

**Финансијски извјештаји  
за годину која се  
завршава 31. децембра  
2023. године и Извјештај  
независног ревизора**

Фонд становања Републике Српске  
а.д. Бања Лука

## Одговорност Управе Банке за припрему и одобравање финансијских извјештаја

Управа Банке је дужна припремити финансијске извјештаје, који дају објективно и истинито приказ финансијског положаја Фонда, те резултате његовог пословања и готовинског тока у складу са важећим рачуноводственим стандардима, те има одговорност за вођење одговарајућих рачуноводствених евиденција које у сваком тренутку омогућују припрему финансијских извјештаја. Управа има општу одговорност за подузимање корака који су им у разумној мјери доступни како би им омогућили очување имовине Фонда, те спречавање и откривање превара и осталих неправилности.

Управа Банке је одговорна за одабир прикладних рачуноводствених политика које су у складу са важећим рачуноводственим стандардима и за њихову досљедну примјену, доношење разумних и разборитих претпоставки и процјена, те припрему финансијских извјештаја на принципи неограничености времена пословања.

Управа Банке је дужна поднијети на усвајање Надзорном одбору извјештај Фонда заједно са финансијским извјештајима, након чега Надзорни одбор усваја исте.

Финансијски извјештаји Фонда за годину која се завршава 31. децембра 2023. године на странама 5. до 37. су одобрени од стране Управе Банке на дан 03. јуна 2024. године, потврђујући ово, потписује:

За и у име Управе:

Директор Банке



# САДРЖАЈ

Извјештај независног ревизора .....	2
Биланс успјеха за период 01.01 - 31.12.2023.....	5
Биланс стања на дан 31.12.2023. године.....	6
Извјештај о токовима готовине за период 01.01 - 31.12.2023. године.....	7
Извјештај о промјенама на капиталу за период који се завршава 31.12.2023. године.....	8
А. Основни подаци о Фонду.....	9
Б. Основе за припрему и презентацију финансијских извјештаја.....	10
В. Преглед значајних рачуноводствених политика.....	12
Г. Значајне рачуноводствене процјене .....	21
Д. Нематеријални трошкови (без пореза и доприноса).....	22
Е. Финансијски приходи .....	22
Ж. Нето добитак/ (губитак) по основу обезвређења некретнина .....	22
З. Порез на добит.....	23
И. Зарада по акцији .....	23
К. Некретнине, постројења и опрема.....	24
Л. Дугорочни финансијски пласмани .....	24
М. Дати аванси.....	26
Н. Краткорочна потраживања .....	26
О. Краткорочни финансијски пласмани.....	27
П. Готовина и готовински еквиваленти .....	29
Р. Краткорочна разграничења .....	29
С. Капитал.....	29
Т. Дугорочни кредити .....	31
У. Краткорочне финансијске обавезе .....	31
Ф. Обавезе из пословања .....	32
Х. Ванбилансна евиденција.....	32
Ц. Трансакције са повезаним правним лицима .....	32
Ч. Управљање финансијским ризицима .....	34
Ш. Порески прописи.....	36
Џ. Судски спорови.....	36
Ы. Догађаји након датума извјештавања.....	37
Э. Фер вредност финансијских инструмената.....	37
Ю. Девизни курсеви .....	37

## Извјештај независног ревизора

Grant Thornton д.о.о. Бања Лука  
2/IV

78 000 Бања Лука  
Република Српска  
Босна и Херцеговина

Тел : + 387 51 211 509; + 387 51 211 294  
Ф + 387 51 211 501  
Е office@ba.gt.com  
www.grantthornton.ba

### Акционарима Фонда становања Републике Српске а.д. Бања Лука

#### Мишљење

Обавили смо ревизију финансијских извјештаја Фонда становања Републике Српске а.д. Бања Лука (у даљем тексту "Фонд" ), који обухватају биланс стања на дан 31. децембра 2023. године, и биланс успјеха, извјештај о промјенама на капиталу, биланс токова готовине за годину која се завршава на тај дан, као и напомена уз финансијске извјештаје које садрже преглед значајних рачуноводствених политика.

Према нашем мишљењу, приложени финансијски извјештаји дају истинит и објективан приказ, у свим материјално значајним аспектима, финансијског положаја Фонда на дан 31. децембра 2023. године и његове финансијске успјешности, те његових новчаних токова за годину која је тада завршила у складу с Законом о рачуноводству и ревизији Републике Српске и осталом законском регулативом примјењивом на Фонд.

#### Основа за мишљење

Обавили смо ревизију у складу са Међународним ревизијским стандардима. Наше одговорности према тим стандардима су детаљно описане у нашем извјештају у одјељку Одговорности ревизора за ревизију финансијских извјештаја. Независни смо у односу на Фонд у складу са Кодексом етике за професионалне рачуновође Одбора за међународне стандарде етике за рачуновође (IESBA), и испунили смо наше остале етичке одговорности у складу с IESBA Кодексом. Увјерени смо да су ревизорски докази које смо прикупили dostatни и примјерени као основа за изражавање нашег мишљења.

#### Истицање питања

Као што је објелодањено у напомени 16 уз приложене финансијске извјештаје Капитал, Фонд је на 31. децембар 2023. године, исказао вриједност основног капитала у износу од 250.696.329 КМ. Наведени износ основног капитала није усаглашен са капиталом исказаним у судском рјешењу Фонда на 31. децембар 2023. године. Процес уписа повећања капитала је у току.

Наше мишљење није модификовано по основу наведеног питања.

#### Одговорност руководства за финансијске извјештаје

Руководство Фонда је одговорно за састављање и фер приказивање финансијских извјештаја у складу са Законом о рачуноводству и ревизији Републике Српске као и за такве интерне контроле за које Руководство Фонда утврди да су неопходне и које омогућавају састављање финансијских извјештаја који не садрже погрешне информације од материјалног значаја, настале услед проневијере или грешке.

У састављању финансијских извјештаја, руководство Фонда је одговорно за процјењивање способности Фонда да настави с пословањем по временски неограниченом пословању и објављивање, ако је примјенииво, питања повезаних с временски неограниченим пословањем и коришћењем рачуноводствене основе утемељене на временској неограничености пословања.

Лица овлашћена за управљање одговорна су за надзор над процесом финансијског извјештавања Фонда.

## Одговорност ревизора за ревизију финансијских извјештаја

Наши циљеви су да добијемо разумно увјерење о томе да ли су финансијски извјештаји, као целина, без значајног погрешног приказа услед преваре или погрешке и издати ревизоров извјештај који укључује наше мишљење. Разумно увјерење је виши ниво увјерења, али није гаранција да ће ревизија у складу са Међународним стандардима ревизије увијек открити значајно погрешно приказивање када оно постоји. Погрешни прикази могу настати услед преваре или погрешке и сматрају се значајним ако се разумно може очекивати, појединачно или у збиру, утичу на економске одлуке корисника донијете на основу тих финансијских извјештаја.

Као саставни дио ревизије у складу с МРевС-има, стварамо професионалне просудбе и одржавамо професионални скептицизам током ревизије. Ми такође:

- Препознајемо и процјењујемо ризике значајног погрешног приказа финансијских извјештаја због преваре или погрешке, обликујемо и обављамо ревизијске поступке као реакцију на те ризике и прибављамо ревизијске доказе који су dostatни и примјерени да осигурају основу за наше мишљење. Ризик неоткривања значајног погрешног приказа насталог услед преваре је већи од ризика насталог услед погрешке, јер превара може укључити тајне споразуме, кривотворење, намјерно испуштање, погрешно приказивање или заобилажење интерних контрола;
- стиче разумијевање интерних контрола релевантних за ревизију како бисмо обликовали ревизијске поступке који су примјерени у датим околностима, али не и за сврху изражавања мишљења о учинковитости интерних контрола Фонда;
- Оцјењујемо примјереност кориштених рачуноводствених политика, разумност рачуноводствених процјена и повезаних објава које је створио Фонд;
- закључујемо о примјерености коришћења рачуноводствене основе утемељене на временској неограничености пословања и, темељно на прибављеним ревизијским доказима, закључујемо о томе постоји ли значајна неизвјесност у вези с догађајима или околностима који могу стварати значајну сумњу у способност Фонда да настави с пословањем по временски неограниченом пословању. Ако закључимо да постоји значајна неизвјесност, од нас се захтијева да скренемо пажњу у нашем ревизорском извјештају на повезане објаве у финансијским извјештајима или, ако такве објаве нису одговарајуће, да модификујемо наше мишљење. Наши закључци се темеље на ревизорским доказима прибављеним све до датума нашег ревизорског извјештаја. Међутим, будући догађаји или услови могу узроковати да Фонд прекине с настављањем пословања по временски неограниченом пословању;
- Оцјењујемо укупну презентацију, структуру и садржај финансијских извјештаја, укључујући и објаве, као и одражавају ли финансијски извјештаји, основне трансакције и догађаје на начин којим се постиже фер презентација.





Ми комуницирамо са онима који су задужени за управљање у вези с, између осталих питања, планираним обимом и временским распоредом ревизије и важним ревизијским налазима, укључујући и све значајне недостатке у интерним контролама који су откривени током наше ревизије.

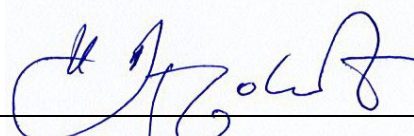
Такође, достављамо руководству Фонда изјаву да смо усклађени са релевантним етичким захтјевима у погледу независности и да ћемо их обавијестити о свим односима и осталим питањима за које може разумно да се претпостави да утичу на нашу независност, и гдје је то могуће, о повезаним мјерама заштите.

Партнер у ревизијском ангажману чији је резултат овај извјештај независног ревизора је Ненад Дмитровић, овлашћени ревизор.

Grant Thornton д.о.о. Бања Лука  
Бања Лука, 10. октобар 2024. године



Исидора Џомбић,  
Managing Partner – Директор  
Grant Thornton д.о.о. Бања Лука



Ненад Дмитровић  
Овлашћени ревизор  
Grant Thornton д.о.о. Бања Лука

## Биланс успјеха за период 01.01 - 31.12.2023

Билансне позиције	Напомене	2023. у КМ	2022. у КМ
<b>Оперативни приходи</b>			
Остали пословни приходи		61.252	60.556
		<b>61.252</b>	<b>60.556</b>
<b>Пословни расходи</b>			
Трошкови производних услуга		(1.585)	(1.729)
Трошкови амортизације и резервисања		(29.039)	(29.039)
Нематеријални трошкови (без пореза и доприноса)	5	(766.770)	(1.841.184)
Трошкови пореза		(4.726)	(7.692)
		<b>(802.120)</b>	<b>(1.879.644)</b>
<b>Пословни добитак/ (губитак)</b>		<b>(740.868)</b>	<b>(1.819.088)</b>
Финансијски приходи	6	4.644.825	4.830.363
Финансијски расходи		(139.609)	(382.376)
Остали расходи и губици		(1.626)	(576)
Приходи од усклађивања вриједности имовине		19.536	22.241
Расходи од усклађивање вриједности имовине		-	(3.719)
Нето добитак/ (губитак) по основу обезвређења	7	-	-
<b>Добит прије опорезивања</b>		<b>3.782.258</b>	<b>2.646.845</b>
Порез на добит	8	(374.413)	(260.865)
<b>Нето добит</b>		<b>3.407.845</b>	<b>2.385.980</b>
<b>Зарада по акцији</b>	9	<b>0,0014</b>	<b>0,0098</b>

Напомене у наставку чине саставни дио ових финансијских извјештаја.

