

NBB NEKRETNINE AD Beograd
Vladimira Popovića br 6, Novi Beograd
Broj 390/2

Dana 08.05.2025. godine

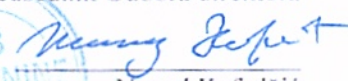
Na osnovu člana 335 stav 6 Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021), Predsednik Odbora Direktora NBB Nekretnine ad Beograd, dana 08.05.2025. godine donosi:

**OBAVEŠTENJE O ODLUCI ODBORA DIREKTORA O
SAZIVANJU
REDOVNE SEDNICE SKUPŠTINE AKCIONARA**

I Odbor direktora NBB NEKRETNINE AD Beograd, Vladimira Popovića br 6, Novi Beograd, na sednici održanoj 08.05.2025. godine doneo je Odluku broj 379/01, kojom saziva redovnu sednicu Skupštine akcionara koja će se održati dana 16.06.2025. godine sa početkom u 11:00 časova, na adresi Požeška 67a, Banovo Brdo – conference sala Hotela Balkan Garni, sa sledećim dnevnim redom:

1. Izbor predsednika Skupštine i radnih tela
2. Verifikacija mandata
3. donošenje Odluke o usvajanju predloženog dnevnog reda
4. donošenje Odluke o usvajanju Zapisnika sa redovne sednice Skupštine akcionara održane dana 20.06.2024. godine
5. Razmatranje i donošenje Odluke o usvajanju finansijskog izveštaja, Godišnjeg izveštaja o poslovanju za 2024. godinu
6. Razmatranje i donošenje Odluke o usvajanju Izveštaja revizora za 2024. godinu:
7. Razmatranje i donošenje Odluke o dobiti iz 2024 godine
8. Razmatranje i donošenje Odluke o usvajanju izveštaja Odbora direktora
9. Razmatranje i donošenje Odluke o usvajanju izveštaja o naknadama i nagradama za 2024 godinu
10. Razmatranje i donošenje Odluke o izboru Revizora za 2025. godinu

II Ovo Obaveštenje se objavljuje na internet stranici Društva (www.nbbnekretnine.rs) i na internet stranici Beogradske Berze ad Beograd (www.belex.rs), kao regulisanog tržišta na kome su uključene akcije Društva, najkasnije narednog radnog dana.

Predsednik Odbora direktora

Nenad Kafedžić



Katarina
Petrović

200088322

Digitally signed by
Katarina Petrović
200088322
Date: 2025.05.13
09:26:48 +02'00'

Dana 08.05.2025. godine

Na osnovu Zakona o privrednim društvima, a u skladu sa Odlukom Odbora direktora, donetoj na sednici održanoj dana 08.05.2025. godine, Odbor direktora upućuje akcionarima

POZIV
za redovnu sednicu Skupštine akcionara

Pozivate se na redovnu sednicu Skupštine akcionara koja će se održati dana 16.06.2025. godine sa početkom u 11:00 časova, na adresi Požeška 67a, Banovo Brdo – conference sala Hotela Balkan Garni, sa sledećim dnevnim redom:

1. Izbor predsednika Skupštine i radnih tela,
2. Verifikacija mandata,
3. Donošenje Odluke o usvajanju predloženog dnevnog reda:
 - klasa akcija-obične akcije ISIN br.RSBANOE48564, CFI: ESVUFR,
 - broj akcija koje o toj odluci glasaju – 362.608,
 - sopstvene akcije društva koje nemaju pravo glasa – 2.081
 - većina-odluka se donosi običnom većinom glasova prisutnih akcionara.
4. Donošenje Odluke o usvajanju Zapisnika sa redovne sednice Skupštine akcionara održane dana 20.06.2024. godine
 - klasa akcija-obične akcije ISIN br.RSBANOE48564, CFI: ESVUFR,
 - broj akcija koje o toj odluci glasaju – 362.608,
 - sopstvene akcije društva koje nemaju pravo glasa – 2.081
 - većina-odluka se donosi običnom većinom glasova prisutnih akcionara.
5. Razmatranje i donošenje Odluke o usvajanju finansijskog izveštaja. Godišnjeg izveštaja o poslovanju za 2024. godinu:
 - klasa akcija-obične akcije ISIN br.RSBANOE48564, CFI: ESVUFR,
 - broj akcija koje o toj odluci glasaju – 362.608,
 - sopstvene akcije društva koje nemaju pravo glasa – 2.081
 - većina-odluka se donosi običnom većinom glasova prisutnih akcionara.
6. Razmatranje i donošenje Odluke o usvajanju Izveštaja revizora za 2024. godinu:
 - klasa akcija-obične akcije ISIN br.RSBANOE48564, CFI: ESVUFR,
 - broj akcija koje o toj odluci glasaju – 362.608,
 - sopstvene akcije društva koje nemaju pravo glasa – 2.081
 - većina-odluka se donosi običnom većinom glasova prisutnih akcionara.
7. Razmatranje i donošenje Odluke o dobiti iz 2024 godine:
 - klasa akcija-obične akcije ISIN br.RSBANOE48564, CFI: ESVUFR,
 - broj akcija koje o toj odluci glasaju – 362.608,
 - sopstvene akcije društva koje nemaju pravo glasa – 2.081

