

**„НББ НЕКРЕТНИНЕ“ А.Д.
БЕОГРАД**

**ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ
РЕВИЗОРА**

*Финансијски извештаји
31. децембар 2022. године*

САДРЖАЈ

ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА----- 1-7

ПРИЛОГ

БИЛАНС СТАЊА

БИЛАНС УСПЕХА

ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима

Мишљење

Извршили смо ревизију приложених финансијских извештаја „НББ НЕКРЕТНИНЕ“ а.д. **Београд** (у даљем тексту: Друштво) који обухватају биланс стања на дан 31. децембар 2022. године и одговарајући биланс успеха, извештај о осталом резултату, извештај о променама на капиталу и извештај о токовима готовине за годину која се завршава на тај дан, као и напомене уз финансијске извештаје.

По нашем мишљењу, финансијски извештаји приказују истинито и објективно, по свим материјално значајним питањима, финансијску позицију Друштва на дан 31. децембар 2022. године као и резултате пословања, промене на капиталу и токове готовине за годину која се завршава на тај дан, у складу са рачуноводственим прописима Републике Србије.

Основа за мишљење

Ревизију смо извршили у складу са Међународним стандардима ревизије (МСР). Наше одговорности у складу са тим стандардима су детаљније описане у одељку извештаја који је насловљен Одговорности ревизора за ревизију финансијских извештаја. Ми смо независни у односу на Друштво у складу са Етичким кодексом за професионалне рачуновође Одбора за Међународне етичке стандарде за рачуновође (ИЕСБА Кодекс) и етичким захтевима који су релевантни за нашу ревизију финансијских извештаја у Републици Србији, и испунили смо наше друге етичке одговорности у складу са овим захтевима и ИЕСБА Кодексом. Сматрамо да су ревизијски докази које смо прибавили довољни и адекватни да нам пруже основу за наше мишљење.



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима (наставак)

Материјално значајна неизвесност повезана са сталношћу пословања

Краткорочне обавезе су, на дан 31. децембар 2022. године, веће од обртне имовине за 23.447 хиљада динара. Наведена чињеница може да изазове сумњу у способност Друштва да настави пословање по начелу сталности. Наше мишљење није модификовано по наведеном питању.

Кључна ревизијска питања

Кључна ревизијска питања су питања која су, по нашем професионалном просуђивању, била од највећег значаја у нашој ревизији финансијских извештаја за текући период. Ова питања су разматрана у контексту ревизије финансијских извештаја у целини и у формирању нашег мишљења о њима, и ми нисмо изнели издвојено мишљење о овим питањима. Поред питања која су описана у одељку *Материјално значајна неизвесност повезана са сталношћу пословања*, утврдили смо да су доле описана питања кључна ревизијска питања која треба да саопшtimo у нашем извештају.

Кључна питања ревизије	Одговарајућа ревизорска процедура
<p>▪ Вредновање инвестиционих некретнина и права за коришћење грађевинског земљишта</p> <p>Књиговодствена вредност билансних позиција инвестиционе некретнине и права на коришћење грађевинског земљишта износи 460.512 хиљаде динара, односно 35.812 хиљаде динара. Предметне билансне позиције биле су предмет процене од стране независног лиценцираног проценитеља са стањем на дан 31. децембар 2022. године. Ефекти процене инвестиционих некретнина и права за коришћење грађевинског земљишта, евидентирани су у оквиру следећих билансних позиција: у билансу успеха у оквиру позиција остали приходи евидентиран је износ од 24.340 хиљада динара, а у оквиру позиције осталих расхода износ од 9.014 хиљада динара.</p>	<p>Анализирали смо компетентност, способности и објективност независног проценитеља ангажованог од стране руководства и проверили квалификације проценитеља. Такође, разговарали смо о обиму рада проценитеља са руководством и извршили преглед услова његовог ангажовања да бисмо утврдили да не постоје питања која би утицала на његову објективност или наметнута ограничења обима рада проценитеља. Потврдили смо да су приступи које је проценитељ применио у раду у складу са МСФИ, законским нормама и стандардима струке. Користили смо рад наших интерних специјалиста да бисмо оценили:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ примењене методе процене;▪ коришћене претпоставке, укључујући дисконтне стопе, стопе капитализације и пројекције очекиваних прихода;



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима (наставак)

Кључна ревизијска питања (наставак)

Кључна питања ревизије	Одговарајућа ревизорска процедура
<p>Поступак утврђивања фер вредности инвестиционе некретности и права по основу коришћења грађевинског земљишта, захтева у значајној мери, примену одређених претпоставки и техника процењивања, услед чега се накнадно вредновање по моделу фер вредности предметних позиција сматра кључним питањем ревизије, имајући у виду значај њиховог стања за финансијске извештаје посматране у целини, као и због процена и расуђивања која се примењују при утврђивању фер вредности.</p> <p>Непокретности Друштва које су биле предмет процене налазе се на различитим локацијама и у различитом стању услед чега су коришћени различити методи процене за утврђивање фер вредности сваке појединачне непокретности.</p> <p>Улазни параметри са најзначајнијим утицајем на вредновање, коришћени од стране независног лиценцираног проценитеља, обелодањени су у Напомени 4.4 уз финансијске извештаје.</p>	<p>Наши интерни стручњаци упоредили су ове параметре са тржишним подацима и историјским подацима специфичним за клијента ревизије да бисмо потврдили прикладност и адекватност коришћених параметара у процени. Извршили смо анализу осетљивости на промене значајних претпоставки да бисмо оценили степен утицаја на фер вредност. Такође, тестирали смо одабране улазне податке на којима се заснива вредновање инвестиционих некретности, укључујући приходе од закупа, уговорне услове закупа, податке о улагањима у основна средства, податке о површини (м²), и сл. у односу на одговарајућу документацију да бисмо оценили тачност, поузданост и потпуност тих података.</p> <p>Наше ревизорске процедуре су такође биле усмерене на тестирање процењеног прихода од закупа и плаћања закупа поређењем са уговорима, плановима пословања и историјским резултатима. Установили смо да су модели коришћени за вредновање различитих категорија инвестиционих некретности адекватни и да су примењене дисконтне стопе, односно стопе капитализације упоредиве са тржишним, а очекивани приходи коришћени у процени чине нам се разумним. Установили смо да су обелодањивања која се односе на накнадно вредновање инвестиционих некретности адекватна.</p>



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима (наставак)

Кључна ревизијска питања (наставак)

Кључна питања ревизије (наставак)	Одговарајућа ревизорска процедура (наставак)
<p>▪ Признавање, вредновање и обелодањивање резервисања</p> <p>Књиговодствена вредност резервисања за судске спорове на дан 31. децембар 2022. године износи 58.076 хиљаде динара. (Видети следеће Напомене уз финансијске извештаје: 3.11. „Дугорочна резервисања“, 4.14. „Резервисања“, 4.24. „Остали приходи и расходи-остала обелодањивања“).</p> <p>У току редовног пословања, Друштво може имати потенцијалне изложености по основу судских спорова које води.</p> <p>Да ли ће Друштво признати неку обавезу или обелоданити потенцијалну обавезу у финансијским извештајима неизвесно је по својој природи и зависи од одређених значајних претпоставки, процена и расуђивања. Износи о којима је реч су потенцијално значајни, а утврђивање износа које евентуално треба признати или обелоданити у финансијским извештајима је веома субјективно.</p>	<p>Извршили смо, између осталих, следеће ревизорске процедуре:</p> <ul style="list-style-type: none">• Извршили смо преглед трошкова у вези са судским и другим споровима насталих током текуће године и послали писма адвокатима ангажованим за пружање правних услуга Друштву, у којим смо затражили информације о предметима и стварним и потенцијалним тужбеним захтевима и споровима;• Анализирали смо одговоре примљене од адвоката на наведене упите и разговарали о одабраним питањима са руководством Друштва;• Упознали смо се садржајем записника са састанака руководства и управних/надзорних одбора Друштва и прегледали кореспонденцију са њиховим регулаторима;• Критички смо анализирали претпоставке и процене Друштва у вези са тужбеним захтевима, укључујући обавезе признате и потенцијалне обавезе обелодањене у финансијским извештајима, процене вероватноће негативних исхода спорова и поузданост процена обавеза Друштва у случају негативних исхода;• Оценили смо да ли обелодањивања Друштва о значајним судским споровима садрже адекватно обелодањене потенцијалне обавезе Друштва. <p>Установили смо да је исказана књиговодствена вредност резервисања адекватна, као и обелодањивања у вези за њима.</p>



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима (наставак)

Одговорност руководства и лица овлашћених за управљање за финансијске извештаје

Руководство Друштва је одговорно за састављање и истинито приказивање приложених финансијских извештаја у складу са Међународним стандардима финансијског извештавања, као и за оне интерне контроле које одреди као неопходне у припреми финансијских извештаја који не садрже материјално значајне погрешне исказе, настале услед криминалне радње и грешке.

При састављању финансијских извештаја, руководство је одговорно за процену способности Друштва да настави са пословањем у складу са начелом сталности, обелодањујући, по потреби, питања која се односе на сталност пословања и примену начела сталности пословања као рачуноводствене основе, осим ако руководство намерава да ликвидира Друштво или да обустави пословање, или нема другу реалну могућност осим да то уради. Лица овлашћена за управљање су одговорна за надгледање процеса финансијског извештавања Друштва.

Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја

Наш циљ је стицање уверавања у разумној мери о томе да финансијски извештаји, узети у целини, не садрже материјално значајне погрешне исказе, настале услед криминалне радње или грешке и издавање извештаја ревизора који садржи наше мишљење. Уверавање у разумној мери означава висок ниво уверавања, али не представља гаранцију да ће ревизија спроведена у складу са Међународним стандардима ревизије увек открити материјално погрешне исказе ако такви постоје. Погрешни искази могу да настану услед криминалне радње или грешке и сматрају се материјално значајним ако је разумно очекивати да ће они, појединачно или збирно, утицати на економске одлуке корисника донете на основу ових финансијских извештаја.

Као део ревизије у складу са МСР, ми примењујемо професионално просуђивање и одржавамо професионални скептицизам током ревизије. Исто тако, ми:

- вршимо идентификацију и процену ризика од материјално значајних погрешних исказа у финансијским извештајима, насталих услед криминалне радње или грешке; осмишљавање и обављање ревизијских поступака који су прикладни за те ризике и прибављање довољно адекватних ревизијских доказа да обезбеде основу за мишљење ревизора. Ризик да неће бити идентификовани материјално значајни погрешни искази који су резултат криминалне радње је већи него за погрешне исказе настале услед грешке, зато што криминална радња може да укључи удруживање, фалсификовање, намерне пропусте, лажно представљање или заобилажење интерне контроле;



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима (наставак)

Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја (наставак)

- стичемо разумевање о интерним контролама које су релевантне за ревизију ради осмишљавања ревизијских поступака који су прикладни у датим околностима, али не у циљу изражавања мишљења о ефикасности система интерних контрола ентитета;
- вршимо процену примењених рачуноводствених политика и у којој мери су разумне рачуноводствене процене и повезана обелодањивања које је извршило руководство;
- доносимо закључак о прикладности примене начела сталности као рачуноводствене основе од стране руководства и, на основу прикупљених ревизијских доказа, да ли постоји материјална неизвесност у вези са догађајима или условима који могу да изазову значајну сумњу у погледу способности ентитета да настави са пословањем у складу са начелом сталности. Ако закључимо да постоји материјална неизвесност, дужни смо да у свом извештају скренемо пажњу на повезана обелодањивања у финансијским извештајима или, ако таква обелодањивања нису адекватна, да модификујемо своје мишљење. Наши закључци се заснивају на ревизијским доказима прикупљеним до датума извештаја ревизора. Међутим, будући догађаји или услови могу за последицу да имају да ентитет престане да послује у складу са начелом сталности;
- вршимо процену укупне презентације, структуре и садржаја финансијских извештаја, укључујући обелодањивања, и да ли су у финансијским извештајима приказане основне трансакције и догађаји на такав начин да се постигне фер презентација.

Саопштавамо лицима овлашћеним за управљање, између осталог, планирани обим и време ревизије и значајне ревизијске налазе, укључујући све значајне недостатке интерне контроле које смо идентификовали током ревизије.

Такође, достављамо лицима овлашћеним за управљање изјаву да смо усклађени са релевантним етичким захтевима у погледу независности и да ћемо их обавестити о свим односима и осталим питањима за која може разумно да се претпостави да утичу на нашу независност, и где је то могуће, о повезаним мерама заштите.



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима (наставак)

Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја (наставак)

Од питања која су саопштена лицима овлашћеним за управљање, ми одређујемо која питања су била од највеће важности у ревизији финансијских извештаја за текући период и стога су кључна ревизијска питања. Ми описујемо ова питања у извештају ревизора, осим ако закон или регулатива искључује јавно обелодањивање о том питању или када, у изузетно ретким околностима, утврдимо да питање не треба да буде укључено у извештај ревизора, зато што је разумно очекивати да негативне последице буду веће него користи од такве комуникације.

Извештај о другим законским и регулаторним захтевима

Друштво је одговорно за састављање Годишњег извештаја о пословању, у складу са захтевом Закона о рачуноводству Републике Србије. Наша је одговорност да изразимо мишљење о усклађености Годишњег извештаја о пословању са финансијским извештајима за пословну 2022. годину, као и да утврдимо постојање материјално значајних погрешних исказа. У вези са тим, наши поступци се спроводе у складу са Међународним стандардом ревизије 720 - Одговорност ревизора у вези са осталим информацијама у документима који садрже финансијске извештаје који су били предмет ревизије.

По нашем мишљењу, Годишњи извештај о пословању је у складу са финансијским извештајима који су били предмет ревизије и не садржи материјално значајне погрешне исказе.