Приложени финансијски извјештаји су усвојени од стране Надзорног одбора дана 03. јуна 2024. године.

Потписано у име Фонда становања Републике Српске а.д.:



Лице овлашћено за заступање

*[Handwritten signature]*

Лице са лиценцом

*[Handwritten signature]*

## Биланс стања на дан 31.12.2023. године

Билансне позиције	Напомене	31.12.2023. у КМ	31.12.2022. у КМ
<b>Стална средства</b>			
Некретнине, постројења и опрема	10	1.890.140	1.919.179
Дугорочни финансијски пласмани	11	263.700.813	270.624.637
		<b>265.590.953</b>	<b>272.543.816</b>
<b>Текућа средства</b>			
Дати аванси	12	344.431	-
Краткорочна потраживања	13	4.996	80.776
Краткорочни финансијски пласмани	14	27.184.283	25.932.840
Готовина и готовински еквиваленти	15	1.206.829	2.616.242
Краткорочна разграничења	16	353.686	370.520
		<b>28.749.794</b>	<b>29.000.378</b>
<b>БИЛАНСНА АКТИВАН</b>		<b>294.685.178</b>	<b>301.544.194</b>
Ванбилансна актива	21	70.253.712	70.243.929
<b>Капитал</b>			
Основни капитал	17	250.696.329	249.103.213
Законске резерве		3.831.118	2.855.804
Статутарне резерве		3.192.028	2.475.542
Нераспоређени добитак ранијх година		-	26.121.397
Нераспоређени добитак текуће године		3.407.845	2.385.980
		<b>261.127.320</b>	<b>282.941.936</b>
<b>Дугорочне обавезе</b>			
Дугорочни кредити	18	2.933.745	3.178.224
<b>Краткорочне обавезе</b>			
Краткорочне финансијске обавезе	19	30.472.577	14.120.324
Обавезе из пословања	20	1.587	1.282.752
Обавезе из специфичних послова		18.330	17.365
Обавезе за остале порезе, доприносе и друге дажби		2.646	3.593
Обавезе за порез на добит		128.973	-
		<b>30.624.113</b>	<b>15.424.034</b>
<b>БИЛАНСНА ПАСИВА</b>		<b>294.685.178</b>	<b>301.544.194</b>
Ванбилансна пасива	21	70.253.712	70.243.929

Напомене у наставку чине саставни дио ових финансијских извјештаја.



## Извјештај о токовима готовине за период 01.01 - 31.12.2023. године

	2023. у КМ	2022. у КМ
<b>ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ</b>		
Приливи од премија, субвенција, дотација и слично	-	26
Остали приливи из пословних активности	56.316	60.042
Одливи по основу исплата добављачима и дати аванси у земљи	(2.215.889)	(3.452.959)
Одливи по основу плаћених камата	(487.355)	(6.469)
Одливи по основу пореза на добит	(169.660)	(348.355)
Остали одливи из пословних активности	(59.359)	(68.179)
<b>Нето прилив/ (одлив) готовине из пословних активности</b>	<b>(2.875.947)</b>	<b>(3.815.894)</b>
<b>ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА</b>		
Приливи по основу камата	4.698.096	4.796.886
Приливи по основу финансијских средстава по амортизованој вриједности	31.451.836	31.655.762
Одливи по основу финансијских средстава по амортизованој вриједности	(25.196.947)	(22.606.872)
<b>Нето прилив/ (одлив) готовине из активности инвестирања</b>	<b>10.952.985</b>	<b>13.845.776</b>
<b>ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА</b>		
Приливи по основу повећања основног капитала	1.593.116	1.718.319
Приливи по основу краткорочних кредита	28.800.000	-
Одливи по основу дугорочних кредита	(244.479)	(244.479)
Одливи по основу краткорочних кредита	(12.100.000)	(10.013.090)
Одливи по основу исплаћених дивиденди	(27.532.063)	-
<b>Нето прилив/ (одлив) готовине из активности финансирања</b>	<b>(9.483.426)</b>	<b>(8.539.250)</b>
<b>НЕТО ПРИЛИВ/ (ОДЛИВ) ГОТОВИНЕ</b>	<b>(1.406.388)</b>	<b>1.490.632</b>
<b>ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА</b>	<b>2.616.242</b>	<b>1.132.167</b>
Негативне курсне разлике	3.025	6.557
<b>ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА</b>	<b>1.206.829</b>	<b>2.616.242</b>

Напомене у наставку чине саставни дио ових финансијских извјештаја.

## Извјештај о промјенама на капиталу за период који се завршава 31.12.2023. године

	Основни капитал	Законске резерве	Статутарне резерве	Акумулирана нераспоређена добит / (непокривени губитак)	Укупно
<b>Стање на дан 31.12.2021 / 01.01.2022 године</b>	<b>247.384.894</b>	<b>2.855.804</b>	<b>3.524.833</b>	<b>26.121.397</b>	<b>279.886.928</b>
Добит / (губитак) за годину	-	-	-	2.385.980	<b>2.385.980</b>
<b>Укупна добит / (губитак)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.385.980</b>	<b>2.385.980</b>
Емисија акцијског капитала и други облици повећања капитала	1.718.319	-	(1.049.291)	-	<b>669.028</b>
<b>Стање на дан 31.12.2022 / 01.01.2023. године</b>	<b>249.103.213</b>	<b>2.855.804</b>	<b>2.475.542</b>	<b>28.507.377</b>	<b>282.941.936</b>
Добит / (губитак) за годину	-	-	-	3.407.845	<b>3.407.845</b>
<b>Укупна добит / (губитак)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.407.845</b>	<b>3.407.845</b>
Емисија акцијског капитала и други облици повећања капитала	1.593.116	975.314	716.486	-	<b>3.284.916</b>
Објављене дивиденде	-	-	-	(28.507.377)	<b>(28.507.377)</b>
<b>Стање на дан 31.12.2023. године</b>	<b>250.696.329</b>	<b>3.831.118</b>	<b>3.192.028</b>	<b>3.407.845</b>	<b>261.127.320</b>

Напомене у наставку чине саставни дио ових финансијских извјештаја.

## 1. Основни подаци о Фонду

Фонд становања Републике Српске (у даљем тексту: "Фонд") основан је Законом о Фонду становања Републике Српске ("Службени гласник РС", број 11/00), и регистрован је Рјешењем Основног суда у Бањој Луци број У/И 2553/01 дана 13. децембра 2001. године.

На основу Закона о измјенама и допунама Закона о Фонду становања Републике Српске ("Службени гласник РС", број 56/06), Фонд је извршио промјену свог облика организовања када је постао посебно правно лице, и од када је организован као акционарско друштво, са сједиштем у Бањој Луци. Промјена организовања је регистрована Рјешењем Основног суда у Бањој Луци број 071-0-РЕГ-07-001177 од 27. јуна 2007. године.

Народна скупштина Републике Српске је на сједници одржаној 21. марта 2013. године донијела је Закон о Фонду становања ("Службени гласник РС", број 28/13, у даљем тексту: "Закон"), а ступањем на снагу овог закона престао је да важи Закон о Фонду становања Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, бр. 11/00 и 56/06).

У складу са чланом 7. Закона, Фондом управља Инвестиционо-развојна банка Републике Српске а.д., Бања Лука (у даљем тексту: "Банка"). Органи Фонда су Скупштина, чију функцију врши Влада Републике Српске (у даљем тексту: "Влада") и директор. Функцију директора Фонда врши директор Банке. Питања из дјелокруга Управног одбора су у надлежности Управе Банке (у даљем тексту Управа). Надзорни одбор Банке врши законом прописану функцију и за Фонд.

Основна дјелатност Фонда је прикупљање средстава остварених приватизацијом, односно издавањем у закуп државних станова, као и пласирањем прикупљених средстава у сврху давања кредита физичким лицима у сврху стамбеног збрињавања.

Сједиште Фонда је у Видовданској 2 у Бањој Луци, Република Српска (Босна и Херцеговина).

На дан 31. децембар 2023. године, повезана правна лица Фонда су:

- 1 . Инвестиционо- развојна банка Републике Српске а.д. Бања Лука;
- 2 . Акцијски фонд Републике Српске а.д. Бања Лука;
- 3 . Фонд за реституцију Републике Српске а.д. Бања Лука;
- 4 . Фонд за развој и запошљавање Републике Српске а.д. Бања Лука;
- 5 . Фонд за развој источног дијела Републике Српске а.д. Источно Ново Сарајево;
- 6 . Фонд за управљање некретнинама и потраживањима у власништву Републике Српске а.д. Бања Лука.

## 2. Основе за припрему и презентацију финансијских извјештаја

### Изјава о усаглашености

Финансијски извјештаји Фонда су припремљени у складу са рачуноводственим прописима важећим у Републици Српској, а који подразумевају да су финансијски извјештаји састављени уз примјену Међународних рачуноводствених стандарда, односно Међународних стандарда финансијског извјештавања МСФИ.

### Основе за састављање финансијских извјештаја

Финансијски извјештаји Фонда су припремљени у складу са рачуноводственим прописима важећим у Републици Српској. Финансијски извјештаји Фонда су састављени по начелу набавне вриједности (историјског трошка).

Историјски трошак је генерално заснован на фер вриједности накнаде плаћене у замјену за робу и услуге. Фер вриједност је цијена коју би примили од продаје имовине или платили за пренос обавеза у уобичајеној трансакцији између тржишних учесника на дан вредновања, без обзира да ли је та цијена директно провјерљива или процијењена коришћењем других техника вредновања.

Приликом процјењивања фер вриједности имовине или обавеза, Фонд узима у обзир оне карактеристике имовине или обавеза које би узели у обзир и други учесници на тржишту приликом одређивања цијене имовине или обавеза на датум вредновања.

