



Republika e Kosovës
Republika Kosova
Republic of Kosovo



Zyra Kombëtare e Auditimit
Nacionalna Kancelarija Revizije
National Audit Office

AUDIT REPORT ON THE ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS OF PRISHTINA PUBLIC HOUSING ENTERPRISE J.S.C. FOR YEAR 2023

Prishtina, Maj 2024

TABLE OF CONTENT

1	Audit Opinion	3
2	Findings and recommendations.....	8
3	Issued resolved during the audit process.....	17
4	Progress in implementing recommendations.....	18
Annex I: Letter of confirmation		
Anex II: Audited Annua financial statement		

1 Audit Opinion

We have completed the audit of the financial statements of Prishtina Public Housing Enterprise J.S.C for the year ended on 31 December 2023 in accordance with the Law on the National Audit Office of the Republic of Kosovo and International Standards of Supreme Audit Institutions (ISSAIs). The audit was mainly conducted to enable us to express an opinion the financial statements and conclusion on compliance with authorities¹.

Unmodified Opinion on the Annual Financial Statements

We have audited the annual financial statements of Prishtina Public Housing Enterprise J.S.C, which comprise the statement of financial position for the year 2023, statement of comprehensive income, statement of cash flow, statement of changes in equity, and explanatory notes to financial statements, including a summary of significant accounting policies for the year ended as of 31 December 2023.

In our opinion, the annual financial statements for the year ended 31 December 2023 give a true and fair view, in all material respects of the financial position of the Prishtina Public Housing Enterprise J.S.C. as of December 31, 2023, and its financial performance and its cash flows for the year 2023, in accordance with International Accounting Standards (IAS) and International Financial Reporting Standards (IFRSs).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards of Supreme Audit Institutions (ISSAIs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report. NAO is independent from the auditee in accordance with INTOSAI-P-10, ISSAI 130, NAO Code of Ethics, and other requirements relevant to our audit of the publicly owned enterprises' AFS. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Conclusion on Compliance

We have audited whether the processes and underlying transactions have been in compliance with the established audit criteria arising from the applicable legislation as regards making use of financial resources of the auditee.

In our conclusion, except for the effects of the matter/s described in the *Basis for Conclusion* paragraph, the transactions carried out by Prishtina Public Housing Enterprise

¹ Compliance with authorities – compliance with all the public sector laws, rules, regulations, and relevant standards and good practices

J.S.C have been, in all material respects, in compliance with the established audit criteria arising from the legislation applicable to the auditee as regards making use of financial resources.

Basis for conclusion:

Issues with an impact on the compliance conclusion are as follows:

- A1 In the "Reconstruction of urban and rural roads" procurement procedure in the amount of 313,000€, it was found that the enterprise shortened the deadlines for bid submission not in accordance with the law on public procurement.
- A2 In the "Supply of electronic devices and accompanying parts" contract, with a contract value of 67,350€, the bid of the winning EO did not meet the technical specifications required in the tender dossier.
- B1 We identified 23 cases in which the use of commercial properties is done based on expired contracts from 2015 to 2022.
- A3 The enterprise concluded two contracts for specific jobs and tasks (consultants) not in accordance with the labour law and as a result, additional compensations in a total amount of 5,346€ were made.
- B2 The enterprise hired officials with employment contracts to perform specific tasks for a period longer than the term defined by the labour law. The cases identified were engaged for the "Affordable Housing" project, of which four (3) cases were from 2019 and one (1) from 2020.
- B3 We identified seven (7) cases where regular positions were covered by acting officials (AO) who had exceeded the legal term of engagement from 91 to 792 days.

For more details see subchapter 2.1. Issues with impact on the compliance conclusion

We conducted our audit in accordance with International Standards of Supreme Audit Institutions (ISSAIs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report. NAO is independent from the auditee in accordance with INTOSAI-P-10, ISSAI 130, NAO Code of Ethics, and other requirements relevant to our audit of the budget organisations' AFS. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

Information Other than the Financial Statements and Auditor's Report Thereon

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the management report and the corporate governance statement, but does not include the financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated.

We have considered whether the information included in the management report is in compliance with the information included in the financial statements and the corporate governance statement, including the disclosures required in articles 7 and 10 of the Law no.06/L-032 on Accounting, Financial Reporting and Auditing.

If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. As described in the Qualified Opinion section of our report:

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Annual Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of financial statements in accordance with the International Public Sector Accounting Standards (IFRS). In addition, Management is responsible for establishing internal controls it determines are necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatements, whether due to fraud or error. This includes implementation of the Law no.03/L-048 on Public Finance Management and Accountability (amended and supplemented), Law no.03/L-87 on Publicly Owned Enterprises (amended and supplemented), and Law no.06/L-032 on Accounting, Financial Reporting and Auditing.

The Board of Directors is responsible to ensure the oversight of the Prishtina Public Housing Enterprise's financial reporting process.

Management's Responsibility for Compliance

Prishtina Public Housing Enterprise's Management is also responsible for the use of Prishtina Public Housing Enterprise's financial resources in compliance with the Law on POEs and all other laws, rules and regulations applicable².

Auditor General's Responsibility for the audit of AFS

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISSAIs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

Our objective is also to express an audit opinion on compliance of respective Prishtina Public Housing Enterprise's authorities with the established audit criteria arising from the applicable legislation as regards making use of financial resources of the auditee. As part of an audit in accordance with the Law on NAO and ISSAIs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Identify and assess the risks of non-compliance with authorities, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion on compliance with authorities. The risk of not detecting an incidence of non-compliance with authorities resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Prishtina Public Housing Enterprise's internal control.

² Collectively referred to as compliance with authorities

- Assess the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Prishtina Public Housing Enterprise's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Organisation to cease to continue as a going concern
- Assess the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements give a true and fair view of the underlying transactions and events.

We communicate with management and those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

From the matters communicated with management, we determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. The audit report is published on the NAO's website, except for information classified as sensitive or other legal or administrative prohibitions in accordance with applicable legislation.

2 Findings and recommendations

The audit found areas of potential improvement, including internal control, which have been presented below for your consideration in the form of findings and recommendations.

The findings that led to the audit conclusion include the awarding of the economic operator who did not meet the technical specifications required in the tender dossier, and the shortening of deadlines for bid submission which was not in accordance with the law on public procurement.

These findings and recommendations are aimed at correcting the required financial information presented in the financial statements, including the disclosures in the form of explanatory notes, and to improve internal controls related to financial reporting and compliance with the authorities in relation to the management of public sector funds. We will monitor (review) these recommendations during next year's audit.

This report has resulted in 8 recommendations, of which 5 are new recommendations and 3 are repeated ones.

For the status of previous year recommendations and the level of their implementation, see Chapter 3.

2.1 Issues with impact on the compliance conclusion

Issue A1 – Shortening of deadlines without a valid reason

Finding Law on Public Procurement (LPP) No. 04/L-042, Article 46 defines that shortening of deadlines is done if there are circumstances that: (i) necessitate the conduct of a procurement activity on an urgent basis; (ii) make it impracticable to observe the time limits specified in Article 44 of this law or, if applicable, Article 45 of this law; (iii) do not give rise to the kind of extreme urgency anticipated by Article 35.2.1(iii) are not attributable to the acts and omissions of a contracting authority, a contracting authority may conduct the procurement using the accelerated time limits established in this Article.

In the "Reconstruction of urban and rural roads" procurement procedure with a value of 313,000€, it was found that the enterprise shortened the bid submission deadline for 7 days although the law on procurement required a period of 20 days. The bid/application submission deadline was shortened with the justification that the nature of works is related to emergency interventions.

Further, in relation to this procedure, the PPRC Monitoring Department found that there were no emergency obligations with regards to the shortening of the deadline, given the subject and nature of the procurement activity and the contract termination term of 12 months, therefore it recommended the PHE to act in line with Article 44 of LPP and implement this procurement activity within the regular deadlines, however this recommendation was not applied by the enterprise

This happened because the enterprise did not evaluate correctly the criteria required by LPP for shortening tender deadlines.

Impact Shortening deadlines without convincing and well-founded legal reasons can limit competition and therefore lead to a failure to receive the most suitable bid for the company.

Recommendation A1 The Board of Directors should undertake actions to develop procurement procedures at the right time and terms, adhering to the essential requirements of the Law on Public Procurement. Auditee's management response (Agree)

Issue A2 - Awarding the economic operator that did not meet the technical specifications defined by the contracting authority

Finding Article 19 paragraph 11 of Regulation No. 001-2022 on Public Procurement stipulates that technical requirements are mandatory requirements, which all bids must meet in order to be considered responsive bids.

In the "Supply of electronic devices and accompanying parts" procurement procedure with a value of 67,350€, it was found that the enterprise awarded the economic operator which did not meet the requirements defined in the tender dossier, respectively the technical specifications for position 1 "Interphone addressable" and position 2 "Access Control Controller/Reader".

This happened due to the lack of attention by the tender evaluation commission and inadequate monitoring of the procurement office.

Impact Awarding an irresponsible economic operator may lead to the quality of the supplied products not adhering to the requirements specified in the tender dossier.

Recommendation A2 Awarding an irresponsible economic operator may lead to the quality of the supplied products not adhering to the requirements specified in the tender dossier. Auditee's management response (Agree)

Issue B1 - Use of the enterprise's commercial assets without valid contracts

Finding

The 2022 regulation on renting commercial real estate of the public housing enterprise with protocol no. 01-178/1 Article 7 stipulates that the rent agreement on commercial real estate of the enterprise may be concluded only for three time periods: short-term agreement concluded for a time period of up to 12 months, mid-term agreement concluded for a time period of 1 to 3 years, and the long-term agreement concluded for a time period of 3 to 6 years.

Our audit tests found gaps in the management of the commercial properties administered by PHE.

We identified 23 cases in which contracts for the use of commercial properties were expired from 2015 to 2022, and during 2023 the enterprise did not renew those contracts. The premises (commercial properties) are still being used by the same tenants and the enterprise charges them, although the contracts have expired.

Failure to renew contracts was a result of the lack of actions by the enterprise over the years to sign contracts with users for commercial properties.

Impact

Using the properties of the enterprise with expired contracts or without them may deprive the enterprise from the right to collect income and, in the event of the failure to collect the debts on time, may also affect legal proceedings.

Recommendation B1 The Board of Directors should undertake actions that allow for the use of the assets of the enterprise based on valid contracts. Auditee's management response (Agree)

Issue A3 - Shortcomings in the engagement of consultants for specific jobs and tasks

Finding Article 10 paragraph 2.3 of the Law on Labour No. 03/L-212 defines the method of concluding employment contracts for specific jobs and duties, and Article 10 paragraph 6 stipulates that contracts for specific jobs cannot be longer than for a hundred and twenty (120) days within one (1) year, while paragraph 8 provides that employees for specific jobs are not entitled to annual leave and other rights defined by the employment contract.

We found that the enterprise entered into two (2) contracts for specific jobs and duties not in accordance with Article 10 paragraph 2.3 of the labour law. The contracts were concluded for 12 months, which is contrary to Article 10 paragraph 6 of the labour law. In addition to monthly compensation, the employees were also compensated for meals and other benefits for 2023 in a total amount of €5,346.