Београд, 24. април 2023. године

Лиценцирани овлашћени ревизор

Ненад Јовић

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив NBV NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)

Седиште БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2022. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
	АКТИВА					
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001				
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002		500.999	481.328	
01	I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003				
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005		35.812	32.837	
013	3. Гудвил	0006				
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у лизинг и нематеријална имовина у припреми	0007				
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008				
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009		465.187	448.491	
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010		3.339	3.487	
023	2. Постројења и опрема	0011		1.336	952	
024	3. Инвестиционе некретнине	0012		460.512	444.052	
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013				
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	0014				
029 (део)	6. Аванси за некретнине, постројења и опрему у земљи	0015				
029 (део)	7. Аванси за некретнине, постројења и опрему у иностранству	0016				
03	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА	0017				
04 и 05	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)	0018				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
040 (део), 041 (део) и 042 (део)	1. Учешћа у капиталу правних лица (осим учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа)	0019				
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020				
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021				
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022				
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у земљи	0023				
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024				
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности)	0025				
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027				
28 (део), осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029			160	
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058)	0030		64.231	81.289	
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	4.6	170	237	
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032				
11 и 12	2. Недовршена производња и готови производи	0033				
13	3. Роба	0034				
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035		170	237	
151, 153 и 155	5. Плаћени аванси за залихе и услуге у иностранству	0036				
14	II. СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА	0037				
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038	4.7	2.534	6.500	
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	4.7	2.529	4.686	
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
200 и 202	3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041		5	1.814	
201 и 203	4. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у иностранству	0042				
206	5. Остала потраживања по основу продаје	0043				
21, 22 и 27	IV. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0045 + 0046 + 0047)	0044	4.7	14.969	11.235	
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045		14.907	11.172	
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046		43	40	
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047		19	23	
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048		32.185	44.444	
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049		3.500		
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана лица	0050				
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051				
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052				
235	5. Хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности	0053				
236 (део)	6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз Биланс успеха	0054				
237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055		28.685	44.444	
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056				
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	4.8	13.697	18.211	
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058		676	662	
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		565.230	562.777	
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060				
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401		416.596	400.247	
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402		400.005	444.449	
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404		17.211	26.666	
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405				
330 и потражни салдо рачуна 331,332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406		20.236	20.236	
дуговни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407				
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408		70.247	27.729	
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409		26.667		
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		43.580	27.729	
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412		91.103	118.833	
350	1. Губитак ранијих година	0413		91.103	118.833	
351	2. Губитак текуће године	0414				
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415		60.905	60.976	
40	1. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416		58.077	58.076	
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417				
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419		58.077	58.076	
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420		2.828	2.900	
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0421				
411 (део) и 412 (део)	2. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0422				
411 (део) и 412 (део)	3. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0423				
414 и 416 (део)	4. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у земљи	0424				
415 и 416 (део)	5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у иностранству	0425				
413	6. Обавезе по емитованим хартијама од вредности	0426				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
419	7. Остале дугорочне обавезе	0427		2.828	2.900	
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	V. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429		51		
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431	4.16	87.678	101.554	
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433		44.345	48.359	
420 (део) и 421 (део)	1. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0434				
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0435				
422 (део), 424 (део), 425 (део), и 429 (део)	3. Обавезе по основу кредита и зајмова од лица која нису домаће банке	0436		44.345	48.359	
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437				
423, 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	5. Кредити, зајмови и обавезе из иностранства	0438				
426	6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности	0439				
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440				
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441		899	754	
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	4.17	32.499	33.150	
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443		2	23	
432 и 434	2. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у иностранству	0444				
435	3. Обавезе према добављачима у земљи	0445		32.497	33.127	
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446				
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448				
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449	4.18	9.935	19.291	

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450		3.712	15.131	
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додатну вредност и осталих јавних прихода	0451		1.618	4.160	
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452	7.20	4.605		
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЊЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453				
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454				
	Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455				
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		565.230	562.777	
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457				

У _____	Законски заступник
дана _____20____године	_____

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

Katarina
Petrović
200000405

Digitally signed by
Katarina Petrović
200000405
Date: 2023.04.21
15:05:27 +02'00'

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив NBV NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)

Седиште БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2022. до 31.12.2022. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	A. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	4.21	75.185	48.083
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002			
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003			
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје роба на иностраном тржишту	1004			
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005			
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006			
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007			
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1008			
630	IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009			
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010			
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011		50.845	48.083
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012		24.340	
	B. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	4.22	34.876	28.466
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015		1.046	1.189
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016		10.717	9.551
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017		6.429	6.193
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018		1.038	1.031
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019		3.250	2.327
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020		162	156
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021		9.014	
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022		1.741	5.193
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023			
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024		12.196	12.377

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025		40.309	19.617
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026			
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	4.23	657	2.868
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028		519	418
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029		138	313
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030			
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031			2.137
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	4.23	2.009	2.903
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034		2.009	2.900
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035			3
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036			
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037			
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038		1.352	35
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039		1.357	12.649
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040		586	2.352
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	4.24	12.017	1.003
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	4.24	68	107
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		89.216	64.603
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		37.539	33.828
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045	4.20	51.677	30.775
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046			
69-59	Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1047			361
59- 69	О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048		302	
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049	4.20	51.375	31.136

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050			
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051		7.585	3.354
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052		210	53
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053			
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054			
	Ђ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055	4,20	43.580	27.729
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056			
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057			
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058			
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059			
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060			
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1061			
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1062			

У _____ дана _____ 20____ године	Законски заступник _____
-------------------------------------	-----------------------------

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

Katarina
 Petrović
 200000405
 200000405
 Digitally signed
 by Katarina
 Petrović
 200000405
 Date: 2023.04.21
 15:05:49 +02'00'

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив NBV NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)

Седиште БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6

ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ

за период од 01.01.2022. до 31.12.2022. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	А. НЕТО РЕЗУЛТАТ ИЗ ПОСЛОВАЊА				
	I. НЕТО ДОБИТАК (АОП 1055)	2001	4.20	43.580	27.729
	II. НЕТО ГУБИТАК (АОП 1056)	2002			
	Б. ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК				
	а) Ставке које неће бити рекласификоване у Биланс успеха у будућим периодима				
330	1. Промене ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме				
	а) повећање ревалоризационих резерви	2003			
	б) смањење ревалоризационих резерви	2004			
331	2. Актуарски добици или губици по основу планова дефинисаних примања				
	а) добици	2005			
	б) губици	2006			
333	3. Добици или губици по основу удела у осталом свеобухватном добитку или губитку придружених друштава				
	а) добици	2007			
	б) губици	2008			
	б) Ставке које накнадно могу бити рекласификоване у Биланс успеха у будућим периодима				
332	1. Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала				
	а) добици	2009			
	б) губици	2010			
334	2. Добици или губици по основу прерачуна финансијских извештаја иностраног пословања				
	а) добици	2011			
	б) губици	2012			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
335	3. Добици или губици од инструмената заштите нето улагања у инострано пословање				
	а) добиици	2013			
	б) губици	2014			
336	4. Добици или губици по основу инструмената заштите ризика (хеџинга) новчаног тока				
	а) добиици	2015			
	б) губици	2016			
337	5. Добици или губици по основу хартија од вредности које се вреднују по фер вредности кроз остали укупан резултат				
	а) добиици	2017			
	б) губици	2018			
	I. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) - (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) ≥ 0	2019			
	II. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) - (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) ≥ 0	2020			
	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОД НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА	2021			
	IV. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОД НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА	2022			
	V. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2019 - 2020 - 2021 + 2022) ≥ 0	2023			
	VI. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2020 - 2019 + 2021 - 2022) ≥ 0	2024			
	В. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ РЕЗУЛТАТ ПЕРИОДА				
	I. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2001 - 2002 + 2023 - 2024) ≥ 0	2025	4.20	43.580	27.729
	II. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2002 - 2001 + 2024 - 2023) ≥ 0	2026			
	Г. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК (2028 + 2029) = АОП 2025 ≥ 0 или АОП 2026 > 0	2027			
	1. Приписан матичном правном лицу	2028			
	2. Приписан учешћима без права контроле	2029			

У _____
 дана _____ 20____ године

Законски заступник

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

Katarina
 Petrović
 200000405

Digitally signed by
 Katarina Petrović
 200000405
 Date: 2023.04.21
 15:06:07 +02'00'

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив **NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)**

Седиште **БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6**

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

у периоду од 01.01.2022. до 31.12.2022. године

- у хиљадама динара -

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ			
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	77.102	66.754
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	75.438	62.095
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003		
3. Примљене камате из пословних активности	3004	612	2.200
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	1.052	2.459
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	59.299	39.900
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	30.322	25.659
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008		
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	8.788	7.552
4. Плаћене камате у земљи	3010	7.366	298
5. Плаћене камате у иностранству	3011		
6. Порез на добитак	3012	3.109	3.434
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	2.348	1.864
8. Остали одливи из пословних активности	3014	7.366	1.093
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015	17.803	26.854
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I)	3016		
Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3017		
1. Продаја акција и удела	3018		
2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3019		
3. Остали финансијски пласмани	3020		
4. Примљене камате из активности инвестирања	3021		
5. Примљене дивиденде	3022		
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023	16.500	18.028
1. Куповина акција и удела	3024	16.500	18.028
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3025		

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
3. Остали финансијски пласмани	3026		
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I - II)	3027		
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II - I)	3028	16.500	18.028
V. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)	3029	4.013	
1. Увећање основног капитала	3030		
2. Дугорочни кредити у земљи	3031		
3. Дугорочни кредити у иностранству	3032		
4. Краткорочни кредити у земљи	3033		
5. Краткорочни кредити у иностранству	3034		
6. Остале дугорочне обавезе	3035		
7. Остале краткорочне обавезе	3036	4.013	
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8)	3037	9.830	2.800
1. Откуп сопствених акција и удела	3038		
2. Дугорочни кредити у земљи	3039		
3. Дугорочни кредити у иностранству	3040		
4. Краткорочни кредити у земљи	3041	9.830	2.800
5. Краткорочни кредити у иностранству	3042		
6. Остале обавезе	3043		
7. Финансијски лизинг	3044		
8. Исплаћене дивиденде	3045		
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046		
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047	5.817	2.800
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	81.115	66.754
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	85.629	60.728
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050		6.026
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051	4.514	
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	18.211	12.185
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3053		
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3054		
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 - 3051 + 3052 + 3053 - 3054)	3055	13.697	18.211

у _____

Законски заступник

дана _____ 20____ године

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив **NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)**

Седиште **БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6**

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ

за период од 01.01.2022. до 31.12.2022. године

- у хиљадама динара -

Позиција	ОПИС	АОП	Основни капитал (група 30 без 306 и 309)	АОП	Остали основни капитал (рн 309)	АОП	Уписани а неуплаћени капитал (група 31)	АОП	Емисиона премија и резерве (рн 306 и група 32)
			2		3		4		5
1.	Стање на дан 01.01. _____ године	4001	444.449	4010		4019		4028	
2.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4002		4011		4020		4029	
3.	Кориговано почетно стање на дан 01.01. _____ године (р.бр. 1+2)	4003	444.449	4012		4021		4030	
4.	Нето промене у _____ години	4004		4013		4022		4031	26.666
5.	Стање на дан 31.12. _____ године (р.бр. 3+4)	4005	444.449	4014		4023		4032	26.666
6.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4006		4015		4024		4033	
7.	Кориговано почетно стање на дан 01.01. _____ године (р.бр. 5+6)	4007	444.449	4016		4025		4034	26.666
8.	Нето промене у _____ години	4008	-44.444	4017		4026		4035	-9.455
9.	Стање на дан 31.12. _____ године (р.бр. 7+8)	4009	400.005	4018		4027		4036	17.211

Позиција	ОПИС	АОП	Рев. рез. и нер. доб. и губ. (група 33)	АОП	Нераспоређени добитак (група 34)	АОП	Губитак (група 35)	АОП	Учешће без права контроле
	1		6		7		8		9
1.	Стање на дан 01.01.____ године	4037	20.236	4046	33.478	4055	152.311	4064	
2.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4038		4047		4056		4065	
3.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 1+2)	4039	20.236	4048	33.478	4057	152.311	4066	
4.	Нето промене у ____ години	4040		4049	-5.749	4058	-33.478	4067	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4041	20.236	4050	27.729	4059	118.833	4068	
6.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4042		4051		4060		4069	
7.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 5+6)	4043	20.236	4052	27.729	4061	118.833	4070	
8.	Нето промене у ____ години	4044		4053	42.518	4062	-27.730	4071	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4045	20.236	4054	70.247	4063	91.103	4072	

Позиција	ОПИС	АОП	Укупно (одговара позицији АОП 0401) (кол. 2+3+4+5+6+7-8+9) ≥ 0	АОП	Губитак изнад висине капитала (одговара позицији АОП 0455) (кол. 2+3+4+5+6+7-8+9) < 0
	1		10		11
1.	Стање на дан 01.01. ____ године	4073	345.852	4082	
2.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4074		4083	
3.	Кориговано почетно стање на дан 01.01. ____ године (р.бр. 1+2)	4075	345.852	4084	
4.	Нето промене у ____ години	4076		4085	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4077	400.247	4086	
6.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4078		4087	
7.	Кориговано почетно стање на дан 01.01. ____ године (р.бр. 5+6)	4079	400.247	4088	
8.	Нето промене у ____ години	4080		4089	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4081	416.596	4090	

у _____	Законски заступник
дана _____ 20____ године	_____

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

Katarina
Petrović
200000405

Digitally signed by
Katarina Petrović
200000405
Date: 2023.04.21
15:06:32 +02'00'



NAPOMENE

**UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
ZA 2022. GODINU**

SADRŽAJ:

1. OSNOVNE INFORMACIJE O PREDUZEĆU	5
2. OKVIR ZA FINANSIJSKO IZVEŠTAVANJE I KONCEPT NASTAVKA POSLOVANJA	5
2.1. Okvir za finansijsko izveštavanje i uslovi za njegovu primenu.....	5
2.2. Korišćenje procena	6
2.3. Primena pretpostavke stalnosti poslovanja	6
3. PREGLED ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA	6
3.1. Preračunavanje iznosa iskazanih u stranim valutama (ili povezanih sa stranim valutama)	6
3.2. Stalna imovina	7
3.3. Učešća u kapitalu.....	10
3.4. Dugoročni finansijski plasmani.....	10
a) Priznavanje i vrednovanje finansijskih sredstava raspoloživih za prodaju.....	10
b) Vrednovanje zajmova i potraživanja i ulaganja koja se drže do dospeća	12
c) Priznavanje i vrednovanje finansijskih sredstava čije se promene fer vrednosti odmah priznaju kao prihod ili rashod	12
3.5. Zalihe	12
3.6. Kratkoročna potraživanja i plasmani.....	15
3.7. Gotovina i gotovinski ekvivalenti	15
3.8. Vanbilansna sredstva i obaveze.....	15
3.9. Osnovni kapital	15
3.10. Obaveze iz poslovanja.....	16
3.11. Dugoročna rezervisanja	16
3.12. Obaveze po osnovu kredita.....	16
3.13. Primanja zaposlenih.....	17
a) Troškovi zarada i troškovi socijalnog osiguranja	17
b) Troškovi penzija i ostalih naknada nakon penzionisanja	17
c) Otpremnine	17
d) Naknade rukovodstvu	18
3.14. Priznavanje prihoda	18
3.15. Zakupi	19

(a) Nekretnine, postrojenja i oprema	19
(b) Pravo na korišćenje zemljišta	19
3.16. Priznavanje troškova pozajmljivanja	19
3.17. Operativni lizing	20
3.18. Naknadno ustanovljene greške	20
3.19. Politike upravljanja rizikom	20
3.20. Upravljanje rizikom kapitala	22
3.21. Nadoknativa vrednost stalnih sredstava	22
3.22. Potencijalna sredstva i potencijalne obaveze	22
4. POJEDINAČNA OBELODANJIVANJA U 000 DIN.	23
4.1. Neuplaćeni upisani kapital	23
4.2. Nematerijalna ulaganja	23
4.3. Nekretnine, postrojenja i oprema	23
4.4. Investicione nekretnine	24
4.5. Učešća u kapitalu zavisnih i podruženih pravnih lica	25
4.6. Zalihe	25
4.7. Kratkoročna potraživanja i plasmani	25
4.8. Gotovina i gotovinski ekvivalenti	26
4.9. Vanbilansna aktiva i pasiva	26
4.10. Osnovni kapital i otkupljene sopstvene akcije	26
4.11. Rezerve	27
4.12. Revalorizacione rezerve i nerealizovani dobiti i gubici	27
4.13. Dividende po akciji	28
4.14. Rezervisanja	28
4.15. Dugoročne obaveze	29
4.16. Kratkoročne obaveze	29
4.17. Obaveze iz poslovanja	30
4.18. Ostale kratkoročne obaveze	30

4.19.	Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda i pasivna vremenska razgraničenja	30
4.20.	Tekući i odloženi porez na dobit	30
4.21.	Poslovni prihodi	31
4.22.	Poslovni rashodi	32
4.23.	Finansijski prihodi i rashodi	32
4.24.	Ostali prihodi i rashodi	33
5.	TRANSAKCIJE SA POVEZANIM PRAVNIM LICIMA	35
6.	DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANSA	36

1. Osnovne informacije o Preduzeću

Preduzeće NBB NEKRETNINE AD Beograd, sa sedištem na adresi ul. Vladimira Popovića br. 6, Novi Beograd (u daljem tekstu - Preduzeće) organizovano je u obliku javnog akcionarskog društva.

Matični broj Preduzeća je 07005245.

Poreski identifikacioni broj je 100604600.

E-mail adresa je office@nbbnekretnine.rs.

Internet prezentacija je na adresi: www.nbbnekretnine.rs.

Preduzeće obavlja sledeće poslove:

- šifra delatnosti: 6820 – Iznajmljivanje vlastitih ili iznajmljenih nekretnina i upravljanje njima, kao i ostalim delatnostima u skladu sa Odlukom o organizovanju akcionarskog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd od 28.06.2012 godine.

Preduzeće je osnovano 1955. godine. U akcionarsko društvo je transformisano Rešenjem Trgovinskog suda u Beogradu br. IV Fi 9342/03 od 20.10.2003 godine.

Dana 12.01.2017 godine privredno društvo je registrovalo promenu naziva kod Registra privrednih subjekata Agencije za privredne registre (Rešenje BD 1510/2017), kada je poslovno ime društva Banovo Brdo akcionarsko društvo Beograd, promenjeno u NBB Nekretnine ad Beograd.

Finansijski izveštaji su odobreni od strane Odbora Direktora Preduzeća dana 28.03.2023. godine, a konačnu odluku o usvajanju finansijskih izveštaja doneće Skupština Preduzeća do 30.06.2023. godine.

Akcionari imaju pravo na izmenu i dopunu finansijskih izveštaja nakon njihovih izdavanja za objavljivanje.

Po kriterijumima veličine propisanim *Zakonom o računovodstvu* ("Službeni glasnik RS", broj 62/2013) Preduzeće je u 2021 godini bilo klasifikovano u mikro pravno lice, a za 2022. godinu klasifikovano je u mikro pravno lice.

U revizorskom izveštaju o finansijskim izveštajima za 2021. godinu izraženo je pozitivno mišljenje. U 2022 godini nije menjan revizor.

2. Okvir za finansijsko izveštavanje i koncept nastavka poslovanja

2.1. Okvir za finansijsko izveštavanje i uslovi za njegovu primenu

Finansijski izveštaji za 2021. godinu sastavljeni su u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*. Ovaj Zakon zahteva da finansijski izveštaji Preduzeća za godinu završenu na dan 31. decembra 2021. godine budu sastavljeni u skladu sa *Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MSFI)* i relevantnom podzakonskom regulativom. Ministar finansija je na osnovu ovlašćenja iz *Zakona o računovodstvu* doneo odgovarajuća podzakonska akta koja čine sastavni deo okvira za finansijsko izveštavanje:

- *Pravilnik o sadržini i formi obrazaca finansijskih izveštaja za privredna društva, zadruge i preduzetnike* ("Službeni glasnik RS", br. 95/2014 i 114/2014) i
- *Pravilnik o Kontnom okviru i sadržini računa u Kontnom okviru za privredna društva, zadruge i preduzetnike* ("Službeni glasnik RS", broj 95/2014).

Finansijski izveštaji su u svim svojim delovima usklađeni sa svim relevantnim odredbama *Međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja*, sem onih odredbi koje nisu u skladu sa odredbama *Zakona o računovodstvu* i relevantnom podzakonskom regulativom. Važnije neusklađenosti su:

- u prethodnim izveštajnim periodima bilo je dozvoljeno vremensko razgraničenje kursnih razlika,
- *MSFI* nisu na vreme prevedeni i objavljeni u "Službenom glasniku RS".

Pri sastavljanju i prikazivanju finansijskih izveštaja korišćeni su *Međunarodni standardi finansijskog izveštavanja* čiji je prevod objavljen u "Službenom glasniku RS", broj 65/2014.

Iznosi u finansijskim izveštajima iskazani su u hiljadama dinara. Funkcionalna valuta je takođe dinar.

Problemi pri primeni *Međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja* proizilaze iz uslova njihove primene u Republici Srbiji:

- neusklađenost *Zakona o porezu na dobit pravnih lica* i njegovih podzakonskih akata sa zahtevima *MSFI*,
- značajne promene odnosa kurseva dinara i stranih valuta,
- značajne promene propisa iz oblasti radnog zakonodavstva i
- relativno visoka inflacija.

2.2. Korišćenje procena

Sastavljanje finansijskih izveštaja zahtevalo je od rukovodstva Preduzeća korišćenje najboljih mogućih procena i razumnih pretpostavki, koje na *datum bilansa* imaju efekta na prikazane vrednosti sredstava, obaveza i na obelodanjivanje potencijalnih sredstava i obaveza, kao i na prikazane vrednosti prihoda i rashoda izveštajnog perioda. Procene i pretpostavke su zasnovane na informacijama raspoloživim do datuma odobrenja finansijskih izveštaja za njihovo obelodanjivanje. Stvarni rezultati mogu odstupati od ovih procena.

2.3. Primena pretpostavke stalnosti poslovanja

Finansijski izveštaji su sastavljeni pod pretpostavkom stalnosti poslovanja Preduzeća, tj. pod pretpostavkom da će ono nastaviti da posluje tokom neograničenog vremenskog perioda u predvidljivoj budućnosti. Navedena pretpostavka bazirana je na sledećim činjenicama: Preduzeće je do avgusta 2013 godine ostvarivalo pozitivne rezultate i imalo je solidnu likvidnost. Od avgusta 2013 godine blokadom poslovnih računa radi naplate po pravosnažnim sudskim odlukama, zbog čega je u periodu do sredine 2019 godine likvidnost preduzeća je značajno ugrožena. Početak 2019 godine, poslovanje NBB NEKRETNINE je obeležila izražena nelikvidnost, sa blokadom poslovnih računa od 21.08.2013 godine, koja je okončana na kratko 17.06.2019 godine, a uspešno rešena nakon nove blokade 30.07.2019 godine. Drugu polovinu 2019 godine i period do kraja 2022 godine karakteriše stabilizacija poslovanja NBB Nekretnina ad Beograd.

3. Pregled značajnih računovodstvenih politika

3.1. Preračunavanje iznosa iskazanih u stranim valutama (ili povezanih sa stranim valutama)

Stavke uključene u finansijske izveštaje Društva se odmeravaju i prikazuju u valuti primarnog ekonomskog okruženja u kojem Društvo posluje (funkcionalna valuta). Funkcionalna valuta, odnosno izveštajna valuta Društva je dinar, a izveštaji su prikazani u hiljadama dinara, ukoliko nije drugačije naglašeno.

Poslovne promene nastale u stranoj valuti (ili povezanih sa stranom valutom po osnovu valutne klauzule) preračunate su u dinare po srednjem kursu utvrđenom na međubankarskom tržištu deviza, koji je važio na dan poslovne promene.

Sredstva i obaveze iskazane u stranim sredstvima plaćanja na *datum bilansa*, preračunati su u dinare po srednjem kursu utvrđenom na međubankarskom tržištu deviza koji je važio na taj dan.

Pozitivne i negativne kursne razlike nastale prilikom poslovnih transakcija u stranoj valuti i prilikom preračuna monetarnih pozicija iz *bilansa stanja* iskazanih u stranoj valuti priznaju se kao prihod ili rashod.

Srednji kursevi koji su bili primenjivani za kursiranje su:

Valuta	31.12.2021. god.	Prosek u 2021. god.	31.12.2022. god.	Prosek u 2022. god.
EUR	117,5821	117,5733	117,3224	117,4588

Obračunati a ne dospeli efekti kursnih razlika, kao i efekti obračunate ugovorene valutne klauzule po osnovu potraživanja i obaveza u stranoj valuti ne iskazuju se u prihodima, odnosno rashodima tekućeg perioda.

3.2. Stalna imovina

(a) Goodwill

Goodwill predstavlja premiju koju je Društvo platilo iznad vrednosti prepoznatljive neto imovine zavisnog pravnog lica. Goodwill nastao prilikom sticanja zavisnih pravnih lica uključuje se u „nematerijalna“ sredstva, testira se godišnje kako bi se utvrdilo da li mu je umanjena vrednost i iskazuje se po nabavnoj vrednosti umanjenoj za akumulirane gubitke po osnovu umanjena vrednosti.

(b) Nematerijalna ulaganja

Početno vrednovanje nematerijalnih ulaganja vrši se po nabavnoj vrednosti, odnosno ceni koštanja.

Nematerijalna ulaganja se nakon početnog priznavanja iskazuju po nabavnoj vrednosti ili ceni koštanja umanjenoj za ukupnu amortizaciju i ukupne gubitke zbog obezvređenja. Na kraju poslovne godine preispituje se korisni vek trajanja svakog nematerijalnog ulaganja.

Amortizacija se vrši proporcionalnom metodom u toku korisnog veka upotrebe.

U pogledu utvrđivanja i računovodstvenog evidentiranja obezvređenja nematerijalnog ulaganja, primenjuje se MRS 36 – Obezvređenje sredstava.

Osnovne stope amortizacije za pojedina nematerijalna ulaganja su sledeće:

Naziv	Stopa amortizacije
Licence i aplikacioni programi	20%

(v) *Nekretnine, postrojenja i oprema*

Početno vrednovanje nekretnina, postrojenja i opreme vrši se po nabavnoj vrednosti ili po ceni koštanja.

Naknadno vrednovanje nekretnina vrši se po dopuštenom alternativnom postupku, koji je predviđen u MRS 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema, odnosno po revalorizovanom iznosu, koji izražava njihovu poštenu vrednost na dan revalorizacije, umanjenoj za ukupan iznos ispravke vrednosti po osnovu obezvređivanja.

Amortizacija nekretnina, postrojenja i opreme se obračunava proporcionalnom metodom tokom procenjenog korisnog veka upotrebe sredstava. Osnovicu za amortizaciju nekretnina, postrojenja i opreme čini poštena, odnosno nabavna vrednost umanjena za preostalu vrednost ukoliko postoji.

Korisni vek trajanja svake pojedinačne nekretnine, postrojenja i opreme preispituje se periodično.

Na kraju poslovne godine procenjuje se da li su nekretnine, postrojenja i oprema obezvređeni u skladu sa MRS 36 – Obezvređenje sredstava.

Osnovne stope amortizacije za pojedine grupe nekretnina, postrojenja i opreme su sledeće:

Naziv	Stopa amortizacije (prilagoditi)
Građevinski objekti	1,5 – 2.5%
Oprema	5 – 20%
Nameštaj	10-12.5%
Ostala oprema	5-20%

Umanjenje vrednosti nefinansijskih sredstava Sredstva koja imaju neograničen korisni vek upotrebe, kao npr. goodwill, ne podležu amortizaciji, a proverava da li je došlo do umanjenja njihove vrednosti vrši se na godišnjem nivou. Za sredstva koja podležu amortizaciji proverava da li je došlo do umanjenja njihove vrednosti vrši se kada događaji ili izmenjene okolnosti ukažu da knjigovodstvena vrednost možda neće biti nadoknadiva. Gubitak zbog umanjenja vrednosti se priznaje u visini iznosa za koji je knjigovodstvena vrednost sredstva veća od njegove nadoknadive vrednosti. Nadoknadiva vrednost je vrednost veća od fer vrednosti sredstva umanjene za troškove prodaje i vrednosti u upotrebi. Za svrhu procene umanjenja vrednosti, sredstva se grupišu na najnižim nivoima na kojima mogu da se utvrde odvojeni prepoznatljivi novčani tokovi (jedinice koje generišu gotovinu). Nefinansijska sredstva, osim goodwill-a, kod kojih je došlo do umanjenja vrednosti se revidiraju na svaki izveštajni period zbog mogućeg ukidanja efekata umanjenja vrednosti.

