

RKP broj 22058  
Naziv obveznika AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE  
NEKRETNINAMA  
Razina 11

**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE  
ZA RAZDOBLJE  
I - XII 2025.**

**Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima**

**Bilješka 1.**

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
6	PRIHODI POSLOVANJA (šifre 61+62+63+64+65+66+67+68)	6	97.470.977,88	112.716.409,09	115,6
3	RASHODI POSLOVANJA (šifre 31+32+34+35+36+37+38)	3	51.189.780,83	59.624.443,67	116,5
	<b>VIŠAK PRIHODA POSLOVANJA (šifre 6-Z005)</b>	<b>X001</b>	<b>46.281.197,05</b>	<b>53.091.965,42</b>	<b>114,7</b>
7	Prihodi od prodaje nefinancijske imovine (šifre 71+72+73+74)	7	9.827.675,53	1.793.393,72	18,2
4	Rashodi za nabavu nefinancijske imovine (šifre 41+42+43+44+45)	4	42.940.302,46	55.618.998,87	129,5
	<b>MANJAK PRIHODA OD NEFINACIJSKE IMOVINE (šifre 4- 7)</b>	<b>Y002</b>	<b>33.112.626,93</b>	<b>53.825.605,15</b>	<b>162,6</b>
8	Primici od financijske imovine i zaduživanja (šifre 81+82+83+84+85)	8	4.007.943,44	4.274.594,52	106,7
5	Izdaci za financijsku imovinu i otplate zajmova (šifre 51+52+53+54+55)	5	4.736.743,82	360.830,91	7,6
	<b>VIŠAK PRIMITAKA OD FINACIJSKE IMOVINE I ZADUŽIVANJA (šifre 8-5)</b>	<b>X003</b>	<b>0,00</b>	<b>3.913.763,61</b>	<b>-</b>
	<b>VIŠAK PRIHODA I PRIMITAKA (šifre X678-Y345)</b>	<b>X005</b>	<b>12.439.769,74</b>	<b>3.180.123,88</b>	<b>25,6</b>

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama osnovana je Uredbom Vlade Republike Hrvatske( NN 45/97 ). Agencija prometuje nekretninama na područjima posebne državne skrbi prema odredbama Zakona o PPDS-u ( NN 26/03, 42/05,i 90/05 ), te na područjima izvan PPDS-a temeljem Odluke Vlade RH o provedbi stambenog zbrinjavanja povratnika bivših nositelja stanarskog prava ( NN 63/08 ).

Donošenjem Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/0, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18 i 66/19) Agencija je proširila svoju djelatnost jer je postala nositelj Društveno poticane stanogradnje (gradnja, prodaja i davanje neprodanih stanova i garažno parkirnih mjesta u najam).

Djelatnost APN-a dodatno je proširena i donošenjem Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN broj 65/2017 i 61/2018).

Od 2013. godine APN je od resornog Ministarstva preuzeo i poslove stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata. Krajem 2013. godine APN je počeo obavljati i poslove Energetske obnove javnih zgrada kao i poslove vezane uz Poticanje mjera za poboljšanje energetske učinkovitosti (programi SGE i HIO). Od 2014. godine APN obavlja i poslove vezane uz sanaciju šteta od poplave, a od 2023. godine i poslove kupnje i izgradnje stanova za osobe stradale u potresu. Počevši od 2025. godine APN provodi i poslove vezane uz sufinanciranje priuštivog stanovanja i povrat plaćenog poreza za prvu nekretninu.

#### Bilješka 2.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
6	PRIHODI POSLOVANJA (šifre 61+62+63+64+65+66+67+68)	6	97.470.977,88	112.716.409,09	115,6

Prihodi poslovanja u 2025. godini iznose 112.716.409,09 eura i veći su za 15,6 % u odnosu na prethodnu godinu. U odnosu na proteklu godinu bilo je više prihoda za izgradnju stanova na područjima pogođenim potresom na lokacijama u Sisku, Petrinji, Sunji, Topuskom, Kutini i Lekeniku.

#### Bilješka 3.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
6323	Tekuće pomoći od institucija i tijela EU	6323	620.500,12	2.035.229,18	328,0

Tekuće pomoći od institucija i tijela EU veće su u odnosu na prethodno razdoblje za 1.414.729,06 eura iz razloga povećanja prihoda iz EU fondova planiranim na izvoru 581 i 815 namijenjenih za energetske programe.