This happened because the internal control in the enterprise was not effective in the process of contracting the employees.

Impact Signing contracts for a longer period than allowed has led to the enterprise making additional financial compensations to the employees engaged for specific jobs and tasks.

Recommendation A3 The Board of Directors should increase internal controls towards staff in order for the engagement of consultants to be in line with the legal requirements. Auditee's management response (Agree)

Issue B2 - Exceeding legal contract terms for service delivery

Finding The Law on Labour No. 03/L-212 Article 10.6 defines that the contract for a specific job cannot be longer than one hundred and twenty (120) days within one (1) year.

The enterprise engaged officials with employment contracts for performing specific tasks for a period longer than the one defined by the labour law. The identified cases were engaged for the “Affordable Housing” project, of which three (3) cases were from 2019, and one (1) from 2020. This was a project of previous years which never started and was not part of the planning of the Municipality of Prishtina for 2023 either. The persons engaged in this project during 2023 performed duties on behalf of PHE, however the issue of their contracts concluded for the above noted project was not resolved.

This happened as a result of the lack of actions by the enterprise to solve the issue of the persons employed for this project.

Impact The practice of engaging employees through service delivery contracts, apart from not being in compliance with the Labour Law, also increases the risk of engaging the wrong persons for specific positions.

Recommendation B2 The Board of Directors should strengthen staff monitoring controls, in particular review the cases of employees engaged with contracts for specific jobs and act in accordance with the legal framework. Auditee’s management response (Agree)

Issue B3 - Vacancies staffed with acting positions

Finding Based on the internal regulation of 20.12.2019 on Salaries, Allowances and other compensations for the PHE employees, Article 14, paragraph 14.4 provides as follows: in cases when a position becomes vacant due to annual or medical leave, etc., for no longer than thirty (30) days, the position shall be replaced through temporary mobility in line with Article 18 of the Labour Law, and 14.5 defines: after the period from paragraph 14.4 of this Article is completed, the Chief Executive Officer shall appoint an acting official for the vacant position, for a period of six (6) months.

We found seven (7) cases of regular positions covered by acting officials (AO) who had exceeded the legal terms of engagement from 91 to 792 days. Acting officials held the positions of Acting Director of the Department for Emergency Interventions in Public Premises, Occupational Health and Safety Official, Chief of the construction group.

This was a result of inadequate actions by the enterprise to cover all job positions with regular positions.

Impact The practice of covering positions with AOs for long periods of time is not only contradictory to the legislation but can also lead to positions being managed by persons who do not meet the required criteria. This can negatively impact the performance of the organization in general.

Recommendation B3 The Board of Directors should ensure that all legal actions have been undertaken to develop recruitment procedures for filling regular positions which are operating with acting officials. Further, the duration of acting positions should not be longer than the legally determined period. Auditee's management response (Agree)

2.2 Other Financial management and compliance issues

2.2.1 Revenues

The generated revenues for 2023 were in the amount of 4,458,389€. They were related to rent, maintenance, emergency interventions, etc.

Issue A4 - Changes in the contract price for commercial assets**Finding**

According to the Regulation on renting commercial real estate of the public housing enterprise no. 01-178/1 Article 6.1, rent prices are set with a commission decision by the Chief Executive Officer for a time period of at least one (1) year. This decision is made every beginning of the year and it is based on an economic analysis aimed at protecting the economic interest of the Enterprise. The decision to change the rent prices becomes effective after approval with a simple majority of votes of the Board of Directors whereas according to Article 6.3, all features of the commercial real estate of the Enterprise must be taken into consideration when setting rent prices. Prices should be the same for the commercial real estate with similar features, whereas prices may vary for those with different features.

The physical examination of commercial properties (4 shops/premises) issued for rent found that in one (1) case, the property that was being used as a shop was invoiced as being used for a warehouse.

In relation to this, we found that the enterprise had a contract from 01 February 2023 with the shop user ($279.97\text{m}^2 \times 7\text{€}/\text{m}^2 = 1,959\text{€}/\text{month}$). However, the shop user in 2023 made a request to the enterprise to reduce the rent price, arguing that one part of the surface area does not meet the conditions for a shop, and on 1 June 2023 the management approved the request of the tenant at the recommendation of the renting division, and concluded a contract with a warehouse price ($3.5\text{€}/\text{m}^2$).

Thus, from June to end 2023 the enterprise charged the business (shop user) with a warehouse price ($279.97\text{m}^2 \times 3.5\text{€}/\text{m}^2 = 979\text{€}/\text{month}$). As a result of the contractual amendments, the enterprise charged the business in an amount of 6,859€, whereas at the time of the audit on the ground, the shop was being used as a business premise.

This happened due to the lack of adequate analysis within the enterprise and failure to validate the situation on the ground.

Impact

The contractual amendment led to reduced invoicing and consequently reduced revenues for the enterprise.

Recommendation A4 The Board of Directors must ensure that before any changes to the terms of the contract are made, ample analyses and comparisons with the situation on the ground are made and actions are taken to make the invoicing compliant with the actual situation. Auditee's management response (Agree)

2.2.2 Operational Expenses

Operational expenses were incurred in the amount of €3,760,370. They are related to repromaterial expenses, vehicle expenses, interest, etc.

Issue A5 - Failure to use the e-procurement system in contract management and contractor performance assessment

Finding Public Procurement Rule and Operational Guide no. 001/2022 article 70.1 defines that Contract Management refers to the administration of contract implementation by the contracting authority through the contract management module in the electronic procurement system. All officials/persons appointed as contract managers by CA and EO must administer and manage the implementation of contracts in accordance with the manuals for the use of the contract management module.

The contractor performance assessment refers to the assessment of the performance of contractors during the implementation of public contracts and framework contracts. The contractor performance assessment shall be done: i) in the electronic procurement system through the module for assessing contractor performance; ii) by contract managers and the contract manager's direct supervisor, and iii) in accordance with the manuals for the use of the contractor performance assessment module and the assessment criteria.

During 2023, in ten (10) cases, the enterprise failed to apply contract management and contractor performance assessment through the respective modules on the e-procurement platform.

This happened due to the insufficient supervision of the contract managers by the management of the company and as a result the management of the contracts was not done through the e-procurement platform.

Impact Failure to apply the e-procurement system to the contract management process leads to contracts not being monitored in real time and potentially increases the risk that services or supplies are not provided on time.

Recommendation A5 The Board of Directors must ensure that the personnel engaged in contract management are knowledgeable in the use of the e-procurement platform. Auditee's management response (Agree)

3 Issued resolved during the audit process

Several issues were identified during the audit that were communicated to management and effectively resolved during the current audit. They do not require any further action and are reported only for the purpose of documenting the communication in question, the actions taken and their results. These were as follows:

Material issues that were identified and improved during the audit:

Issue 1	Failure to record and report expenses in the relevant periods
Finding	At the end of 2022, the company was supplied with asphalt and gravel for its needs, and the expenses in the accounting system were recorded in 2023. We identified this issue and raised it to the responsible level of the finance office in order to address this issue.
Required action	Transactions should be recorded according to the accrual principle, that is, at the moment of occurrence.
Result	The enterprise undertook the necessary actions and recorded the expenses in the relevant period.

4 Progress in implementing recommendations

The audit report for the 2022 AFS of the Public Housing Enterprise has resulted in 13 main recommendations. The enterprise had prepared an Action Plan presenting how it will implement the given recommendations.

By the end of our 2023 audit, 7 recommendations have been implemented, 3 have not yet been addressed, as shown in Chart 2 below.

For a more through description of the recommendations and how they were addressed, see Table 3 (or Table of recommendations)

Chart 1. Progress in implementation of prior year recommendations

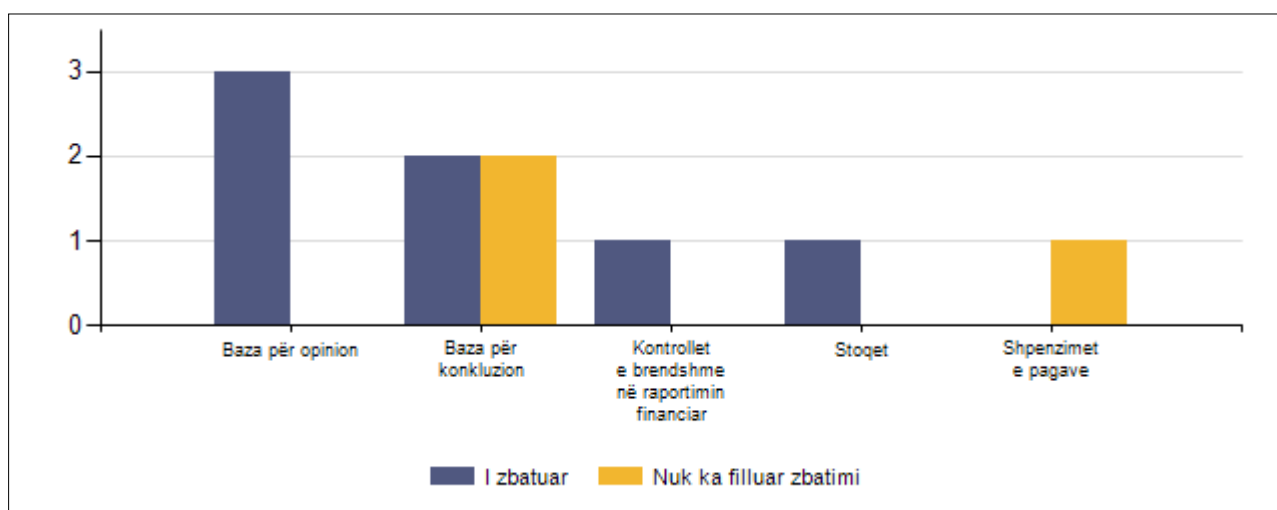


Table 1 Summary of prior year's recommendations

No.	Audit Area	2022 Recommendations	Actions taken	Status
1.	Basis for opinion	The Board of Directors must ensure a comprehensive analysis of the items that have influenced the non-correct presentation of the financial statements and take the necessary corrective actions to have a fair and accurate view of them.	The enterprise made the corrections which were disclosed in the 2023 AFS.	Implemented
2.	Basis for opinion	The Board of Directors must ensure a comprehensive review of the asset register so that the revaluation of assets is done according to the principle of consistency, In the case of choosing the revaluation model, the assets are kept with the revaluation model as well as for each item presented in the statements financial to ensure that such assets are kept in analytics.	The enterprise revalued the assets and accounted for them in the 2023 AFS.	Implemented
3.	Basis for opinion	The Board of Directors must ensure that the asset register is updated based on the report of the asset inventory committee so that the assets are reflected correctly.	The asset register was updated according to the revaluation and inventory report.	Implemented
4.	Basis for conclusion	The board of directors must ensure that the controls in the management of rent contracts work, as well as ensure that their management is done in accordance with the laws and internal regulations in force.	Despite the commitment in the action plan that it will increase controls related to the raised issue, we noticed that the rental contracts	Implementation has not started.

			are not up to date.	
5.	Basis for conclusion	The Board of Directors must strengthen personnel supervision controls with particular emphasis on contracts for special services, compliance with the legal framework so that compensations are made in accordance with the commitment.	The enterprise did not manage to solve the issue of the persons engaged in the "Affordable Housing" project and we consider that the recommendation is recurring.	Implementation has not started.
6.	Basis for conclusion	The Board of Directors must ensure that the Business Plan is prepared within the time limits set by the law on public enterprises, and that the achievement of the defined objectives is continuously reviewed.	The enterprise approved the business plan within the legal term.	Implemented
7.	Basis for conclusion	The Board of Directors must ensure that the financial statements are prepared, approved and published within the prescribed legal deadlines.	The enterprise made the timely approval of the 2023 AFS, the necessary corrections as a result of the findings from the previous year's audit.	Implemented
8.	Internal controls in financial reporting	The Board of Directors must ensure that the material errors identified in the financial statements of the previous periods are corrected with a retrospective re-declaration and relevant disclosure.	The company made the necessary corrections as a result of the findings from the previous year's audit.	Implemented

9.	Inventory	The Board of Directors must ensure that inventory is recorded in accordance with accounting criteria and policies, and remove equipment or items that do not belong to inventory from the inventory register.	The company approved the new regulation on inventory management, which sets the procedures for their management.	Implemented
10.	Salary expenses	The Board of Directors must ensure that all legal actions have been taken for the development of recruitment procedures to fill the regular positions that function with acting officials. Furthermore, the duration of the function as AO should not be longer than the legally defined period.	Despite the commitment in the action plan to increase controls related to the raised issue, we noticed that there were regular positions which were covered by AOs.	Implementation has not started.