- većina-odluka se donosi običnom većinom glasova prisutnih akcionara,
- 8. Razmatranje i donošenje Odluke o usvajanju izveštaja Odbora direktora:
 - klasa akcija-obične akcije ISIN br.RSBANOE48564, CFI: ESVUFR,
 - broj akcija koje o toj odluci glasaju – 362.608,
 - sopstvene akcije društva koje nemaju pravo glasa – 2.081
 - većina-odluka se donosi običnom većinom glasova prisutnih akcionara.
- 9. Razmatranje i donošenje Odluke o usvajanju izveštaja o naknadama i nagradama za 2024 godinu
 - klasa akcija-obične akcije ISIN br.RSBANOE48564, CFI: ESVUFR,
 - broj akcija koje o toj odluci glasaju – 362.608,
 - sopstvene akcije društva koje nemaju pravo glasa – 2.081
 - odluka se donosi običnom većinom glasova prisutnih akcionara
- 10. Razmatranje i donošenje Odluke o izboru Revizora za 2025. godinu:
 - klasa akcija-obične akcije ISIN br.RSBANOE48564, CFI: ESVUFR,
 - broj akcija koje o toj odluci glasaju – 362.608,
 - sopstvene akcije društva koje nemaju pravo glasa – 2.081
 - većina-odluka se donosi običnom većinom glasova prisutnih akcionara.

Pravo učešća imaju samo akcionari koji su akcionari društva na dan akcionara, 06.06.2025. godine.

Akcionar ima pravo da učestvuje u radu skupštine, ako poseduje minimalno 0,1 % ukupnog broja akcija odgovarajuće klase.

Akcionari koji pojedinačno ne poseduju broj akcija propisan prethodnim stavom imaju pravo da u radu Skupštine učestvuju preko zajedničkog punomoćnika ili da glasaju u odsustvu u skladu sa Zakonom.

Akcionar koji poseduje broj akcija propisan stavom 4. ovog Poziva ili poseduje veći broj akcija može učestvovati u radu Skupštine lično ili putem punomoćnika.

Svaka obična akcija Društva daje pravo jednog glasa o svim pitanjima o kojima se glasa na Skupštini akcionara.

Jedan ili više akcionara koji poseduju najmanje 5% akcija sa pravom glasa može odboru direktora, predložiti dodatne tačke za dnevni red sednice o kojima predlažu da se raspravlja, kao i dodatne tačke o kojima se predlaže da skupština donese odluku, pod uslovom da obrazlože taj predlog ili da dostave tekst odluke koju predlažu, dvadeset dana pre održavanja redovne sednice skupštine.

Akcionar koji ima pravo na učešće u radu skupštine ima pravo da direktorima, postavi pitanja koja se odnose na tačke dnevnog reda sednice, kao i druga pitanja u vezi sa društvom samo u meri u kojoj su odgovori na ta pitanja neophodni za pravilnu procenu pitanja koja se odnose na tačke dnevnog reda sednice. na koja pitanja je direktor dužan da odgovori tokom sednice.

U skladu sa članom 344. Zakona o privrednim društvima, akcionar ima pravo da putem punomoćja ovlasti određeno lice da u njegovo ime učestvuje u radu skupštine, uključujući i pravo da u njegovo ime glasa.

Punomoćja dostaviti na adresu Društva, a akcionar može opozvati dato punomoćje do dana održavanja sednice u skladu sa članom 349. Zakona o privrednim društvima. Ako akcionar lično pristupi sednici, smatra se da je punomoćje opozvano.

U skladu sa članom 340. Zakona o privrednim društvima, akcionari mogu da glasaju pisanim putem bez prisustva sednici, uz overu svog potpisa na formularu za glasanje u skladu sa zakonom kojim se uređuje overa potpisa.

Materijal za sednicu Skupštine akcionara akcionari mogu pogledati i preuzeti svakog radnog dana, osim na dan održavanja sednice Skupštine akcionara, u prostorijama NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, Vladimira Popovića br 6, Novi Beograd, u vremenu od 10.00 do 12.00 časova i na sajtu društva.

