na dan 31. decembra 2025. godine nismo dobili odgovore na poslate zahteve za konfirmacijama i putem konfirmacija nismo uspeali da potvrdimo potraživanja od kupaca u zemlji u iznosu od 424 hiljade dinara, dok je u okviru pristiglih konfirmacija utvrđena razlika u odnosu na stanje u poslovnim knjigama Javnog preduzeća u iznosu od 105 hiljada dinara. Navedeni iznosi imaju materijalno značajan uticaj na iskazani rezultat Javnog preduzeća i posledica su grešaka u računovodstvenom programu. Preporučujemo rukovodstvu Javnog preduzeća da u narednom periodu otkloni navedene nepravilnosti.
- 3) Javno preduzeće je na dan 31. decembra 2025. godine u bilansu stanja u okviru investicionih nekretnina iskazalo iznos od 307.451 hiljadu dinara, a odnosi se na nekretnine, postrojenja i opremu koja su u javnoj svojini. Javno preduzeće nema zaključen

ugovor ili drugi pravni akt o korišćenju, pa ne postoje dokazi o pravnom osnovu korišćenja nepokretnosti u javnoj svojini, na način propisan odredbama Zakona o javnoj svojini.

- 4) Na dan 31. decembra 2025. godine Javno preduzeće je iskazalo vrednost gotovih proizvoda u iznosu od 720 hiljada dinara, koja potiču iz ranijih perioda. Javno preduzeće nije na kraju izveštajnog perioda ocenilo da li je vrednost zaliha umanjena, u skladu sa zahtevima odeljka 13 Zalihe i odeljka 27 Umanjenje vrednosti imovine Međunarodnog standarda finansijskog izveštavanja (IFRS) za male i srednje entitete.
- 5) Javno preduzeće je na dan 31. decembra 2025. iskazalo gotovinu i gotovinske ekvivalente u iznosu od 31.433 hiljade dinara. Na osnovu sprovedene revizorske procedure nismo uspeli da potvrdimo iznos od 652 hiljade dinara evidentiran u okviru ove bilansne pozicije. Navedeni iznos ima materijalno značajan uticaj na iskazani rezultat Javnog preduzeća. Revizorski tim je utvrdio da Javno preduzeće nije evidentiralo određene izvode banaka iz 2025. godine, i da su isti evidentirani u narednoj 2026. godini.
- 6) Javno preduzeće je u 2025. godini evidentiralo pokriće gubitka ranijih godina na osnovu dokumenata iz 2024. godine. Usled toga su neraspoređeni dobitak ranijih godina, kao i gubitak ranijih godina potcenjeni za iznos od 1.496 hiljada dinara u bilansu stanja na dan 31.12.2025. godine.
- 7) Revizorski tim je utvrdio neslaganje između stanja u bruto bilansu i bilansu stanju na AOP-u 0451 u iznosu od 716 hiljada dinara i neslaganje između stanja u bruto bilansu i bilansu stanju na AOP-u 0452 u iznosu od 358 hiljada dinara. Ukupan iznos neslaganja ima materijalno značajan uticaj na priložene finansijske izveštaje Javnog preduzeća.

Izvršili smo reviziju u skladu sa Međunarodnim standardima revizije. Naše odgovornosti u skladu sa ovim standardima detaljnije su opisane u delu ovog izveštaja pod nazivom: „Odgovornosti revizora za reviziju finansijskih izveštaja”. Nezavisni smo od Javnog preduzeća u skladu sa Etičkim kodeksom za profesionalne računovođe Odbora za međunarodne etičke standarde za računovođe (IESBA kodeks) i etičkim zahtevima koji su relevantni za našu reviziju finansijskih izveštaja u Republici Srbiji, i ispunili smo naše druge etičke odgovornosti u skladu sa ovim zahtevima i IESBA kodeksom. Smatramo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dovoljni i odgovarajući, kao i da obezbeđuju razumnu osnovu za naše mišljenje.

Skretanje pažnje

- 1) Kao što je obelodanjeno u Napomeni 28 uz finansijske izveštaje, sa stanjem na dan 31. decembra 2025. godine, revizorski tim je utvrdio da se protiv Javnog preduzeća vodi više sudskih sporova u ukupnom iznosu od 24.837 hiljada dinara. Ukupan iznos troškova po osnovu sudskih sporova može biti uvećan po osnovu obračunatih zatezних kamata do datuma okončanja sporova, odnosno do datuma konačnih isplata po sporovima. Javno preduzeće je na dan 31. decembra 2025. godine evidentiralo rezervisanja za sudske sporove u iznosu od 1.500 hiljada dinara. Takođe, Javno preduzeće je uputilo dopis Osnivaču, Gradu Kraljevu dana 01. aprila 2025. godine da izvrši planiranje sredstava za isplatu iznosa od 13.830 hiljada dinara na ime naknade štete i troškova postupka po sudskim sporovima.

Naše mišljenje ne sadrži rezervu po prethodno navedenom pitanju.



IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

Odgovornosti rukovodstva i lica ovlašćenih za upravljanje za finansijske izveštaje

Rukovodstvo Javnog preduzeća je odgovorno za sastavljanje i istinito prikazivanje ovih finansijskih izveštaja u skladu sa Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja i propisima Republike Srbije, kao i za one interne kontrole koje rukovodstvo odredi kao neophodne u sastavljanju finansijskih izveštaja koji ne sadrže materijalno značajne pogrešne iskaze, nastale usled kriminalne radnje ili greške.