This Report is a translation from the original version in the Albanian language. In case of inconsistency, the version in the Albanian language prevails.

Vlora Spanca, Auditor General

Naser Arllati, Assistant Auditor General

Mehmet Mucaj, Head of Audit

Besim Lezi, Team leader

Liridona Berisha, Team member

Annex I: Letter of confirmation of the audit report

REPUBLIKA E KOSOVES-REPUBLIKA KOSOVA-REPUBLIC OF KOSOVO ZYRA KOMBËTARE E AUDITIMIT NACIONALNA KANCELARIJA REVIZIJE-NATIONAL AUDIT OFFICE			
DATUM PRANORAN DORËZUARIT DATE RECEIVED SUBMITTED: 25-04-2024			
Njësia Org. Org. Jedin. Org. Unit	Shif. klasif. Klasif. Kod Class. Code	Nr. Prot. Br. Prot. Prot. No.	Nri faqeve Br. Stranica No. Pages
05	47	4681	



NDËRMARRJA
PUBLIKE
BANESORE

Adr: Rr. "Zija Shemsiu", nr.22, Ulpianë - Prishtinë
 Tel: +383 (0) 38 606 672, e-mail: info@npbanesore.com
 www.npbanesore.com

Nr. i Protokollit

01-406/A

Data

17.04.2024

LETËR E KONFIRMIMIT

Për pajtueshmërinë me gjetjet në draft raportin e Zyrës Kombëtare të Auditimit për auditimin e Pasqyrave Financiare të **Ndërmarrjes Publike Banesore sh. a.**, për vitin për vitin 2023 dhe për zbatimin e rekomandimeve

Për: Zyrën e Kombëtare të Auditimit

Të nderuar,

Përmes kësaj shkrese, konfirmoj se:

- kam pranuar draft raportin e Zyrës Kombëtare të Auditimit për auditimin e Pasqyrave Financiare të **Ndërmarrjes Publike Banesore sh. a.**, për vitin 2023 (në tekstin e mëtejme "Raporti");
- pajtohem me gjetjet dhe rekomandimet dhe nuk kam ndonjë koment për përmbajtjen e Raportit;
- brenda 30 ditëve nga pranimi i Raportit final, do t'ju dorëzoj një plan të veprimit për zbatimin e rekomandimeve, i cili do të përfshijë afatet kohore dhe stafin përgjegjës për zbatimin e tyre.

Z. Nuhi Halimi

Kryesues i Bordit të Ndërmarrjes Publike Banesore sh. a.

Data: 17.04.2024





**NDËRMARRJA
PUBLIKE
BANESORE**

Adr: Rr. "Zija Shemsiu", nr.22, Ulpianë - Prishtinë
Tel: +383 (0) 38 606 672, e-mail: info@npbanesore.com
www.npbanesore.com

Nr. i Protokollit 01/338/2

Data 15. 03. 2024

NDËRMARRJA PUBLIKE BANESORE SH.A.

PASQYRAT FINANCIARE 2023

Prishtinë, 2024

Përmbajtja

Pasqyra e Pozitës Financiare	4
Pasqyra e të Ardhurave.....	5
Pasqyra e Ndërrimeve të Ekuitetit.....	6
Pasqyra e Rrjedhës së Parasë së Gatshme.....	7
Informatat e përgjithshme.....	8
Përmbledhja e politikave domethënëse të kontabilitetit	10
Pasqyra e të ardhurave gjithëpërfshirëse e korrigjuar per vitin 2022.....	19
Shënimet për Pasqyrat Financiare për vitin 2023	20

Informata të Përgjithshme

Organet e Ngarkuara me Qeverisjen:

- Z. Nuhi Halimi, Kryesues i Bordit të Drejtorëve
- Z. Kushtrim Haliti, Anëtar i Bordit të Drejtorëve
- Znj. Fazile Haziri - Maloku, Anëtare e Bordit të Drejtorëve,
- Znj. Edina Zymberi, Anëtare e Bordit të Drejtorëve

Menaxhmenti:

z. Artan Berisha – Kryeshef Ekzekutiv

z. Bashkim Beha – Zyrtar Kryesor Financiar dhe i Thesarit

Adresa:

Rr:Zija Shemsu nr.22
10000 Prishtinë

Bankat Koresponduese:

Banka Kombëtare Tregëtare

NLB Prishtina

ProCredit Bank

Banka Ekonomike

TEB Bank

ISH Bank

Banka Private per Biznes

Pri Bank

Credins Bank

Ndërmarrja Publike Banesore Sh.A – Prishtinë
Pasqyrat Financiare për vitin që përfundon më 31 dhjetor 2023

Pasqyra e pozitës financiare

	Shënimi	2023 €	2022 €
PASURITË			
Pasuritë afatshkurtra			
Paraja dhe ekuivalentët e parasë	6	2,031,070	3,545,097
Llogaritë e arkëtueshme tregtare dhe të tjera	7	1,088,689	752,205
Stoqet	8	479,164	551,442
Instrumentet financiare derivative		-	-
Pasuritë e tjera afatshkurtra	9	444,567	336,677
Gjithsej pasuritë afatshkurtra		4,043,490	5,185,422
Pasuritë afatgjata			
Prona, pajisjet dhe impiantet	10	119,187,979	64,982,451
Investimet në vijim	11	508,577	525,777
Investimet e mbajtura deri në maturim		27,600	27,600
Gjithsej pasuritë afatgjata		119,724,156	65,535,828
Gjithsej pasuritë		123,767,646	70,721,249
DETYRIMET DHE EKUITETI			
DETYRIMET			
Detyrimet afatshkurtra			
Llogaritë e pagueshme tregtare dhe të tjera	12	224,337	135,432
Të hyrat e shtyra	12-a	74,576	58,392
Gjithsej detyrimet afatshkurtra		298,912	193,824
Detyrimet afatgjata			
Të hyrat e shtyra afatgjata	13	205,901	205,901
Detyrimet e tjera afatgjata	14	625,717	1,115,695
Gjithsej detyrimet afatgjata		831,618	1,321,595
Gjithsej detyrimet		1,130,530	1,515,419
EKUITETI			
Kapitali aksionar	15	12,906,019	12,906,019
Fitimet e mbajtura	16	(2,862,553)	(2,029,948)
Rezervat e tjera	17	112,593,650	58,329,758
Gjithsej ekuiteti		122,637,116	59,205,830
Gjithsej ekuiteti dhe detyrimet		123,767,646	70,721,249

Kryeshefi Ekzekutiv

Arton Berisha

Drejtori financiar/Kontabilisti i Certifikuar

Bashkim Beha

Këto Pasqyra Financiare janë të nënshkruara nga menaxhmenti dhe kanë të bashkëngjitura shënimet shpjeguese nga faqe 19 deri 35.

Ndërmarrja Publike Banesore Sh.A – Prishtinë
Pasqyrat Financiare për vitin që përfundon më 31 dhjetor 2023

Pasqyra e të ardhurave gjithëpërfshirëse

	Shënimi	2023 €	2022 €
Të hyrat	18	4,427,828	2,417,187
Kostoja e shitjes	21	710,158	296,313
Fitimi / (humbja) bruto		3,717,670	2,120,874
Të ardhurat tjera			
Shpenzimet e shpërndarjes	22	1,903,950	1,533,209
Shpenzimet administrative	23	3,373,817	5,040,050
Humbjet tjera nga korrigjimet		-	127,989
Fitimi / (humbja) operativ		(1,560,097)	(4,580,375)
Shpenzimet financiare			
Të ardhurat nga dividenda	19	-	9,205
Të ardhurat nga interesi	19	30,561	266,081
Të ardhurat kontigjente	20	-	-
Fitimi / (humbja) para tatimit		(1,529,537)	(4,305,089)
Shpenzimet e tatimit në fitim	24	-	-
		(1,529,537)	(4,305,089)
Fitimi / (humbja) i/e vitit		(1,529,537)	(4,305,089)
Të ardhurat tjera gjithëpërfshirëse:			
Të hyrat tjera gjithëpërfshirëse	25	54,998,819	(6,206,208)
Të ardhurat tjera gjithëpërfshirëse të vitit		-	-
		54,998,819	(6,206,208)
Gjithsej të ardhurat / (humbjet) gjithëpërfshirëse të vitit		53,469,282	(10,511,296)

Ndërmarrja Publike Banesore Sh.A – Prishtinë
Pasqyrat Financiare për vitin që përfundon më 31 dhjetor 2023

	Kapitali aksionar €	Fitimet e mbajtura €	Rezervat e tjera €	Gjithsej €
Gjendja më 1 janar 2022	12,906,019	4,797,662	65,270,894	82,974,518
Fitimi / (humbja) i/e vitit		(4,305,089)		(4,305,089)
Rezervat/Të hyrat/shpenzimet		(2,522,521)	(6,941,136)	(9,463,657)
Gjendja më 31 dhjetor 2022	12,906,019	(2,029,948)	58,329,758	69,205,830
Fitimi / (humbja) i/e vitit		(1,529,537)		(1,529,537)
Rezervat/Të hyrat/shpenzimet		734,928	54,263,892	54,998,820
Korrigjimet për periudhat paraprahe		(37,997)		(37,997)
Gjendja më 31 dhjetor 2023	12,906,019	(2,862,553)	112,593,650	122,637,116