Predsednik Odbora direktora

Nenad Kafedžić



Katarina
Petrović

200088322

Digitally signed by
Katarina Petrović
200088322
Date: 2025.05.13
09:26:20 +02'00'

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD
Vladimira Popovića br. 6, Beograd
ODBOR DIREKTORA

Broj 380/01

Datum: 08.05.2025.

Na osnovu odredbi Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021), kao i odredbama STATUTA AKCIONARSKOG DRUŠTVA „NBB NEKRETNINE“ BEOGRAD od 23.10.2024. godine, Odbor direktora privrednog društva „NBB NEKRETNINE“ a.d., Beograd (u daljem tekstu: Društvo) dana 08.05.2025. godine, usvaja sledeći

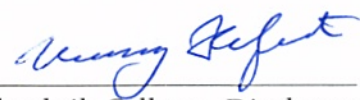
P R E D L O G

PREDLAŽE SE Skupštini akcionara da na redovnoj sednici Skupštine akcionara privrednog društva NBB NEKRETNINE, a.d., Beograd, koja će se održati 16.06.2025. godine na adresi Požeška 67a, Banovo Brdo – conference sala Hotela Balkan Garni, sa početkom u 11.00 časova, u skladu sa odredbama Statuta Akcionarskog Društva „NBB NEKRETNINE“ Beograd od 23.10.2024. godine donese sledeću

O D L U K U

- I Za predsednika redovne sednice Skupštine privrednog društva „NBB NEKRETNINE“ a.d., imenuje se
- II Za zapisničara na redovnoj sednici Skupštine privrednog društva „NBB NEKRETNINE“ a.d., imenuje se
- III Za članove Komisije za glasanje imenuju se:
1.
2.
3.




Predsednik Odbora Direktora
„NBB NEKRETNINE“ AD, Beograd

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD
Vladimira Popovića br. 6, Beograd
ODBOR DIREKTORA

Broj 381/01

Datum: 08.05.2025.

Na osnovu odredbi Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021), kao i odredbama STATUTA AKCIONARSKOG DRUŠTVA „NBB NEKRETNINE“ BEOGRAD od 23.10.2024. godine, Odbor direktora privrednog društva „NBB NEKRETNINE“ a.d., Beograd (u daljem tekstu: Društvo) dana 08.05.2025. godine, usvaja sledeći

P R E D L O G

PREDLAŽE SE Skupštini akcionara da na redovnoj sednici Skupštine akcionara privrednog društva NBB NEKRETNINE, a.d., Beograd, koja će se održati 16.06.2025. godine na adresi Požeška 67a, Banovo Brdo – conference sala Hotela Balkan Garni, sa početkom u 11.00 časova, u skladu sa odredbama Statuta Akcionarskog Društva „NBB NEKRETNINE“ Beograd od 23.10.2024. godine donese sledeću

O D L U K U

Utvrđuje se da je na redovnoj sednici Skupštine akcionara privrednog društva NBB NEKRETNINE, a.d., Beograd, prisutno ukupno akcionara i punomoćnika akcionara u skladu sa Listom akcionara Centralnog registra za HoV na dan „akcionara“ 06.06.2025. godine.



Uroš Jafarić

Predsednik Odbora Direktora
„NBB NEKRETNINE“ AD, Beograd

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD
Vladimira Popovića br. 6, Beograd
ODBOR DIREKTORA

Broj 382/01

Datum: 08.05.2025.

Na osnovu odredbi Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021), kao i odredbama STATUTA AKCIONARSKOG DRUŠTVA „NBB NEKRETNINE“ BEOGRAD od 23.10.2024. godine, Odbor direktora privrednog društva „NBB NEKRETNINE“ a.d., Beograd (u daljem tekstu: Društvo) dana 08.05.2025. godine, usvaja sledeći

PREDLOG

PREDLAŽE SE Skupštini akcionara da na redovnoj sednici Skupštine akcionara privrednog društva NBB NEKRETNINE, a.d., Beograd, koja će se održati 16.06.2025. godine na adresi Požeška 67a, Banovo Brdo – conference sala Hotela Balkan Garni, sa početkom u 11.00 časova, u skladu sa odredbama Statuta Akcionarskog Društva „NBB NEKRETNINE“ Beograd od 23.10.2024. godine donese sledeću

ODLUKU

USVAJA SE predloženi dnevni red utvrđen i objavljen u skladu sa Odlukom Odbora direktora od 08.05.2025. godine, o sazivanju godišnje redovne sednice Skupštine akcionara privrednog društva NBB NEKRETNINE, a.d., Beograd.