Pri sastavljanju finansijskih izveštaja, rukovodstvo Javnog preduzeća je odgovorno za procenu sposobnosti Javnog preduzeća da nastavi svoje poslovanje u skladu sa načelom stalnosti poslovanja, sa obelodanjivanjem, gde je to primenjivo, činjenica koje se odnose na stalnost poslovanja i korišćenja ovog načela kao osnove finansijskog izveštavanja, osim ukoliko rukovodstvo namerava da likvidira Javno preduzeće ili da obustavi njegovo poslovanje, ili ako nema mogućnost da poslovanje nastavi.

Lica ovlašćena za upravljanje su odgovorna za nadgledanje procesa finansijskog izveštavanja Javnog preduzeća.

Odgovornosti revizora za reviziju finansijskih izveštaja

Naš cilj je da steknemo razumnu osnovu za uverenje o tome da li finansijski izveštaji u celini ne sadrže materijalno značajnu grešku, nastalu usled kriminalne radnje ili greške i da izdamo izveštaj revizije koji sadrži naše mišljenje. Razumna osnova za uveravanje pruža značajan nivo sigurnosti, ali ne garantuje da revizija sprovedena u skladu sa Međunarodnim standardima revizije može uvek da pronađe materijalno značajnu grešku ukoliko ona postoji. Ovakvi propusti mogu nastati usled kriminalne radnje ili greške i smatraju se materijalno značajnim ukoliko, pojedinačno ili ukupno, mogu da utiču na ekonomske odluke korisnika koje se donose zasnovano na informacijama sadržanim u finansijskim izveštajima.

DST - Revizija



DST - Revizija d.o.o.

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

Odgovornost revizora za reviziju finansijskih izveštaja (nastavak)

Kao deo revizije u skladu sa Međunarodnim standardima revizije, mi sprovodimo profesionalno rasuđivanje i održavamo profesionalni skepticizam kroz proces revizije. Mi takođe:

- Identifikujemo i procenjujemo rizike od materijalno značajnih pogrešnih iskaza u finansijskim izveštajima, nastalih usled kriminalne radnje ili greške, pripremamo i izvodimo revizijske procedure kao odgovor na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dovoljni i prikladni da obezbede osnovu za naše mišljenje. Rizik od neidentifikovanja materijalno značajne greške usled kriminalne radnje je veći nego usled greške, jer kriminalna radnja može da uključuje falsifikovanje, namerne propuste, pogrešna tumačenja i zaobilaženje internih kontrola.
- Stičemo razumevanje o internim kontrolama koje su relevantne za reviziju kako bismo pripremili revizijske procedure koje su prikladne u datim okolnostima, ali ne u cilju izražavanja mišljenja o efikasnosti sistema interne kontrole Javnog preduzeća.
- Procenjujemo adekvatnost primenjenih računovodstvenih politika i u kojoj meri su razumne računovodstvene procene i povezana obelodanjivanja koje je izvršilo rukovodstvo.
- Izvodimo zaključak o prikladnosti primene načela stalnosti kao računovodstvene osnove od strane rukovodstva i, na osnovu prikupljenih revizijskih dokaza, da li postoji materijalna neizvesnost u vezi sa događajima ili uslovima koji mogu da izazovu značajnu sumnju u pogledu sposobnosti Javnog preduzeća da nastavi sa poslovanjem u skladu sa načelom stalnosti. Ako zaključimo da postoji materijalna neizvesnost, dužni smo da u svom izveštaju skrenemo pažnju na povezana obelodanjivanja u finansijskim izveštajima ili, ako takva obelodanjivanja nisu adekvatna, da modifikujemo svoje mišljenje. Naši zaključci se zasnivaju na revizijskim dokazima prikupljenim do datuma izveštaja revizora. Međutim, budući događaji ili uslovi mogu za posledicu da imaju da Javno preduzeće prestane da posluje u skladu sa načelom stalnosti.
- Ocenjujemo sveukupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj finansijskih izveštaja, uključujući i pripadajuća obelodanjivanja, kao i da li finansijski izveštaji prikazuju nastale transakcije i događaje na takav način da se postigne fer prezentacija.

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

U Beogradu,
19.06.2026. godine



LICENCIRANI OVLAŠĆENI REVIZOR

Bojana Marković, mast. ekon.

Bojana Marković

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07194374

Шифра делатности 6820

ПИБ 100243642

Назив ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ГРАДСКО СТАМБЕНО, КРАЉЕВО

Седиште КРАЉЕВО, ЦАРА ЛАЗАРА 84 а

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2025. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
	АКТИВА					
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001				
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002		311.948	311.929	312.081
01	І. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003		277	294	310
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005		277	294	310
013	3. Гудвил	0006				
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у лизинг и нематеријална имовина у припреми	0007				
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008				
02	ІІ. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009	6	309.470	309.358	309.419
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010		167	251	335
023	2. Постројења и опрема	0011		1.511	1.315	1.292
024	3. Инвестиционе некретнине	0012		307.451	307.451	307.451
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013				
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	0014		341	341	341
029 (део)	6. Аванси за некретнине, постројења и опрему у земљи	0015				
029 (део)	7. Аванси за некретнине, постројења и опрему у иностранству	0016				
03	ІІІ. БИОЛОШКА СРЕДСТВА	0017				
04 и 05	ІV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)	0018	7	2.201	2.277	2.352