Ndërmarrja Publike Banesore Sh.A Prishtinë

Pasqyrat Financiare për vitin që përfundon më 31 dhjetor 2023

Pasqyra e rrjedhës së parasë

Shënimi	2023 €	2022 €
Rrjedha e parasë nga aktivitetet operative		
Fitimi / (humbja) i / e vitit	(1,529,537)	(4,305,089)
Rregullimet për zërat jo në para të shpenzimeve dhe të hyrave		
Zhvierësimi i pronës, pajisjeve dhe impianteve	1,409,926	1,417,475
Ndryshimi i vlerës së pronës investuese	-	-
Të hyrat nga provizionimi	-	-
Ndryshimet/korrigjimet në humbje	-	(2,429,195)
Shpenzimet e tatimit në fitim	-	-
	(119,610)	(5,316,809)
Ndryshimet në pasuritë dhe detyrimet operative		
(Rritja) / zvogëlim në llogaritë e arkëtueshme tregtare dhe të tjera	(336,485)	3,955,275
(Rritja) / zvogëlimi në stoqe	72,278	(112,160)
(Rritja) / zvogëlimi në pasuritë e tjera	(90,690)	297,382
Rritja / (zvogëlimi) në llogaritë e pagueshme tregtare dhe të tjera	88,904	(47,947)
Rritja / (zvogëlimi) në detyrimet e tjera	(473,793)	410,709
	(739,785)	4,503,258
Tatimi në fitim i paguar	-	-
Interesi i paguar	-	(17,968)
Rrjedha neto e parasë nga aktivitetet operative	(859,395)	(831,518)
Rrjedha e parasë nga aktivitetet investuese		
Pagesat për blerjet e pronës, pajisjeve dhe impianteve	(55,615,454)	(845,309)
Arkëtimet për shitjet e pronës, pajisjeve dhe impianteve	-	-
Pagesat për blerjet e pasurive të paprekshme	-	-
Arkëtimet për shitjen e pasurive të paprekshme	-	-
Interesi i arkëtuar	-	266,081
Dividendat e arkëtuara	-	9,205
Rrjedha neto e parasë nga aktivitetet investuese	(55,615,454)	(570,023)
Rrjedha e parasë nga aktivitetet financuese		
Deponimet e kapitalit shtesë	-	-
Rritja në rezervat tjera	54,960,822	-
Depozitat	-	-
Ripagimi i kredive dhe huave	-	-
Pagesat e lizingut financiar	-	-
Rrjedha neto e parasë nga aktivitetet financuese	54,960,822	-
Rritja/(zvogëlimi) neto i parasë dhe ekuivalentëve të parasë	(1,514,027)	(1,401,542)
Paraja dhe ekuivalentët e parasë në fillim të vitit	3,545,097	4,946,639
Paraja dhe ekuivalentët e parasë në fund të vitit	2,031,070	3,545,097

6

1. TË PËRGJITHSHME

Ndërmarrja Publike Banesore në Prishtinë është e regjistruar sipas rregullores së UNMIK-ut 2001/6 NRB: 70170765 ne MTI - Zyra e Regjistrimit te Ndërmarrjeve Biznesore dhe Emrave Tregtar në Kosovë.

Ndërmarrja Publike Banesore SH.A.

Emri i biznesit	Ndërmarrja Publike Banesore SH.A.
Emri tregtar	///
Lloji biznesit	Shoqëri aksionare
Numri unik identifikues	810500604
Numri i biznesit	70170765
Numri fiskal	600390033

Vendndodhja e biznesit: Rr. Zija Shemsu, Ulpianë, 10000, Prishtinë;

Viti i regjistrimit: 1946;

Pronari i biznesit: Komuna e Prishtinës;

Komuna	Prishtinë
Adresa	Prishtinë, Rruga Zija Shemsu, Nr.22 Ulpianë
Telefoni	+38338606672
E-mail	info@npbanesore.com
Kapitali	12,906,019.00€

Ndërmarrja është regjistruar dhe riegjistruar(vitin 2000 dhe 2004),si Ndërmarrje Publike Banesore, me seli në Prishtinë. Deri në miratimin e Ligjit Nr.03/L-OB7 për Ndërmarrjet Publike, ndërmarrja është administruar nga Agjencioni Kosovar i Mirëbesimit, kurse prej Qershorit të vitit 2008,administrohet nga Komuna e Prishtinës, pronare e së cilës është 100%.

Pronar/ Aksionarë

Emri Mbiemri	Kapitali në €	Kapitali në %
Komuna e prishtinës	12,906,019.00€	100.00%

Pas miratimit të rregulloreve, përkatësisht të Statutit dhe Kodit të Etikës dhe Qeverisjes Korporative, nga Komisioni Komunal i Aksionarëve për Ndërmarrjen Publike Banesore në Prishtinë(dt.05.07.2011) ndërmarrja, në Ministrinë e Industrisë dhe Tregtisë-Agjencionin për Regjistrimin e Bizneseve në Republikën e Kosovës, është regjistruar si Ndërmarrje Publike Banesore-SHA në Prishtinë.

Veprimtari e ndërmarrjes është:

Aktivitetet/et

Kodi	Përshkrimi	Tipi
4120	Ndërtimi i objekteve banesore dhe jobanesore	Primarë
8121	Pastrimi i përgjithshëm i ndërtesave	Sekondarë
6810	Blerja dhe shitja e patundshmërisë personale	Tjera
6820	Qiradhënia dhe menaxhimi i patundshmërisë personale ose të marra me qira	Tjera
6831	Agjencitë e patundshmërive	Tjera
6832	Manaxhimi i patundshmërisë në bazë të pagesës ose kontratës	Tjera
7112	Aktivitetet e inxhinierisë dhe këshillimit teknik	Tjera
7120	Testimi teknik dhe analizat	Tjera
7219	Kërkime dhe zhvillime të tjera eksperimentale në shkencat natyrore dhe inxhinieri	Tjera
4312	Përgatitja e vendpunishtes	Tjera
4313	Testi i shpuarjes dhe shpuarja	Tjera
4321	Instalime elektrike	Tjera
4322	Punime hidraulike, instalime të ngrohjes dhe kondicionimit të ajrit	Tjera
4329	Instalime të tjera ndërtimore	Tjera
4331	Punime suvatimi	Tjera
4332	Punime montimi nga druri dhe materiale të tjera	Tjera
4333	Punime për veshjen e dyshemeve dhe mureve	Tjera
4334	Lyerja dhe vendosja e xhamave	Tjera
4339	Përfundimi dhe finalizimi i punëve të tjera të ndërtesave	Tjera
4391	Punimet e kulmit (çatisë)	Tjera
4399	Aktivitetet e tjera të specializuara ndërtimi p.k.t.	Tjera

2. ADOPTIMI I STANDARDEVE NDËRKOMBËTARE TË RAPORTIMIT FINANCIAR TË REJA DHE TË RISHIKUARA

2.1 Standardet dhe Interpretimet në fuqi në periudhën aktuale

Më poshtë janë paraqitur ndryshimet në standardet ekzistuese të lëshuara nga Bordi i Standardeve Ndërkombëtare të Kontabilitetit dhe interpretimet e lëshuara nga Komiteti Ndërkombëtar i Interpretimeve për Raportimin Financiar të cilat janë në fuqi më ose pas 1 Janar 2020:

- Ndryshimet në SNK 1 “Prezantimi i Pasqyrave Financiare” dhe SNK 8 “Politikat e Kontabilitetit, Ndryshimet në Vlerësimet e Kontabilitetit dhe Gabimet”. Përkufizimi i Materialit ”(efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janarit 2020)
- Ndryshimet në SNRF 9, SNK 39, SNRF 7, SNRF 4 dhe SNRF 16 Reforma e Vlerësimit të Normës së Interesit - Faza 1 (efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janarit 2020)
- Ndryshim në SNRF 16 “Lizingu”. Koncesione Lizingu të lidhura me COVID-191 (efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janarit 2020)
- Ndryshimet në SNK 12 “Tatimet mbi të ardhurat” Përmirësime vjetore të SNRF-ve për Ciklin 2015-2017, pasojat e tatimit mbi të ardhurat nga dividendët (efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janarit 2019)
- Ndryshimet në SNK 19 “Përfitimet e Punonjësve” Ndryshimi i planit, shkurtimi ose shlyerja(efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janarit 2019)
- Ndryshimet në SNK 40 “Aktivet Afatgjatë Materiale të Investuara.Transferet e aktiveve afatgjatë të investuara. Amandament për të sqaruar transferimet ose pasurinë në pronën investimit ose nga prona e investimit (efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janarit 2018)
- Ndryshime në SNK 27 ”Pasqyrat Financiare Individuale” (efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janarit 2016)
- Ndryshime në SNRF 10 “Konsolidimi ipasqyrave financiare” ” (efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janarit 2016)
- Ndryshime në SNRF 15” Të Ardhurat nga Kontratat me Konsumatorët” (efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janarit 2018)
- Ndryshimet në SNK 28 “Investimet në pjesëmarrjet dhe sipërmarrjet e përbashkëta” Amandament në lidhje me intersin afatgjatë në pjesëmarrje dhe sipërmarrje të përbashkëta-Joint Venture(efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janarit 2019)

- Ndryshimet në SNK 23 “Kosotot e Huamarrjes” Përmirësime vjetore të SNRF-ve për ciklin 2015-2017, kostot e huamarrjes të pranueshme për kapitalizim (efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janarit 2018)
- Ndryshimet në SNRF 11 “Marrëveshjet e Përbashkëta”. Përmirësime vjetore të SNRF-ve për ciklin 2015-2017, rivlerësimi I interesit të mbajtur më parë (efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janarit 2019)

2.2. Standardet dhe interpretimet e standardeve ekzistuese të cilat ende nuk janë efektive

Në datën e autorizimit të këtyre pasqyrave financiare, disa standarde të reja, ndryshime dhe interpretime të standardeve ekzistuese janë publikuar nga BSNK por nuk janë ende në fuqi, dhe nuk janë adoptuar para kohës nga Kompania. Menaxhmenti parashikon që të gjitha shpalljet relevante do të adoptohen në politikat kontabël të kompanisë në periudhën e parë që fillon pas hyrjes në fuqi të shpalljes së tyre.

Informacionet për standardet e reja, ndryshimet dhe interpretimet që pritet të jenë relevante për pasqyrat financiare të Kompanisë prezantohen më poshtë. Disa standarde dhe interpretime të reja janë në fuqi por nuk pritet të kenë ndikim material në pasqyrat financiare të Fondit.

- Ndryshimet në SNRF 9, SNK 39, SNRF 7, SNRF 4 dhe SNRF 16 Reforma e Vlerësimit të Normës së Interesit - Faza 2 (efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janarit 2021)
- Ndryshimet në SNRF 4 “Kontratat e Sigurimit” - një përjashtim i përkohshëm opsional nga zbatimi i SNRF 9 për njësitë ekonomike veprimtaria mbizotëruese e të cilave është lëshimi i kontratave brenda objektit të SNRF 4 (efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janarit 2021)
- Ndryshimet në SNRF 17 “Kontratat e Sigurimit” Qështjet origjinale (efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janarit 2021)
- Ndryshimet në SNK 16 “Prona, Impiantet dhe Pajisjet” Të ardhurat para përdorimit të synuar (efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janar 2022).
- Ndryshimet në SNK 37 “Provizionet, Pasuritë dhe Detyrimet Kontigjente” Kontratat e mëdha - Kostoja e Përmbushjes së Kontratës (efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janar 2022)
- Ndryshimet SNK 1 “Prezantimi i Pasqyrave Financiare” dhe Klasifikimi i Detyrimeve si Afatshkurta ose Afatgjata dhe Prezantimi i Pasqyrave Financiare dhe Deklarata e Praktikës së SNRF-ve – 2” Shpalosja e Politikave të Kontabilitetit (efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janar 2023).