Predsednik Odbora Direktora
„NBB NEKRETNINE“ AD, Beograd

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD
Vladimira Popovića br. 6, Beograd
ODBOR DIREKTORA

Broj 383/01

Datum: 08.05.2025.

Na osnovu odredbi Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021), kao i odredbama STATUTA AKCIONARSKOG DRUŠTVA „NBB NEKRETNINE“ BEOGRAD od 23.10.2024. godine, Odbor direktora privrednog društva „NBB NEKRETNINE“ a.d., Beograd (u daljem tekstu: Društvo) dana 08.05.2025. godine, usvaja sledeći

P R E D L O G

PREDLAŽE SE Skupštini akcionara da na redovnoj sednici Skupštine akcionara privrednog društva NBB NEKRETNINE, a.d., Beograd, koja će se održati 16.06.2025. godine na adresi Požeška 67a, Banovo Brdo – conference sala Hotela Balkan Garni, sa početkom u 11.00 časova, u skladu sa odredbama Statuta Akcionarskog Društva „NBB NEKRETNINE“ Beograd od 23.10.2024. godine donese sledeću

O D L U K U

USVAJA SE zapisnik sa Redovne sednice Skupštine akcionara privrednog društva „NBB NEKRETNINE“ a.d., Beograd, održane dana 20.06.2024. godine.

Zapisnik je sastavni deo odluke.



Predsednik Odbora Direktora
„NBB NEKRETNINE“ AD, Beograd

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)
Vladimira Popovića br. 6, Beograd
SKUPŠTINA AKCIONARA

Broj 464/01
Datum: 20.06.2024.

Z A P I S N I K

redovne sednice Skupštine akcionara privrednog društva NBB NEKRETNINE AD
BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)
održane dana 20.06.2024. godine sa početkom u 13:00 časova

Sednica se održava u prostorijama conference sale Hotela Balkan Garni, Požeška br.67 a, Banovo Brdo – Beograd.

Generalni direktor Katarina Petrović otvara sednicu Skupštine i konstatuje sledeće:

- Na osnovu Izvoda iz jedinstvene evidencije akcionara Centralnog registra, depoa i kliringa hartija od vrednosti Del.br.CRHov: 7143/2024 od 11.06.2024 godine, sa stanjem na dan 10.06.2024. godine, tj. na dan akcionara, a u skladu sa članom 331 stav 1 i 2 Zakona o privrednim društvima, utvrđen je spisak akcionara koji imaju pravo na učešće u radu skupštine privrednog društva NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD). Ukupan broj akcija iznosi 365.668, sa ukupno 365.668 glasova.

- Većinski akcionar GIGAVIT DOO BEOGRAD, koji ima ukupno 313.212 akcija i isto toliko glasova, prisustvuje sednici preko svog punomoćnika adv. Bišćević Nade, sa urednim punomoćjem broj 38 od 20.05.2024. godine izdatim od strane ovlašćenog zastupnika GIGAVIT DOO BEOGRAD, u skladu sa odredbama poziva za redovnu sednicu skupštine akcionara. Većinski akcionar ima 86,38 % od ukupnog broja glasova akcionara, na osnovu akcija sa pravom glasa.

- Sednici skupštine prisustvuje samo jedan manjinski akcionar prema spisku akcionara, Jovan Miladinović, u svojstvu zapisničara, a koji nije prešao cenzus za glasanje, obzirom da ima manje od 0,1 %, koliko je minimalno potrebno za lično učešće u radu ove sednice Skupštine, a shodno odredbi člana 29. Statuta Društva. Konstatuje se da je Odbor Direktora NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD) na sednici održanoj dana 13.05.2024. godine doneo odluku da akcionari mogu da glasaju u odsustvu, u skladu sa članom 29. Statuta NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD), s tim što se akcionar koji je glasao u odsustvu smatra prisutnim na sednici prilikom odlučivanja o tačkama dnevnog reda po kojima se glasalo. Data je i mogućnost glasanja elektronskim putem na osnovu priloženog obrasca za glasanje istaknutog na sajtu PD NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD.

Od strane generalnog direktora Društva, Katarine Petrović, predat je kompletan materijal za ovu sednicu Skupštine, a sastavni deo ovog zapisnika, u skladu sa članom 363 Zakona o privrednim društvima čine dokazi o propisnom sazivanju Skupštine i to:

- Poziv za redovnu sednicu Skupštine akcionara NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD) od 13.05.2024. godine objavljen je na sajtu Agencije za privredne registre dana 20.05.2024. godine pod posl.br. БД 42339/2024 (www.apr.gov.rs), na Internet stranici Društva dana 17.05.2024. godine (www.nbbnekretnine.rs) i na sajtu Beogradske berze dana 14.05.2024. godine (www.belex.rs), a sve u skladu sa članom 335 Zakona o privrednim društvima, odredbama člana 34, 35 i 36 Statuta Društva i Odlukom Odbora Direktora Društva donetoj na sednici održanoj dana 13.05.2024. godine. Poziv za redovnu sednicu Skupštine akcionara upućen je i revizorskoj kući „Auditor“ kao i knjigovodstvenoj agenciji „Kamastra“ ali njihovi predstavnici opravdano nisu pristupili.