Финансијски извјештаји Фонда, су приказани у формату прописаном Правилником о Контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге, друга правна лица и предузетнике ("Службени гласник РС", број 106/15, 104/21 и 59/22), Правилником о садржини и форми образаца финансијских извјештаја за привредна друштва, задруге, друга правна лица и предузетнике ("Службени гласник РС", број 63/16, 59/22 и 129/22), као и Правилником о садржини и форми образаца извјештаја о промјенама на капиталу ("Службени гласник РС", број 63/16 и 59/22), Правилник о додатном рачуноводственом извјештају - Анексу ("Службени гласник Републике Српске", број 62/16 и 124/22).

Фонд је приликом састављања биланса токова готовине користио директни метод извјештавања о токовима готовине.

Фонд је у састављању ових финансијских извјештаја примјењивао рачуноводствене политике које су засноване на рачуноводственим и пореским прописима Републике Српске.

### Функционална валута и валута презентација

Износи у приложеним финансијским извјештајима су изражени у конвертибилним маркама (КМ), која представља функционалну и званичну извјештајну валуту у Републици Српској и Босни и Херцеговини.



## Утицај и примјена нових и ревидованих Међународних стандарда за финансијско извјештавање (“МСФИ”) и Међународних рачуноводствених стандарда (“МРС”)

### **Нови стандарди и измјене постојећих стандарда, који су ступили на снагу у текућем периоду**

На дан одобравања ових финансијских извјештаја, слједећи стандарди и измјене постојећих стандарда, су у примјени:

- МРС 1 „Презентација финансијских извјештаја“ – Допуне класификације обавеза (1. јануар 2023. године);
- МРС 1 „Презентација финансијских извјештаја“ – Објелодањивање рачуноводствених политика – Допуне (1. јануар 2023. године);
- МРС 8 „Рачуноводствене политике, промјене рачуноводствених процјена и грешке“ Допуна дефиниције рачуноводствених процјена (1. јануар 2023. године);
- МРС 12 „Порез на добит“ – Одложени порез повезани са средствима и обавезама насталим из појединачних трансакција (1. јануар 2023. године);
- МСФИ 17 „Уговори о осигурању“ – Допуне (1. јануар 2023. године).

Примјена горе наведених нових стандарда, измјена постојећих стандарда и тумачења, није имала утицаја на финансијске извјештаје Фонда уз напомену да је у Републици Српској примјена МСФИ 17 „Уговори о осигурању“ одгођена.

На дан одобравања ових финансијских извјештаја, слједећи Стандарди и измјене постојећих Стандарда, као и нова тумачења су били издати, али нису постали ефективни:

- МРС 1 „Презентација финансијских извјештаја“ допуна класификације дугорочних и краткорочних обавеза (1. јануар 2024. године);
- МРС 1 „Презентација финансијских извјештаја“ допуна краткорочне обавезе и ковенанте (1. јануар 2024. године);
- МРС 7 „Извјештај о токовима готовине“ и МСФИ 7 „Финансијски инструменти – Објелодањивања“ – Допуне аранжмани финансирања од стране добављача (1. јануар 2024. године);

МСФИ 16 „Лизинг“ – Допуна обавеза по основу најма у трансакцијама продаје и повратног лизинга (1. јануар 2024. Године).

Фонд има намјеру да примјени нове Стандарде и тумачења, који су релевантни за Банку и Фонд, у састављању финансијских извјештаја након што они буду званично објављени и усвојени у Републици Српској, а материјални утицај на финансијске извјештаје Фонда ће се утврдити у периоду иницијалне примјене.

## Сталност пословања

Процјењујући свеукупни положај друштва, може се закључити да нема назнака које би навеле на закључак да ће континуирани наставак пословања Фонда бити доведен у питање.

## Упоредни податак

Фонд је као упоредне податке приказао биланс успеха (Извјештај о укупном резултату) и биланс токова готовине (Извјештај о токовима готовине) за период 01.01-31.12.2022. године, односно биланс стања (Извјештај о финансијском положају) и извјештај о промјенама у капиталу на дан 31. децембра 2022. године.

### 3. Преглед значајних рачуноводствених политика

#### Приходи

Приходи од продаје се исказују по фактурној вриједности, а евидентирају се у тренутку пружања услуге.

Приход од камата књижи се на обрачунској основи у складу с неотплаћеном главницом по ефективној каматној стопи.

#### Прерачунавање стране валуте

Све позиције средстава и обавеза у страним средствима плаћања су прерачунате у њихову противвриједност у Конвертибилним маркама по званичном курсу важећем на дан биланса стања. Пословне промјене у страним средствима плаћања током године прерачунавају се у Конвертибилне марке по званичном курсу важећем на дан сваке промјене. Настале позитивне и негативне курсне разлике књиже се у корист прихода или на терет расхода.

Званични курсеви за ЕУР приијењени за прерачун девизних позиција биланса стања у КМ су били следећи:

Валута	31.12.2023.	31.12.2022.
ЕУР	1,95583	1,95583

#### Трошкови управљања Фондом

Расходи по основу управљање Фондом се евидентирају на терет периода на који се односе, и то у висини износа обрачунатог од стране Банке, у складу са Одлуком Владе Републике Српске о начину обрачуна и наплате накнаде за управљање фондовима бр. 04/1-012-1401/08 и бр. 04/1-012-2-348/15. Наведеном Одлуком је дефинисано да Банка накнаду за управљање фондовима обрачунава аконтативно, пропорционално планираним приходима сваког фонда којим Банка управља, на начин да фондови партиципирају у укупним расходима Банке пропорционално оствареним приходима сваког појединачног фонда.

#### Нематеријалне улагања

Нематеријална улагања су исказана по набавној вриједности, умањена за исправку вриједности и укупне евентуалне акумулиране губитке услјед умањења вриједности.

#### Некретнине, постројења и опрема

Некретнине и опрема се исказују по набавној вриједности, умањена за исправку вриједности и укупне евентуалне акумулиране губитке због умањења вриједности. Набавну вриједност чини вриједност по фактури добављача укључујући царине, порезе који се не могу рефундирати и све друге трошкове довођења средства у стање функционалне приправности. Набавна вриједност умањена је за све примљене попусте и/ или рабате. Набавна вриједност изграђених некретнина, постројења и опреме је њихова набавна вриједност на датум када су изградња или развој

завршени. Под некретнинама и опремом сматрају се она средства чији је очекивани корисни вијек употребе дужи од једне године.

Добици или губици који се јављају приликом расходовања или продаје некретнина и опреме, исказују се у извјештају о укупном резултату као дио осталих пословних прихода или осталих пословних расхода.

Адаптације, обнављања и поправке које продужавају вијек кориштења средства, увећавају вриједност основног средства. Оправке и одржавања се књиже на терет текућег обрачунског периода и приказују као трошкови пословања.

## Амортизација

Амортизација некретнина и опреме и нематеријалних улагања се обрачунава на набавну вриједност на почетку године, као и на некретнине и опрему и нематеријална улагања стављена у употребу током године, примјеном линеарног (пропорционалног) метода.

Процијењени корисни вијек употребе појединих група некретнина и опреме и нематеријалних улагања, који су служили као основа за обрачун амортизације и примијењене стопе у 2023. години су следећи:

	Животни вијек (године)	Стопа (%)
Нематеријалне инвестиције	5	20
Грађевински објекти	75	1,3
Моторна возила	6.5	15.5
Рачунар	4	25
Канцеларијски намештај и остала опрема	6-14	7-16.5

## Финансијски инструменти

МСФИ 9 регулише класификацију и мјерење финансијских инструмената. МСФИ 9 је подијељен у три различита подручја: класификација и мјерење финансијских инструмената умањења вриједности и рачуноводства заштите.

У склопу имплементације Међународног стандарда финансијског извјештавања 9 (у наставку: МСФИ 9), Инвестициона-развојна банка Републике Српске (у наставку: ИРБ РС) израдила је Методологију за процјену обезвређења пласмана ИРБ према међународном стандарду финансијског извјештавања 9 – Финансијски инструменти (у наставку: Методологија).

Овом методологијом су потврђени основни методолошки аспекти који се имплементирају као што су сегментација портфолија ИРБ РС, нивои кредитног ризика, критеријуми за промјену нивоа, израчунавање очекиваног кредитног губитка и др. као и доступност историје статуса неизмирења.

МСФИ 9 уводи појмове обезвријеђења и очекиваног губитка, чије је израчунавање засновано на преласку финансијских инструмената између три нивоа обезвријеђења.

“Фонд становања Републике Српске” а.д. Бања Лука  
Напомене уз финансијске извјештаје за годину која се завршава на дан 31. децембра  
2023. године

Методологијом се прописује начин формирања исправки вриједности за сва директно пласирана средства Фондова којима управља ИРБ РС, односно групе повезаних клијената који за Фондове представљају један ризик.

Може се примјењивати на све врсте финансијских инструмената који се вреднују по амортизационој вриједности или фер вриједности кроз остали укупан резултат, осим на:

- Учешћа у повезаним лицима, придруженим лицима и заједничким улагањима која се рачуноводствено обухватају у складу са МСФИ 10 – Консолидовани финансијски извјештаји, МРС 27 – Појединачни финансијски извјештаји или МРС – 28 Учешћа у придруженим лицима и заједничким подухватима (осим у случајевима када наведени стандарди захтијевају или дозвољавају лицу да обрачунава учешће у повезаном лицу, придруженом лицу или заједничком улагању у складу са неким или свим захтјевима (МСФИ 9);
- Права и обавезе послодавца по плановима о примањима запослених, на која се примјењује МРС 19 – Примања запослених,
- ХОВ у портфељу фондова којима управља ИРБ РС, у дијелу који се односи на вредновање истих а које се врши у складу са Уредбом коју доноси Влада Републике Српске.

Сами финансијски инструменти за потребе захтјева који се односе на обрачун исправке вриједности у складу са МСФИ, дефинисани су у МРС 32, који их дефинише као уговоре на основу којих настаје финансијска имовина једног лица и финансијска обавеза или инструмент капитала другог лица.

За потребе ове Методологије статусом неизмирења обавеза сматраће се сва кашњења преко 90 дана.

По МСФИ 9 финансијска имовина се класификује према особинама припадајућих уговорних новчаних токова и пословних модела. Пословним подручјима ИРБ РС додијељени су пословни модели „држања ради наплате“ или „држање ради наплате и продаје“, а у складу са намјером држања и очекиваним прометом финансијских инструмената.

Кредите и сродна потраживања (са намјером банке – прикупљање уговорених новчаних токова, прикупљање уговорених новчаних токова уз могућност накнадне продаје потраживања и остало) могуће је класификовати према ИФРС 9 по амортизујућем трошку, као инструменте који се воде по фер вриједности кроз осталу свеобухватну добит (FVOCI) и као инструменте који се воде по фер вриједности кроз биланс успјеха (FVPL).