(g) Investicione nekretnine

Početno vrednovanje investicione nekretnine vrši se po nabavnoj vrednosti ili ceni koštanja. Pri početnom vrednovanju, zavisni troškovi nabavke uključuju se u nabavnu vrednost ili cenu koštanja.

Nakon početnog priznavanja, naknadno vrednovanje investicione nekretnine vrši se po modelu poštene vrednosti u skladu sa MRS 40 Investiciona nekretnina. Dobitak ili gubitak nastao zbog promene poštene vrednosti investicione nekretnine uključuje se u neto dobitak ili gubitak perioda u kojem je nastao.

Naknadni izdaci se kapitalizuju samo kada je verovatno da će buduće ekonomske koristi povezane sa tim izdacima pripasti Društvu i da može pouzdano da se izmeri. Svi ostali troškovi tekućeg održavanja terete troškove perioda u kome nastanu. Kada investicionu nekretninu koristi njen vlasnik, ona se reklasifikuje na nekretnine, postrojenja i opremu, i njena knjigovodstvena vrednost na dan reklasifikacije postaje njena zatečena vrednost koja će se nadalje amortizovati.

(d) Biološka sredstva

Biološka sredstva se odmeravaju pri početnom priznavanju i na datum svakog bilansa stanja po fer vrednosti umanjenoj za procenjene troškove prodaje, osim u slučaju ako se fer vrednost, pri početnom priznavanju, ne može pouzdano utvrditi. U tom slučaju biološko sredstvo se odmerava po nabavnoj vrednosti umanjenoj za eventualnu ispravku vrednosti i eventualne kumulirane gubitke po osnovu umanjenja vrednosti.

Dobitak/(gubitak) pri početnom priznavanju biološkog sredstva po fer vrednosti umanjenoj za procenjene troškove prodaje, kao i pri promeni fer vrednosti umanjenoj za procenjene troškove prodaje, uključuje se u ostale prihode ili troškove perioda u kome je nastao.

Poljoprivredni proizvodi ubrani od bioloških sredstava Društva odmeravaju se po fer vrednosti umanjenoj za procenjene troškove prodaje u momentu ubiranja.

Dobitak/(gubitak) iz početnog priznavanja poljoprivrednog proizvoda po fer vrednosti umanjenoj za procenjene troškove prodaje uključuje se u ostale prihode ili troškove perioda u kom je nastao.

(đ) Alat i sitan inventar koji se kalkulatивно otpisuje

Kao stalno sredstvo priznaju se i podležu amortizaciji sredstva alata i sitnog inventara koji se kalkulatивно otpisuje, čiji je korisni vek trajanja duži od godinu dana i pojedinačna nabavna cena u vreme nabavke sredstva je veća od prosečne bruto zarade po zaposlenom u Republici prema poslednjem objavljenom podatku Republičkog organa nadležnog za poslove statistike.

Sredstva alata i inventara koja ne zadovoljavaju uslove iz stava 1. ovog člana iskazuju se kao obrtna sredstva (zalihe).

Za istovrstan alat i inventar koji se zajedno koristi pojedinačna vrednost se utvrđuje kao zbir pojedinačnih vrednosti svih istovrsnih alata i inventara.

(e) Rezervni delovi

Kao stalno sredstvo priznaju se ugrađeni rezervni delovi, čiji je korisni vek trajanja duži od godinu dana i pojedinačna nabavna cena u vreme nabavke veća od prosečne bruto zarade po zaposlenom u Republici prema poslednjem objavljenom podatku Republičkog organa nadležnog za poslove statistike.

Takvi rezervni delovi, po ugradnji, uvećavaju knjigovodstvenu vrednost sredstva u koje su ugrađeni.

Rezervni delovi koji ne zadovoljavaju uslove iz stava 1. ovog člana, prilikom ugradnje, iskazuju se kao trošak poslovanja. /

3.3. Učešća u kapitalu

Preduzeće na 31.12.2022 godine nema učešće u drugim zavisnim pravnim licima, odnosno u pridruženim pravnim licima.

Prema važećoj regulativi, ukoliko Preduzeće ostvari ovaj vid ulaganja, ista će evidentirati na sledeći način:

- Ulaganja u zavisna pravna lica u pojedinačnim finansijskim izveštajima Preduzeća obuhvataju se *metodom nabavne vrednosti*.
- Ulaganja u pridružena pravna lica u pojedinačnim finansijskim izveštajima Preduzeća obuhvataju se *metodom nabavne vrednosti*.
- Zajednička ulaganja se u pojedinačnim finansijskim izveštajima Preduzeća obuhvataju *metodom nabavne vrednosti*.

3.4. Dugoročni finansijski plasmani

Preduzeće kupovine finansijskih sredstava računovodstveno obuhvata koristeći obračun na datum poravnanja.

a) Priznavanje i vrednovanje finansijskih sredstava raspoloživih za prodaju

U finansijska sredstva raspoloživa za prodaju klasifikuju se ona finansijska sredstva koja nisu namenjena trgovanju u kratkom roku ili se ne drže do dospeća. Dodatni kriterijumi za klasifikovanje finansijskog sredstva u sredstvo raspoloživo za prodaju su:

1. Preduzeće nema nameru da finansijsko sredstvo drži samo za jedan period (bez obzira što formalno nije odredilo dužinu tog perioda),
2. nije spremno da proda finansijsko sredstvo kada:
 - dođe do, po njega, povoljnih promena tržišnih kamatnih stopa ili rizika,
 - kada potrebe likvidnosti to budu nalagale,
 - kada se promene prinosi kod alternativnih ulaganja (tj. kada prinos na nekom drugom, alternativnom, ulaganju postane veći od prinosa od tog finansijskog sredstva),
 - kada dođe do promene izvora finansiranja i rokova ili promene rizika strane valute, ili

3. emitent hartije od vrednosti (čiji je vlasnik njenom kupovinom postalo Preduzeće) nema pravo da svoju obavezu (a sredstvo Preduzeća) izmiri u visini koja je značajno ispod njegovog amortizovanog iznosa.

Finansijska sredstva raspoloživa za prodaju početno se vrednuju po nabavnoj vrednosti, s tim da se i transakcioni troškovi početno priznaju kao deo nabavne vrednosti sredstva, ali se prilikom njihovog naknadnog vrednovanja priznaju u kapitalu kao deo promene fer vrednosti. Naknadno vrednovanje ovih sredstava se vrši po fer vrednosti ukoliko je raspoloživa ili po nabavnoj vrednosti umanjenoj za procenjeno obezvređenje. Dalje postupanje sa transakcionim troškovima koji su pri vrednovanju sredstva priznati u okviru kapitala zavisi od vrste finansijskog sredstva raspoloživog za prodaju:

1. ukoliko *finansijsko sredstvo raspoloživo za prodaju* ima fiksna ili određiva plaćanja i ima ograničen vek trajanja, transakcioni troškovi se amortizuju kroz prihode ili rashode primenom metode efektivne kamate;
2. ukoliko *finansijsko sredstvo raspoloživo za prodaju* nema fiksna ili određiva plaćanja i ima neograničen vek trajanja, transakcioni troškovi se priznaju kao prihod ili rashod, kada:
 - sredstvo prestane da bude priznato ili
 - dođe do umanjenja njegove vrednosti (zbog obezvređenosti).

Dobitak ili gubitak po osnovu promena fer vrednosti *finansijskog sredstva raspoloživog za prodaju* priznaje se direktno kao promena stavke u okviru kapitala (i prikazuje kroz izveštaj o promenama na kapitalu), dok se finansijsko sredstvo ne proda, kada će akumulirani dobitak ili gubitak biti priznat kao prihod ili rashod tekuće godine. Kamata izračunata korišćenjem *metode efektivne kamate* se priznaje kao prihod ili rashod. Dividende od *instrumenata kapitala raspoloživog za prodaju* priznaju se kao prihod kada se uspostavi pravo na njihovo dobijanje.

Sledeći kriterijumi se najpre uzimaju u obzir prilikom razmatranja da li je finansijsko sredstvo obezvređeno:

1. emitent (ili dužnik) je u značajnim finansijskim teškoćama,
2. ugovori se krše, kasni se sa isplatom kamate ili glavnice, ili nastaju druge greške u ispunjavanju ugovora,
3. visoka je verovatnoća bankrotstva ili druge finansijske reorganizacije emitenta,
4. uzimanje garancije od zajmoprimca zbog ekonomskih ili pravnih razloga u vezi sa finansijskim teškoćama zajmoprimca, koje se inače u drugim okolnostima ne bi uzimale, ili
5. nastupio je trend naplate po osnovu sredstva (ili portfelja sredstava) koji ukazuje da se celokupna nominalna vrednost tog sredstva (ili portfelja sredstava) neće naplatiti - objektivni podaci ukazuju da postoji merljivo smanjenje budućih tokova gotovine od grupe finansijskih sredstava nakon početnog priznavanja tih sredstava, mada smanjenje ne može još uvek da se utvrdi za pojedinačna finansijska sredstva u grupi uključujući i
 - nepovoljne promene platežne moći zajmoprimca u grupi (na primer, povećan broj odloženih isplata ili povećan broj zajmoprimaca sa kreditnim karticama koji su dostigli svoja ograničenja kredita i isplaćuju minimalni mesečni iznos) ili
 - nacionalni ili lokalni ekonomski uslovi koji su u vezi sa izmirivanjem obaveza za sredstvo u grupi (na primer, povećanje stepena nezaposlenosti zajmoprimca u toj geografskoj oblasti, smanjenje cena nekretnina za hipoteke u relevantnoj oblasti, smanjenje cena nafte za sredstva zajma proizvođačima nafte, ili štetne promene u industrijskim uslovima koji utiču na zajmoprimce u grupi).

b) Vrednovanje zajmova i potraživanja i ulaganja koja se drže do dospeća

Zajmovi i potraživanja se vrednuju po amortizovanoj ceni uz korišćenjem metode efektivne kamate.

Ulaganja koja se drže do dospeća se početno vrednuju po nabavnoj vrednosti. Na datum bilansa vrednuju se po amortizovanoj vrednosti korišćenjem metode efektivne kamate, umanjenoj za procenjenu ispravku vrednosti.

c) Priznavanje i vrednovanje finansijskih sredstava čije se promene fer vrednosti odmah priznaju kao prihod ili rashod

Za klasifikovanje finansijskih sredstava u grupu *finansijskih sredstava čije se promene fer vrednosti odmah priznaju kao prihod ili rashod* presudan kriterijum je početna namera rukovodstva u vezi sa tim finansijskim sredstvima. Vrednovanje dugoročnih finansijskih ulaganja i plasmana koja su pribavljena sa ciljem da se njima trguje vrši se po njihovoj fer vrednosti. Utvrđivanje njihovih fer vrednosti vrši se na datum svakog bilansa.

3.5. Zalihe

Zalihe se računovodstveno obuhvataju u skladu sa MRS 2 Zalihe.

a) Zalihe materijala

Zalihe materijala koje se nabavljaju od dobavljača mere se po nabavnoj vrednosti ili po neto prodajnoj vrednosti, ako je niža.

Nabavnu vrednost ili cenu koštanja zaliha čine svi troškovi nabavke, troškovi proizvodnje (konverzije) i drugi troškovi nastali dovođenjem zaliha na njihovo sadašnje mesto i stanje.

Troškovi nabavke materijala obuhvataju nabavnu cenu, uvozne dažbine i druge poreze (osim onih koje preduzeće može naknadno da povрати od poreskih vlasti kao što je PDV koji se može odbiti kao prethodni porez), troškove prevoza, manipulativne troškove i druge troškove koji se mogu direktno pripisati nabavci materijala. Popusti, rabati i druge slične stavke oduzimaju se pri utvrđivanju troškova nabavke.

Procenu neto prodajne vrednosti zaliha materijala u slučaju zastarelosti, smanjenja vrednosti i sl. na datum svakog bilansa stanja vrši posebna komisija koju obrazuje Predsednik Upravnog odbora Društva.

Obračun izlaza (utroška) zaliha materijala, vrši se po metodi prosečne ulazne cene.

b) Zalihe gotovih proizvoda i nedovršene proizvodnje

Zalihe gotovih proizvoda vrednuju se po ceni koštanja ili po neto prodajnoj vrednosti, ako je niža.

Cena koštanja obuhvata troškove koji su direktno povezani sa jedinicama proizvoda, kao što je direktna radna snaga. Oni, takođe, obuhvataju sistematsko dodeljivanje fiksnih i promenljivih režijskih troškova koji nastaju prilikom utroška materijala za proizvodnju gotovih proizvoda. Fiksni režijski troškovi su oni indirektni troškovi proizvodnje koji su relativno

konstantni, bez obzira na obim proizvodnje, kao što su amortizacija i održavanje zgrada i opreme, kao i troškovi rukovođenja i upravljanja. Promenljivi režijski troškovi su oni indirektni troškovi proizvodnje koji se menjaju, direktno ili skoro direktno, srazmerno promeni obima proizvodnje, kao što su indirektni materijal i indirektna radna snaga.