- U skladu sa članom 36. Statuta NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD) i članom 13. Poslovnika o radu Skupštine Društva broj 467/02 od 30.06.2017. godine, materijali za ovu sednicu stavljeni su na raspolaganje akcionarima dana 17.05.2024. godine na internet stranici Društva.

Konstatuje se da je predložen sledeći

DNEVNI RED:

1. Izbor predsednika Skupštine i radnih tela
2. Verifikacija mandata
3. Donošenje Odluke o usvajanju predloženog dnevnog reda
4. Donošenje Odluke o usvajanju Zapisnika sa redovne sednice Skupštine akcionara održane dana 01.06.2023. godine
5. Razmatranje i donošenje Odluke o usvajanju finansijskog izveštaja i godišnjeg izveštaja o poslovanju za 2023. godinu
6. Razmatranje i donošenje odluke o usvajanju izveštaja revizora za 2023. godinu
7. Razmatranje i donošenje odluke o dobiti iz 2023. godine
8. Razmatranje i donošenje odluke o usvajanju izveštaja Odbora direktora
9. Razmatranje i donošenje odluke o usvajanju Izveštaja o naknadama i nagradama za 2023. Godinu
10. Razmatranje i donošenje odluke o izmeni Politike naknada i nagrada broj 712/01 od 09.11.2022. godine
11. Razmatranje i donošenje odluke o izboru revizora za 2024. Godine
12. Razmatranje i donošenje Odluke o razrešenju i imenovanju članova Odbora Direktora
13. Razmatranje i donošenje odluke o smanjenju osnovnog kapitala poništenjem sopstvenih akcija
14. Razmatranje i donošenje odluke o izmeni Statuta društva od 21.10.2023. godine
15. Razmatranje i donošenje odluke o sticanju sopstvenih akcija

Pristupa se radu Skupštine u skladu sa predloženim dnevnim redom.

Generalni direktor Društva, Katarina Petrović obaveštava prisutne da se u skladu sa članom 40 Statuta NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD). odluke po predloženom dnevnom redu donose običnom većinom glasova prisutnih akcionara koji imaju pravo glasa.

1. Izbor predsednika Skupštine i radnih tela

Sednicu Skupštine otvorila je Katarina Petrović, generalni direktor, koja obaveštava prisutne da na osnovu člana 38 Statuta Društva od 30.06.2017. godine, te u skladu sa članom 11 Poslovnika o

radu Skupštine Društva broj 467/02 od 30.06.2017. godine, na sednicama Skupštine akcionara predsedava Predsednik Skupštine.

Generalni direktor Katarina Petrović predlaže da za **Predsednika Skupštine** bude izabrana **advokat Bišćević Nada**, predstavnik većinskog akcionara GIGAVIT DOO BEOGRAD, Beograd, Vladimira Popovića broj 6, matični broj 20463040, prisutnog na Skupštini akcionara sa najvećim pojedinačnim brojem akcija, čiji je identitet utvrđen uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED], izdatu od strane [REDACTED] dana [REDACTED] godine, sa važenjem do [REDACTED] godine.

Za **zapisničara** se predlaže **Jovan Miladinović**, čiji je identitet utvrđen uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdatu od strane [REDACTED] dana [REDACTED] godine, sa važenjem do [REDACTED] godine.

Za **članove Komisije za glasanje**, predlažu se:

1. Ida Gaborović, čiji je identitet utvrđen uvidom u ličnu kartu br. [REDACTED], izdatu dana [REDACTED] godine od strane [REDACTED], sa važenjem do [REDACTED] godine.
2. Ljiljana Trbić, čiji je identitet utvrđen uvidom u ličnu kartu br. [REDACTED], izdatu dana [REDACTED] godine od strane [REDACTED], sa važenjem do [REDACTED] godine.
3. Nataša Unić, čiji je identitet utvrđen uvidom u ličnu kartu br. [REDACTED] izdatu dana [REDACTED] godine od strane [REDACTED], sa važenjem do [REDACTED] godine.

Pristupa se javnom glasanju o stavljenim predlozima.

Punomoćnik akcionara GIGAVIT DOO Beograd glasa ZA.