Улагања у власничке инструменте (Банка признаје само приходе од дивиденди кроз биланс успјеха, и то онда кад стекне право од њих, а промјене фер вриједност се воде кроз OCI) могуће је класификовати као инструменте који се воде по фер вриједности кроз осталу свеобухватну добит (FVOCI) и као инструменте који се воде по фер вриједности кроз биланс успјеха (FVPL).

Фонд ће за сваку ставку финансијске aktive који представља финансијски инструмент у тренутку иницијалног признања извршити њену класификацију у једну од 3 категорије које су предвиђене МСФИ 9.

Кредитни портфолио ИРБ РС је сегментиран према типу производа на следећи начин:



“Фонд становања Републике Српске” а.д. Бања Лука  
Напомене уз финансијске извјештаје за годину која се завршава на дан 31. децембра  
2023. године

- Држава, јавне установе и јединице локалне самоуправе (сви зајмови дати јавним установама, општине и градови РС, те јавна предузећа и привредна друштва која су у већинском власништву Републике Српске),
- Финансијске институције (све изложености према финансијским посредницима путем који су пласирани средства ИРБ РС и Фондова);
- Привредна друштва (сви директни зајмови пласирани правним лицима по кредитним линијама ИРБ РС и Фондова);
- Становништво (директни зајмови пласирани по кредитној линији Зајмови за незапослене демобилисане борце РС).

МСФИ 9 дефинише три нивоа у које могу бити сврстани пласмани Банке у зависности од иницијалне оцјене пласмана као и промјена које се могу идентификовати у току отплате пласмана. Карактеристике Нивоа су сљедеће:

- 1) Ниво 1 – низак ниво кредитног ризика односно клијенти код којих није идентификована значајна неповољна промјена у кредитном квалитету;
- 2) Ниво 2 – повећан ниво кредитног ризика односно клијенти код којих постоји значајан пад кредитног квалитета;
- 3) Ниво 3 – изложености код којих је настало умањење вриједности, односно изложености у статусу неизмирења обавеза са кашњењем 90 и више дана.
- 4) РОСИ имовина – представља изложеност за коју се у тренутку иницијалног признавања утврди да је њена вриједност умањена за кредитне губитке због постојања значајног кредитног ризика и она се приликом почетног признавања распоређује у ниво кредитног ризика 3, а накнадно се може распоредити у ниво кредитног ризика 2.

Сходно стандарду, трансфери између нивоа су могући у оба смјера. У случају побољшања кредитног квалитета дужника, трансфер ће се вршити из лошијег у бољи ниво уз идентификацију побољшања кредитног рејтинга и уз праћење потраживања одређеног временског периода ради утврђивања одрживости идентификованог побољшаног стања.

Заједничка карактеристика пласмана за пребацавање из Нивоа 1 у Ниво 2, а потом даље у Ниво 3 је погоршање кредитног квалитета пласмана чим се дато погоршање идентификује, док је за обрнути процес помјерања из Нивоа 3 у Ниво 2 и у Ниво 1 карактеристично побољшање кредитног квалитета конкретног пласмана и протичање одређеног временског периода у којем се прати да је идентификовано побољшање трајна карактеристика пласмана.

Имовина класификована у РОСИ имовину не може се рекласификовати у нижи ниво кредитног ризика.

## **Очекивани кредитни губитак**

Банка и Фондови утврђују очекивани кредитни губитак за ставке финансијске aktive које се вреднују по амортизованом трошку и фер вриједности кроз остали укупни резултат.

Банка /Фонд је дужна да на индивидуалној основи утврђује очекивани кредитни губитак за појединачно значајне изложености распоређене у ниво кредитног ризика 3 за износе изнад прага материјалне значајности у зависности од корисника.

“Фонд становања Републике Српске” а.д. Бања Лука  
Напомене уз финансијске извјештаје за годину која се завршава на дан 31. децембра  
2023. године

Сходно стандарду очекивани кредитни губитак за изложености на групној основи рачуна се у складу са сљедећом општом формулом:

$$\text{ЕЦЛ} = \text{ПД} \times \text{ЛГД} \times \text{ЕаД}$$

Гдје је:

ЕЦЛ -очекивани кредитни губитак

ПД -вјероватноћа наступања статуса неизмирења обавеза

ЛГД -губитак услед наступања статуса неизмирења обавеза

ЕаД -изложеност у тренутку настанка статуса неизмирења обавеза

Банка/Фонд утврђује очекивани кредитни губитак за изложености на индивидуалној основи као позитивну разлику између бруто књиговодствене вриједности изложености и процијењених будућих новчаних токова (од оперативних прихода и/или реализације колатерала) током очекиваног вијека трајања ставке финансијке активе дисконтованих ефективном каматном стопом важећом на датум извјештавања. При томе, процјена извјесности будућих новчаних токова од оперативних прихода мора се заснивати најмање на:

- Историјским новчаним токовима у периоду од најмање задњих шест мјесеци
- Поузданој документованости будућих новчаних токова.
- Искуству банке у наплати потраживања од клијената са сличним карактеристикама.

Банка утврђује очекивани кредитни губитак за РОСI имовину на индивидуалној основи, а на начин дефинисан Методологијом.

Банка може за потребе утврђивања очекиваних кредитних губитака користити поједностављен приступ, те вршити експертну процјену очекиваних губитака на основу историјских података о наплати таквих врста потраживања, евидентираним губицима, те на будућим очекивањима о наплатама таквих врста потраживања.

## Финансијска имовина

Сва финансијска имовина се признаје, односно престаје се признавати на датум трговања кад је купопродаја финансијског средства дефинисана уговореним датумом испоруке финансијског средства у роковима утврђенима према конвенцијама на предметном тржишту, и иницијално је мјерена по фер вриједности, укључујући трансакционе трошкове. Финансијска имовина може бити класификована у сљедеће категорије: финансијска имовина "по фер вриједности кроз извјештај о укупном резултату", "расположива за продају", "у посједу до доспијећа", те "дати кредити и потраживања". Класификација зависи од природе и сврхе финансијске имовине, и одређује се у тренутку иницијалног признавања.

## Метод ефективне камате

Метода ефективне каматне стопе је метода обрачуна амортизованог трошка финансијске имовине и распоређивања прихода од камата током одређеног периода. Ефективна каматна стопа је каматна стопа која тачно дисконтује будућа новчана примања кроз очекивани вијек трајања финансијске имовине, или гдје је то могуће, краћег периода.

Приходи се признају на бази ефективне каматне стопе за дужничке инструменте, изузев за оне који су исказани по фер вриједности кроз извјештај о укупном резултату.

### Готовина и готовински еквиваленти

Готовински еквиваленти и готовина укључују готовину у благајни, депозите код комерцијалних банака, као и високо ликвидна средства која се могу брзо конвертовати у познате износе готовине, уз безначајан ризик од промјене вриједности.

### Кредити (зајмови) и потраживања

Потраживања од купаца, дати дугорочни стамбени кредити, као и остала потраживања са фиксним или одредивим плаћањима која не котирају на активном тржишту, класификују се као кредити и потраживања. Кредити и потраживања вреднују се по амортизованом трошку, примјеном методе ефективне каматне стопе, умањени за процијењено умањење вриједности. Приход од камате се признаје примјеном ефективне каматне стопе, осим у случају краткорочних потраживања, гдје би признавање прихода било нематеријално.

### Исправка вриједности потраживања

Потраживања су приказана по њиховој номиналној вриједности, умањеној за исправке вриједности ненаплативих потраживања. Исправка вриједности потраживања врши се процјеном износа ненаплативих потраживања. Процјена износа ненаплативих потраживања базира се на историјским доказима о износу с тим у вези насталих губитака.

У складу са рачуноводственом политиком Фонда, промјене на исправци вриједности дугорочних потраживања по основу откупа станова, евидентирају се преко позиција статутарних резерви.

### Умањења финансијске имовине

Финансијска имовина, осим имовине исказане по фер вриједности кроз биланс успјеха, процијењена је за индикаторе умањења на сваки датум извјештаја о финансијском положају. Финансијска имовина је умањена тамо гдје је доказано да, као резултат једног или више догађаја који су се десили након почетног признавања финансијске имовине, процијењени будући новчани токови инвестиције су измијењени.

За акције које не котирају на берзи, а класификоване су као расположиве за продају, значајан или продужен пад у фер вриједности вриједносног папира испод његовог трошка сматра се објективним доказом умањења.

За сву осталу финансијску имовину, укључујући откупиве хартије од вриједности класификоване као расположиве за продају, и потраживања по финансијском зајму, објективан доказ умањења може укључити:

- значајне финансијске тешкоће издаваоца или корисника; или
- пропуст у отплати камате или главнице; или
- могућност да ће дужник доћи у стечај или финансијску реорганизацију.

За одређене категорије финансијске имовине, као што су потраживања од купаца, средства за која је процијењено да нису умањена, појединачно се накнадно процјењују за умањење на колективној основи. Објективан доказ умањења портфолија потраживања могао би укључити претходно искуство Фонда у наплати, кашњење у наплати након периода доспијећа, као и промјене у

“Фонд становања Републике Српске” а.д. Бања Лука  
Напомене уз финансијске извјештаје за годину која се завршава на дан 31. децембра  
2023. године

националним или локалним економским условима који су у узајамној вези са неизвршењем потраживања.

За финансијску имовину исказану по амортизованом трошку, износ умањења је разлика између књиговодствене вриједности имовине и садашње вриједности процијењених будућих новчаних токова, дисконтованих користећи оригиналну ефективну каматну стопу финансијског средства.

Књиговодствена вриједност финансијске имовине је умањена за губитке умањења директно за сву финансијску имовину, осим за потраживања гдје је књиговодствена вриједност умањена кроз употребу резервација за умањење вриједности. Када није могуће наплатити потраживања од купаца, онда су иста отписана на терет резервације за умањење вриједности. Накнадни поврат износа који су претходно отписани се оприходује у корист резервације за умањење вриједности. Промјене у књиговодственој вриједности резервације за умањење вриједности евидентирају се у извјештају о укупном резултату.

Са изузетком хартија од вриједности расположивих за продају, ако се, у наредном периоду, износ губитака од умањења вриједности смањи, и то смањење се односи на догађај који је настао након што је умањење признато, претходно признат губитак умањења може се признати кроз извјештај о укупном резултату у мјери која неће резултовати књиговодственим износом већим него што би био амортизовани трошак да није дошло до признавања умањења вриједности на датум када је умањење вриједности исправљено.

Што се тиче хартија од вриједности - улагања расположивих за продају, губици од умањења претходно признати кроз извјештај о укупном резултату се не поништавају кроз извјештај о укупном резултату. Било које увећање у фер вриједности након губитка умањења се признаје директно у капитал.