Dodeljivanje fiksnih režijskih troškova troškovima proizvodnje zasniva se na uobičajenom kapacitetu proizvodnih objekata. Uobičajeni kapacitet je proizvodnja za koju se očekuje da će u proseku biti ostvarena tokom više perioda ili sezona u normalnim okolnostima, uzimajući pri tom u obzir gubitak kapaciteta usled planiranog održavanja. Stvarni nivo proizvodnje može da se koristi, ako je približan uobičajenom kapacitetu. Iznos fiksnih režijskih troškova koji se dodeljuju svakoj grupi proizvoda ne može da se posledično poveća zbog niske proizvodnje ili neiskorišćenosti postrojenja. Nedodeljeni režijski troškovi priznaju se kao rashod u periodu u kojem su nastali. U periodima neuobičajeno velike proizvodnje, iznos fiksnih režijskih troškova koji je dodeljen svakoj grupi proizvoda smanjuje se tako da se zalihe ne mere iznad cene koštanja. Promenljivi režijski troškovi dodeljuju se svakoj grupi proizvoda na osnovu stvarne upotrebe proizvodnih kapaciteta.

Rezultat proizvodnog procesa može da bude više proizvoda koji se proizvode istovremeno. To je slučaj, na primer, kada se proizvode zajednički proizvodi ili kada postoje proizvod i nusproizvod. Kad troškovi proizvodnje svakog proizvoda ne mogu posebno da se odrede, tada se dodeljuju proizvodima na razumnoj i doslednoj osnovi.

Drugi troškovi uključuju se u cenu koštanja zaliha samo u meri u kojoj su nastali prilikom dovođenja zaliha na njihovo sadašnje mesto i u sadašnje stanje. Na primer, u cenu koštanja zaliha mogu se uključiti i neproizvodni režijski troškovi ili troškovi uzgajanja proizvoda za posebne kupce.

"Ključevi" koji se koriste za raspoređivanje troškova pri sastavljanju kalkulacija cena koštanja utvrđuju se najkasnije 30 dana pre datuma bilansa i za naredni bilans stanja i menjaju se samo ako se bitno promene okolnosti koje na njih utiču.

Troškovi koji se ne uključuju u cenu koštanja zaliha gotovih proizvoda i koji se priznaju na teret rashoda su:

- a) neuobičajeno veliko rasipanje materijala, radne snage ili drugi troškovi proizvodnje;
- b) troškovi skladištenja (osim ako ti troškovi nisu neophodni u procesu proizvodnje pre naredne faze proizvodnje);
- c) režijski troškovi administracije koji ne doprinose dovođenju zaliha na sadašnje mesto i u sadašnje stanje, i
- d) troškovi prodaje.

Troškovi pozajmljivanja se ne uključuju u cenu koštanja zaliha.

Izlaz zaliha gotovih proizvoda utvrđuje se po metodi ponderisane prosečne cene.

Neto prodajna vrednost zaliha gotovih proizvoda predstavlja procenjenu prodajnu vrednost umanjenu za procenjene troškove prodaje.

Procenjeni troškovi prodaje zaliha gotovih proizvoda, za potrebe svođenja ovih zaliha na neto prodajnu vrednost, utvrđuju se na bazi iskustvenog višegodišnjeg učešća ovih troškova u prihodima od prodaje.

Otpisivanje zaliha gotovih proizvoda vrši se za svaku grupu proizvoda posebno.

Procenu neto prodajne vrednosti zaliha gotovih proizvoda vrši posebna komisija koju obrazuje Predsednik Upravnog odbora Društva

c) Zalihe robe

Zalihe robe se vode po prodajnim cenama. Obračun razlike u ceni vrši se tako da vrednost izlaza robe i vrednost robe na zalihama bude iskazana po metodi prosečne ponderisane cene.

Zalihe robe se u slučaju zastarelosti, smanjenja vrednosti i sl. na datum svakog bilansa stanja svode na neto prodajnu vrednost.

Neto prodajna vrednost predstavlja procenjenu prodajnu vrednost umanjenu za procenjene troškove prodaje.

Procenjeni troškovi prodaje zaliha robe, za potrebe svođenja ovih zaliha na neto prodajnu vrednost, utvrđuju se na bazi iskustvenog višegodišnjeg učešća ovih troškova u prihodima od prodaje robe.

Utvrđivanje neto prodajne vrednosti vrši se za svaku stavku zaliha robe posebno.

Procenu neto prodajne vrednosti zaliha robe vrši posebna komisija koju obrazuje Predsednik Odbora Direktora Društva.

d) Stalna sredstva namenjena prodaji i sredstva poslovanja koje se obustavlja

Društvo priznaje i iskazuje stalno sredstvo (ili raspoloživu grupu) kao sredstvo namenjeno prodaji u skladu sa MSFI 5 Stalna sredstva namenjena prodaji i poslovanja koja prestaju ako se njegova knjigovodstvena vrednost može prvenstveno povratiti kroz prodajnu transakciju, a ne kroz nastavak korišćenja.

Da bi sredstvo bilo klasifikovano (priznato) kao stalno sredstvo namenjeno prodaji, pored uslova iz stava 1. ovog člana koji proističe iz definicije tog sredstva, potrebno je da budu ispunjeni još i sledeći uslovi:

- sredstvo mora biti dostupno za momentalnu prodaju u svom trenutnom stanju;
- prodaja sredstva mora biti jako verovatna u roku od jedne godine od dana priznavanja kao sredstva namenjenog prodaji. Ovaj uslov podrazumeva da se sačini plan prodaje ili donese odluka o prodaji sredstva i da se započne sa traženjem kupaca (javna prodaja, neposredni pregovori sa potencijalnim kupcima i sl.). Da bi prodaja sredstva bila jako verovatna mora postojati tržište za to sredstvo, a ponuđena cena mora biti razumno utvrđena, tako da omogućava prodaju sredstva u roku od godinu dana.

Sredstvo koje je otpisano (amortizovano), odnosno sredstvo čija je neotpisana (sadašnja, odnosno knjigovodstvena) vrednost beznačajna neće biti priznato kao sredstvo namenjeno prodaji.

Stalno sredstvo koje je priznato kao sredstvo namenjeno prodaji meri se (iskazuje) po nižem iznosu od knjigovodstvene vrednosti i fer (poštene) vrednosti umanjene za troškove prodaje.

Knjigovodstvena vrednost je sadašnja vrednost iskazana u poslovnim knjigama.

Fer (poštena) vrednost je iznos za koji sredstvo može da bude razmenjeno, ili obaveza izmirena, između obaveštenih i voljnih strana u nezavisnoj transakciji, tj. tržišna vrednost na dan prodaje.

Troškovi prodaje su troškovi koji se mogu direktno pripisati prodaji sredstva i koji ne obuhvataju finansijske troškove i troškove poreza na prihod. Troškovi prodaje odmeravaju se prema sadašnjoj visini, a ne prema visini koja se očekuje u momentu buduće prodaje.

3.6. *Kratkoročna potraživanja i plasmani*

Potraživanja se iskazuju po originalnom fakturisanom iznosu, umanjenom za ispravke vrednosti po osnovu njihovih obezvređenja.

Otpis kratkoročnih potraživanja i plasmana kod kojih postoji verovatnoća nenaplativosti vrši se indirektnim otpisivanjem, dok se u slučajevima kada je nemogućnost naplate izvesna i dokumentovana otpis, u celini ili delimično, vrši direktnim otpisivanjem.

Verovatnoća nemogućnosti naplate utvrđuje se u svakom konkretnom slučaju na osnovu dokumentovanih razloga (stečaj, odnosno likvidacija dužnika, prezaduženost, otuđenje imovine, prinudno poravnanje, vanparnično poravnanje, zastarelost, sudsko rešenje, akt upravnog organa i dr.).

Kratkoročna potraživanja koja nisu naplaćena u roku od 60 dana od dana isteka roka za naplatu indirektno se otpisuju u visini od 100% nominalnog iznosa potraživanja, sem u slučaju kada iz obrazloženog predloga Sektora za finansijske poslove Preduzeća i odgovarajućeg pravnog akta / sporazuma ili poravnjanja, proizilazi da se, iako potraživanje nije naplaćeno u roku od 60 dana od dana isteka roka za naplatu, ne radi o potraživanju kod koga je izvesna nenaplativost.

3.7. *Gotovina i gotovinski ekvivalenti*

Gotovina i gotovinski ekvivalenti se iskazuju u bilansu stanja po nabavnoj vrednosti. Za svrhu izveštaja o tokovima gotovine, gotovina i gotovinski ekvivalenti uključuju: novac u blagajni, depozite po viđenju kod banaka, druga kratkoročna visoko likvidna ulaganja sa prvobitnim rokom dospeća do tri meseca ili kraće i prekoračenja po tekućem računu.

Prekoračenja po tekućem računu klasifikovana su kao obaveze po kreditima u okviru tekućih obaveza, u bilansu stanja.

3.8. *Vanbilansna sredstva i obaveze*

Vanbilansna sredstva/obaveze uključuju: imovinu uzetu u zakup, osim sredstava uzetih u finansijski zakup, robu u konsignaciji, materijal primljen na obradu i doradu i ostala sredstva koja nisu u vlasništvu Društva, kao i potraživanja/obaveze po instrumentima obezbeđenja plaćanja kao što su garancije i drugi oblici jemstva.

3.9. *Osnovni kapital*

Inicijalno, osnovni kapital se iskazuje u visini procenjenog uloga u Društvo / odnosno čine ga uplaćeni kapital i upisani neuplaćeni kapital.

Promene na osnovnom kapitalu vrše se isključivo prema pravilima propisanim Zakonom o privrednim društvima a sve promene na osnovnom kapitalu registruju se kod odgovarajućeg Registra.

Osnovni kapital na dan 31.12.2022. godine iskazan u dinarima se ne menja prema promenama kursa EUR-a iako je u Registru upisana vrednost u evrima.

3.10. Obaveze iz poslovanja

Obaveze prema dobavljačima i ostale obaveze iz poslovanja se iskazuju po nabavnoj vrednosti koja predstavlja fer vrednost cene robe i primljenih usluga koja će biti plaćena u budućnosti nezavisno od toga da li je ili nije fakturisana Preduzeću.

3.11. Dugoročna rezervisanja

Rezervisanja za obnavljanje i očuvanje životne sredine, restrukturiranje i odštetne zahteve se priznaju: kada Društvo ima postojeću zakonsku ili ugovornu obavezu koja je rezultat prošlih događaja; kada je u većoj meri verovatnije nego što to nije da će podmirenje obaveze iziskivati odliv sredstava; kada se može pouzdano proceniti iznos obaveze. Rezervisanja namenjena restrukturiranju obuhvataju penale zbog otkazivanja zakupa i isplate zbog raskida radnog odnosa sa radnicima. Rezervisanja se ne priznaju za buduće poslovne gubitke.

Kada postoji određeni broj sličnih obaveza, verovatnoća da će podmirenje obaveza iziskivati odliv sredstava se utvrđuje na nivou tih kategorija kao celine. Rezervisanje se priznaje čak i onda kada je ta verovatnoća, u odnosu na bilo koju od obaveza u istoj kategoriji, mala.

Rezervisanje se odmerava po sadašnjoj vrednosti izdatka potrebnog za izmirenje obaveze, primenom diskontne stope pre poreza koja odražava tekuću tržišnu procenu vrednosti za novac i rizike povezane sa obavezom. Povećanje rezervisanja zbog isteka vremena se iskazuje kao trošak kamate.

Dugoročna rezervisanja obuhvataju rezervisanja za naknade zaposlenima. Odmeravanje rezervisanja vrši se u iznosu koji predstavlja najbolju procenu izdatka na dan sastavljanja bilansa stanja koji je potreban za izmirenje budućih obaveza.

Rezervisanje u narednim obračunskim periodima neće se odmeravati primenom diskontne stope pre poreza koja odražava tekuću tržišnu procenu vrednosti za novac i rizik povezan sa obavezom, već će se uzimati podaci koji su poznati na dan 31. decembar 2015. godine.

3.12. Obaveze po osnovu kredita

Obaveze po kreditima se inicijalno priznaju po fer vrednosti priliva, bez nastalih transakcionih troškova. U narednim periodima obaveze po kreditima se iskazuju po amortizovanoj vrednosti. Sve razlike između ostvarenog priliva (umanjenog za transakcione troškove) i iznosa otplata, priznaju se u bilansu uspeha u periodu korišćenja kredita primenom metode efektivne kamatne stope.

Obaveze po kreditima se klasifikuju kao tekuće obaveze, osim ukoliko Agencija nema bezuslovno pravo da odloži izmirenje obaveza za najmanje 12 meseci nakon datuma bilansa stanja.

Tekući i odloženi porez na dobit

Tekući porez na dobit predstavlja iznos koji se obračunava i plaća u skladu sa poreskim propisima u Republici Srbiji. Osnovica poreza na dobit se koriguje po osnovu prava na umanjenje poreske osnovice (po osnovu novozaposlenih radnika u stalnom radnom odnosu /u visini njihove bruto zarade u tekućoj godini/ i po osnovu prava na umanjenje poreske osnovice po osnovu ranije iskazanih poreskih gubitaka). Porez na dobit se obračunava po stopi od 15%. Utvrđeni iznos poreza na dobit se koriguje po osnovu prava na poreski kredit. Poreski obveznici sami utvrđuju procenjeni mesečni akontacioni iznos poreza na dobit.

Poreski propisi Republike Srbije ne predviđaju mogućnost da se poreski gubici iz tekućeg perioda mogu koristiti kao osnova za povraćaj poreza plaćenog u prethodnim periodima. Međutim, gubici iz tekućeg perioda mogu se preneti na račun dobitaka iz budućih obračunskih perioda, ali ne duže od pet odnosno deset godina.

Odloženi porez se obračunava i evidentira na privremene razlike između poreske osnove sredstava i obaveza i njihovih iznosa iskazanih u finansijskim izveštajima. *Odložena poreska sredstva* priznaju se za sve odbitne privremene razlike, neiskorišćena poreska sredstva i neiskorišćene poreske gubitke, do iznosa za koji je verovatno da će budući oporezivi dobiti biti dovoljni da omoguće realizaciju (iskorišćenje) odbitnih privremenih razlika, neiskorišćenih poreskih sredstava i neiskorišćenih poreskih gubitaka.

Tekući i odloženi porezi priznaju se kao poreski prihodi i rashodi i uključeni su u neto dobit perioda.