- Ndryshimet në SNK 1 "Prezantimi i Pasqyrave Financiare" Klasifikimi i Detyrimeve si Afatshkurta ose Afatgjata (efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janar 2023)
- Ndryshimet në SNK 8 "Politikat e Kontabilitetit, Ndryshimet në Vlerësimet e Kontabilitetit dhe Gabimet" Përkufizimi i Vlerësimeve të Kontabilitetit (efektive për periudhat vjetore që fillojnë më ose pas 1 Janar 2023)

3. BAZAT E PËRGATITJES

(a) Deklaratë e përputhshmërisë

Pasqyrat financiare janë përgatitur në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Raportimit Financiar (SNRF) të lëshuara nga Bordi Ndërkombëtar i Standardeve të Kontabilitetit ("BSNK").

(b) Supozimi e vijimësisë

Pasqyra e Pozicionit Financiar dhe Pasqyra e të Ardhurave Gjithëpërfshirëse janë përgatitur sipas supozimit të vijimësisë, e cila supozon se Kompania do të jetë në gjendje të realizon pasuritë e saj dhe të përmbushë obligimet në operacionet normale të biznesit.

(c) Baza e matjes

Pasqyrat financiare janë përgatitur bazuar në koston historike, përveç rastit të rivlerësimit të disa aseteve siç është shpjeguar më poshtë në politikat e kontabilitetit. Kostoja historike është përgjithësisht e bazuar në vlerën e drejtë të shumës së dhënë në këmbim të mallrave dhe shërbimeve.

(d) Monedha funksionale dhe raportuese

Pasqyrat financiare paraqiten në valutën EURO, e cila është monedha funksionale e Kompanisë.

(e) Transaksionet në valutë të huaj

Transaksionet në valutë të janë shkëmbyer në monedhën funksionale duke përdorur kursin e këmbimit në datën e transaksionit. Fitimet dhe humbjet në valuta të huaja që ndodhin si rezultat i transaksioneve të tilla si dhe ri-matja e zërave monetar me kurset e këmbimit në fund të vitit paraqiten si fitim ose humbje.

(f) Stoqet

Stoqet maten me shumën më të ulët midis koston dhe vlerës neto të realizueshme. Kosto përcaktohet duke përdorur metodën e mesatares së ponderuar. Vlera neto e realizueshme është çmimi i vlerësuar i shitjes në rrjedhën normale të biznesit minus koston e vlerësuar për përfundimin dhe realizimin e shitjes.

3. PËRMBLEDHJE E POLITIKAVE KONTABËL (VAZHDIM)

(g) Përdorimi i vlerësimeve dhe i shërbimeve

Përgatitja e pasqyrave financiare në përputhje me SNRF kërkon që menaxhmenti të bëjë gjykime, vlerësime dhe supozime të cilat ndikojnë në aplikimin e politikave dhe shumave të raportuara të aktiveve dhe detyrimeve, si dhe të ardhurave dhe të shpenzimeve.

(h) Prona dhe pajisjet

(i) Njohja dhe matja

Zërat e aktiveve afatgjata materiale paraqiten me kosto minus zhvlerësimin e akumuluar dhe humbjet e akumuluar nga zhvlerësimi.

Kostoja përshinë shpenzime që i atribuohen direkt blerjes së aktivit afatgjatë material. Kostoja e aktiveve afatgjata materiale të vetë-ndërtuara përfshin koston e materialeve dhe të punës direkte si dhe çfarëdo kosto tjetër që lidhet drejtpërdrejt me sjelljen e aktivit afatgjatë material në gjendjen funksionale për funksionimin e tij. Kur pjesë të një elementi të aktiveve afatgjata materiale kanë jetëgjatësi të dobishme të ndryshme ato kontabilizohen si elemente të veçanta (komponente kryesore) të aktiveve afatgjata.

Një element i pronës dhe pajisjeve çregjistrohet nga pasqyrat financiare në momentin e shitjes ose kur nuk pritet ndonjë përfitim ekonomik nga përdorimi i vazhdueshëm i asaj pasurie. Çfardo fitimi ose humbje nga shitja e një elementi të pronës dhe pajisjeve përcaktohet si diferenca në mes të të hyrave nga shitja dhe vlerës bartëse të pasurisë dhe njihet në fitim ose humbje.

Më 31.12.2023 në librat kontabël është regjistru vlera e rivlerësuar e aseteve duke rritur vlerën e aseteve dhe rritur rezervën rivlerësuese sipas pasqyrave bashkangjitur. Gjatë procesit të rivlerësimit janë evidentuar të gjitha asetet pronë e NPB-së dhe njëkohësisht është bërë hamronizimi i të dhënave kontabël mbi asetet me të dhënat fizike të tyre, duke mundur kështu tani e tutje identifikim e secilit aset dhe vendodhjen e tij. Disa nga asetet e rivlerësuar janë kryesisht asete të cilat nuk kanë qenë të evidentuara në librat kontabël të kompanisë. Vlerësimi i aseteve është kryer nga ekspertë të jashtëm për asetet e rivlerësuar.

SNK 16. Matja pas njohjes: Nëse vlera e drejtë mund të matet në mënyrë të besueshme, një njësi ekonomike mund të mbajë të gjithë zërat e aktiveve afatgjata materiale (toka, ndërtesa, makineri e pajisje) të së njëjtës klasë me shumën e rivlerësuar, që është vlera e drejtë e zërave në datën e rivlerësimit minus ndonjë amortizim të mëpasshëm të akumuluar dhe ndonjë humbje të akumuluar nga zhvlerësim.

Shuma e rregullimit që vie nga riparaqitja ose eliminimi i amortizimit të akumuluar formon pjesë të rritjes ose pakësimit të vlerës kontabël (neto).

Nëse vlera kontabël (neto) e një aktivi rritet si rezultat i një rivlerësimi, rritja kreditohet drejtpërdrejt tek kapitalet e veta me titullin mbivlerë (tepricë) rivlerësimi. Megjithatë, rritja njihet në fitim ose humbje për aq sa kjo mbulon uljen e rivlerësimit e të njëjtit aktiv të njohur më parë në fitim ose humbje.

Nëse vlera kontabël (neto) e një aktivi ulet si rezultat i një rivlerësimi, ulja njihet në fitim ose humbje. Megjithatë, ulja debitohet drejtpërdrejt tek kapitalet e veta me titullin mbivlera (tepricë) rivlerësimi për aq sa ajo mbulon çdo tepricë kreditore tek mbivlera (teprica) rivlerësimi në lidhje me atë aktiv.

Modeli i rivlerësimit

Pas njohjes si një aktiv, një zë i aktiveve afatgjata materiale (toka, ndërtesa, makineri e pajisje) vlera e drejtë e të cilëve matet me besueshmëri do të mbartet me shumën e rivlerësuar, që është vlera e drejtë e zërave në datën e rivlerësimit minus ndonjë amortizim të mëpasshëm të akumuluar dhe ndonjë humbje të akumuluar nga zhvlerësim. Rivlerësimet do të bëhen në mënyrë të rregullt të mjaftueshme që të sigurohet se vlera kontabël (neto) e aktivit nuk ndryshon materialisht nga ajo që do të përcaktohej nëse do të përdorej vlera e drejtë në datën e bilancit.

(ii) Kostot vijuese

Kostoja e zëvendësimit të një pjese të një elementi të aktiveve afatgjata materiale njihet me vlerën e mbartur të elementit nëse është e mundshme që përfitimet ekonomike të ardhme që i atribuohen atij elementi do t'i përkasin Kompanisë, dhe nëse kostoja e tij mund të matet me besueshmëri. Kostot e shërbimeve ditore të aktiveve afatgjata materiale njihen në fitim ose humbje në momentin kur ndodhin.

(iii) Zhvlerësimi

Zhvlerësimi njihet në fitim ose humbje në mënyrë lineare gjatë jetës së dobishme të aktiveve. Zhvlerësimi kalkulohet duke përdorur metodën lineare. Metodat e zhvlerësimit, jeta e dobishme dhe vlera e mbetur (nëse nuk është e pakonsiderueshme) rivlerësohen në datën e raportimit. Prona dhe pajisjet zhvlerësohen sipas metodës lineare me normat si në vijim:

- | | |
|--|------------|
| • Ndërtesat dhe strukturat e ngjashme ndërtimore | 30-60 vite |
| • Automjete | 10-20 vite |
| • Pajisje dhe mobile | 5 vite |
| • Pasuri tjera | 5 vite |

SNK 40 Aktiv afatgjatë material i investuar është pasuria (toka ose ndërtesa —ose pjesë e ndërtesës —ose të dyja) e mbajtur (nga pronari ose nga qiramarrësi sipas një qiraje financiare) për të siguruar të ardhura nga qiraja ose për rritjen e vlerës së kapitalit apo të dyja.

(i) Ekuiteti, rezervat, fitimet e pashpërndara dhe pagesat e dividendave

(i) Kapitali aksionar

Sipas Regjistrimit të Biznesit të lëshuar nga Republika e Kosovës më datë 22 dhjetor 2011 me numër regjistrimi të biznesit 70170765, kapitali i përgjithshëm i regjistruar kap shumën e 12,906,019 eurove. Ai përbëhet nga aksione të zakonshme me çmim prej 100 euro për aksion. Aksionari i vetëm i kompanisë është Komuna e Prishtinës.

(ii) Rezervat

Rezervat përbëhen nga teprica e rivlersimit të pasurive nga periudhat e kaluara, e cila zhvlerësohet çdo vit me jetëgjatësinë e pasurive.

(iii) Fitimet e bartura

Fitimet e bartura përbëhen nga fitimet e pashpërndara barten nga fitimet e viteve të e periudhave të kaluara.

(j) Instrumentet financiare

Kompania mban vetëm instrumente financiare jo-derivative, që përfshijnë llogari të arkëtueshme, mjete monetare dhe ekuivalente me to, hua dhe llogari të pagueshme. Instrumentet financiare jo-derivative janë matur fillimisht me vlerën e drejtë, për instrumentet që nuk janë të shprehura në vlerën e drejtë, plus kostot e transaksionit që janë të lidhura drejtpërdrejt me përvetësimin e tyre. Pas njohjes fillestare instrumentet financiare jo-derivative vlerësohen si më poshtë.

2. PËRMBLEDHJE E POLITIKAVE KONTABËL (VAZHDIM)

Një instrument financiar njihet në rast se Kompania bëhet palë në kushtet kontraktuale të instrumentit. Aktivet financiare nuk njihen nëse të drejtat kontraktuale të Kompanisë ndaj flukseve monetare që rrjedhin nga aktivi financiar mbarojnë, ose nëse Kompania i transferon aktivin financiar një pale tjetër, pa mbajtur kontrollin ose të gjitha risqet dhe përfitimet e aktivit. Blerjet dhe shitjet normale të një aktivi financiar janë regjistruar në datën e tregtimit, pra datën në të cilën Kompania zotohet të blejë ose të shesë aktivin. Detyrimet financiare nuk njihen nëse detyrimet e Kompanisë të detajuara në kontratë mbarojnë, janë shlyer ose janë anuluar.