## Издати финансијски инструменти и финансијске обавезе

Издати финансијски инструменти или њихове компоненте се класификују као обавезе када суштина уговорног односа указује да Банка има обавезу или да испоручи готовину или неко друго финансијско средство имаоцу, или да испуни обавезу на другачији начин. Такви инструменти укључују износе који се дугују држани, кредитним институцијама и клијентима. Након почетног признавања издати финансијски инструменти и остала позајмљена средства се накнадно вреднују по амортизованој вриједности кориштењем методе ефективне каматне стопе. Приходи и расходи се прознају у билансу успјеха када финансијска обавеза престане да се признаје, као и кроз процес амортизације.

## Престанак признавања финансијске имовине

Фонд ће престати признавати финансијску имовину само када уговорна права на новчане токове од финансијске имовине истекну, или ако пренесе финансијску имовину, па самим тим и све ризике и награде од власништва средства на други субјект. Ако Фонд не пренесе нити задржи суштински све ризике и поврате од власништва и задржи контролу над финансијском имовином, Фонд наставља да признаје финансијску имовину.

## Финансијска средства

Финансијско средство (или дио финансијског средства или групе финансијских средстава) престаје да се признаје уколико: је дошло до истека права на готовинске приливе по основу тог средства, или је Банка пренијела право на готовинске приливе по основу средства или је преузела обавезу да изврши исплату примљене готовине по основу тог средства у пуном износу без материјално значајног одлагања плаћена је трећем лицу по основу уговора о преносу; или је



Банка извршила пренос свих ризика и користи у вези са средством, или није нити пренијела нити задржала све ризике и користи у вези са средством, али је пренијела контролу над њима.

Када је Банка пренијела права на готовинске приливе по основу средстава или је склопила уговор о преносу, и по том није нити пренијела нити задржала све ризике и користи у вези са средством, нити је пренијела контролу над средством, средство се признаје у оној мјери колико је Банка ангажована у погледу средства. Даље ангажовање Банке, које има форму гаранције на пренесено средство, се вреднује у износу књиговодствене вриједности средства или износу максималне накнаде коју би Банка морала да исплати.

### Финансијске обавезе

Финансијска обавеза престаје да се признаје уколико је испуњење те обавезе извршено, уколико је обавеза укинута или уколико је истекло важење обавезе. У случају гдје је постојећа финансијска обавеза замјењена другом обавезом према истом повјериоцу, али под значајно промјењеним условима или уколико су услови код постојеће обавезе значајно измјењени, таква замјена или промјена услова третира се као престанак признавања, првобитне обавезе са истовременим признавањем нове обавезе док се разлика између првобитне и нове вриједности обавезе признаје у билансу успјеха.

### Резервисања

Резервисања се признају и врше када Фонд има законску или уговорену обавезу као резултат прошлих догађаја и када је вјероватно да ће одлив ресурса који стварају економске добити бити потребан да се измири обавеза и када се може поуздано процијенити износ обавезе.

### Повезана правна лица

Правно лице се сматра повезаним са другим правним лицем ако директно или индиректно преко једног или више посредника контролише, је контролисано или је под заједничком контролом правног лица, ако посједује удјеле у другом правном лицу који му омогућавају значајан утицај над њим, ако представља заједничко улагање у којем је друга страна такође учесник у заједничком улагању.

Трансакцијом са повезаним правним лицима се сматра сваки трансфер ресурса, услуга или обавеза између повезаних страна, без обзира да ли се у том трансферу зарачунава цијена.

### Правична (фер) вриједност

Пословна политика Фонда је да објелодани информације о правичној вриједности активе и пасиве за коју постоје званичне тржишне информације и када се правична вриједност значајно разликује од књиговодствене вриједности. У Републици Српској не постоји довољно тржишног искуства, као ни стабилности и ликвидности код куповине и продаје потраживања и остале финансијске активе и пасиве, пошто званичне тржишне информације нису у сваком тренутку расположиве. Стога, правичну вриједност није могуће поуздано утврдити у одсуству активног тржишта. Управа Фонда и Банке врши процјену ризика и, у случајевима када се оцијени да вриједност по којој се имовина води у пословним књигама неће бити реализована, врши исправку вриједности. По мишљењу Управе Фонда, износи у овим финансијским извјештајима одражавају вриједност која је, у датим околностима, највјеродостојнија и најкориснија за потребе извјештавања.

## Порези

### Текући порез на добитак

Текући порез на добитак представља износ који се обрачунава и плаћа у складу са Законом о порезу на добит. Текући порез на добитак представља износ који се обрачунава примјеном прописане пореске стопе од 10% на основицу утврђену пореским билансом, коју представља износ добитка прије опорезивања по одбитку ефеката усклађивања прихода и расхода.

Порески прописи Републике Српске не предвиђају могућност да се порески губици из текућег периода могу користити као основа за повраћај пореза плаћеног у претходним периодима. Међутим, губици из текућег периода исказани у пореском билансу могу се користити за умањење пореске основице будућих обрачунских периода, али не дужи од пет година.

Дана 17.07.2019. године ступио је на снагу Закон о измјенама и допунама Закона о порезу на добит. Новим Законом није промијењена стопа пореза на добит, а руководство Фонда сматра да поједине измјене, које се односе на утврђивање пореске основице неће имати материјално значајан утицај на финансијске извјештаје Фонда.

### Одложени порез на добитак

Одложени порез на добитак се обрачунава коришћењем методе утврђивања обавеза према билансу стања, за привремене разлике произашле из разлике између пореске основе потраживања и обавеза у билансу стања и њихове књиговодствене вриједности. Важеће пореске стопе на дан биланса стања или пореске стопе које су након тог дана ступиле на снагу, користе се за утврђивање разграниченог износа пореза на добитак. Одложене пореске обавезе се признају за све опорезиве привремене разлике. Одложена пореска средства се признају за све одбитне привремене разлике и ефекте пореских губитака и пореских кредита, који се могу преносити у наредне фискалне периоде, до степена до којег ће вјероватно постојати опорезиви добитак од којег се пренијети порески губитак и кредити могу умањити.

### Порези и доприноси који не зависе од резултата

Порези и доприноси који не зависе од резултата представљају плаћања према важећим републичким и општинским прописима ради финансирања разних комуналних и републичких потреба. Ови порези и доприноси укључени су у оквиру осталих пословних расхода.

## 4. Значајне рачуноводствене процјене

Презентација финансијских извјештаја захтијева од Управе коришћење најбољих могућих процјена и разумних претпоставки, које имају ефекта на презентоване вриједности средстава и обавеза и објелодањивање потенцијалних потраживања и обавеза на дан састављања финансијских извјештаја, као и прихода и расхода у току извјештајног периода. Ове процјене и претпоставке су засноване на историјским и осталим информацијама расположивим на дан састављања финансијских извјештаја, а будући стварни резултати могу да се разликују од процијењених износа.

Основне претпоставке које се односе на будуће догађаје и остале значајне изворе неизвјесности при давању процјене на дан финансијских извјештаја, која носи ризик са могућим исходом у материјално значајним корекцијама садашње вриједности средстава и обавеза у наредној финансијској години представљене су у даљем тексту:

### А) Процијењени корисни вијек опреме и нематеријалних улагања

Одређивање корисног вијека опреме и нематеријалних улагања је засновано на историјском искуству са сличним средствима, као и предвиђеним технолошким напретком и промјенама економских и индустријских фактора. Адекватност процијењеног преосталог корисног вијека некретнина, опреме и нематеријалних улагања се анализира годишње, или гдје год постоји индиција о значајним промјенама одређених претпоставки. Управа Фонда сматра да су рачуноводствене процјене у вези са процијењеним корисним вијеком трајања некретнина, опреме и нематеријалних улагања, значајне рачуноводствене процјене.

### Б) Исправка вриједности потраживања

Исправка вриједности за сумњива и спорна потраживања се обрачунава на основу процијењених губитака услед немогућности купца или дужника да испуне неопходне обавезе. Процјена Управе је заснована на старосној анализи потраживања од купаца, историјским отписима, кредитним способности купаца и промјенама у условима продаје, приликом утврђивања адекватности исправке вриједности сумњивих и спорних потраживања. Ово укључује и претпоставке о будућем понашању купаца и резултујућим будућим наплатама. Управа вјерује да није потребна додатна исправка вриједности потраживања, изузев резервисања већ приказаних у финансијским извјештајима.

### В) Порески ризици

Република Српска и Босна и Херцеговина тренутно имају више закона који регулишу разне порезе уведене од стране надлежних органа. Порези који се плаћају укључују порез на додату вриједност, порез на добитак и порезе на доходак и друге порезе. Тумачење пореских закона од стране пореских власти у односу на трансакције и активности Фонда могу се разликовати од тумачења Управе. Као резултат изнијетог, трансакције могу бити оспорене од стране пореских власти и Фонду може бити одређен додатни износ пореза, казни и камата. У складу са Законом о Пореској управи Републике Српске, период застарјелости пореске обавезе је пет година. То практично значи да пореске власти имају права да одреде плаћање неизмирених обавеза у року

од пет година од тренутка када је обавеза настала. Ове чињенице утичу да порески ризик у Републици Српској и Босни и Херцеговини буде значајнији од оног у земљама са развијенијим пореским системом.

## 5. Нематеријални трошкови (без пореза и доприноса)

Нематеријални трошкови (без пореза и доприноса)	2023. у КМ	2022. у КМ
Трошкови управљања Фондом	724.405	1.781.164
Трошкови платног промета	2.693	2.423
Чланарине привредним коморама	1.618	1.177
Таксе	13.392	17.392
Остале непроизводне услуге	7.063	7.079
Остали нематеријални трошкови	17.599	31.949
<b>Укупно нематеријални трошкови (без пореза и доприноса):</b>	<b>766.770</b>	<b>1.841.184</b>

## 6. Финансијски приходи

Финансијски приходи	2023. у КМ	2022. у КМ
Приходи од камата за дате кредите	4.353.123	4.538.893
Приход од камата на обвезнице	150	227
Приходи од камата на средства по виђењу	-	341
Приход од затезних камата	283.351	288.549
Приходи од накнада	8.026	2.040
Остали финансијски приходи	175	313
<b>Укупно финансијски приходи:</b>	<b>4.644.825</b>	<b>4.830.363</b>

У структури прихода од камата преко 90% укупних прихода од камата, остварен је по основу прихода од камата по пласираним стамбеним кредитима. Значајан износ, остварен је по основу затезне камате од становништва због неблаговременог плаћања откупне цијене стана у процесу приватизације државних станова у износу од 282.277 КМ.