Utvrđuje se da je za donošenje ove odluke glasao akcionar GIGAVIT DOO Beograd sa 313.212 običnih akcija sa pravom glasa, što čini 86,38% od ukupnog broja akcija sa pravom glasa, te da je sledom toga toga jednoglasno doneta sledeća

ODLUKA

- 1/ Za predsednika Skupštine privrednog društva NBB NEKRETNINE AD bira se Bišćević Nada, advokat
- 2/ Za zapisničara Skupštine privrednog društva NBB NEKRETNINE AD imenuje se Jovan Miladinović.
- 3/ Za članove Komisije za glasanje imenuju se:
 - Ida Gaborović
 - Ljiljana Trbić
 - Nataša Unić

Predsednik Skupštine preuzima predsedavanje sednici.

2. Verifikacija mandata

Na predlog Predsednika Skupštine, a u skladu sa članom 351 Zakona o privrednim društvima, Komisija za glasanje je dostavila spisak prisutnih akcionara, izvršila evidentiranje učesnika i identifikaciju akcionara i njihovih punomoćnika.

Na dan akcionara 10.06.2024. godine privrednog društva NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, akcionari imaju ukupno 365.668 akcija.

Na osnovu izvršenog evidentiranja učesnika i identifikacije akcionara i punomoćnika, Komisija za glasanje je utvrdila da sednici Skupštine akcionara prisustvuje dovoljan broj akcionara za postojanje kvoruma, obzirom da je za rad iste potrebna obična većina od ukupnog broja glasova klase akcija sa pravom glasa po predmetnom pitanju, koju u ovom slučaju čine akcionari sa 181.304 glasova, a da predmetnoj sednici prisustvuje punomoćnik većinskog akcionara GIGAVIT DOO BEOGRAD sa 313.212 akcija i isto toliko glasova i jedan manjinski akcionar, evidentiran na Izvodu iz jedinstvene evidencije akcionara Centralnog registra, depoa i kliringa hartija od vrednosti Del.br.CRHov: 7143/2024 od 11.06.2024. godine sa stanjem na dan 10.06.2024. godine, te da Skupština Društva može da valjano odlučuje po predloženim tačkama dnevnog reda.

Predsednik Skupštine konstatuje da niko od drugih akcionara nije glasao elektronskim putem, odnosno, u pisanoj formi, da niko od akcionara, odnosno, punomoćnika nije dostavio punomoćje za zastupanje, odnosno, glasanje, te da nema udruživanja akcionara radi dostavljanja cenzusa od 0.10% vlasništva nad običnim akcijama sa pravom glasa radi zajedničkog delovanja.

Utvrđuje se da postoji kvorum za rad Skupštine.

Predlog odluke o verifikaciji mandata stavlja se na glasanje.

Punomoćnik akcionara GIGAVIT DOO Beograd glasa ZA.

Komisija za glasanje konstatuje da je za donošenje ove odluke glasao akcionar GIGAVIT DOO Beograd sa 313.212 običnih akcija sa pravom glasa, što čini 86.38% od ukupnog broja akcija sa pravom glasa, te da je sledom toga toga jednoglasno doneta sledeća

O D L U K A

Utvrđuje se da je na redovnoj sednici Skupštine akcionara privrednog društva NBB NEKRETNINE AD, prisutan jedan akcionar, zastupan po punomoćniku, u skladu sa Listom akcionara Centralnog registra za HoV na dan akcionara 10.06.2024. godine, sa 313.212 akcija, odnosno, glasova.

3. Donošenje Odluke o usvajanju predloženog dnevnog reda

Na početku sednice skupštine pročitana je predloženi dnevni red po pozivu za redovnu sednicu skupštine akcionara od 13.05.2024. godine, a isti je i objavljen u skladu sa Zakonom o privrednim društvima na internet stranici društva, na sajtu Agencije za privredne registre, kao i na sajtu Beogradske berze.

Predsednik Skupštine je istakla da je sednicu sazvao Odbor Direktora Društva i da je u pozivu utvrđen dnevni red za ovu sednicu. Svi materijali za sednicu bili su dostupni svim akcionarima na internet stranici Društva, istovremeno sa objavljivanjem poziva, a takode su akcionari mogli materijale pregledati i preuzeti svakog radnog dana u poslovnim prostorijama NBB NEKRETNINE AD u sedištu u Ul. Vladimira Popovića 6, zaključno do srede, 19.06.2024. godine. Odluka po ovoj tački dnevnog reda donosi se običnom većinom glasova.

Konstatuje se da nema zahteva za izmenu i dopunu dnevnog reda.

Predlog ove odluke stavlja se na glasanje.

Punomoćnik akcionara GIGAVIT DOO Beograd glasa ZA.