Paraja dhe ekuivalentët e saj

Paraja dhe ekuivalentët e saj përfshijnë vlerat në arkë, llogari rrjedhëse në banka, të tjera investime afatshkurtra likuide me maturitet origjinal tre muaj ose më pak, të cilat janë objekt i një risku jo domethënës të ndryshimeve në vlerë, dhe përdoren nga Kompania në administrimin e angazhimeve afatshkurtra. Paraja dhe ekuivalentët e saj vlerësohen me koston e amortizuar.

Llogari të arkëtueshme tregtare

Kërkesat për arkëtim njihen fillimisht me vlerën e drejtë dhe në vijim me kosto të pakësuar me humbjet nga rënia në vlerë.

Llogari të pagueshme tregtare dhe tjera

Llogaritë e pagueshme paraqiten me vlerën e drejtë dhe në vijim me kosto të amortizuar.

Huazimet (Transferi i fondeve tepricë tek palët e lidhura)

Huazimet nga aksionarët njihen në fillim sipas kostos historike. Huazimet tjera njihen në fillim sipas vlerës së drejtë. Huazimet më pastaj barten sipas kostos së amortizuar duke përdorur metodën e interesit efektiv.

(k) Përfitimet e punonjësve

Kontributet e detyrueshme për sigurimet shoqërore

Kompania paguan vetëm kontributet për sigurimet shoqërore të detyrueshme që përcaktojnë përfitimet e punonjësve kur arrijnë moshën për pension. Qeveria e Republikës së Kosovës është përgjegjëse për përcaktimin e limitit ligjor të vendosur për pensionet në Kosovë sipas një plani kontributesh pensioni të përcaktuar. Kontributet e Kompanisë ndaj planit të pensioneve ngarkohen në fitim ose humbje kur ato ndodhin.

2. PËRMBLEDHJE E POLITIKAVE KONTABËL (VAZHDIM)

Leje vjetore të paguara

Kompania njih si detyrim vlerën e paskontuar të kostove të vlerësuara në lidhje me lejet vjetore që pritet të paguhet në këmbim për shërbimin e punonjësve gjatë periudhës.

(l) Shpenzimet

Shpenzimet operative

Shpenzimet operative njihen në fitim ose humbje, kur ato ndodhin sipas parimit aktual.

(m) Tatim fitimi

Tatimi mbi fitimin ose humbjen e vitit përfshin tatimin e periudhës aktuale dhe tatimin e shtyrë. Tatimi mbi fitimin njihet në fitim ose humbje përveç pjesës që lidhet me zëra të njohur në pasqyrën përmbledhëse të të ardhurave.

Tatimi aktual është tatimi që pritet të paguhet mbi fitimin e tatueshëm të vitit, duke përdorur normën tatimore në fuqi ose që hyn në fuqi menjëherë në datën e raportimit.

Tatimi i shtyrë është llogaritur duke përdorur metodën e detyrimit në bilanc, nga diferencat e përkohshme ndërmjet vlerës kontabël neto të aktiveve dhe detyrimeve për qëllime të raportimi financiar dhe bazës tatimore. Shuma e tatimit të shtyrë është llogaritur bazuar në metodën e realizimit ose kompensimit të vlerave kontabël të aktiveve dhe detyrimeve, duke përdorur shkallë tatimore që janë në fuqi ose që hyjnë në fuqi menjëherë në datën e raportimit.

Një aktiv tatimor i shtyrë njihet për atë sa është e mundur që fitimi i tatueshëm i ardhshëm do të jetë i disponueshëm kundrejt të cilit aktivi të mund të përdoret. Aktivi tatimor i shtyrë zvogëlohet për atë sa nuk është e mundur të realizohet përfitim fiskal.

(n) Përcaktimi i vlerës së drejtë

Vlera e drejtë e mjeteve monetare, llogarive të arkëtueshme dhe të pagueshme është afërsisht e barabartë me vlerën kontabël neto, për shkak të maturimit të tyre afatshkurtër.

Detyrimet Kontigjente

Një provizion njihet kur kompania ka një detyrim të tanishëm si rezultat i një ngjarjeje në të shkuarën dhe është e besueshme që një rrjedhe e burimeve që paraqesin përfitime ekonomike do të jete e nevojshme për të paguar një detyrim, dhe një vlerësim i besueshëm mund të bëhet në lidhje me shumën e obligimit. Provizionet rishikohen gjatë secilës datë të bilancit të gjendjes dhe korrigjohen me qëllim që të reflektojnë vlerësimin më të mirë aktual. Kur efekti i vlerës në kohë të parësë është material, shuma e provizionit është vlera e tanishme e shpenzimeve të cilat priten të jene të nevojshme për të paguar obligimin.

Shuma e humbjes kontingjente është njohur si provizion që ka mundësi reale ngjarjet konstruktive apo ligjore në të ardhmen do të kërkojnë dalje burimesh, një detyrim i pësuar në datën e bilancit të gjendjes dhe një vlerësim i arsyeshëm i shumës së humbjes së rezultuar të mund të bëhet.

Më 31 Dhjetor 2022 gjithsej bilanci i rasteve gjyqësore është në vlere prej 1,039,366 Euro. Më 31 Dhjetor 2023 gjithsej bilanci i rasteve gjyqësore është në vlere prej 522,573.6 Euro.

Asetet Kontigjente

Një aset kontingjent nuk njihet në pasqyrat financiare por shpaloset kur rrjedhja e përfitimeve ekonomike është e mundur. Shuma e një humbjeje kontigjente njihet si provizion nëse është e besueshme që ngjarjet në të ardhmen do të konfirmojnë që, një detyrim ka ndodhur deri me datën e bilancit të gjendjes dhe se mund të bëhen një vlerësim i arsyeshëm i shumës së humbjes që pason.

5. Korrighimi i Pasqyres se te Ardhurave per periudhen paraprake dhe efektet krahasimore per pasqyren e raportuar ne vitin 2022 dhe pasqyres se korrigjuar per vitin 2022:

Ndërmarrja Publike Banesore Sh.A

Pasqyra e të ardhurave gjithëpërfshirëse e korrigjuar per vitin 2022

	Shënimi	2022 e korrigjuar €	2022 €
Të hyrat	18	2,417,187	2,417,187
Kostoja e shitjes	21	296,313	296,313
Fitimi / (humbja) bruto		2,120,874	2,120,874
Të ardhurat tjera			
Shpenzimet e shpërndarjes	22	1,533,209	1,533,209
Shpenzimet administrative	23	5,040,050	5,040,050
Humbjet tjera nga korrighimet		127,989	127,989
Diferenca negative nga korrighimet ne periudhen pasuese per periudhen paraprake (shih shpalosjen në vijim)	5-a	40,122	-
Fitimi / (humbja) operativ		(4,620,497)	(4,580,375)
Shpenzimet financiare			
Të ardhurat nga dividendat	19	9,205	9,205
Të ardhurat nga interesi	19	266,081	266,081
Diferenca pozitive nga korrighimet ne periudhen pasuese per periudhen paraprake (shih shpalosjen në vijim)	5-a	2,125	-
Fitimi / (humbja) para tatimit		(4,343,086)	(4,305,089)
Shpenzimet e tatimit në fitim	24	-	-
		(4,343,086)	(4,305,089)
Fitimi / (humbja) i/e vitit		(4,343,086)	(4,305,089)
Të ardhurat tjera gjithëpërfshirëse:			
Të hyrat tjera gjithëpërfshirëse	25	(6,206,208)	(6,206,208)
Të ardhurat tjera gjithëpërfshirëse të vitit		-	-
		(6,206,208)	(6,206,208)
Gjithsej të ardhurat / (humbjet) gjithëpërfshirëse të vitit		(10,549,293)	(10,511,296)

5-a	Diferencat Pozitive/Te hyrat	Diferencat Negative/Shpenzimet
	(ne EUR)	(ne EUR)
Rregullimi i i rexhistrimit gabimisht te fatures nr.21-SHV01-001-0001414 me numer protokoli 03/8...	83.05	
Kthim i mjeteve Gentiana Xhemaili (Nga gabimi i vitit 2022)	562.00	
Kthim i mjeteve Gentiana Xhemaili (Nga gabimi i vitit 2022)	281.00	
Diferenca ndermjet pajtimit Gjyqesor C.nr 949/04 e perpiluar me date 19.05.2009 dhe regjistrave ...	838.62	
(Korrigjim i vleres se mbetur negative nga viti 2021)Korigjimi i saldosh sipas komisionit te regj...	360.00	
Bartja e shpenzimit te fatures me nr.01 17-01-23 te dt. 17.01.2023 te Rahovica Commerce Shpk ne p...		(23,780.65)
Permiresim i fatures M22/121568 - 12/2022		(4.24)
Fshirja e borxhit nga kartela financiare sipas vendimit nr.02-400/1 te dates 24.02.2023 dhe reko...		(5,498.94)
Anulim i fatures M2022/102077 - faturim i dyfishuar per muajin 11/2022		(5.09)
Terheqja e fondeve nga llogaria e NPB bazuar ne lenden CPC.NR.907/22 ENVER QAJA		(1,827.78)
Borxhet e viteve paraprake te tatimit ne prone me rastin e haronizimit te faturave individuale n...		(8,852.61)
Permiresim i fatures 2022/90201 pas qe pala ka blere banesen me daten 08.06.2022, (anulohet fatu...		(147.46)
Anulim i fatures per muajin 12/2022 - fature e dyfishuar (faturuar sipas emailit te derguar me ...		(5.09)
Fitimet / Humbjet e akumuluarat për vitin 2022	2,125	40,122

6. Paraja dhe ekuivalentët e parashë

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Llogaritë rrjedhëse me bankat lokale	514,798	3,076,442
Paraja ne tranzit	16,272	12,566
Paraja në arke	-	-
Total paraja	531,070	3,089,008
Depozitat	1,500,000	456,089
	2,031,070	3,545,097

7. Llogaritë e arkëtueshme tregtare dhe të tjera

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Kërkesat nga qiraja	5,640,802	5,574,177
Kërkesat nga bashkuesit e mjeteve	800,805	851,173
Kërkesat e dyshimta/ kontestuese	44,518	44,087
Kërkesat nga intervenimet emergjente	721,860	335,268
Kërkesat nga mirembajtja	488,771	367,583
Kërkesat tjera	1,409	1,736
Kërkesat Soliterët Ulpianë	214,971	217,067
Korigjimi i vleres se kerkesave te arkëtueshmeve tregtare	(6,824,446)	(6,638,885)
	1,088,689	752,205

Tabela e mëposhtme përmbledh lëvizjet e llogarisë së provizionit të borxheve të dyshimta/këqija:

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Me 01 Janar	6,638,885	2,638,732
Korrigjimi i saldosh të lejeveve për vitin 2023	0	2,107,524
Lejimet për vitin	185,561	1,892,629
Shlyerjet gjatë vitit	-	-
Me 31 Dhjetor	6,824,446	6,638,885

8. Stokset

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Stokset për shitje	0	132,151
Stokset në depo Lënda e parë	479,164	419,291
	479,164	551,442