## 7. Нето добитак/ (губитак) по основу обезвређења некретнина

Нето добитак/ (губитак) по основу обезвређења некретнина	2023. у КМ	2022. у КМ
Амортизација објеката који се воде по набавној вриједности (напомена 10)	-	(778.426)



“Фонд становања Републике Српске” а.д. Бања Лука  
Напомене уз финансијске извјештаје за годину која се завршава на дан 31. децембра  
2023. године

Нето добитак/ (губитак) по основу обезвређења некретнина	2023. у КМ	2022. у КМ
Приходи од усклађивања вриједности грађевинских објеката (напомена 10)	-	778.426
<b>Укупно нето добитак/(губитак) по основу обезвређења некретнина:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

У Пословној згради Инвестиционо-развојне банке Републике Српске десио се пожар који је изазвао значајну материјалну штету на другој спрату зграде, који је у власништву Фонда. Процијењена штета некретнине у 2022. години у укупном износу је 778.426 КМ, те је у истом износу извршено обезвређење објекта.

Имовина банке и фонда је била осигурана од стране Аура осигурања. Са осигуравајућим друштвом је постигнут споразум о наплати осигуране суме, тако да се наведени објект у потпуности врати у пређашње стање, што је у извјештајном периоду и урађено. Самим тиме извршено је и усклађивање вриједности објекта у износу од 778.426 КМ у току 2022. године.

## 8. Порез на добит

Порез на добит	2023. у КМ	2022. у КМ
Добит / (губитак) прије опорезивања	3.782.258	2.646.845
Корекција за пореске сврхе	(38.124)	(38.201)
Нето пореска основица	3.744.134	2.608.644
Текући порез на добит (10%)	374.413	260.865
<b>Укупно порез на добит:</b>	<b>374.413</b>	<b>260.865</b>

## 9. Зарада по акцији

Зарада по акцији	2023. у КМ	2022. у КМ
Добитак / (губитак) обрачунског периода	3.407.845	2.385.980
Просечан пондерисани број акција	248.387.640	244.225.652
<b>Укупно зарада по акцији:</b>	<b>0,0014</b>	<b>0,0098</b>

## 10. Некретнине, постројења и опрема

	Грађевинск и објекти	Постројењ а и опрема	Укупно
<b>НАБАВНА ВРИЈЕДНОСТ</b>			
Стање на дан 31. децембар 2021/ 01. јануар 2022. године	2.233.768	13.135	2.246.903
Повећање / (смањење)	-	(4.286)	(4.286)
Стање на дан 31. децембар 2022. године	2.233.768	8.849	2.242.617
Отпис по попису	-	(59)	(59)
Стање на дан 31. децембар 2023. године	2.233.768	8.790	2.242.558
<b>ИСПРАВКА ВРИЈЕДНОСТИ</b>			
Стање на дан 31. децембар 2021/ 01. јануар 2022. године	285.550	13.135	298.685
Амортизација	29.039	-	29.039
Расходи / смањења	-	(4.286)	(4.286)
Обезвређење (напомена 7)	778.426	-	-
Отпис (напомена 7)	(778.426)	-	-
Стање на дан 31. децембар 2022. године	314.589	8.849	323.438
Амортизација	29.039	-	29.039
Отпис по попису	-	(59)	(59)
Стање на дан 31. децембар 2023. године	343.628	8.790	352.418
<b>САДАШЊА ВРИЈЕДНОСТ</b>			
Садашња вриједност на дан 31.12.2022	1.919.179	-	1.919.179
Садашња вриједност на дан 31.12.2023	1.890.140	-	1.890.140

## 11. Дугорочни финансијски пласмани

Дугорочни финансијски пласмани	31.12.2023. у КМ	31.12.2022. у КМ
Дугорочни кредити у земљи	262.894.290	269.138.446
Финансијска средства која се воде по амортизованом трошку	3.473	6.471
Дугорочна потраживања од становништва по уговорима за откуп станова	803.049	1.479.720
<b>Укупно дугорочни финансијски пласмани:</b>	<b>263.700.812</b>	<b>270.624.637</b>

Преглед дугорочних кредита по комерцијалним банкама са којима Фонд има потписан уговор:

Дугорочни кредити у земљи	31.12.2023. у КМ	31.12.2022. у КМ
НЛБ Развојна банка а.д. Бања Лука	89.992.644	87.154.006
Unicredit Bank а.д. Бања Лука	20.424.087	23.316.644
Нова Банка а.д. Бања Лука	97.220.656	100.174.752
Атос банк а.д. Бања Лука	45.873.025	46.527.130

“Фонд становања Републике Српске” а.д. Бања Лука  
Напомене уз финансијске извјештаје за годину која се завршава на дан 31. децембра  
2023. године

Дугорочни кредити у земљи	31.12.2023. у КМ	31.12.2022. у КМ
Наша банка а.д. Бијељина	5.968.906	6.361.007
Банка Поштанска штедионица а.д. Бања Лука	13.739.743	13.369.738
Аддико банк а.д. Бања Лука	6.648.578	8.742.882
МКД Микрофин д.о.о. Бања Лука	829.218	938.604
МКД Здравео д.о.о. Бања Лука	22.226	29.425
МФ Банка а.д. Бања Лука	7.582.323	8.120.934
МКД Аурис а.д. Бања Лука	37.134	41.886
МКД Привредник а.д. Бијељина	69.074	32.066
	<b>288.407.615</b>	<b>294.809.074</b>
Текуће доспијеће дугорочних стамбених кредита (напомена 14)	(24.792.306)	(24.933.605)
Испрвака вриједности / очекивани кредитни губици	(721.019)	(737.023)
<b>Укупно дугорочни кредити у земљи:</b>	<b>262.894.290</b>	<b>269.138.446</b>

#### Стамбени кредити

Дугорочна потраживања за стамбене кредите пласиране преко пословних банака у Републици Српској, на дан 31. децембра 2023. у износу од 262.894.290 КМ (на дан 31. децембра 2021. године 269.138.446 КМ), односи се на дугорочна потраживања за дате кредите физичким лицима у сврху стамбеног збрињавања. Наведени кредити су крајњим корисницима пласирани преко пословних банака у Републици Српској и сходно томе, наплату кредита од крајњег корисника врше пословне банке преко којих су кредити и пласирани. Ризик наплате наведених потраживања од крајњих корисника не сноси Фонд, већ пословне банке преко којих Фонд пласира кредитна средства, односно Фонд од пословних банака наплаћује потраживања за дате кредите, као и доспјелу камату, без обзира да ли крајњи корисник кредита редовно отплаћује свој дуг пословној банци.

У складу са Правилима пласмана средстава по кредитним линијама („Сл. Гласник РС“ број 67/21 и 45/23, у даљем тексту „Правила“), Фонд врши пласман средстава за куповину, изградњу, реконструкцију, адаптацију и проширење стамбених јединица, са износом кредитирања од 10.000 КМ до 170.000 КМ, и роком отплате до 25 година без могућности грејс периода.

#### Откуп државних станова

Откуп државних станова се врши по основу Закона о приватизацији државних станова („Сл. Гласник РС“ број 11/00), као и накнадним измјенама и допунама наведеног закона, а од јула 2015. године по основу Закона о приватизацији државних станова („Сл. Гласник РС“ број 60/15). Према члану 38 наведеног Закона, одређено је да уколико се до 30. јуна 2020. године не закључи уговор о откупу државног стана између продавца (Република, град, општина, предузеће, установа или друго правно лице које је стан као инвеститор изградило, или по било ком другом основу стекло) и носиоци станарског права, продавац и носилац станарског права су дужни да закључе уговор о закупу стана на неодређено вријеме.

Према члану 36 Закона, средства која се остваре откупом станова уплаћују се на рачун Фонда становања Републике Српске.

“Фонд становања Републике Српске” а.д. Бања Лука  
Напомене уз финансијске извјештаје за годину која се завршава на дан 31. децембра  
2023. године

<b>Откуп државних станова</b>	<b>31.12.2023. у КМ</b>	<b>31.12.2022. у КМ</b>
Дугорочна потраживања од становништва по уговорима за откуп станова	803.049	1.479.720
Текуће доспеће дугорочних потраживања од становништва по уговорима за откуп станова (напомена 14)	1.708.594	1.645.368
Краткорочна потраживања по основу откупа државних станова (напомена 14)	680.385	731.387
Исправка вриједности потраживања по основу откупа станова (напомена 14)	-	(1.380.932)
<b>Укупна потраживања од становништва по уговорима оза откуп станова:</b>	<b>3.192.028</b>	<b>2.475.543</b>

Исправка вриједности потраживања по основу откупа станова односи се на ненаплаћена утужена потраживања по основу откупа станова.

## 12. Дати аванси

Дати аванси на дан 31.децембра 2023. године у износу од 344.431 КМ у потпуности се односе на више уплаћена средства по основу накнаде за управљање коју Инвестиционо-развојна банка РС а.д. Бања Лука која управља Фондом обрачунава аконтативно.

## 13. Краткорочна потраживања

<b>Краткорочна потраживања</b>	<b>31.12.2023. у КМ</b>	<b>31.12.2022. у КМ</b>
Остала потраживања – Синергија у стечају	122.912	122.913
<i>Исправка вриједности – Синергија у стечају</i>	<i>(117.916)</i>	<i>(117.917)</i>
Остала потраживања – Банка Српске у стечају	8.408.667	8.408.667
<i>Исправка вриједности – Банка Српске у стечају</i>	<i>(8.408.667)</i>	<i>(8.408.667)</i>
Остала потраживања – Бобар банка у стечају	2.635.618	2.635.618
<i>Исправка вриједности - Бобар банка у стечају</i>	<i>(2.635.618)</i>	<i>(2.635.618)</i>
Потраживања за више плаћен порез на добит	-	75.780
<b>Укупно краткорочна потраживања:</b>	<b>4.996</b>	<b>80.776</b>

Потраживања од МКД Синергија плус у стечају на дан 31. децембра 2023. године у износу од 4.996 КМ односе се на потраживања по основу пласираних стамбених кредита.