3.13. **Primanja zaposlenih**

a) **Troškovi zarada i troškovi socijalnog osiguranja**

Iznosi naknada zaposlenima priznaju se kao trošak zarada u *bilansu uspeha*. Preduzeće snosi troškove zaposlenih koji se odnose na obezbeđenje beneficija kao što su zdravstveno osiguranje, penzijsko osiguranje, osiguranje od nezaposlenosti i slično. Ovi iznosi se iskazuju u *bilansu uspeha* u okviru troškova zarada.

b) **Troškovi penzija i ostalih naknada nakon penzionisanja**

Svi zaposleni Preduzeća deo su penzionog plana Republike Srbije. Svi doprinosi koji su obavezni po penzionim planu Vlade se vode kao trošak u periodu kada nastanu. Preduzeće, u normalnom toku poslovanja, vrši plaćanja Republici Srbiji u ime svojih zaposlenih. U Preduzeću ne postoji nijedan drugi penzioni plan niti naknade zaposlenima nakon penzionisanja i stoga nema obaveze u tom smislu. Isto tako, Preduzeće nema obavezu da obezbeđuje buduće naknade sadašnjim ni bivšim zaposlenima.

c) **Otpremnine**

Otpremnine se isplaćuju pri raskidu radnog odnosa pre datuma redovnog penzionisanja, ili kada zaposleni prihvati sporazumni raskid radnog odnosa kao višak radne snage u zamenu za otpremninu. U skladu sa odredbama *Zakona o radu* Preduzeće ima obavezu da isplati

naknadu zaposlenima prilikom odlaska u penziju u iznosu 2 prosečne bruto mesečne zarade ostvarene u Republici Srbiji u mesecu koji prethodi mesecu odlaska u penziju. Otpremnine koje dospevaju u razdoblju dužem od 12 meseci nakon *datuma bilansa* svode se na sadašnju vrednost.

d) Naknade rukovodstvu

Naknade koje se isplaćuju izvršnom rukovodstvu Preduzeća za njihove usluge izvršene u toku redovnog radnog vremena obuhvata platu po ugovoru i naknadu za angažovanje po Ugovorima o regulisanju međusobnih prava i obaveza, a u skladu sa Odlukom Skupštine akcionara „Banovo Brdo“ a.d., Beograd del. broj 835/01 od 28.06.2012. godine, Odlukom Skupštine akcionara „Banovo Brdo“ a.d., Beograd del. broj 641/01 od 30.06.2014. godine i Odlukom Skupštine akcionara „Banovo Brdo“ a.d., Beograd del. broj 469/01 od 30.06.2016. godine.

3.14. Priznavanje prihoda

Prihodi od prodaje robe priznaju se kada se izvrši prenos vlasništva nad robom, što se obično podudara i sa vremenom isporuke, odnosno krajem obračunskog perioda u kome je pružena usluga.

Prihodi od usluga priznaju se prema stepenu dovršenosti usluga. Procena stepena dovršenosti vrši se na osnovu srazmere nastalih troškova i ukupno projektovanih troškova za izvršenje tih usluga.

Preduzeće najveći obim prihoda ostvaruje po osnovu izdavanja nekretnina u zakup. Prihodi za zakup nepokretnosti u vlasništvu Preduzeća, obračunavaju se mesečno u fiksnom ugovorenom iznosu.

Prihod se iskazuje bez PDV-a, povraćaja robe, rabata i popusta u trenutku prelaska vlasništva i značajnih rizika vezanih za dati proizvod sa prodavca na kupca.

Društvo priznaje prihod kada se iznos prihoda može pouzdano izmeriti, kada je verovatno da će u budućnosti Društvo imati ekonomske koristi i kada su ispunjeni posebni kriterijumi za svaku od aktivnosti Društva kao što je u daljem tekstu opisano. Iznos prihoda se ne smatra pouzdano merljivim sve dok se ne reše sve potencijalne obaveze rezultatima iz prethodnog poslovanja, uzimajući u obzir tip kupca, vrstu transakcije i specifičnosti svakog posla.

Prihodi od kamata se priznaju na vremenski proporcionalnoj osnovi, uzimajući u obzir neizmirenu glavnica i efektivnu kamatnu stopu tokom perioda dospeća.

3.15. Zakupi

(a) Nekretnine, postrojenja i oprema

Zakupi gde zakupodavac zadržava značajniji deo rizika i koristi od vlasništva klasifikuju se kao operativni zakupi. Plaćanja izvršena po osnovu operativnog zakupa (umanjena za stimulacije dobijene od zakupodavca) iskazuju se na teret bilansa uspeha na proporcionalnoj osnovi tokom perioda trajanja zakupa.

Preduzeće uzima u zakup pojedine nekretnine. Zakup nekretnina, postrojenja i opreme, gde Preduzeće suštinski snosi sve rizike i koristi od vlasništva, klasifikuje se kao finansijski zakup. Finansijski zakupi se kapitalizuju na početku zakupa po vrednosti nižoj od fer vrednosti zakupljene nekretnine i sadašnje vrednosti minimalnih plaćanja zakupnine.

Svaka zakupnina se raspoređuje na obaveze i finansijske rashode kako bi se postigla konstantna periodična kamatna stopa na preostali iznos obaveze. Odgovarajuće obaveze za zakupnine, umanjene za finansijske rashode, uključuju se u ostale dugoročne obaveze. Kamate kao deo finansijskih troškova iskazuju se u bilansu uspeha u toku perioda trajanja zakupa tako da se dobije konstantna periodična kamatna stopa na preostali iznos obaveze za svaki period.

Nekretnine, postrojenja i oprema stečeni na bazi finansijskog zakupa amortizuju se u toku perioda kraćeg od korisnog veka trajanja sredstva ili perioda zakupa.

Kada je sredstvo dato u operativni zakup to sredstvo se iskazuje u bilansu stanja zavisno od vrste sredstva.

Prihod od zakupnine priznaje se na proporcionalnoj osnovi u toku perioda trajanja zakupa.

(b) Pravo na korišćenje zemljišta

Pravo na korišćenje zemljišta stečeno u postupku statusne promene i/ili kao odvojena transakcija kroz isplatu trećoj strani tretira se kao nematerijalno ulaganje. Nematerijalno ulaganje ima neograničen korisni vek upotrebe i podleže revidiranju u pogledu umanjenja vrednosti na godišnjem nivou.

Pravo na korišćenje zemljišta stečeno kroz odvojenu transakciju isplatom lokalnim organima unapred za ceo period korišćenja tretira se ka nematerijalno ulaganje i otpisuje u toku perioda na koji je dobijeno na korišćenje.

3.16. Priznavanje troškova pozajmljivanja

Troškovi pozajmljivanja se kapitalizuju, tj. računovodstveno se obuhvataju primenom postupka iz *MRS 23 Troškovi pozajmljivanja*.

Rashodi kamata se priznaju na vremenski proporcionalnoj osnovi, uzimajući u obzir neizmirenu glavnica i efektivnu kamatnu stopu tokom perioda dospeća.

3.17. Operativni lizing

U vezi sa sredstvima datim u operativni lizing:

- kontingentne zakupnine se ne obračunavaju;
- lizing se može obnoviti, uz zakupninu koja iznosi 100,00% prvobitne zakupnine. Ne postoji mogućnost prodaje. Vršiti se uvećanje iznosa zakupnine srazmerno porastu opšteg nivoa cena;
- sredstva data u zakup ne mogu se davati drugim licima u podzakup.

3.18. Naknadno ustanovljene greške

Ispravka naknadno ustanovljenih materijalno značajnih grešaka vrši se preko rezultata ranijih godina, u skladu sa MRS 8 – Računovodstvene politike, promene računovodstvenih procena i greške.

Materijalno značajnom greškom smatra se greška, koja je u pojedinačnom iznosu ili u kumulativnom iznosu sa ostalim greškama veća od 10% ukupne imovine.

Naknadno ustanovljene greške koje nisu materijalno značajne ispravljaju se na teret rashoda, odnosno u korist prihoda perioda u kojem su identifikovane.

3.19. Politike upravljanja rizikom

Preduzeće je izloženo:

1. **kreditnom riziku** - postoji rizik da komitenti Preduzeća svoje obaveze prema Preduzeću ne izmire u ugovorenim rokovima;
2. **riziku likvidnosti** - Preduzeće je izloženo dnevnim zahtevima za izmirenje obaveza prema poveriocima, što utiče na raspoloživa novčana sredstva; i
3. **tržišnom riziku** - Preduzeće je izloženo rizicima po osnovu efekata promena visine tržišnih kamatnih stopa i riziku promena deviznih kurseva.

Preduzeće je takođe izloženo i prati uticaje operativnog rizika, rizika ulaganja u druga pravna lica i sopstvena osnovna sredstva.

U toku 2022. godine zbog značajnih promena kursa dinara u odnosu na strane valute Preduzeće je bilo izloženo većem deviznom riziku nego u prethodnom izveštajnom periodu.

Ciljevi upravljanja rizikom: Cilj upravljanja rizicima je njihova optimizacija i umanjenje potencijalnih gubitaka po osnovu tih rizika. Konkretni ciljevi upravljanja rizikom likvidnosti su ispunjavanje obaveza Preduzeća, ispunjavanje zahteva regulative i poštovanje interno postavljenih limita.

U cilju boljeg upravljanja likvidnošću, Preduzeće prati kretanja na domaćem i ino- tržištu novca, u smislu pravovremenog obezbeđenja likvidnih sredstava za poslovanje.

Politika i postupci za upravljanje rizikom: načela upravljanja rizicima su:

- izbegavanje rizika,
- smanjivanje rizika i
- zaštita od rizika upotrebom bilansnih i vanbilansnih finansijskih instrumenata.

Preduzeće upravlja **kreditnim rizikom** kako na nivou klijenta, grupe povezanih lica, tako i na nivou ukupnog kreditnog portfolija. Izloženost kreditnom riziku (koji se izražava kao nemogućnost naplate kredita i drugih potraživanja sa pripadajućim kamatama) Preduzeće kontinuirano prati kroz:

- bonitet i kreditnu sposobnost klijenata Preduzeća i načine (instrumente) obezbeđenja (stalno ili prema potrebi),
- stepen naplativosti kredita i kamata (dnevno i mesečno praćenje),
- sagledavanja, u skladu sa propisanim standardima, izloženosti Preduzeća kreditnom riziku (procenom stepena rizičnosti ukupnog kreditnog portfolija), na osnovu čega se formiraju posebne rezerve (tromesečno) i
- evidentirane potencijalne gubitke za svakog klijenta pojedinačno.

Uslovi odobrenja svakog plasmana pravnim licima se određuju individualno, a u zavisnosti od vrste klijenta, namene za koju se plasman odobrava, procenjene njegove kreditne sposobnosti, kao i od trenutne situacije na tržištu. Uslovi obezbeđenja koji prate svaki plasman su takođe opredeljeni analizom boniteta klijenta, vrstom izloženosti kreditnom riziku, oročnosti plasmana, kao i samom sumom.

Preduzeće upravlja **rizikom likvidnosti** sprovođenjem više aktivnosti:

- Preduzeće priprema planove novčanih tokova u domaćoj i stranoj valuti;
- Preduzeće održava portfolio koji se sastoji od visoko likvidnih hartija od vrednosti i diversifikovanih sredstava koja može lako da konvertuje u gotovinu u slučaju nepredvidivih i negativnih oscilacija u tokovima gotovine Preduzeća;
- Preduzeće na raspolaganju ima i kreditne linije koje svakog trenutka može iskoristiti za potrebe održanja likvidnosti.

Analiza kreditnog rizika se vrši u okviru Sektora finansija preduzeća, koji vrši analizu i daje ocene kreditne sposobnosti klijenta.

Na osnovu dnevnih i mesečnih planova likvidnosti i zakonski definisanih racija, a u cilju dublje analize rizika likvidnosti Preduzeća u okviru Sektora finansija vrši se identifikovanje, merenje, praćenje i upravljanje rizikom likvidnosti.

Preduzeće u okviru Sektora finansija vrši identifikovanje, merenje, praćenje i upravljanje rizikom kamatnih stopa.

Instrumenti praćenja izloženosti Preduzeća **riziku likvidnosti** uključuju metod praćenja priliva i odliva sredstava, kao i merenje razlike između sredstava i obaveza Preduzeća u određenom vremenskom periodu (gap analiza).

Nivo likvidnosti se iskazuje pokazateljem likvidnosti koji predstavlja odnos:

- zbira likvidnih sredstava prvog i drugog reda (gotovina, sredstva na računima kod drugih banaka, potraživanja u postupku realizacije, neopozive kreditne linije odobrene Preduzeću, finansijski instrumenti kotirani na berzi i ostala potraživanja Preduzeća koja dospevaju do mesec dana) i
- zbira obaveza po viđenju bez ugovorenog roka dospeća i obaveza sa ugovorenim rokom dospeća u narednih mesec dana.

Likvidnost se prati i pomoću izveštaja o strukturalnoj ročnoj usklađenosti (maturity mismatch): bilansne pozicije se raspoređuju u određene intervale ročnosti prema preostalom roku dospeća, sem pozicija kapitala, ostale aktive i ostale pasive koji su smešteni u interval bez definisanog roka dospeća. Devizne rezerve se raspoređuju u skladu sa ročnošću deviznih depozita.

Instrumenti praćenja izloženosti Preduzeća riziku kamatnih stopa uključuju merenje razlike između kamatno osetljivih sredstava i obaveza Preduzeća u određenom vremenskom periodu (gap analiza).

Upravljanje deviznim rizikom Preduzeća vrši se na osnovu dnevne mape valutne strukture.

Politika i procedura privrednog subjekta za izbegavanje preteranih koncentracija rizika:

- da bi se smanjio ili ograničio rizik likvidnosti rukovodstvo Preduzeća nastoji da diversifikuje svoje izvore finansiranja;
- da bi se smanjio ili ograničio kreditni rizik rukovodstvo Preduzeća nastoji da diversifikuje kredite na veći broj klijenata.