Komisija za glasanje konstatuje da je za donošenje ove odluke glasao akcionar GIGAVIT DOO Beograd sa 313.212 običnih akcija sa pravom glasa, što čini 86,38% od ukupnog broja akcija sa pravom glasa, te da je sledom toga toga jednoglasno doneta sledeća

O D L U K A

USVAJA SE predloženi dnevni red utvrđen i objavljen u skladu sa Odlukom Odbora direktora o sazivanju godišnje redovne sednice Skupštine akcionara privrednog društva NBB NEKRETNINE AD od 13.05.2024. godine.

4. Donošenje Odluke o usvajanju zapisnika sa redovne sednice Skupštine akcionara održane dana 01.06.2023. godine

Predsednik skupštine iznosi predlog i konstatuje da se odluka po ovoj tački dnevnog reda donosi se običnom većinom glasova.

Predlog odluke se stavlja na glasanje.

Punomoćnik akcionara GIGAVIT DOO Beograd glasa ZA.

Komisija za glasanje konstatuje da je za donošenje ove odluke glasao akcionar GIGAVIT DOO Beograd sa 313.212 običnih akcija sa pravom glasa, što čini 86,38% od ukupnog broja akcija sa pravom glasa, te da je sledom toga toga jednoglasno doneta sledeća

O D L U K A

USVAJA SE zapisnik sa redovne sednice Skupštine akcionara privrednog društva NBB NEKRETNINE AD održane dana 01.06.2023. godine.

Zapisnik je sastavni deo odluke.

5. Razmatranje i donošenje Odluke o usvajanju finansijskog izveštaja i godišnjeg izveštaja o poslovanju za 2023. godinu

Predsednik Skupštine akcionara iznela je predlog Odbora direktora da Skupština akcionara usvoji finansijski izveštaj i godišnji izveštaj o poslovanju Društva za 2023. godinu.

Takođe, obavestila je prisutne o načinu donošenja ove odluke i otvorila diskusiju.

Generalni direktor Društva Katarina Petrović obrazložila je predlog Odbora direktora za donošenje odluke o usvajanju finansijskog izveštaja i godišnjeg izveštaja o poslovanju Društva za 2023. godinu.

Predsednik Skupštine akcionara stavila je predlog odluke na glasanje

Punomoćnik akcionara GIGAVIT DOO Beograd glasa ZA.

Komisija za glasanje konstatuje da je za donošenje ove odluke glasao akcionar GIGAVIT DOO Beograd sa 313.212 običnih akcija sa pravom glasa, što čini 86.38% od ukupnog broja akcija sa pravom glasa, te da je sledom toga toga jednoglasno doneta sledeća

O D L U K A

Član 1.

Usvaja se finansijski izveštaj i godišnji izveštaj o poslovanju privrednog društva NBB NEKRETNINE AD za 2023. godinu, koji predstavljaju sastavni deo ove Odluke.

Član 2.

Ova odluka stupa na snagu danom njenog donošenja.

6. Razmatranje i donošenje odluke o usvajanju izveštaja revizora za 2023. godinu

Predsednik Skupštine akcionara iznela je predlog za donošenje odluke po ovoj tački dnevnog reda i obavestila prisutne da se ova odluka donosi običnom većinom glasova prisutnih akcionara, te je otvorila diskusiju.

Generalni direktor Društva Katarina Petrović iznosi ukratko sadržinu Izveštaja revizora za 2023. godinu, koji je stavljen na raspolaganje akcionarima prilikom pripreme ove sednice.

Kako se niko drugi nije javio za reč, pristupa se glasanju.

Punomoćnik akcionara GIGAVIT DOO Beograd glasa ZA.

Konstatuje se da je za donošenje ove odluke glasao akcionar GIGAVIT DOO Beograd sa 313.212 običnih akcija sa pravom glasa, što čini 86,38% od ukupnog broja akcija sa pravom glasa, te da je sledom toga jednoglasno doneta sledeća

O D L U K A

Član 1.

Usvaja se Izveštaj revizora preduzeća „Auditor“ DOO Beograd, Gospodar Jovanova 33, Beograd, o izvršenoj reviziji finansijskih izveštaja privrednog društva NBB NEKRETNINE AD za 2022. godinu, koji predstavlja sastavni deo ove odluke.

Član 2.

Ova odluka stupa na snagu danom njenog donošenja.

7. Razmatranje i donošenje odluke o dobiti iz 2023. godine

Predsednik Skupštine akcionara obavestio je prisutne o predlogu Odbora direktora i o načinu donošenja ove odluke, kao prethodno.