## 14. Краткорочни финансијски пласмани

Краткорочни финансијски пласмани	31.12.2023. у КМ	31.12.2022. у КМ
Дио дугорочних кредита који доспијевају за наплату до годину дана (напомена 11)	24.792.306	24.933.605
Дио дугорочних хартија од вриједности који доспијева за наплату до годину дана	2.998	3.412
Остали краткорочни финансијски пласмани (напомена 11)	2.388.979	2.376.755
Исправка вриједности потраживања по основу откупа станова (напомена 11)	-	(1.380.932)
<b>Укупно краткорочни финансијски пласмани:</b>	<b>27.184.283</b>	<b>25.932.840</b>

“Фонд становања Републике Српске” а.д. Бања Лука  
Напомене уз финансијске извјештаје за годину која се завршава на дан 31. децембра  
2023. године

<b>Дио дугорочних кредита који доспијева за наплату до годину дана</b>	<b>31.12.2023. у КМ</b>	<b>31.12.2022. у КМ</b>
НЛБ Развојна банка а.д. Бања Лука	7.973.153	7.765.699
Unicredit Bank а.д. Бања Лука	2.250.238	2.358.120
Нова банка а.д. Бања Лука	6.992.618	6.953.052
Атос банка а.д. Бања Лука	3.980.092	3.916.104
Наша банка а.д. Бијељина	538.367	542.447
Банка Поштанска штедионица а.д. Бања Лука	888.134	868.731
Аддико Банк а.д. Бања Лука	1.279.002	1.625.783
МКД Микрофин д.о.о. Бања Лука	141.854	146.200
МКД Здравео д.о.о. Бања Лука	3.626	7.199
МФ Банка а.д. Бања Лука	734.537	742.897
МКД Аурис а.д. Бања Лука	4.839	4.752
МКД Привредник а.д. Бијељина	5.846	2.622
<b>Укупно, дио дугорочних кредита који доспијева за наплату до годину дана:</b>	<b>24.792.306</b>	<b>24.933.605</b>

<b>Ознака обвезнице</b>	<b>Број обвезнице</b>	<b>Дугорочна потраживања</b>	<b>Доспијеће до годину дана</b>
РСРС-О-Е	8.268	752	827
РСРС-О-Ф	12.282	1.151	1.228
РСРС-О-Г	4.603	460	460
РСРС-О-Х	3.391	678	339
РСРС-О-И	1.439	432	144
<b>Укупно:</b>		<b>3.473</b>	<b>2.998</b>

Чланом 34, Закона, прописано је да се откуп стана може вршити и обвезницама Републике Српске које се исплаћују као накнада за нематеријалну штету насталу у периоду ратних дејстава од 20. маја 1992. године до 19. јуна 1996. године а највише до 60% утврђене откупне цијене стана.

Све обвезнице су са роком отплате од 13 до 14 година, и грејс периодом од 3 до 4 године уз каматну стопу 1,5% годишње.



## 15. Готовина и готовински еквиваленти

Готовина и готовински еквиваленти	31.12.2023. у КМ	31.12.2022. у КМ
Пословни рачун - локална валута	1.091.380	2.480.631
Пословни рачун - страна валута	118.474	142.168
	<b>1.209.854</b>	<b>2.622.799</b>
Исправка вриједности новчаних средстава	(3.025)	(6.557)
<b>Укупно готовина и готовински еквиваленти:</b>	<b>1.206.829</b>	<b>2.616.242</b>

Структура средстава на жиро рачунима дата је у наставку:

Банка	31.12.2023. у КМ	31.12.2022. у КМ
МФ банка а.д. Бања Лука	658.956	1.991.869
Наша банка а.д. Бања Лука	78	69
Банка Поштанска штедионица а.д. Бања Лука	198.705	176.889
Нова банка а.д. Бања Лука КМ	182.196	267.711
Нова банка а.д. Бања Лука ЕУР	118.474	142.168
Аддико банк а.д. Бања Лука	42.269	-
НЛБ Развојна банка а.д. Бања Лука	8.841	43.880
Атос банк а.д. Бања Лука	228	30
Уни Цредит банка а.д. Бања Лука	107	183
<b>Укупно:</b>	<b>1.209.854</b>	<b>2.622.799</b>

## 16. Краткорочна разграничења

Краткорочна разграничења на дан 31. децембра 2023. године у износу од 353.686 КМ (на дан 31. децембра 2022. године у износу од 370.520 КМ) односе се на ненаплаћену камату за децембар 2023. године по датим стамбеним кредитима, а која доспјева 01. јануара 2024. године.

## 17. Капитал

Капитал	31.12.2023. у КМ	31.12.2022. у КМ
Основни капитал	250.696.329	249.103.213
Законске резерве	3.831.118	2.855.804
Статутарне резерве	3.192.028	2.475.542
Нераспоређена добит ранијих година	-	26.121.397
Нераспоређена добит текућег периода	3.407.845	2.385.980
<b>Укупан капитал:</b>	<b>261.127.320</b>	<b>282.941.936</b>

“Фонд становања Републике Српске” а.д. Бања Лука  
Напомене уз финансијске извјештаје за годину која се завршава на дан 31. децембра  
2023. године

На основу Закона о Фонду становања Републике Српске („Службени гласник РС“, број 28/13), Фонд је организован као акционарско друштво, са сједиштем у Бањој Луци.

Одлуком бр. 04/1-012-2-1095/23 извршено је повећање основног капитала Фонда у износу од 4.507.856 КМ, од тога 4.161.988 КМ по основу наплаћене откупне цијене стана, и 345.868 КМ поврата кредита по пројекту Свјетске банке (становање).

На дан 31. децембра 2023. године акцијски капитал Фонда износи 248.506.291 КМ и подијељен је на 248.506.291 акција номиналне вриједности 1 КМ за једну акцију. Власник цјелокупног акцијског капитала Фонда је Република Српска. Акцијски капитал чини и капитал формиран по основу Одлуке Владе РС број 04/1-012-2-2521/12 од 01. новембра 2012. године, а која се односи на средства која потичу из повратка кредита одобрених општинама, по имплементацији Пројеката Свјетске банке за реконструкцију и обнову Републике Српске – компонента РАП-а – јавни стамбени фонд у износу од 118.651 КМ, а који није регистрован до дана састављања финансијских извјештаја.

Акције Фонда не котирају на Бањалучкој берзи хартија од вриједности у Републици Српској.

Остали капитал на дан 31. децембра 2023. године износи 2.190.038 КМ и представља капитал формиран на основу уплата у новцу откупне цијене државних станова до 31. децембра 2023. године, а за које није извршена регистрација до дана састављања приложених финансијских извјештаја.

Законске резерве представљају издвајања из расподеле добити у складу са чланом 231 Закона о привредним друштвима и то најмање у висини 5% од добити текуће године, док резерва не достигне Статутом утврђену сразмјеру према основном капиталу, а најмање 10% основног капитала. Уколико се законске резерве смање, морају се допунити до прописаног износа.

Одлуком Владе Републике Српске број 04/1-012-2-3475/23 од 19.10.2023. године, извршена је расподела добити ранијих година Фонда у износу од 28.507.377 КМ и то:

- А) за законске резерве 975.314 КМ
- Б) за исплату дивиденде акционару 27.532.063 КМ.

Структура капитала дата је у сљедећој табели:

Капитал	31.12.2023. у КМ	31.12.2022 . у КМ
Акцијски капитал - обичне акције – регистрован	248.387.640	243.879.784
Акцијски капитал - обичне акције – нерегистрован	118.652	345.868
	<b>248.506.291</b>	<b>244.225.652</b>
Остали капитал – наплаћена откупна цијена државних станова нерегистрован	2.190.038	4.877.561
	<b>250.696.329</b>	<b>249.103.213</b>
Законске резерве	3.831.118	2.855.804
Статутарне резерве	3.192.028	2.475.542
	<b>7.023.146</b>	<b>5.331.346</b>
Нераспоређени добитак ранијих година	-	26.121.397
Добитак текуће године	3.407.845	2.385.980
	<b>3.407.845</b>	<b>28.577.377</b>

Капитал	31.12.2023. у КМ	31.12.2022 . у КМ
Укупан капитал:	261.127.320	282.941.936

## 18. Дугорочни кредити

Дугорочни кредити	31.12.2023. у КМ	31.12.2022. у КМ
Дугорочни кредити у иностранству	3.178.224	3.422.703
Дио дугорочних обавеза које доспијевају на наплату до једне године	(244.479)	(244.479)
<b>Укупно дугорочни кредити:</b>	<b>2.933.745</b>	<b>3.178.224</b>

Дугорочне обавезе на дан 31. децембра 2023. године у износу од 3.178.224 КМ односе се у цјелости на пројекат Социјални програм стамбеног збрињавања особа са ниским примањима, закључен између Развојне банке Савјета Европе и Босне и Херцеговине на укупан износ од 9.779.150 КМ (5.000.000 ЕУР).

По пројекту, половина средстава се ставља на располагање Министарству финансија Републике Српске, а који даље ставља средства на располагање Фонду становања Републике Српске. Датум одобрења средстава је 08. август 2016. године са роком доспијећа 20 година и каматном стопом тромјесечни ЕУРИБОР + 0,41%. Главница доспијева једном годишње у износу од 244.479 КМ (125.000 ЕУР) док се камата обрачунава и плаћа квартално.

## 19. Краткорочне финансијске обавезе

Краткорочне финансијске обавезе	31.12.2023. у КМ	31.12.2022 . у КМ
Текуће доспјеће дугорочних кредита у иностранству	244.479	244.479
Остале краткорочне финансијске обавезе:		
- Фонд за развој и запошљавање Републике Српске	19.015.787	10.316.715
- Фонд за реституцију Републике Српске	1.410.680	3.559.130
- Акцијски фонд Републике Српске	9.801.631	-
<b>Укупно краткорочне финансијске обавезе:</b>	<b>30.472.577</b>	<b>14.120.324</b>

## 20. Обавезе из пословања

Обавезе из пословања	31.12.2023. у КМ	31.12.2022. у КМ
Обавезе према добављачима – повезана правна лица	-	1.131.164
Обавезе према добављачима у Републици Српској	1.587	1.589
Остале обавезе из пословања	-	150.000
<b>Укупно обавезе из пословања:</b>	<b>1.587</b>	<b>1.282.752</b>

## 21. Ванбилансна евиденција

Ванбилансна евиденција исказана на дан 31. децембра 2023. године у износу од 70.253.712 КМ (31. децембра 2022. године 70.243.929 КМ) се односи на средства уплаћена сертификатима старе девизне штедње по уговорима о откупу стана.

## 22. Трансакције са повезаним правним лицима

На дан 31. децембра 2023. године, повезана правна лица Фонда су Банка и сви Фондови којима Банка управља:

- 1 . Инвестиционо-развојна банка Републике Српске а.д. Бања Лука;
- 2 . Акцијски фонд Републике Српске а.д. Бања Лука;
- 3 . Фонд за реституцију Републике Српске а.д. Бања Лука;
- 4 . Фонд за развој и запошљавање Републике Српске а.д. Бања Лука;
- 5 . Фонд за развој источног дијела Републике Српске а.д. Источно Ново Сарајево;
- 6 . Фонд за управљање некретнинама и потраживањима у власништву Републике Српске а.д. Бања Лука.