9. Pasuritë e tjera afatshkurtra

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Avanset tek furnizuesit	22,440	22,551
Parapagimet për ATK	377,427	289,301
Parapagimet tjera	16,301	15,931
Pasuritë akruale	28,399	8,894
Tatimi në fitim	-	-
	444,567	336,677

10. Prona, pajisjet dhe impiantet

Përshkrimi	Toka	Ndertesat	Automjetet	Mobilje dhe orendi	Pajisje kompjuterike	Veglat e punes	Investimet ne hapësira të perbashkëta	Totali
Kosto Historike								
01-Jan-22	28,016,575	47,347,856	672,031	65,762	93,168	187,985	2,133,793	78,517,170
Blerjet/Shtesat gjatë vitit	-	178,136	117,288	635	46,313	11,688	491,249	845,309
Shitjet/Heqjet gjatë vitit		(8,042,136)		-	-	-	-	(8,042,136)
31-Dec-22	28,016,575	39,483,855	789,319	66,397	139,481	199,674	2,625,042	71,320,343
01-Jan-23	28,016,575	39,483,855	789,319	66,397	139,481	199,674	2,625,042	71,320,343
Blerjet/Shtesat gjatë vitit	38,880,475	10,633,025	579	8,454	75,763	25,810	322,063	49,946,168
Shitjet/Heqjet gjatë vitit								-
31-Dec-23	66,897,050	50,116,881	789,898	74,851	215,244	225,483	2,947,104	121,266,511
Zhvlerësimi i akumuluar								
01-Jan-22	-	4,575,836	172,802	37,824	66,309	78,178	726,257	5,657,207
Zhvlerësimi për vitin	-	921,246	65,394	8,425	13,715	37,181	371,513	1,417,475
Shitjet/Heqjet gjatë vitit	-	(710,401)	(6,837)	(1,630)	-	76	(17,998)	(736,791)
31-Dec-22	-	4,786,681	231,359	44,619	80,025	115,436	1,079,772	6,337,891
01-Jan-23	-	4,786,681	231,359	44,619	80,025	115,436	1,079,772	6,337,891
Zhvlerësimi për vitin	-	882,605	74,845	8,862	21,973	39,342	382,299	1,409,926
Shitjet/Heqjet gjatë vitit	-	(5,669,286)						(5,669,286)
31-Dec-23	-	-	306,204	53,482	101,997	154,778	1,462,070	2,078,532
VLERA NETO NË LIBRA								
31-Dec-23	66,897,050	50,116,881	483,694	21,369	113,246	70,705	1,485,034	119,187,979
31-Dec-22	28,016,575	34,697,174	557,960	21,778	59,456	84,238	1,545,270	64,982,451

Në evidencën e pronave/parcelave te Ndermarjes Publike Banesore SH.A. figurojne 5 parcela në emer të Ndermarjes (konkretisht parcelat me nr.06243-1, 06277-0, 06278-0, 06279-0 dhe 06276-0 me sipaerfaqe totale prej 1158 metra katror), keto parcela nuk janë në posedim te Ndermarjes, nuk priten përfitime ekonomike në të ardhmen dhe sit e tilla figurojne ne kontabilitet me vlere 0.00 euro (ne keto parcela jane te ndërtuara objekte banesore dhe te cilat jane shitur por parcelat ende figurojne në emer të NPB SH.A.)

Gjatë vitit 2022 bazuar në rregulloren me nr protokolli 01-373/1 të datës 21.02.2023 për Menaxhimin e llogarive të arkëtueshme dhe rekomandimet e Zyrës Kombëtare të Auditimit në raportin e të gjeturave për vitin 2021, janë larguar nga pasqyrat financiare të vitit 2022 lista e pronave të evidentuara me probleme pronësore/konteste ligjore. Trajtimi është bërë sipas tabelës në vijim, dhe i njëjti është pasqyruar në shpalosjen nr 10. Në asnjë mënyrë dhe asnjë formë deri në vendimet e plotfuqishme të Gjykatës NPB SH.A. nuk ka hequr dorë nga këto Asete:

Nr. loka lit	Ish rruga	Rruga	Metrat katror	Vlera e Rivlerësuar	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Zhvre resim i akumuluar	VNL 31.12.2022	Cmimi për meter katrore sipas VNL ne vitin 2016	Vlera e lokale ve para rivleresimit
22/3 6	"Ramiz Sadiku"	"A.Ra mada nii"	24.00	97,032	1,941	1,941	1,941	1,941	1,941	1,941	10,835	86,197	18	438
22/3 7	"Ramiz Sadiku"	"A.Ra mada nii"	19.71	79,688	1,594	1,594	1,594	1,594	1,594	1,594	8,898	70,790	18	360
22/8 4	"Ramiz Sadiku"	"A.Ra mada nii"	20.45	82,679	1,654	1,654	1,654	1,654	1,654	1,654	9,232	73,447	18	374
21/5 0	"Karla Petra Oslo bodioc a"	"B.Klli ntoni"	20.24	62,744	1,255	1,255	1,255	1,255	1,255	1,255	7,006	55,738	18	370
12/1 8	"Vidovdanska" dhe "Marshalla Tito"	"N.Ter eza"	352.09	1,760,450	35,209	35,209	35,209	35,209	35,209	35,209	196,584	1,563,866	18	6,433
Totalli				2,082,593							232,556	1,850,037		7,975

Pjesa 1

Teprica Rivleresi mit	Zhvlerë simi I rivleres imit 2017	Zhvlerë simi I rivleres imit 2018	Zhvlerë simi I rivleres imit 2019	Zhvlerë simi I rivleres imit 2020	Zhvlerë simi I rivleres imit 2021	Zhvlerë simi I rivleres imit 2022	VNL e Rivleres imit 31.12.2 022	Kontimet 31.12.2022		Debi	Kredi
								De	bi		
96,594	1,127	1,932	1,932	1,932	1,932	1,932	85,807	De	bi	232,556	B/ GJ
79,328	925	1,587	1,587	1,587	1,587	1,587	70,470	De	bi	1,842,95 3	P/ A
82,305	960	1,646	1,646	1,646	1,646	1,646	73,115	De	bi	7,084	P/ A
62,374	728	1,247	1,247	1,247	1,247	1,247	55,409	Kre	di	2,082,59 3	B/ GJ
1,754,01 7	20,464	35,080	35,080	35,080	35,080	35,080	1,558,1 52			2,082,59 3	
2,074,61 8	24,204	41,492	41,492	41,492	41,492	41,492	1,842,9 53				

Pjesa 2

Gjatë vitit 2022, bazuar në rekomandimet e Komisionit për regjistrimin e objekteve ndërtimore, në ndërtim dhe tokës dhe sipas vendimit të Bordit të Drejtorëve nr 01-445/2 të datës 03.03.2023 këto objekte janë rrënuar dhe për të cilat ekziston leja e rrënit, e si rezultat janë larguar nga Pasqyrat Financiare 2022 duke reflektuar si zbritje në koston e aseteve.

	Rruga e vjeter e	Rruga e re	Kostoja	Zhvlere simi akumuluar	VNL 31.12.2 022	Cmimi per meter katrore sipas VNL ne vitin 2016	Vlera e lokale ve para rivilere simi	Teprica Rivlere simi	Zhvlere resim il rivler esimi t 2017	Zhvlere resim il rivler esimi t 2018	Zhvlere resim il rivler esimi t 2019	Zhvlere resim il rivler esimi t 2020	Zhvlere resim il rivler esimi t 2021	Zhvlere resim il rivler esimi t 2022	VNLe Rivler esimi 31.12. 2022
obj- 1-2- 4-5	"Karla Petra Oslob odioca "	"B.Klli ntoni"	3,403, 942	273,60 5	3,130,3 37	18	36,104	2,690, 455	31,38 9	53,80 9	65,86 3	65,86 3	32,93 2	-	2,440, 600
obj-3	"Karla Petra Oslob odioca "	"B.Klli ntoni"	2,555, 601	204,24 0	2,351,3 61	1,179,61 3	1,179, 613	2,149, 227	25,07 4	42,98 5	24,61 0	24,61 0	12,30 5	-	2,019, 643
Trajtimi i objekteve te rrenuara ne Lakrishte			5,959, 543	477,84 5	5,481,6 99	1,179,63 1	1,215, 717	4,839, 682	56,46 3	96,79 4	90,47 3	90,47 3	45,23 7	-	4,460, 243

Kontimet 01.01.2022			Debi	Kredi
Debi	154-21 · Zhv.akum.-Drejtoria Lakrishte		477,844.98	B/GJ
Debi	813 · Diferencat (+-) te rivlerësimit		4,460,243.17	P/A
Debi	310 · Fitimi/Humbja nga shitja/kembim		1,021,455.34	P/A
Kredi	154-11 · Kosto-Drejtoria Lakrishte		5,959,543.49	B/GJ
			5,959,543.49	5,959,543.49

11. Investimet në vijim

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Investimet e mbajtura deri në maturim	-	-
Investimet në vijim	508,577	525,777
	508,577	525,777

12. Llogaritë e pagueshme tregtare dhe të tjera

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Llogarite e pagueshme	76,494	40,262
Detyrimet për TVSH	60,854	27,446
Detyrimet për paga	0	0
Detyrimet për kontribute në paga	42,689	34,356
Detyrimet për tatime në paga	32,914	26,094
Detyrimet akruale	11,386	7,274
Detyrimet e tatimit në fitim	0	0
Detyrime e tatimit në qira	0	0
Total detyrimet tjera	224,337	135,432

12-a. Të hyrat e shtyra

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Avanset e marra nga Bashkuesit e Mjeteve	27,327	27,327
Te hyrat e shtyra nga klientet tjerë	47,248	31,064
Të hyrat e shtyra	74,576	58,392

13. Të hyrat e shtyra afatgjata

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Objekti "Eqrem Qabej" (Pal Palucaj)	-	-
Objekti ne Bregun e Diellit E39	205,901	205,901
Te tjera	0	0
Me 31 Dhjetor	205,901	205,901

14. Detyrimet tjera afatgjata

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Detyrimet kontigjente	522,574	1,039,366
Depozita e qirase	103,143	76,329
Avanset e marra	0	0
	625,717	1,115,695

EKUITETI

Sipas Regjistrimit të Biznesit të lëshuar nga Republika e Kosovës më datë 22 dhjetor 2011 me numër regjistrimi të biznesit 70170765, kapitali i përgjithshëm i regjistruar kap shumën e 12,906,019 eurove. Ai përbëhet nga aksione të zakonshme me çmim prej 100 euro për aksion. Aksionari i vetëm i kompanisë është Komuna e Prishtinës.