U cilju smanjenja rizika poslovanja Preduzeće poseduje polise osiguranja imovine i zaposlenih po osnovu rizika koji se mogu osigurati.

3.20. Upravljanje rizikom kapitala

Cilj upravljanja kapitalom je da Društvo zadrži sposobnost da nastavi da posluje u neograničenom periodu u predvidljivoj budućnosti, kako bi akcionarima obezbedilo povraćaj (profit), a ostalim interesnim stranama povoljnosti, i da bi očuvalo optimalnu strukturu kapitala sa ciljem da smanji troškove kapitala.

Društvo, kao i ostala Društva koja posluju unutar iste delatnosti, prati kapital na osnovu koeficijenta zaduženosti (gearing ratio). Ovaj koeficijent se izračunava iz odnosa neto dugovanja Društva i njegovog ukupnog kapitala. Neto dugovanje se dobija kada se ukupni krediti (uključujući kratkoročne i dugoročne, kao što je prikazano u bilansu stanja) umanje za gotovinu i gotovinske ekvivalente. Ukupni kapital se dobija kada se na kapital, iskazan u bilansu stanja, doda neto dugovanje.

3.21. Nadoknativa vrednost stalnih sredstava

Na datum bilansa Preduzeće procenjuje da li postoje indikatori koji ukazuju da je neko stalno sredstvo obezvređeno. U slučaju postojanja takvih indikatora Preduzeće procenjuje nadoknativu vrednost sredstava i/ili jedinice koja "stvara gotovinu" za koje postoje indikatori njihove obezvređenosti (nadoknativa vrednost je jednaka *upotrebnoj vrednosti* ili *neto fer vrednosti* ako je ona višlja od *upotrebne vrednosti*).

3.22. Potencijalna sredstva i potencijalne obaveze

Potencijalno sredstvo je moguće sredstvo koje proizlazi iz prošlih događaja i čije će se postojanje potvrditi samo nastankom ili ne nastankom jednog ili više neizvesnih budućih događaja koji nisu u potpunosti pod kontrolom privrednog subjekta.

Potencijalna obaveza je:

1. moguća obaveza koja proizlazi iz prošlih događaja i čije će postojanje biti potvrđeno samo nastankom ili ne nastankom jednog ili više neizvesnih budućih događaja koji nisu u potpunosti pod kontrolom privrednog subjekta, ili
2. sadašnja obaveza koja proizlazi iz prošlih događaja, ali koja nije priznata s obzirom da:
 - nije izvesno da će podmirenje obaveze zahtevati odliv resursa sa ekonomskim koristima ili
 - iznos obaveze se ne može utvrditi dovoljno pouzdano.

4. Pojedinačna obelodanjivanja u ooo din.

4.1. Neuplaćeni upisani kapital

Preduzeće na dan 31.12.2022 godine nema evidentiran neuplaćeni upisani kapital.

4.2. Nematerijalna ulaganja

U toku 2022 godine promene na nematerijalnim ulaganjima Preduzeća su:

Vrednosti i promene		Patenti	Računarski softver	Ostala nem. ulaganja	Ukupno
Nabavna vrednost					
1.	Stanje 01.01.2022. godine		4.165	32.837	37.002
2.	Povećanja (a+b+v)				
	a) Nove nabavke kupovinom				
	b) Pravo na korišćenje zemljišta				
	v) Revalorizacija				
3	Smanjenje				
	a) Procena			2.975	
	b) Prodaja				
I Stanje na dan 31.12.2022. godine (1+2-3)			4.165	35.812	39.977
Ispravka vrednosti					
1.	Stanje 01.01.2022. godine		4.165		4.165
2.	Povećanja (a+b+v+g)				
	a) Amortizacija				
	b) Nove nabavke kupovinom				
	v) Interno stvorena sredstva				
	g) Revalorizacija				
3.	Smanjenje (a+b)				
	a) Rashodovanje				
	b) Prodaja				
II Stanje na dan 31.12.2022. godine (1+2-3)			4.165		4.165
III Sadašnja vrednost na dan 31.12.2022. godine (I-II)			0	35.812	35.812

4.3. Nekretnine, postrojenja i oprema

U toku 2022. godine promene na nekretninama, postrojenjima i opremi Preduzeća su:

Vrednosti i promene	Zemljište	Građevine	Oprema	Ostala sredstva	Ukupno
Nabavna vrednost					
Stanje 01.01.2022.					
1. godine	2.329	2.395	1.411		3.808
2. Povećanja (a+b+v)					
a) Nove nabavke			514		2.841
b) Izdvajanje zemljišta					
v) Efekat procene					
3. Smanjenje					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
I Stanje na dan 31.12.2022. godine (1+2-3)	2.329	2.395	1.925		6.649
Ispravka vrednosti					
Stanje 01.01.2022.					
1. godine		1.238	459		1.697
2. Povećanja (a+b+v)					
a) Amortizacija		32	130		162
b) Nove nabavke kupovinom					
v) Nabavke iz poslovnih Kombinacija					
g) Revalorizacija					
3. Smanjenje (a+b)					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
II Stanje na dan 31.12.2022. godine (1+2-3)		1.270	589		1.859
III Sadašnja vrednost na dan 31.12.2022. godine (I - II)	2.329	1.125	1.336		4.790

4.4. Investicione nekretnine

Promene na računu su bile kao što sledi:

Procena je vršena za potrebe finansijskog izveštavanja od strane nezavisne proceniteljske kuće na dan 31.12.2022. Efekti procene su evidentirani na teret bilansa uspeha. Za procenu vrednosti nekretnina koriscene su sledece metode (u zavisnosti od stanja objekta, nacina koriscenja, potrebnog ulaganja u objekat):

Pristup poredjenja trzisnih transakcija (komparativni pristup)
 Pristup troskova zamene (Troskovni pristup)
 Prinosni pristup

	<u>2021.</u>	<u>2022.</u>
Stanje na početku godine	433.259	444.052
Povećanje – efekti procene	10.793	19.799
Smanjenje		334 ^o
Stanje na kraju godine	<u>444.052</u>	<u>460.511</u>

Najveci zakupci su :

- AMAN doo, (Sinise Stankovica 22 - Žarkovo, , Belo vrelo 2 - Žarkovo)
- Delhaize Serbia doo Beograd (10 oktobra 2(4)a, Velika Moštanica)
- Sa preduzecima TEHNOMANIJA DOO, DELHAIZE SERBIA DOO, TVIDEL DOO, GIGAVIT DOO, REBRACOMMERCE DOO, AMAN DOO, YUHOR AD, GALERIJA PODOVA DOO, PHUKET DOO, FIJONA FAMILY DOO drustvo ima usagleseno stanje, a ostalim zakupcima su poslali IOS-i na koje nismo dobili nikakav odgovor.

4.5. Učešća u kapitalu zavisnih i podruženih pravnih lica

Preduzeće u 2022 nije imalo učešća u zavisnim pravnim licima, kao ni u podruženim pravnim licima.

4.6. Zalihe

Preduzeće ne raspolaže sa zalihama robe.

	<u>2021.</u>	<u>2022.</u>
Zalihe materijala		
Nedovršena proizvodnja		
Gotovi proizvodi		
Roba		
Dati avansi za zalihe i usluge	18.055	17.988
Minus: ispravka vrednosti	17-818	17.818
Ukupno zalihe – neto	<u>237</u>	<u>170</u>

Dati avansi za zalihe i usluge iznose 170 hiljade dinara i najvećim delom se odnose na avans dat dobavljaču MIVAKA DOO u iznosu 152 hiljade dinara, sto predstavlja neosnovanu naplatu u vecem iznosu od obaveze drustva za koju je drustvo u postupku pripreme utuzenja.

4.7. Kratkoročna potraživanja i plasmani

Preduzeće na datume bilansa ima sledeća kratkoročna potraživanja i plasmane:

Red. br.	Vrsta zaliha	<u>2022.</u> godina	<u>2021.</u> godina
1.	Potraživanja od kupaca	7.288	10.069
2.	Kratkoročni finansijski plasmani		
3.	Ostala kratkoročna potraživanja	14.653	10.936
4.	Ukupno	21.941	21.005
5.	Ispravka potraživanja	4.758	5.382

Tabela: Promene na računima ispravke vrednosti

	2022. godina	2021. godina
I. Stanje na dan 01.01.	5.383	5.240
1. Ispravka vrednosti u toku godine	585	1.016
2. Ukidanje indirektnog otpisa	1.210	873
3. Isknjižavanje		
4. Kursne razlike		
.		
II. Stanje na dan 31.12.	4.758	5.383
Vrsta obezvređenja		
Iznos obezvređenja		

Dana 31.12.2022. godine Preduzeće je poslalo izvode otvorenih stavki (svi kupci su pravna lica).

4.8. Gotovina i gotovinski ekvivalenti

Preduzeće na datume bilansa ima sledeće stanje gotovine:

Red. br.	Vrsta sredstva	2022. godina	2021. godina
1.	Blagajna		
2.	Devizna blagajna		
3.	Tekući (poslovni) računi	13.697	18.211
4.	Devizni račun		
	Ukupno	13.697	18.211

4.9. Vanbilansna aktiva i pasiva

Na dan 31.12.2022. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd na vanbilansnoj evidenciji nema nista knjizeno.

4.10. Osnovni kapital i otkupljene sopstvene akcije

Nominalna vrednost akcije je 1.000,00 RSD po komadu. Na datume bilansa osnovni kapital je bio:

	Broj akcija	Vrednost u hilj RSD
Na dan 31.12.2021. god	444.449	444.449
Na dan 31.12.2022. god	400.005	400.005
Promena (povećanje / smanjenje)	/	/

Osnovni kapital Društva čini akcijski kapital, na dan 31.12.2022 godine iskazan u 400.005 običnih akcija oznaka CFI: ESVUFR, ISIN: RSBANOE48564, nominalne vrednosti 1.000,00 RSD po akciji.

Većinski vlasnik Društva je privredno društvo Gigavit doo Beograd (registrovano u Republici Srbiji) u čijem se vlasništvu nalazi 78,30 % akcija Društva.

Društvo je u prvom krugu otkupa sopstvenih akcija - 13.09.2021 godine putem ponude za otkup sopstvenih akcija steklo 44.444 običnih akcija, koje su poništene Odlukom Skupštine akcionara broj 391/01 od 17.06.2022 godine.

U drugom krugu otkupa sopstvenih akcija – 25.11.2022 godine putem Ponude za otkup sopstvenih akcija steklo 28.685 običnih akcija, što predstavlja 7,17 % emitovanog kapitala društva. Preostalih 14,53 % se nalaze u vlasništvu raznih akcionara – pravnih i fizičkih lica.

Emitovane obične akcije društva su kotirane na Beogradskoj Berzi.

U 2013 godini, okončan je postupak privatizacije društvenog kapitala i kontrola ispunjenosti ugovornih obaveza od strane Agencije za privatizaciju Republike Srbije po osnovu Ugovora o kupovini društvenog kapitala TP BANOVO BRDO ad Beograd broj 1-2464/07-252/03, od 27.12.2007. godine.

U 2022 godini Preduzeće nije emitovalo nove akcije.

4.11. Rezerve

Na dan 31.12.2022 godine, društvo nije imalo formirane rezerve.

4.12. Revalorizacione rezerve i nerealizovani dobiti i gubici

U toku izveštajnih perioda promene na revalorizacionim rezervama su bile sledeće:

	Revalorizacione rezerve po osnovu nekretnina, postrojenja i opreme	Dobici i gubici po osnovu finansijskih sredstava raspoloživih za prodaju	Ukupno
Stanje na dan 31.12.2021. g.			
Početno stanje	20.236		20.236
Povećanja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu prodaje ili rashodovanja sredstava			
Ostale promene			

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2022. godine***(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

Stanje na dan 31.12.2022. godine			
Povećanja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu prodaje ili rashodovanja sredstava			
Ostale promene			
Stanje na dan 31.12.2022. godine	20.236		20.236

4.13. Dividende po akciji

Obaveze za dividende se ne iskazuju pre nego što njihovu isplatu odobri Skupština Preduzeća.

U 2022. godini nije vršena raspodela dobiti ostvarena u prethodnim godinama, a na Godišnjoj skupštini akcionara 30.06.2022 godine doneta je Odluka o pokriću kumuliranih gubitaka iz prethodnih godina iz dobiti ostvarene u poslovnoj 2021. godini.

4.14. Rezervisanja

Stanje i promene rezervisanja su bili:

Vrsta rezervisanja	Iznos na početku perioda	Dodatna rezervis.	Iskorišćeni iznos	Ukinuta rezervisanja	Povećanja proizašla iz diskontov.	Stanje na kraju perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
Stanje na dan 01.01.2022. godina						
Moguće izgubljene sudske sporove	58.076					58.076
Za rekultivaciju zemljišta						
Stanje na dan 31.12.2022. godine	58.076					58.076

4.15. Dugoročne obaveze

Stanje i promene dugoročnih obaveza su bili:

Vrsta obaveze	Iznos na početku perioda	Obaveze nastale u toku godine	Izmirene obaveze	Prenos na kratko-ročne obaveze	Kursne razlike	Stanje na kraju Perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
Stanje na dan 01.01.2022. godina						
Dugoročne obaveze po kreditima						
Ostale dugoročne obaveze	2.899	169	240			2.828
Stanje na dan 31.12.2022. godine						

4.16. Kratkoročne obaveze

Stanje i promene kratkoročnih obaveza su bili:

Vrsta obaveze	Iznos na početku perioda	Obaveze nastale u toku godine	Izmirene obaveze	Prenos sa dugoročnih obaveza	Kursne razlike	Stanje na kraju perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
Stanje na dan 31.12.2022. godina						
Kratkoročne finansijske obaveze	48.358	24.000	28.013			44.345
Obaveze iz poslovanja						
Ostale kratkoročne						

obaveze						
Stanje na dan 31.12.2022. godina						

4.17. Obaveze iz poslovanja

	<u>2022.</u>	<u>2021.</u>
Dobavljači u zemlji	2.696	3.325
Dobavljači u inostranstvu		
Dobavljači – matična i zavisna pravna lica	2	23
Dobavljači – do stečaja	29.801	29.801
Ostale obaveze iz poslovanja	0	0
Obaveze iz specifičnih poslova		
Ukupno	<u>32.499</u>	<u>33.149</u>

Ukupne obaveze iz poslovanja na dan 31.12.2022. godine iznose 32.499 hiljada dinara.