“Фонд становања Републике Српске” а.д. Бања Лука  
Напомене уз финансијске извјештаје за годину која се завршава на дан 31. децембра  
2023. године

Сљедећа салда потраживања и обавеза су произашла из трансакција обављених са повезаним лицима:

<b>Биланс стања</b>	<b>31.12.2023. у КМ</b>	<b>31.12.2022 . у КМ</b>
<b>АКТИВА</b>		
Потраживања од повезаних правних лица		
Инвестиционо - развојна банка Републике Српске а.д. Бања Лука	344.431	-
<b>ПАСИВА</b>		
Обавезе према добављачима - повезана правна лица:		
Акцијски фонд РС а.д. Бања Лука	(9.801.632)	-
Фонд за развој и запошљавање РС а.д. Бања Лука	(19.015.786)	(10.316.715)
Фонд за реституцију РС а.д. Бања Лука	(1.410.680)	(3.559.130)
Инвестиционо - развојна банка Републике Српске а.д. Бања Лука	-	(1.131.164)
<b>Обавезе, нето:</b>	<b>(29.883.667)</b>	<b>(15.007.009)</b>

<b>Баланс успјеха</b>	<b>2023 . у КМ</b>	<b>2022 . у КМ</b>
<b>РАСХОДИ</b>		
Трошкови управљања Фондом:		
Инвестиционо -развојна банка Републике Српске а.д. Бања Лука	(725.405)	(1.781.164)
Трошкови камате	(28.099)	-
Фонд за развој и запошљавање РС а.д. Бања Лука	-	(316.715)
Акцијски фонд РС а.д. Бања Лука	-	-
Фонд за реституцију РС а.д. Бања Лука	-	(59.130)
Расходи, нето	(753.504)	(2.157.009)
<b>Нето добит / (губитак):</b>	<b>(753.504)</b>	<b>(2.157.009)</b>

## 23. Управљање финансијским ризицима

### Циљеви управљања финансијским ризицима

У свом редовном пословању, Фонд је, у различитом обиму изложен одређеним финансијским ризицима, и то: тржишном ризику (који обухвата ризик од промјене курса страних валута, ризик од промјене каматних стопа и ризик од промјене цијена), ризику ликвидности и кредитном ризику. Управљање ризицима у Фонду је усмјерено на минимизирање потенцијалних негативних утицаја на финансијско стање и пословање Фонда у ситуацији непредвидивости финансијских тржишта. Управљање ризицима дефинисано је рачуноводственим политикама Фонда и Банке. Фонд не ступа у трансакције са изведеним финансијским инструментима, као што су свопови каматних стопа или форварди.

### Тржишни ризик

#### Ризик од промјене курса страних валута

Фонд није значајно изложен ризику од промјене курса страних валута приликом пословања у земљи и иностранству, јер највећи дио својих пословних трансакција обавља у локалној валути. У складу са наведеним, Управа није вршила анализу осјетљивости на промјене курса страних валута. Фонд на дан извјештавања није имао финансијску имовину и обавезе у страним валутама.

#### Ризик од промјене каматне стопе

Фонд је изложен разним ризицима који, кроз ефекте промјена висине тржишних каматних стопа, дјелују на његов финансијски положај и токове готовине. Обзиром да Фонд има одређену каматносноу имовину, приходи Фонда су у одређеној мјери зависни од промјене тржишних каматних стопа.

#### Ризик од промјене цијена капитала

Фонд није изложен значајном ризику од промјена цијена власничких хартија од вриједности обзиром да Фонд нема значајна улагања класификованих у извјештају о финансијском положају као средства расположива за продају, или као финансијска средства по фер вриједности чији се ефекти промјена у фер вриједности исказују у билансу успјеха.

### Ризик ликвидности

Управљање ликвидношћу је централизовано на нивоу Фонда. За управљање ризиком ликвидности одговорно је руководство Банке које је успоставило одређене процедуре у вези са дугорочним и краткорочним управљањем ризиком ликвидности. Фонд својом имовином и обавезама управља на начин који му обезбјеђује да у сваком тренутку испуњава све своје обавезе. Фонд располаже довољним износом високо ликвидних средстава (готовина и готовински еквиваленти, депозити код пословних банака) који омогућава да своје обавезе измирује у року доспијећа. Фонд не користи финансијске деривате.



“Фонд становања Републике Српске” а.д. Бања Лука  
Напомене уз финансијске извјештаје за годину која се завршава на дан 31. децембра  
2023. године

Рочност доспијећа финансијске имовине и обавеза Банке на дан 31.12.2023. и 31.12.2022. године је сљедећа:

### Финансијска имовина

2022 . година	Мање од 1 месеца	Од 1 месеца до 1 године	Преко једне године	Укупно
Некаматносна	370.520	955.823	1.479.720	2.846.063
Фиксна каматна стопа	-	3.412	6.471	9.883
Варијабилна каматна стопа	2.616.242	24.933.605	269.138.446	296.688.293
				<b>299.544.239</b>
2023 . година	Мање од 1 месеца	Од 1 месеца до 1 године	Преко једне године	Укупно
Некаматносна	353.686	2.388.979	803.049	3.545.714
Фиксна каматна стопа	-	2.998	3.473	6.471
Варијабилна каматна стопа	1.206.829	24.792.306	262.894.291	288.893.425
				<b>292.445.611</b>
Финансијске обавезе				
2022 . година	Мање од 1 месеца	Од 1 месеца до 1 године	Преко једне године	Укупно
Некаматносна	1.658.597	-	-	1.658.597
Фиксна каматна стопа	-	13.500.000	-	13.500.000
Варијабилна каматна стопа	-	244.479	3.178.224	3.422.703
				<b>18.581.300</b>
2023 . година	Мање од 1 месеца	Од 1 месеца до 1 године	Преко једне године	Укупно
Некаматносна	29.685	-	-	29.685
Фиксна каматна стопа	-	15.200.000	15.000.000	30.200.000
Варијабилна каматна стопа	-	244.479	2.933.745	3.178.224
				<b>33.407.909</b>

### Кредитни ризик

Кредитни ризик настаје код готовине и готовинских еквивалената, као и код потраживања од правних лица и преузетих обавеза, и односи се на ризик да друга страна неће испунити своје уговорне обавезе према Фонду, што ће резултовати финансијским губитком Фонда.

### Управљање обавезама према добављачима

Обавезе према добављачима на дан 31. децембра 2023. године исказане су у износу од 1.587 КМ. Добављачи не зарачунавају затезну камату на доспјеле обавезе, при чему Фонд доспјеле обавезе према добављачима, сагласно политици управљања финансијским ризицима, измирује у уговореном року.

### Управљање капиталним ризиком

Не постоји формални оквир за управљање ризиком капитала Фонда. Надзорни одбор Банке разматра капитални ризик, на основама ублажавања ризика и увјерења да ће Фонд бити у могућности да одржи принцип сталности пословања, истовремено максимизирајући повећање профита власника, преко оптимизације дуга и капитала. Структура капитала Фонда састоји се од готовине и готовинских еквивалената и капитала који се приписује власнику, а који укључује акцијски капитал, резерве, као и нераспоређену добит.

Показатељи задужености Фонда са стањем на крају периода били су сљедећи:

<b>Управљање ризиком капитала</b>	<b>31.12.2023. у КМ</b>	<b>31.12.2022. у КМ</b>
Укупна задуженост	33.407.909	17.298.548
Готовина и готовински еквиваленти	1.206.829	2.616.242
Нето задуженост	(32.201.080)	(14.682.306)
Капитал	261.127.320	282.941.936
<b>Показатељ задужености:</b>	<b>0,1233</b>	<b>0,0519</b>

## 24. Порески прописи

Порески систем Босне и Херцеговине је у процесу континуиране ревизије и измјена. Међутим, још увијек постоје различита тумачења пореских прописа. У различитим околностима, порески органи могу имати различите приступе одређеним питањима и могу утврдити додатне пореске обавезе заједно са накнадним затезним каматама и пеналима.

Порески прописи РС обухватају прописе везано за цијене трансфера између повезаних правних лица. Важећи прописи дефинишу принцип једнаких услова односно да се трансакције са повезаним правним лицима обављају по истим условима као и са трећим лицима, као и методе утврђивања трансферних цијена. Стога се може очекивати да ће порески органи иницирати детаљну контролу трансферних цијена.

Да би се осигурали да опорезива добит и/или царинска вриједност увезене робе не садржи материјално значајне грешке због ефеката трансферних цијена између повезаних правних лица, вјерује да је тумачење важећих закона исправно.

## 25. Судски спорови

У судским поступцима у којима је Фонд тужитељ, тужбени захтјев гласи на потраживање откупне цијене стана по основу закљученог Уговора о откупу.

Увидом у преглед судских спорова који се воде утврђено је да се на дан 31. децембра 2023. године против Фонда не воде судски спорови.

Приложени финансијски извјештаји не садрже резервисања по основу судских спорова.

## 26. Догађаји након датума извјештавања

Након предаје финансијских извјештаја уочена је грешка на дугорочним, односно краткорочним обавезама према повезаним лицима, те на приливима од дугорочних односно краткорочних кредита.

Наиме, Фонд за развој и запошљавање Републике Српске дао је дугорочну позајмицу Фонду становања Републике Српске а.д. Бања Лука у износу од 19.000.000 КМ. Наведена позајмица је дата са роком доспјећа од двије године, укључујући грејс период од два мјесеца, са каматном стопом од 0,5%.

Акцијски фонд Републике Српске дао је дугорочну позајмицу Фонду становања Републике Српске а.д. Бања Лука у износу од 8.500.000 КМ. Наведена позајмица је дата са роком доспјећа од двије године, укључујући грејс период од два мјесеца, са каматном стопом од 0,5%.

На дугорочним обавезама према повезаним лицима (АОП 138) треба да се налази износ од 15.000.000 КМ, док позицију краткорочне финансијске обавезе према повезаним лицима (АОП 154) треба умањити за износ од 15.000.000 КМ.

Такође, на позицији Приливи од краткорочних кредита (АОП 548) треба да стоји износ од 1.300.000 КМ, док на позицији Приливи од дугорочних кредита (АОП 547) треба да стоји износ од 27.500.000 КМ.

Утицај рата у Украјини на пословање Банке у наредном периоду није могуће поуздано процјенити.

Осим горе наведеног до дана објављивања ових финансијских извјештаја нису настали догађаји након датума биланса стања који би захтијевали корекцију или додатна објелодањивања у приложеним финансијским извјештајима, како се то захтјева према одредбама МРС 10 „Догађаји након дана биланса“.

## 27. Фер вредност финансијских инструмената

Управа Банке сматра да књиговодствена вриједност финансијских средстава и финансијских обавеза признатих у приложеним финансијским извјештајима апроксимира њиховој фер вриједности.

## 28. Девизни курсеви

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

	31.12.2023. у КМ	31.12.2022. у КМ
ЕУР	1,95583	1,95583

"Фонд становања Републике Српске" а.д. Бања Лука  
Напомене уз финансијске извјештаје за годину која се завршава на дан 31. децембра  
2023. године



Одговорна лице