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
040 (део), 041 (део) и 042 (део)	1. Учешћа у капиталу правних лица (осим учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа)	0019				
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020				
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021				
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022				
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у земљи	0023				
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024				
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хартije од вредности које се вреднују по амортизованој вредности)	0025				
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027		2.201	2.277	2.352
28 (део), осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
288	B. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029		286	236	169
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057+ 0058)	0030		61.613	54.947	47.262
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	8	2.901	1.847	1.866
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032			0	38
11 и 12	2. Недовршена производња и готови производи	0033		720	720	720
13	3. Роба	0034				
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035		2.181	1.127	1.108
151, 153 и 155	5. Плаћени аванси за залихе и услуге у иностранству	0036				
14	II. СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА	0037				
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038	9	11.854	9.065	5.349
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039		6.131	4.069	1.382
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
200 и 202	3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041		5.723	4.996	3.967
201 и 203	4. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у иностранству	0042				
206	5. Остала потраживања по основу продаје	0043				
21, 22 и 27	IV. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0045 + 0046 + 0047)	0044	10	15.258	15.452	15.453
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045		15.241	15.435	15.436
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046		16	16	16
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047		1	1	1
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048		167	354	132
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049				
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана лица	0050				
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051	11	167	354	132
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052				
235	5. Хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности	0053				
236 (део)	6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз Биланс успеха	0054				
237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055				
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056				
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	12	31.433	28.229	24.462
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058				
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		373.847	367.112	359.512
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060	13	19.658	17.023	16.376
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401	14	319.272	317.518	314.333
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402				
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404				
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405		51.845	51.845	51.845
330 и потражни салдо рачуна 331,332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406		3.719	3.719	3.719
дуговни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407				
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408		264.463	267.293	265.513
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409		262.709	264.107	264.017
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		1.754	3.186	1.496
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412		755	5.339	6.744
350	1. Губитак ранијих година	0413		755	5.339	6.744
351	2. Губитак текуће године	0414				
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415	15	3.928	3.701	4.045
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416		3.928	3.701	4.045
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417		2.428	2.201	2.045
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419		1.500	1.500	2.000
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420				
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0421				
411 (део) и 412 (део)	2. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0422				
411 (део) и 412 (део)	3. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0423				
414 и 416 (део)	4. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у земљи	0424				
415 и 416 (део)	5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у иностранству	0425				
413	6. Обавезе по емитованим хартијама од вредности	0426				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
419	7. Остале дугорочне обавезе	0427				
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	B. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429				
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		50.647	45.893	41.134
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433				
420 (део) и 421 (део)	1. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0434				
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0435				
422 (део), 424 (део), 425 (део), и 429 (део)	3. Обавезе по основу кредита и зајмова од лица која нису домаће банке	0436				
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437				
423, 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	5. Кредити, зајмови и обавезе из иностранства	0438				
426	6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности	0439				
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440				
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441	16	4.253	1.101	1.011
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	17	1.724	1.517	1.349
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443		102	100	88
432 и 434	2. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у иностранству	0444				
435	3. Обавезе према добављачима у земљи	0445		1.605	1.417	1.252
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446				
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448			0	9
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449		17		
				44.670	43.275	38.774

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	18	41.804	40.252	36.152
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	19	2.508	3.023	2.595
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452	19	358		27
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕНЉЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453				
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454				
	Б. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА $(0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) \geq 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) \geq 0$	0455		0		0
	Е. УКУПНА ПАСИВА $(0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)$	0456		373.847	367.112	359.512
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457		19.658	17.023	16.376

у

30.03.2026 године



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

Попуњава правно лице - предузетник		
Матични број 07194374	Шифра делатности 6820	ПИБ 100243642
Назив JAVNO PREDUZEĆE GRADSKO STAMBENO, KRALJEVO		
Седиште KРАЉЕВО, ЦАРА ЛАЗАРА 84 а		

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2025. до 31.12.2025. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	20	56.455	56.451
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002			
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003			
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје роба на иностраном тржишту	1004			
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005		56.455	56.451
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006		56.455	56.451
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007			
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1008			
630	IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009			
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010			
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011			0
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012			0
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	21	55.125	52.419
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015		1.455	1.361
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016		45.337	41.915
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017		35.896	33.146
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018		5.438	5.022
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019		4.003	3.747
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020		419	496
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021			
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022		5.369	6.412
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023		227	156
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024		2.318	2.079

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025		1.330	4.032
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026			
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	22	246	383
660 и 661	И. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029			8
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030			
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031		246	375
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	23		0
560 и 561	И. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034			
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035			
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036			0
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037		246	383
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038			0
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039		1	1
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040			
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	24	190	26
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	25	64	1.323
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		56.892	56.861
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		55.189	53.742
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045		1.703	3.119
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046			
69-59	Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1047			
59- 69	О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048			
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		1.703	3.119

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050			
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051			
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052			
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053			
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054		51	67
	Љ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055	26	1.754	3.186
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056			
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057			
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058			
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059			
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060			
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1061			
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1062			

у КРАЈЕВУ
 дана 30.03.20 године



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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКО СТАМБЕНО“, КРАЉЕВО
НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2025. године

1. Оснивање и делатност

Пун назив Предузећа: Јавно предузеће „ Градско стамбено“, Краљево
Седиште: Краљево, цара Лазара 84А

Правна форма: Јавно предузеће

Матични број: 07194374

ПИБ: 100243642

Законски заступник: Саша Контић

Дана 29.03.1990. године је извршен упис оснивања Јавног предузећа за стамбене услуге „ Краљево“, Краљево у регистар Окружног привредног суда у Краљеву, а на основу Одлуке бр. 06-27/90 коју је Скупштина општине Краљево донела дана 09.03.1990. године.