#### Bilješka 4.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
641	Prihodi od financijske imovine (šifre 6412 do 6419)	641	45.498,76	40.605,90	89,2

Prihodi od financijske imovine manji su u odnosu na proteklu godinu iz razloga smanjenja prihoda od zateznih kamata.

#### Bilješka 5.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
6526	Ostali nespomenuti prihodi	6526	3.660.253,34	1.141.234,87	31,2

Ostali nespomenuti prihodi manji su za 2.519.018,47 euro u odnosu na prethodnu godinu iz razloga što su lokalne agencije POS-a ( Varaždin, Rijeka, Dubrovnik i Koprivnica ) vratile manje sredstava od povrata kredita nego godinu dana ranije.

#### Bilješka 6.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
6711	Prihodi iz nadležnog proračuna za financiranje rashoda poslovanja	6711	50.756.559,14	57.467.804,53	113,2

Povećanje prihoda iz nadležnog proračuna za financiranje rashoda poslovanja u iznosu od 6.711.245,39 eura odnosi se na isplate temeljem povećanih rashoda. Isplaćene su i razlike plaća temeljem sudskih presuda.

#### Bilješka 7.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
6712	Prihodi iz nadležnog proračuna za financiranje rashoda za nabavu nefinancijske imovine	6712	38.553.006,71	48.329.907,03	125,4

Povećanje prihoda iz nadležnog proračuna za financiranje rashoda za nabavu nefinancijske imovine u iznosu od 9.776.900,32 eura odnosi se na izgradnju nekretnina za stradale u potresu.

### Bilješka 8.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
3	RASHODI POSLOVANJA (šifre 31+32+34+35+36+37+38)	3	51.189.780,83	59.624.443,67	116,5

Povećanje rashoda poslovanja najvećim dijelom posljedica je povećanja rashoda za izgradnju stanova za stradale u potresu na području Sisačko moslovačke županije.

### Bilješka 9.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
311	Plaće (bruto) (šifre 3111 do 3114)	311	1.704.249,03	1.974.336,44	115,8

Povećanje rashoda za zaposlene od 15,8 % odnosi se na povećanje rashoda temeljem potpisanog novog kolektivnog ugovora (dar za dijete, božićnica, povećanje osnovice plaće i koeficijenata na plaću).

### Bilješka 10.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
321	Naknade troškova zaposlenima (šifre 3211 do 3214)	321	133.974,18	106.225,22	79,3

Naknada troškova zaposlenima manja je za 20,7 % zbog nešto manjih troškova stručnog usavršavanja djelatnika.

### Bilješka 11.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
322	Rashodi za materijal i energiju (šifre 3221 do 3227)	322	37.682,71	42.660,60	113,2

Rashodi za materijal i energiju veći su za 13,2 % zbog rasta cijena energenata kao i većih troškova za nabavu uredskog materijala.

### Bilješka 12.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
323	Rashodi za usluge (šifre 3231 do 3239)	323	2.623.421,24	2.830.705,73	107,9

Rashodi za usluge veći su u odnosu na prethodnu godinu za 7,9 %. Veći su izdaci za usluge telefona, pošte i prijevoza ( 67,3 %), kao i intelektualne usluge ( usluge odvjetnika ) i računalne usluge.

### Bilješka 13.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
329	Ostali nespomenuti rashodi poslovanja (šifre 3291 do 3299)	329	59.315,79	17.846,26	30,1

Ostali nespomenuti rashodi poslovanja manji su za 41.469,53 eura a odnose se na troškove odjela za energetska učinkovitost ( radionice, ugradnja opreme i slično ) i troškove osiguranja djelatnika od posljedica nesretnog slučaja.

### Bilješka 14.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
343	Ostali financijski rashodi (šifre 3431 do 3434)	343	10.009,21	9.592,26	95,8

Ostali financijski rashodi manji su nego prethodne godine za 4,2 % zbog manjih usluga platnog prometa.

### Bilješka 15.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
372	Ostale naknade građanima i kućanstvima iz proračuna (šifre 3721 do 3723)	372	46.271.099,58	43.864.924,05	94,8

Naknade građanima i kućanstvima manja je u odnosu na prethodnu godinu za 5,2 % jer su se smanjila plaćanja temeljem odobrenih subvencija za stambene kredite ( subvencije odobrene u periodu od 2017. do 2023. godine).

### Bilješka 16.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
721	Prihodi od prodaje građevinskih objekata (šifre 7211 do 7214)	721	9.827.675,53	1.793.393,72	18,2

Prihodi od prodaje stambenih objekata manji su za 81,8 % ili 8.034.281,81 eura. Razlog je manja prodaja stanova izgrađenih po modelu POS-a.