15. KAPITALI AKSIONAR

	Për fund vitin 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Për fund vitin 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Kapitali aksionar	12,906,019	12,906,019
	12,906,019	12,906,019

16. FITIMI/HUMBJA

	Për fund vitin 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)	Për fund vitin 31 Dhjetor 2021 (ne EUR)
Fitimet/Humbjet e akumuluar	(2,029,948)	4,797,661
Fitimi/Humbja e vitit	(1,529,537)	(4,305,089)
Zhvleresimi i tepricës	734,928	734,928
Korigjimet:	-	-
Të hyrat nga provizionimi i borxhet e dyshimta	-	-

Diferenca pozitive/rritja e fitimit nga vitet paraprake	2,125	33,855
Diferenca negative/rritja e humbjes nga vitet paraprake	(40,122)	-
Korrigjimi i saldosh së LL/A sipas vendimeve	-	(166,017)
Korrigjimi i saldosh provizionimit/lejimeve të LL/A	-	(2,107,524)
Humbja nga shitja/këmbimi/rrënim	-	(997,538)
	<u>(2,862,554)</u>	<u>(2,029,948)</u>

17. Rezervat tjera

Rezervat tjera	Më 31 Dhjetor 2023 (në EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (në EUR)
Saldo fillestare	58,329,757	65,270,892
Rivlerësimi i pasurive	55,573,849	
Çvlerësimi/Imperamenti i pasurive	(575,030)	
Shitja/këmbimi/rrënim i pasurive	-	(6,206,208)
Zhvlerësimi i rezervës	(734,928)	(734,928)
Saldo perfundimtare	<u>112,593,648</u>	<u>58,329,757</u>

18. Të hyrat

	Më 31 Dhjetor 2023 (në EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (në EUR)
Te hyrat nga shitja e objekteve	0	0
Te hyrat nga qiraja	1,368,745	1,105,940
Te hyrat nga mirembajtja	1,837,511	743,213
Te hyrat nga intervenimet emergjente	1,217,908	561,201
Te hyrat nga shërbimet tjera	3,664	6,764
Te hyrat nga provizionimi i LLA	0	0
Te hyrat tjera	0	69
Total të hyrat nga shitja	<u>4,427,828</u>	<u>2,417,187</u>

19. Te hyrat nga interesi dhe dividenda

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Te hyrat nga interesi bankar dhe permbarimor	30,561	5,691
Te hyrat nga interesi gjyqësor	-	260,389
Te hyrat nga dividenda	-	9,205
	<u>30,561</u>	<u>275,286</u>

20. Të ardhurat kontigjente

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Te hyrat kontigjente nga shpronësimi	-	-
Te hyrat tjera kontigjente	-	-
Total te hyrat	<u>-</u>	<u>-</u>

21. Kosto e Shitjeve

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
KMSH		
Kosto e intervenimeve emergjente, Mirëmbatjes dhe Investimeve	710,158	296,313
	<u>710,158</u>	<u>296,313</u>

SHPENZIMET E PERSONELIT

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Pagat	2,557,207	1,800,585
Kontributi pensional	131,451	94,138
Shpenzimet tjera te personelit/sigurimi, shujta	95,785	101,422
Total kosto e personelit	<u>2,784,444</u>	<u>1,996,146</u>

22. Shpenzimet e shpërndarjes

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Kosto e tjera te shitjes		
Shpenzimeve te personelit	556,889	399,229
Shpenzimet e zhvlerësimit	1,347,062	1,133,980
	<u>1,903,950</u>	<u>1,533,209</u>

23. Shpenzimet administrative

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Shpenzimeve te pesonelit,80% e vleres totale	2,227,555	1,596,917
Shpenzimet e zhvleresimit te objektit te drejtorisë	62,865	283,495
Shpenzimet administrative	20,569	43,876
Shpenzimet e automjeteve	119,393	89,918
Shpenzimet e riparimi dhe mirëmbajes së objektit	1,181	2,642
Shpenzimet e përfaqësimit	11,475	6,510
Shpenzimet nga aktivitetet tjera	59,774	27,533
Sherbimet profesionale dhe trajnimet	16,143	7,181
Shpenzimet gjygsore	17,695	8,906
Shpenzimet e repromaterialit	258,147	72,203
Shpenzimet e tatimit në pronë	39,919	29,195
Shpenzimet e komunikimit dhe IT	25,444	20,876
Shpenzimet komunale	22,782	15,390
Shpenzimet nga aktivitetet e NPB-së	37,743	43,985

Shpenzimet e qirase	21,356	14,767
Shpenzimet e interesit	211,423	17,968
Investimet ne shkollen Iliria/Donacionet	-	355,271.24
Sponsorizimet per sport	28,000	25,000
Shpenzimet e provizionit dhe shpenzimet kontigjente	192,353	2,378,417
Total shpenzimet operative	3,373,817	5,040,050

24. Tatimi

Bazuar në Ligjin mbi Tatimin ne Fitim te Korporatave nga Kompania kërkohet të paguajë normë të tatimit nga 10% të fitimit të tatueshëm për vitin 2023 që kalkulohet në pasqyrën vjetore kthyesë të tatimit në fitim.

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Fitimi Neto sipas Pasqyres se te Ardhurave	(1,529,537)	(4,305,089)
Rregullimi total në të Ardhura	(30,022)	(13,527)
Rregullimi total në Shpenzime	879,952	3,562,561
Fitimi i vitit i rregulluar sipas ATK	(679,607)	(756,055)
Humbjet e bartura	756,054	-
Fitimi axhustuar	(1,435,661)	(756,055)
Tatimi ne fitim (10%)	-	-
Kestet paradhenie	-	-
 Tatimi i mbajtur ne burim ne Interes, te drejta pronesore dhe Qira	124,067	100,483
Tatimi për pagesë/(Kreditimi për periudhen pasuese)	(124,067)	(100,483)

25. Të ardhurat/Shpenzimet tjera gjithëpërfshirëse:

	Më 31 Dhjetor 2023 (ne EUR)	Më 31 Dhjetor 2022 (ne EUR)
Rivlerësimi i pasurive	55,573,849	-
Çvlerësimi/Imperamenti i pasurive	(575,030)	
Diferencat (+-) te rivlerësimit nga shitja/kembimi/rrënimi	-	6,206,208
Total të ardhurat/Shpenzimet tjera gjithëpërfshirëse:	54,998,819	6,206,208

26. TRANSAKSIONET ME PALËT E NDËRLIDHURA

Palët e ndërlidhura paraqesin aksionarët dhe drejtorët e Kompanisë, së bashku me entitetet, të cilat ata kontrollojnë apo kanë ndikim mbi to. Bilancet me palët e ndërlidhura në datat e pasqyrave të pozicionit janë shpalosur ndaras në secilin shënim të aplikueshëm të pasqyrave financiare.

Kompensimet e menaxhmentit të lartë	Viti 2023	Viti 2022
	Paga bruto vjetore	Paga bruto vjetore
Pagat Bruto vjetore Janar-Dhjetor për Aksionarët	13,640	14,517
Pagat Bruto vjetore Janar-Dhjetor për Bordin e Drejtorëve	18,272	25,199
Pagat Bruto vjetore Janar-Dhjetor për Zyrtarët e Lartë (KE, ZKF, SK dhe AB)	94,980	79,764

Transaksionet me palët e ndërlidhura gjatë periudhës janë si më poshtë:

Palet e lidhura	Viti 2023		Viti 2022	
	Faturimi	Inkasimi/Pagesat	Faturimi	Inkasimi/Pagesat
Shitjet/Transaksionet me Komunen e Prishtinës/Aksionarin	2,433,543	2,020,526	489,959	592,600
Blerjet/Transaksionet me Komunen e Prishtinës/Aksionarin	49,439	49,439	36,977	36,988
Transaksionet me punëtorët lidhur me objektet me qira të marra nga NPB	1,427	887	1,461	1,623
Transaksionet tjera me punëtorë	-	-	-	-

27. PROJEKTI I NDERTIMIT LAKRISHTË

Për projektin e ndertimit në Lakrishte është lidhur kontrata noteriale nr 955/2021 të datës 17.05.2021 për zgjerimin dhe rritjen e pasurisë së NPB-së. Vlen të theksohet se sfidat kryesore për realizimin e këtij projekti janë fillimisht anulimi i i vijës kufitare me parcelën e administruar nga Agjensioni Kosovar i Privatizimit (AKP) respektivisht ri-caktimi i kësaj vije kufitare, ndërsa pas kësaj nga Agjensioni Kadastral i Kosovës është vendosur vija sikurse që ka qenë edhe në vitin paraprak. Nënshkrimi i Marrëveshjes me Komunën e Prishtinës për këmbimin e pronës të NPB-së me p.sh. Ujrat, këmbim ky i miratuar nga Kuvendi Komunal i Prishtinës me qëllim të respektimit të planit rregullues urban brenda bllokut përkatës. Ky projekt është pezulluar sipas vendimit të datës 02.11.2021 pas revokimit të pelqimit mjedisor nga Ministria dhe Komuna e Prishtinës me rastin e trajtimit të materialit të Azbestit. Projekti është subjekt edhe i zhvillimit të hetimeve nga Prokuroria Speciale e Kosovës, me çrast Prokuroria me dt. 12.02.2024 ka parashtruar në Gjykatën Themelore në Prishtinë, Departamentit special kërkesën për lëshimin e urdhërit ndalues përfundimtar. Bazuar në kërkesën e Prokurorisë Speciale prona tashmë ka të vendosur masën e përkohshme deri në marrjen e vendimit nga Gjykata. Po ashtu edhe bashkë-investitori i përzgjedhur nga NPB-ja me dt. 29.01.2024 ka parashtruar padi për shpërblimin e dëmit material me propozim për caktimin e masës së përkohshme në Gjykatën komerciale. Seanca e parë është mbajtur me dt. 22.02.2024 e njejtë është shtyer nga Gjyqtarja për shkak të definimit të kompetencës lëndore të Gjykatës.

28. NGJARJET PAS DATËS SË BILANCIT

Ngjarjet pas përfundimit të vitit raportues në bilancin e gjendjes, dhe të cilat japin informacione shtesë për pozitën e Kompanisë në datën e bilancit të gjendjes (ngjarjet rregulluese) janë të reflektuara në pasqyrat financiare. Ngjarjet pas përfundimit të vitit të cilat nuk janë të rregulluara janë shpalosur në shënimet plotësuese kur ngjarja reflekton vlera materiale.

Pas datës 31 dhjetor 2023, datës së raportimit, deri në miratimin e këtyre raporteve financiare, nuk ka pasur ndonjë korigjim në pasqyrat financiare.



NDËRMARRJA
PUBLIKE
BANESORE

Adr: Rr. "Zija Shemsiu", nr.22, Ulpianë - Prishtinë
Tel: +383 (0) 38 606 672, e-mail: info@npbanesore.com
www.npbanesore.com

Nr. i Protokollit 01-338/3

Data 15. 03. 2024

Emri i kompanisë: **Ndërmarrja Publike Banesore SH.A.**

Adresa: **Rr. Zija Shemsiu nr.22**

Komuna: **Prishtinë**

Nr. Unik Identifikues: **810500604**

Deklaratë e Pajtueshmërisë

Për pasqyrat financiare që përfundojnë më datë 31.12.2023

Deklaroj që pasqyrat financiare për vitin raportues 2023 për Ndërmarrja Publike Banesore SH.A. me NUI: 810500604 paraqesin pamje të drejtë dhe të vërtetë të pozitës financiare, rezultateve të operacioneve, rrjedhat e parasë dhe që pasqyrat financiare janë përgaditur në pajtim me të gjitha kërkesat e Ligjit 06/L-032 Për Kontabilitet, Raportim Financiar dhe Auditim.

Drejtori Ekzekutiv

Drejtori Financiar

Prishtinë, Mars 2024