Под називом Јавно предузеће „ Општинска стамбена агенција “, Краљево Предузеће послује од 2006. године, када је Скупштина општине Краљево донела Одлуку о изменама и допунама Одлуке о оснивању Јавног предузећа за стамбене услуге „ Краљево“.

Одлуком о усклађивању оснивачког акта, коју је Скупштина града Краљева донела 02.09.2016. године, Предузеће мења своје пословно име и у складу са Решењем Агенције за привредне регистре БД 81958/2016 од 19.10.2016. године послује под пословним именом Јавно предузеће „ Градско стамбено “, Краљево.

Правни положај и статус Предузећа регулисан је Законом о јавним предузећима ("Сл.гласник РС", бр. 15/2016 и 88/2019), Оснивачким актом и Статутом.

Предузеће је уписано у Регистар привредних субјеката код Агенције за привредне регистре Решењем БД.48870/2005 од 07.07.2005.године.

Предузеће послује ради обављања:

- послова давања у закуп комерцијалних непокретности у својини града Краљева (станава, пословних простора и гаража) и њихово управљање;
- послова давања у закуп непокретности у својини града Краљева под условима непрофитног закупа и њихово управљање;
- послова текућег и инвестиционог одржавања непокретности у јавној својини града Краљева;
- послова текућег и инвестиционог одржавања непокретности у јавној својини града Краљева у циљу отклањања опасности по живот и здравље људи;
- израда локалне Стамбене стратегије;
- израда Програма, Пројеката и Планова за реализацију локалне Стамбене стратегије;
- спровођење свих видова стамбене подршке;
- вршење послова инжењеринга за изградњу непокретности у својини града Краљева;
- вршење послова снимања стања постојећих објеката, израда предмера и предрачуна радова по захтеву инвеститора и стручно-техничког надзора над извођењем радова на инвестиционом одржавању и изградњи нових објеката за директне и индиректне кориснике буџета града Краљева;
- вршење правних, стручних, административно-техничких и књиговодствених послова, сходно законским, подзаконским актима и другим прописима из области јавне својине и области становања, а за потребе града Краљева;
- вршење димничарских услуга ради обезбеђивања исправног функционисања димоводних и ложишних објеката и уређаја као и вентилационих канала и уређаја у циљу превентивне заштите живота и имовине од пожара и спречавања загађивања ваздуха.

Предузеће обавља делатности 100% државним капиталом.

Оснивач Предузећа је град Краљево.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКО СТАМБЕНО“, КРАЉЕВО
НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2025. године

Органи управљања у Предузећу су:

- Надзорни одбор
- Директор

Према критеријумима за разврставање из Закона о рачуноводству ("Сл. гласник РС", 73/2019 и 44/2021 – др.закон) Предузеће је разврстано у мало правно лице.

Просечан број запослених на основу стања крајем сваког месеца у 2025. години износио је 22. На дан 31.12.2025. године Предузеће је имало 22 запослена радника. Квалификациона структура запослених је следећа:

Висока стручна спрема (VII-1) – 11 запослених

Виша стручна спрема (VI) – 3 запослена

Средња стручна спрема (IV) – 7 запослених

Квалификовани радници (III) – 1 запослени

Финансијски извештаји за пословну 2025. годину одобрени су од стране Надзорног одбора Предузећа дана 30.03.2026. године.

2. Основа за састављање и презентацију финансијских извештаја

Приложени финансијски извештаји су састављени у складу са важећим прописима у Републици Србији заснованим на Закону о рачуноводству ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019 и 44/2021) који прописује Међународне рачуноводствене стандарде, односно Међународне стандарде финансијског извештавања као основу за састављање и презентацију финансијских извештаја, као и релевантним прописима издатим од стране Министарства финансија Републике Србије.

Према Закону о рачуноводству, Међународном стандарду финансијског извештавања за мала и средња предузећа (даље: МСФИ за МСП) је рачуноводствени стандард финансијског извештавања за мала и средња правна лица (даље: Оквир).

Финансијски извештаји за 2025. годину састављени су у складу са концептом историјског трошка осим за Инвестиционе некретнине које се вреднују по фер вредности.

Износи у приложеним финансијским извештајима Предузећа исказани су у хиљадама динара, осим уколико није другачије назначено. Динар (РСД) представља функционалну и извештајну валуту Предузећа. Све трансакције у валутама које нису функционална валута, третирају се као трансакције у страним валутама.

Предузеће је у састављању финансијских извештаја за 2014.годину применило по први пут рачуноводствене политике и процене у складу са Међународном стандарду финансијског извештавања за мала и средња предузећа, (МСФИ за МСП).

За састављање финансијског извештаја за 2025. годину коришћен је сет образаца који чине Биланс стања, Биланс успеха и Статистички извештај.

Упоредни подаци

Упоредне податке чине финансијски извештаји Предузећа за 2024. годину састављени у складу са рачуноводственим прописима важећим у Републици Србији.