4.18. Ostale kratkoročne obaveze

	<u>2022.</u>	<u>2021.</u>
Obaveze po osnovu neisplaćenih zarada i naknada, bruto	1.712	7.464
Ostale obaveze (kamate)	2.000	7.366
	<u>3.712</u>	<u>14.830</u>

4.19. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda i pasivna vremenska razgraničenja

	<u>2022.</u>	<u>2021.</u>
Obaveze za porez na dodatu vrednost	618	34
Obaveze za ostale poreze, doprinose i carine i druge dažbine /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/:	1.001	4.126
- Obaveze za poreze i carine		
- Obaveze za doprinose		
- Ostale obaveze za poreze i doprinose /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/		
Pasivna vremenska razgraničenja (navesti materijalno značajne stavke)	0	0

4.20. Tekući i odloženi porez na dobit

U izveštajnim periodima nastali su sledeći tekući i odloženi poreski rashodi:

Red. br.	Stavka	<u>2022.</u> godina	<u>2021.</u> godina
1.	Tekući poreski rashod	211	

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2022. godine

(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

2.	Tekuci poreski prihod	160	213
3.	Priznavanje odložene poreske obaveze		53
4.	Odloženo poresko sredstvo po osnovu investiranja u sopstvena osnovna sredstva i revalorizacione rezerve		
5.	Poreski prihod (rashod)	51	160

Tekući poreski rashod perioda

	2022.	2021.
Bruto rezultat poslovne godine	51.375	31.137
Kapitalni dobici i gubici		
Obezvredjenje imovine	9.014	1.139
Usklađivanje rashoda		
Računovodstvena amortizacija	162	157
Poreska amortizacija	10.055	10.070
Korekcija rashoda po osnovu transfernih cena		
Korekcija rashoda po osnovu sprečavanja utanjene kapitalizacije		
Otpis potraživanja	67	
Korekcija prihoda po osnovu transfernih cena		
Gubitak iz prethodne godine		22.363
Poreska osnovica	50.563	0
Poreska stopa	15%	15%
Obračunati porez	7.585	3.354
Ukupna umanjnja obračunatog poreza		
Tekući rashod perioda		
Odložen poreski prihod (rashod) perioda	-51	-54
Neto dobit bez odloženog poreskog prihoda (rashoda)		
Neto dobit	43.580	27.729

4.21. Poslovni prihodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće prihode:

Red. br.	Vrsta prihoda	2022. godina	2021. godina
1.	Prihodi od prodaje proizvoda		
2.	Prihodi od prodaje robe		
3.	Promena vrednosti zaliha učinaka		
4.	Prihodi od premija, subencija, dotacija		139
5.	Prihodi od zakupa	50.844	47.944

Ukupno	50.844	48.083
---------------	--------	--------

4.22. Poslovni rashodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće poslovne rashode:

Red. br.	Vrsta rashoda	2022. godina	2021. godina
1.	Nabavna vrednost prodate robe		
2.	Troškovi materijala za izradu	175	107
3.	Troškovi el energije i grejanja	871	1.082
4.	Troškovi rezervnih delova		
Red. br.	Vrsta rashoda	2022. godina	2021. godina
5.	Troškovi sitnog inventara		
6.	Troškovi zarada	7.467	7.224
7.	Troškovi naknada zarada i ostali lični rashodi	3.123	2.328
8.	Troskovi tekuće održavanje	203	4.027
9.	Troskovi zakupa	1.173	790
10.	Troskovi PTT i prevoza	343	286
11.	Komunalne usluge	23	50
12.	Troškovi amortizacije	162	157
13.	Troškovi rezervisanja	0	0
14.	Troškovi reklame i propagande	0	40
16.	Nematerijalni troškovi	12.197	8.055

Naknada za rad članova Odbora direktora i Direktora društva određena je i odobrena Odlukom Skupštine akcionara broj 493/01 od 03.08.2020 godine. Odlukom Skupštine akcionara broj 711/01 od 09.11.2022 godine usvojena je i odobrena Politika naknada i nagrada broj 712/01 od 09.11.2022 godine kojom su definisani uslovi određivanja visine i isplate naknade članovima Odbora Direktora i Direktorima društva.

U toku 2022 godine i na dan 31.12.2022 godine kroz zaključena poravnanja sa članovima Odbora direktora, regulisana su dugovanja za naknadu za angažovanje u Odboru direktora za prethodni period, čime je uspostavljena redovnost u isplati navedenih naknada od početka 2023 godine.

4.23. Finansijski prihodi i rashodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće finansijske prihode i rashode:

Red. br.	Vrsta prihoda	2022. godina	2021. godina
1.	Prihodi od kamata	657	2.868
2.	Pozitivne kursne razlike	0	0
3.	Ostali finansijski prihodi		
	Ukupno finansijski prihodi	657	2.868
4.	Rashodi kamata	2.009	2.900
5.	Negativne kursne razlike		3

	Ukupno finansijski rashodi	2.009	2.903
--	-----------------------------------	--------------	--------------

4.24. Ostali prihodi i rashodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće ostale prihode i rashode:

Red. br.	Vrsta prihoda	2022. godina	2021. godina
1.	Prihodi od prodaje stalnih sredstava		
2.	Ostali prihodi	12.018	14.147
	Ukupno ostali prihodi	12.018	14.147
3.	Rashodi po osnovu kazni		
4.	Gubici po osnovu obezvređenja stalnih sredstava		
5.	Ostali rashodi	361	1.139
	Ukupno ostali rashodi	361	1.139

Konta prihoda i rashoda za uskladjenje vrednosti ostale imovine koja se iskazuje po fer vrednosti su:

Red. br.	Konto	2022. godina	2021. godina
1.	58200 – rashodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina – procena	361	1.139
2.	68200 – prihodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina – procena	24.340	11.932

Ostala obelodanjivanja

Društvo nije imalo potencijalne finansijske obaveze u vezi sa bankarskim i drugim garancijama i po drugim osnovama, koje su nastale u redovnom toku poslovanja. Ne očekuje se da će usled potencijalnih obaveza doći do materijalno značajnih finansijskih obaveza.

Na dan 31.12.2022. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd iskazalo je rezervisanja za obaveze iz sudskih sporova, za koje postoji visok stepen rizika i mogućnosti naplate, a za koje je nakon pribavljanja dokaza o ranijoj isplati naknade pokrenut postupak utvrđivanja ništavosti ranijih Rešenja o utvrđivanju prava na naknadu, i to:

1. U predmetu broj 10.P1.br. 92508/10 koji se vodi pred Prvim Osnovnim sudom u Beogradu, po tužbi bivšeg člana Upravnog odbora Bogosava Milovanović za naknadu štete zbog neisplaćene naknade za članstvo u Upravnom odboru, prvostepenom presudom Prvog osnovnog suda NBB NEKRETNINE AD Beograd je obavezano da isplati iznos naknade od 30 hilj dinara. Odluka suda pravosnažna i konačna. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2022 godine je Adv Emir Jašarević.

2. U predmetu broj 1.R1-93/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, po predlogu predlagača Marković Slavoljuba i drugih, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, nepravosnažnim rešenjem suda od 04.07.2012. godine određena je naknada za oduzeto poljoprivredno zemljište i obavezan je krajnji korisnik- NBB NEKRETNINE a.d. Beograd da istu isplati, u ukupnom iznosu od 33.176 hilj dinara isplati u jednakim tromesečnim ratama, u roku od 10 godina, a počev od isteka godinu dana od dana pravosnažnosti predmetnog rešenja sa kamatom u visini rasta cena na malo, prema poslednje objavljenim podacima republičkog organa nadležnog za poslove statistike, a od dana pravosnažnosti rešenja do dospelosti svake rate utvrđene zakonom. Po žalbi NBB NEKRETNINE AD Beograd, u drugostepenom postupku je ukinuto Rešenje Prvog osnovnog suda 1.R1-93/10 od 04.07.2012 godine. Na dan 31.12.2022 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu i ukidanje prinudne naplate i to:

- Vanparnični postupak za određivanje visine novčane naknade za oduzeto zemljište, koji se vodi pred Drugim osnovnim sudom u Beogradu pod.posl.br.R1-12/2015, a koji je u prekidu do pravosnažnog okončanja postupaka po vanrednim pravnim lekovima u upravnom postupku (po zahtevu za oglašavanje ništavim rešenja Komisije i zahteva za ponavljanje postupka);
- Ponovni postupak po predlogu za oglašavanje ništavim Rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica 463-311/2016 , koji se vodi pod posl.br.463-53/2018, a u kojem je doneto rešenje o oglašavanju ništavim pomenutog rešenja Komisije. Protiv tog rešenja je izjavljena žalba Ministarstvu finansija;
- Postupak po predlogu za ponavljanje upravnog postupka pred Ministarstvom finansija vodi se pod brojem 461-02-41/97, s tim što je postupak u prekidu do pravosnažnog okončanja postupka po zahtevu za oglašavanje ništavim istog rešenja Komisije.

Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2022 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

3. U predmetu posl. br.R1-228/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Nikolić Živka, Drobnjak Radmile, Petrović Jelene, Petrović Milanke i Šargić Zlatije, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Prema proceni tržišne vrednosti Poreska uprava je 11.12.2009. godine utvrdila tržišnu vrednost oduzetog zemljišta u iznosu od 2.438 hilj dinara za koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd dalo saglasnost. Po žalbi predlagača, Poreska uprava je dana 27.05.2011. godine, utvrdila novu tržišnu vrednost u iznosu od 18.888 hilj dinara, na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. S obzirom da je još uvek u toku prvostepeni postupak koji je na dan bilansa u statusu prekida, da nije doneta obavezujuća prvostepena presuda, kao i da je na procenu poreske uprave od 27.05.2011. godine NBB NEKRETNINE AD Beograd uložilo prigovor - žalbu, na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 2.438 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2011. godine. Status predmeta na 31.12.2022 godine je prekid vanparničnog postupka pred Drugim osnovnim sudom usled smrti predlagača Nikolić Živka. Dakle, na dan 31.12.2022 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu i ukidanje prinudne naplate i to:

- Vanparnični postupak pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, koji se vodi pod posl. br. R1-228/10, a koji je u prekidu;
 - Postupak po predlogu za oglašavanje ništavim rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica 463-406/2016, koji se vodi pod posl.br.463-406/2015, a koji je u prekidu do pravosnažnog okončanja postupka po predlogu za ponavljanje upravnog postupka;
 - Postupak po predlogu za ponavljanje upravnog postupka pred Komisijom za oduzeto zemljište Opštine Čukarice koji se vodi pod brojem 463-1060/2016
Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2022 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.
4. U predmetu posl. br. R1-44/14 koji se vodi pred Drugim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Miljković Mihajla, Martić Jelene, Nešić Milke, Marković Ljubinke, Vučević Nadežde, Maslaković Danice, Miljković Miodraga, Miljković Milivoja i Panić Dobrile, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Dana 28.09.2018 godine Drugi osnovni sud doneo Rešenje kojim se utvrđuje naknada za oduzeto zemljište u iznosu od 14.350.486,00 RSD sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja, i troškovima parničnog postupka u iznosu od 7.993.625,00 RSD. , na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. Dakle, na dan 31.12.2022 godine toku je:
- Postupak po žalbi pred Višem sudom u Beogradu pod posl. br. GŽ-7800/2018 protiv rešenja Drugog osnovnog suda R1-44/2014 od 28.09.2018 godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2022 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.
5. U predmetu posl. 46 br. P 77512/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, radi uklanjanja ograde, tužioca Miodraga Panić, protiv tuženog NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je drugospeteni postupak po žalbi NBB NEKRETNINA. Na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 89,2 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2022. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2022 godine, u ovom postupku društvo nema ovlašćenog zastupnika.

5. Transakcije sa povezanim pravnim licima

Većinski vlasnik Društva je privredno društvo Gigavit doo Beograd (registrovano u Republici Srbiji) u čijem se vlasništvu nalazi 78,30 % akcija Društva. Krajnje matično Društvo Društva je GIGAVINE INVESTMENTS LIMITED (registrovano u Republici Kipar).

Na dan 31.12.2022. godine, stanje potraživanja i obaveza prema povezanom pravnom licu:

	<u>2022.</u>	<u>2021.</u>
Potraživanja o zakupca (konto 2000 i 20000)	5	2.011
Potraživanje Cesija		413
Potraživanje Asignacija		1.345

Obaveze depozit	33	33
Data pozajmica	13.000	6.670
Potrazivanja za kamatu	519	612
Ostala potrazivanja		330
Obaveze prema dobavljačima (konto 4310)	2	23
	<u>12.511</u>	<u>11.325</u>

U toku 2022 godine Društvo nije odobravalo kredite ka povezanom pravnom licu, kao ni prema rukovodstvu i članovima Uprave.

6. Događaji nakon datuma bilansa

Dana 13.03.2023 godine Društvo otpočelo treći krug otkupa sopstvenih akcija. Na osnovu Odluke Odbora Direktora broj 138/01 od 28.02.2023 godine, Društvo dalo ponudu za otkup sopstvenih akcija i to 11.315 običnih akcija, što predstavlja 2,83 % ukupno emitovanih običnih akcija. Ponuda za otkup sopstvenih akcija traje od 13.03.2023 do 10.04.2023 godine.

U ostalom delu nije bilo značajnih događaja nakon datuma bilansiranja.

Delovodni broj: 207/01

U Beogradu, 28.03.2023. godine

M.P. _____
Vesna Vojnović
Računovodstvo po Ugovoru
Camastra doo Beograd

M.P. _____
Katarina Petrović
NBB NEKRETNINE AD Beograd
Generalni direktor

Katarina
Petrović
200000405
Digitally signed by
Katarina Petrović
200000405
Date: 2023.04.24
14:19:53 +02'00'