### Bilješka 17.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
4123	Licence	4123	15.955,00	49.200,78	308,4

Trošak licenci veći je za 33.245,78 eura iz razloga kupnje novih licenci.

### Bilješka 18.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
4211	Stambeni objekti	4211	42.914.399,65	55.249.483,47	128,7

Rashodi za stambene objekte veći su u odnosu na prethodnu godinu za 28,7 % jer se gradilo više stanova za potrebe stradalih u potresu.

### Bilješka 19.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
4221	Uredska oprema i namještaj	4221	9.737,81	319.239,51	3278,4

Rashodi za nabavu uredske opreme i namještaja veći su za 309.501,70 eura iz razloga opremanja kuhinja stanova za potrebe privremenog smještaja stradalih u potresu.

### Bilješka 20.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
8121	Povrat zajmova danih neprofitnim organizacijama, građanima i kućanstvima u tuzemstvu	8121	4.007.943,44	4.274.594,52	106,7

Povrat zajmova veći je za 6,7 % eura. Radi se o povratu ranije danih kredita POS-a kojih je bilo više nego u istom razdoblju prošle godine.

### Bilješka 21.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
5121	Dani zajmovi neprofitnim organizacijama, građanima i kućanstvima u tuzemstvu	5121	4.736.743,82	360.830,91	7,6

Dani zajmovi manji su za 4.375.912,91 eura u odnosu na proteklu godinu iz razloga što smo prodali manji broj završenih stanova POS-a i s tog osnova kupcima stanova dali zajam.

### Bilješka 22.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Ostvareno u izvještajnom razdoblju prethodne godine	Ostvareno u izvještajnom razdoblju tekuće godine	Indeks (%)
32377	Usluge agencija, studentskog servisa (prijepisi, prijevodi i drugo)	32377	3.882,43	10.129,99	260,9

Usluge student servisa veće su za 6.247,56 eura u odnosu na prethodnu godinu zbog potrebe ispomoći u Odjelima za subvencioniranje i ISG.

## Bilanca

### Bilješka 23.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
	IMOVINA (šifre B002+1)	B001	563.732.983,97	486.936.917,82	86,4

Imovina je u odnosu na prethodnu godinu manja za 76.796.066,15 eura ili za 13,6 %. Manja je iz razloga isknjiženja prodanih stanova POS-a i predaje izgrađenih stanova za stradale u potresu resornom Ministarstvu.

#### Bilješka 24.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
0	Nefinancijska imovina (šifre 01+02+03+04+05+06)	B002	131.381.604,31	83.079.925,67	63,2

Nefinancijska imovina manja je u odnosu na prethodnu godinu za 48.301.678,64 eura ili za 36,8 %. Posljedica je to predaje izgrađenih stanova za stradale u potresu resornom Ministarstvu.

#### Bilješka 25.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
011	Materijalna imovina - prirodna bogatstva	011	206.609,27	2.268.833,80	1098,1

Materijalna imovina povećana je u odnosu na prethodnu godinu za 2.052.224,53 eura zbog knjiženja velikog broja zemljišta za potrebe izgradnje stanova ( POS i potres ).

#### Bilješka 26.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
012	Nematerijalna imovina	012	107.736,30	156.937,08	145,7

Nematerijalna imovina povećana je u odnosu na prethodno izvještajno razdoblje za 49.200,78 eura ili 45,7 % zbog ulaganja u licence ( ISG ).

#### Bilješka 27.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
021 i 02921	Građevinski objekti (šifre 0211 do 0214 - 02921)	021 i 02921	22.958.659,33	21.701.218,72	94,5

Građevinski objekti (stambeni i poslovni) uz ispravak vrijednosti građevinskih objekata smanjeni su u odnosu na prethodno izvještajno razdoblje za 1.257.440,61 eura.



### Bilješka 28.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
11	Novac u banci i blagajni (šifre 111+112 do 114)	11	37.862.477,64	4.314.534,19	11,4

Novac u banci i blagajni manji je za 33.547.943,45 eura iz razloga prijenosa sredstava na račun za posebne namjene u Državnoj riznici ( Izvori 84, 71 i 43 ).

### Bilješka 29.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
124	Potraživanja za više plaćene poreze i doprinose	124	3.838,78	4.442,41	115,7

Potraživanja za više plaćene poreze veća su u odnosu na prethodnu godinu za 603,63 eura iz razloga preplate PDV-a.