У складу са МСФИ за МСП Одељак 10 „Рачуноводствене политике, процена и грешке“, Предузеће није имало усклађивање наведених упоредних података за ефекте промене рачуноводствене политике и корекције грешака из ранијег периода.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКО СТАМБЕНО“, КРАЉЕВО
НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2025. године

3. Општа рачуноводствена начела

Позиције, које се приказују у редовним финансијским извештајима правних лица, треба да буду вредноване у складу са општим рачуноводственим начелима:

- претпоставке да привредно друштво послује континуирано;
- методе вредновања примењују се доследно из године у годину;
- вредновање се врши уз примену принципа опрезности, а посебно:
 - у Билансу стања приказују се обавезе настале у току текуће или претходних пословних година, чак и уколико такве обавезе постану евидентне само између датума Биланса стања и датума његовог састављања;
 - у обзир се узимају сва обезвређења, без обзира да ли је резултат пословне године добитак или губитак;
- у обзир се узимају сви приходи и расходи који се односе на пословну годину без обзира на датум њихове наплате односно исплате;
- компоненте имовине и обавеза вреднују се посебно;
- биланс отварања за сваку пословну годину мора да буде једнак билансу затварања за претходну пословну годину

Лица одговорна за састављање финансијских извештаја су:

- Саша Контић, в.д.директора Предузећа
- Срђан Мурганић, руководиоца финансијско-рачуноводственог сектора
- Сања Филиповић Ђук, шеф рачуноводства

4. Преглед значајних рачуноводствених политика

Нематеријална имовина

Нематеријална имовина се почетно одмерава по набавној вредности.

Након почетног признавања, нематеријална имовина се књижи по својој набавној вредности (цени коштања) умањеној за евентуалну акумулирану амортизацију и евентуалне акумулиране губитке од умањења вредности.

Амортизација нематеријалне имовине врши се путем пропорционалног метода, и то применом стопе, утврђене на основу процењеног корисног века трајања, на основицу коју чини набавна вредност умањена за резидуалну вредност.

Нематеријална имовина са неодређеним корисним веком употребе се не амортизује, већ се тестира појединачно на умањење вредности, најмање једном годишње. Процена корисног века употребе се врши годишње са циљем да се провери да ли је претпоставка о неодређеном корисном веку употребе и даље одржива.

Добици и губици који проистичу из расхоровања или продаје нематеријалне имовине се признају у билансу успеха периода када је нематеријална имовина расхорована, односно продата, и то у висини разлике између новчаног прилива и књиговодствене вредности средства.

Некретнине, постројења, опрема

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

Након почетног признавања, некретнине, постројења и опрема се исказују по набавној вредности умањеној за кумулирану исправку вредности и евентуалне кумулиране губитке за умањење вредности.

Обрачун амортизације некретнина, постројења и опреме врши се путем пропорционалног метода, и то применом стопе утврђене на основу процењеног корисног века трајања, на основицу коју чини набавна вредност/цена коштања умањена за резидуалну вредност и то од наредног месеца од дана стављања у употребу средства.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКО СТАМБЕНО“, КРАЉЕВО
НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2025. године

Инвестиционе некретнине

Почетно мерење инвестиционе некретнине врши се по набавној вредности или цени коштања. При почетном мерењу, зависни трошкови набавке се укључују у набавну вредност или цену коштања.

Накнадно мерење након почетног признавања врши се по моделу поштене вредности која одражава тренутно стање и околности на тржишту на дан Биланса стања.

Залихе

Купљене залихе материјала вреднују се по набавној вредности односно цени коштања или по нето тржишној вредности, у зависности од тога која је вредност нижа.

Залихе недовршене производње и готових производа се вреднују по цени коштања односно по нето продајној вредности, ако је нижа.

Финансијски инструменти

Финансијска имовина процењује се у складу са Одељком 11 Основни финансијски инструменти и Одељком 12 Питања везана за остале финансијске инструменте.

При почетном признавању финансијског средства или финансијске обавезе, Предузеће их одмерава по цени трансакције (укључујући трошкове трансакције осим код почетног одмеравања финансијског средства или финансијске обавезе који се одмеравају по фер вредности кроз Биланс успеха) осим уколико аранжман у ствари представља финансијску трансакцију.

Резервисања

Резервисања се признају и врше када Предузеће има законску или уговорену обавезу као резултат прошлих догађаја и када је вероватно да ће доћи до одлива ресурса како би се измирила обавеза и када се може поуздано проценити износ обавезе.

Резервисања за отпремнине се одмеравају по садашњој вредности очекиваних будућих одлива применом дисконтне стопе.

Резервисања за судске спорове формирају се у износу који одговара најбољој процени руководства Предузећа у погледу издатака који ће настати да се такве обавезе измире.

Резервисања се поново разматрају на сваки датум биланса стања и коригују ради одражавања најбоље текуће процене. Када више није вероватно да ће одлив ресурса који представљају економске користи бити захтеван, резервисање се укида у корист биланса успеха текуће године.

Резервисања се не признају за будуће пословне губитке.

Приходи и расходи

Процењивање позиција биланса успеха, односно позиција прихода и расхода (пословних, финансијских и осталих) врши се на начин прописан у Одељку 5 Извештај о укупном резултату и биланс успеха и Одељку 23 Приходи.

Материјално значајна грешка

Праг материјалности грешке из ранијих периода дефинисан је на нивоу од 3% пословних прихода обрачунског периода (пословне године) на коју се грешка односи.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКО СТАМБЕНО“, КРАЉЕВО
НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2025. године

5. Нематеријална имовина

После обрачуна исправке вредности у 2025 години вредност нематеријална имовина износи 277.704,83 дин. и односи се на програме за компјутере и закуп КП бр.3493/31 КО Краљево.

6. Некретнине, постројења, опрема

Стање и промене некретнина, постројења и опреме могу се представити наредном табелом:

ПРОМЕНЕ НЕКРЕТНИНА, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМЕ	2024.	2025.
Земљиште и грађевински објекти:	251	167
Постројење и опрема:	1315	1511
Инвестиционе некретнине:	307451	307451
Остале некретнине, постројење и опрема:	341	341
Укупно некретнине постројење и опрема:	309358	309470

У 2025.год. су спровођене набавке рачунарске и канцеларијске опреме, док по извршеном попису нису доношене одлуке о искњижавању. Вредност инвестиционих некретнина је остала непромењена.

Предузеће је на дан 31.12.2025.године у оквиру инвестиционих некретнина исказало износ од 307451 хиљада динара. Како ни у 2025. години, Предузеће није са оснивачем закључило Уговор или други правни акт, којим би се регулисало ово питање, ове некретнине се и даље воде у нашем књиговодству, на непромењеним контима. На основу доказа о прибављању, ове некретнине су теретно стечене од стране нашег Предузећа.

7. Дугорочни финансијски пласмани и дугорочна потраживања

Дугорочни финансијски пласмани односе се на:

Дугорочни финансијски пласмани	2024.	2025.
Остали дугорочни финансијски пласмани	2195	2119
Остала дугорочна потраживања	82	82
Укупно:	2277	2201

Остали дугорочни финансијски пласмани се односе на потраживања по основу откупа 7 друштвених и државних станова по основу Закона о становању. Остала дугорочна потраживања се односе на некадашњу законску обавезу издвајања из зарада у фонд за стамбену изградњу.

8. Залихе

У оквиру залиха билансиране су следеће позиције:

Залихе	2024	2025.
Материјал	0	0
Готови производи	720	720
Дати аванси	1127	2181
Укупно:	1847	2901

Предузеће је на дан 31.12.2025.године у оквиру готових производа исказало износ од 720 хиљада динара, а који се односи на три стана и то два у улици Рада Вилотијевића бр.3 и један у улици цара Лазара бр. 19. у Краљеву. Предузеће није ни у 2024.години, са оснивачем закључило Уговор или други правни акт, којим би се регулисало ово питање, због чега није ни вршена процена умањења вредности залиха, у складу са захтевима одељка 13 Залихе и одељка 27 Умањење вредности имовине, Међународног стандарда финансијског извештавања за мала и средња предузећа (МСФИ за МСП). На основу доказа о прибављању, ове некретнине су теретно стечене од стране нашег Предузећа.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКО СТАМБЕНО“, КРАЉЕВО
НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2025. године

9. Потраживања по основу продаје

Потраживања по основу продаје односе се на:

Потраживања по основу продаје	2024.	2025.
Потраживања од купаца у земљи	4069	6131
Пот. од мат. зав.и осталих купаца у земљи	4996	5723
Остала потраживања по основу продаје	0	0
Укупно:	9065	11854

У 2024. години Јавно предузеће "Градско стамбено" Краљево је закључило Уговор о обављању правних, стручних, административно-техничких и књиговодствених послова код издавања у закуп непокретности у јавној својини града Краљева под условима непрофитног закупа бр.2688/24 од 08.11.2024.године, Уговор о обављању правних, стручних, административно-техничких и књиговодствених послова код издавања у закуп комерцијалних непокретности у јавној својини града Краљева бр.2689/24 од 08.11.2024.године као и Анекс III бр.2690/24 од 08.11.2024. године закључен ради регулисања међусобних права и обавеза у реализацији Пројекта стамбене обнове после земљотреса у Краљеву . Потраживање од 11.854.000 садржи потраживање од матичних зависних и осталих купаца у земљи у износу од 5.723.000 и потраживања од купаца у земљи у износу од 6.131.000 динара.Свим купцима су достављени ИОС-и.

10. Остала потраживања

Структура других потраживања представљена је наредном табелом:

Друга потраживања	2024.	2025.
Потраживања за више плаћен порез на добитак	16	16
Потраживања у оквиру истог правног лица ЈП ОСА- соц.становање	15435	15241
Потраживање од оснивача –ЈУП	0	0
Остала потраживања	0	0
Потраж.остали порези	1	1
Потраживања СТЗ за ПДВ	0	0
Укупно:	15452	15258

11. Краткорочни финансијски пласмани

Структура краткорочних финансијских пласмана је следећа:

Краткорочни финансијски пласмани	2024.	2025.
Потраживања за плаћене импULSE за моб.телефоне	0	0
Краткорочни кредити и зајмови у земљи	354	167
Укупно:	354	167

12. Готовински еквиваленти и готовина

Готовина, као и непосредно уновчиве хартије од вредности, односе се на:

Готовински еквиваленти и готовина	2024.	2025.
Текући (пословни) рачуни	28229	31433
Укупно:	28229	31433

13. Ванбилансна евиденција

Ванбилансна евиденција се односи на:

Ванбилансна евиденција	2024.	2025.
-------------------------------	-------	-------

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКО СТАМБЕНО“, КРАЉЕВО
НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

	31. децембар 2025. године	
Закуп КП бр.3493/31	267	256
Стање средстава стамбених заједница-АВАНС	-17290	-19914
Туђа основна средства-опрема за ЈУП	0	0
Укупно:	17023	19658

14. Капитал

Капитал има следећу структуру:

Капитал	2024.	2025.
Државни капитал	0	0
Остали основни капитал	0	0
Укупно основни капитал:		0
Законске резерве	5.434	5.434
Остале резерве (реклаификован ревалоризовани унос оснивачког улога од оснивања)	46411	46411
Ревалоризационе резерве	3719	3719
Нераспоређени добитак ранијих година	264107	262709
Губитак ранијих година	-5339	-755
Добит/Губитак текуће године	3186	1754
Укупно:	317518	319272

15. Дугорочна резервисања

Предузеће на дан Биланса стања исказује следећа резервисања:

Дугорочна резервисања	2024.	2025.
Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	2201	2428
Резервисање за трошкова судских спорова	1500	1500
Укупно:	3701	3928

Резервисања за отпремнине се односе на 22 запослених.
У 2020. години резервис. је на терет биланса успеха 1.500.000 динара ради предупредјења ризика неповољног исхода по Предузеће у ванпарничном поступку 12.Р1.бр.35/20

16. Примљени аванси, депозити и кауције

Примљени аванси депозити и кауције имају следећу структуру:

Примљени аванси, депозити и кауције	2024.	2025.
Примљени аванси	435	3635
Примљени депозити	666	618
Укупно:	1101	4253

17. Обавезе из пословања

Обавезе из пословања имају следећу структуру:

Обавезе из пословања	2024.	2025.
Обавезе према добављачима, мат.зависна и остала	100	102
Обавезе према добављачима у земљи	1417	1605
Обавезе по меницама	0	0
Укупно:	1517	1724

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКО СТАМБЕНО“, КРАЉЕВО
НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2025. године

18. Остале краткорочне обавезе

Остале краткорочне обавезе имају следећу структуру:

Остале краткорочне обавезе	2024.	2025.
Остале краткорочне обавезе	40252	41804
Укупно:	40252	41804

19. Обавезе по основу ПДВ и осталих јавних прихода

Обавезе по основу ПДВ следећу структуру:

Обавезе по основу пореза на додату вредност	2024.	2025.
Обавезе за ПДВ по основу разлике обрачунаог ПДВ и претходног пореза- 4.квартал	3023	2508
Обавезе по основу пореза на добит		358

20. Пословни приходи

Структура пословних прихода у посматраном периоду је следећа:

Пословни приходи	2024.	2025.
Приходи од продаје производа и услуга	56451	56455
Приход од субвенција	0	0
Други пословни приходи	0	0
Укупно:	56451	56455

Предузеће је од Града наплаћивало услугу вођења правних, стручних, административно-техничких и књиговодствених послова код издавања у закуп непокретности у јавној својини града и услуге од одржавања стамбених зграда и то на домаћем тржишту у целости.

21. Пословни расходи

Структура пословних расхода у посматраном периоду је следећа:

Пословни расходи	2024.	2025.
Трошкови материјала	1361	1455
Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	41915	45337
Трошкови производних услуга	6412	5369
Трошкови амортизације	496	419
Расходи од усклађивања вредности имовине	0	0
Трошкови резервисања	156	227
Нематеријални трошкови	2079	2318
Укупно:	52419	55125

Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи потичу од:

Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	2024.	2025.
Трошкови зарада и накнада зарада (брuto)	33146	35896
Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада на терет послодавца	5022	5438

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКО СТАМБЕНО“, КРАЉЕВО
НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

Остали лични расходи и накнаде	31. децембар 2025. године	
	3747	4003
Укупно:	41915	45337

Трошкови производних услуга имају следећу структуру:

Трошкови производних услуга	2024.	2025.
Трошкови димничарских услуга	769	520
Трошкови ПТТ услуга и интернет услуга	860	602
Трошкови услуга одржавања	4122	3548
Трошкови рекламе и пропаганде	502	519
Трошкови осталих услуга (вода, смеће и др)	159	180
Укупно:	6412	5369

Структура нематеријалних трошкова је следећа:

Нематеријални трошкови	2024.	2025.
Трошкови непроизводн. услуга (ревизија, семинари, етажирање и сл.)	170	166
Трошкови репрезентације	428	495
Трошкови премија осигурања	321	374
Трошкови платног промета	252	271
Трошкови чланарина	474	486
Трошкови пореза	0	0
Остали нематеријални трошкови (таксе, огласи, струч. литература и сл)	434	526
Укупно:	2079	2318

22. Финансијски приходи

У посматраном периоду настали су следећи финансијски приходи:

Финансијски приходи	2024.	2025.
Приходи од камата (од трећих лица)	8	0
Остали финансијски приходи	375	246
Укупно:	383	246

23. Финансијски расходи

У посматраном периоду настали су следећи финансијски расходи:

Финансијски расходи	2024.	2025.
Расходи од камата (од трећих лица)	0	0
Остали финансијски расходи	0	0
Укупно:	0	0

24. Остали приходи

Остали приходи се односе на:

Остали приходи	2024.	2024.
Приходи по основу накнадно наплаћених трошкова	0	0
Приходи од укидања резервисања	0	0
Остали непоменути приходи	26	190
Укупно:	26	190

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКО СТАМБЕНО“, КРАЉЕВО
НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2025. године

25. Остали расходи

Структура осталих расхода је следећа:

Остали расходи	2024.	2025.
Расходи по основу отписа потраживања	0	0
Остали расходи	1323	64
Укупно:	1323	64

26. Нето добитак/губитак

Нето добитак/губитак	2024.	2025.
Добитак пре опорезивања	3119	1703
Одложени порески расход периода	0	0
Одложени порески приход периода	67	51
Порески расход периода	0	0
Укупно:	3186	1754

27. Управљање ризиком капитала

Предузеће се определило за финансијски концепт капитала и његово очување према коме је капитал дефинисан на основу номиналних новчаних јединица.

Циљ управљања капиталом је да Предузеће задржи способност да настави са својим пословањем у неограниченом периоду у предвидљивој будућности, како би очувало оптималну структуру капитала са циљем да смањи трошкове капитала, а власнику одговарајући принос.

Предузеће прати капитал на основу коефицијента задужености, који се израчунава као однос нето дуговања Предузећа и његовог укупног капитала.

На дан биланса стања, степен задужености Друштва био је као што следи:

Степен задужености	2024.	2025.
1. Дугорочна резервисања	3701	3928
2. Дугорочне обавезе	0	0
3. Краткорочне обавезе	45893	50647
4. Укупне обавезе (1+2+3)	49594	54575
5. Укупна имовина	367112	373847
6. Степен задужености (4/5)	0,13	0,14

28. Ризици по основу судских спорова

1. Најризичнији судски спор који се води против овог Предузећа је ванпарнични поступак 12 Р1 бр.35/2020 покренут ради накнаде за експроприсану непокретност, у коме су предлагачи Ћерамилац Срђан и други, наследници Ћерамилац Вере и Шалинић Александра. Решењем Вишег суда у Краљеву 2Гж.20/23 од 24.01.2023.године усвојена је жалба Јавног предузећа "Градско стамбено" Краљево и одбијен је предлог предлагача да противник предлагача Јавно предузеће "Градско стамбено" Краљево и противник предлагача Град Краљево **солидарно** плате износ 9.676.956,00 динара, са законском затезном каматом почев од 24.10.2022.године, (на име тржишне вредности експроприсаног земљишта) и да такође **солидарно** плате износ од 460.233,00 динара са законском затезном каматом почев од 24.10.2022.године (на име воћних стабала и повртарских култура на експроприсаном земљишту), при чему је искључиво Град Краљево обавезан на плаћање наведених износа. Међутим, предлагачи и противник предлагача Град Краљево су против наведеног Решења Вишег суда у Краљеву изјавили своје ревизије, тако да је неизвесно какву ће одлуку по тим ревизијама донети Врховни суд. Јавно предузеће "Градско стамбено" Краљево је дана 05.09.2025.године упутило Оснивачу, Граду

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ГРАДСКО СТАМБЕНО“, КРАЉЕВО
НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2025. године

Краљеву и то Градоначелнику града Краљева и Одељењу за привреду и финансије Градске управе града Краљева, предлог за планирање одговарајућих средстава за исплату наведених износа у буџету Града Краљева за 2026. годину.

2. АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО ЗА ИЗГРАДЊУ И УПРАВЉАЊЕ СТАМБЕНИМ ПРОСТОРОМ И ПОСЛОВНИМ ПРОСТОРОМ ОД ЗНАЧАЈА ЗА РЕПУБЛИКУ-СКОПЈЕ, са седиштем у Улици Орце Николова бр.138, Центар, Скопје, је против Града Краљева, као првотуженог и Јавног предузећа „Градско стамбено“, Краљево, као друготуженог поднело тужбу ради утврђивања права својине, Вредност спора: 13.700.000,00 динара. У истом парничном поступку својство главног умешача има Марин Перић из Краљева. Виши суд у Краљеву је пресудом 2П бр.20/22 од 25.12.2023.године одбио тужбени захтев тужиоца и усвојио првенствени тужбени захтев главног умешача који није тражио од тужених трошкове поступка. Тужилац је обавезан да плати трошкове који износе око 800.000,00 динара. Против означене пресуде су изјављене жалбе и то од стране Града Краљева, као првотуженог и од стране тужиоца. Апелациони суд у Крагујевцу је донео Решење Гж-1152/24 од 09.04.2025.године и њиме укинуо пресуду 2П бр. 20/22 од 25.12.2023.године, те је предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.У случају усвајања жалбе постоји ризик да Предузеће буде обавезано да плати парничне трошкове који би могли износити око 1.000.000,00 динара.

3. Пред Основним судом у Краљеву у току је парнични поступак 47 П.бр.985/23 који се по тужби Тужиле Милене Радичевић из Краљева, води ради утврђивања права својине на стану број 10, у улици Радуловићевој број 1-3, у Краљеву, при чему у наведеној парници Предузеће има својство Друготуженог.Имајући у виду да је вредност спора опредељена на износ од 1.000.000,00 динара, Предузеће би могло бити обавезано да надокнади трошкове парничног поступка, а у овом тренутку исти износе преко 100.000,00 динара.

У Краљеву, 30.03.2026.


Законски заступник
Саша Контић, маст.екон.