### Bilješka 30.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
16	Potraživanja za prihode poslovanja (šifre 161 do 163 + 164 do 168-169)	16	154.300.597,75	187.135.952,27	121,3

Potraživanja za prihode poslovanja veća su u odnosu na prethodnu godinu za 32.835.354,52 eura iz razloga potraživanja za prihode uplaćene u Proračun ( izvor 84 ).

### Bilješka 31.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
17	Potraživanja od prodaje nefinancijske imovine (šifre 171 do 174 - 179)	17	2.980.048,85	2.692.171,34	90,3

Potraživanja od prodaje nefinancijske imovine manja su za 287.877,51 eura u odnosu na prethodnu godinu iz razloga manje prodaje novoizgrađenih stanova POS-a.

### Bilješka 32.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
19	Rashodi budućih razdoblja i nedospjela naplata prihoda (aktivna vremenska razgraničenja) (šifre 191 do 193)	19	153.050.172,12	132.550.000,00	86,6

Rashodi budućih razdoblja manji su za 20.500.172,12 eura u odnosu na prethodnu godinu a odnose se na planirane obveze plaćanja subvencija u narednom razdoblju.

### Bilješka 33.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
2	Obveze (šifre 23+24+25+26+27+29)	2	157.634.320,94	137.244.708,04	87,1

Obveze su manje za 20.389.612,90 eura u odnosu na prethodnu godinu ili za 12,9 %.

### Bilješka 34.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
23	Obveze za rashode poslovanja (šifre 231 do 234 + 235 + 236 + 237 do 239)	23	157.429.781,39	133.246.018,14	84,6

Obveze za rashode poslovanja manje su za 24.183.763,25 eura u odnosu na prethodnu godinu a odnose se na smanjene obveze za naknade građanima i kućanstvima ( plaćanje subvencija na odobrene kredite za kupnju stanova).

### Bilješka 35.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
24	Obveze za nabavu nefinancijske imovine (šifre 241 do 245)	24	204.539,55	1.093.939,32	534,8

Obveze za nabavu nefinancijske imovine veće su za 889.399,77 eura u odnosu na prethodnu godinu i odnose se na privremene situacije za izgradnju stanova za stradale u potresu koje su knjižene u 12. mjesecu 2025. godine a plaćanje je izvršeno u siječnju 2026. godine.

### Bilješka 36.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Stanje 1. siječnja	Stanje 31. prosinca	Indeks (%)
99651	Potencijalne obveze po osnovi sudskih sporova u tijeku	99651	5.619.147,15	3.490.310,15	62,1

Povećanje na izvanbilančnim pozicijama najvećim dijelom posljedica je knjiženja većeg broja garancija za kvalitetu radova i garantni period kao i potencijalnih obveza po sudskim sporovima..

Ukupna vrijednost potencijalnih obveza APN-a na dan 31.12.2025. godine iznosi 3.490.310,15 eura.

### Promjene u vrijednosti i obujmu imovine i obveza

#### Bilješka 37.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Iznos povećanja	Iznos smanjenja	Indeks (%)
91511	Promjene u vrijednosti imovine (šifre P001+P008)	91511	0,00	246.142,26	-

U tijeku 2025. godine došlo je do smanjenja vrijednosti imovine za 246.142,26 eura uslijed prodaje stanova izgrađenih po programu POS-a.

### Izvještaj o obvezama

#### Bilješka 38.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Iznos	Indeks (%)
	Stanje obveza na kraju izvještajnog razdoblja (šifre V001+V002-V004) i (šifre V007+V009)	V006	137.244.708,04	-

Stanje obveza na kraju izvještajnog razdoblja iznosi 137.244.708,04 eura i manje je u odnosu na početno stanje za 20.389.612,90 eura. Na smanjenje obveza najviše su utjecale subvencije za kupnju stanova ( u 2025. godini nisu odobravane nove subvencije ). Radi se o nedospjelim obvezama.

### Bilješka 39.

Račun iz rač. plana	Opis stavke	Šifra	Iznos	Indeks (%)
	Stanje dospjelih obveza na kraju izvještajnog razdoblja (šifre V008+D23+D24 + 'D dio 25,26' + D27)	V007	0,00	-

APN sve svoje obveze izvršava u rokovima i nema dospjelih a neplaćenih obveza.

### Bilješka 40.

#### EU izvještaj

Temeljem zaključenih ugovora o energetske učinku APN obavlja energetske obnovu zgrada javne namjene te za tu potrebu isplaćuje sredstva korisnicima unutar i izvan državnog proračuna s izvora financiranja 58100 i 815.