Generalni direktor Društva Katarina Petrović detaljnije iznosi podatke o dobiti iz 2023. godine, a o kojem pitanju je već delom dala izveštaj tokom obrazlaganja predloga Odbora direktora za donošenje odluke o usvajanju finansijskog izveštaja i godišnjeg izveštaja o poslovanju Društva u 2023. godni.

Niko se drugi nije javio za reč, pa je stavljen na glasanje predlog odluke.

Punomoćnik akcionara GIGAVIT DOO Beograd glasa ZA.

Komisija za glasanje konstatuje se da je za donošenje ove odluke glasao akcionar GIGAVIT DOO Beograd sa 313.212 običnih akcija sa pravom glasa, što čini 86,38% od ukupnog broja akcija sa pravom glasa, te da je sledom toga toga jednoglasno doneta sledeća

O D L U K A **o dobiti iz 2023. godine**

I Ovom Odlukom utvrđuje se dobit ostvarena po Finansijskom izveštaju za 2023.godinu i raspoređuje se na neraspoređenu dobit iz ranijih godina u ukupnom iznosu od 39.707.720,15 RSD, na dan usvajanja Finansijskih izveštaja za poslovnu 2023. godinu.

U Finansijskim izveštajima na dan 31.12.2023. godine, javno društvo NBB NEKRETNINE AD ima iskazanu:

- Neraspoređenu dobit ranijih godina u iznosu od 20.602.200,00 RSD
- Neraspoređenu dobit iz 2023. godine u iznosu od 39.707.720,15 RSD

II Nalaže se stručnim službama da sprovedu ovu Odluku.

III Ova odluka stupa na snagu danom njenog donošenja.

8. Razmatranje i donošenje odluke o usvajanju izveštaja Odbora direktora

Predsednik Skupštine akcionara obavestio je prisutne o načinu donošenja ove odluke, kao prethodno.

Nakon toga je Predsednik Skupštine akcionara otvorio diskusiju po ovoj tački dnevnog reda.

Generalni direktor Društva Katarina Petrović obrazložila je predlog.

Predsednik Skupštine stavlja predlog na glasanje.

Punomoćnik akcionara GIGAVIT DOO Beograd glasa ZA.

Komisija za glasanje konstatuje da je za donošenje ove odluke glasao akcionar GIGAVIT DOO Beograd sa 313.212 običnih akcija sa pravom glasa, što čini 86,38% od ukupnog broja akcija sa pravom glasa, te da je sledom toga toga jednoglasno doneta sledeća

O D L U K A

Član 1.

Usvaja se Izveštaj Odbora direktora broj 351/2 od 13.05.2024. godine, koji čini sastavni deo ove odluke.

Član 2.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

9. Razmatranje i donošenje odluke o usvajanju Izveštaja o naknadama i nagradama za 2023. Godinu

Predsednik Skupštine akcionara obavestila je prisutne o načinu donošenja ove odluke.

Nakon toga je Predsednik Skupštine akcionara otvorio diskusiju po ovoj tački dnevnog reda.

Generalni direktor Društva Katarina Petrović obrazložila je predlog.

Predsednik Skupštine stavlja predlog na glasanje.

Punomoćnik akcionara GIGAVIT DOO Beograd glasa ZA.

Komisija za glasanje konstatuje da je za donošenje ove odluke glasao akcionar GIGAVIT DOO Beograd sa 313.212 običnih akcija sa pravom glasa, što čini 86,38% od ukupnog broja akcija sa pravom glasa, te da je sledom toga toga jednoglasno doneta sledeća

O D L U K A

Član 1.

Usvaja se Izveštaj o naknadama i nagradama za 2023. godinu broj 271/2 od 18.04.2024. godine, dat od strane Odbora direktora društva, koji čini sastavni deo ove odluke.

Član 2.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

10. Razmatranje i donošenje odluke o izmeni Politike naknada i nagrada broj 712/01 od 09.11.2022. godine

Predsednik Skupštine akcionara obavestila je prisutne o načinu donošenja ove odluke.

Nakon toga je Predsednik Skupštine akcionara otvorio diskusiju po ovoj tački dnevnog reda.

Generalni direktor Društva Katarina Petrović obrazložila je predlog.

Predsednik Skupštine stavlja predlog na glasanje.

Punomoćnik akcionara GIGAVIT DOO Beograd glasa ZA.

Komisija za glasanje konstatuje da je za donošenje ove odluke glasao akcionar GIGAVIT DOO Beograd sa 313.212 običnih akcija sa pravom glasa, što čini 86,38% od ukupnog broja akcija sa pravom glasa, te da je sledom toga toga jednoglasno doneta sledeća

ODLUKA

Usvaja se Politika naknada i nagrada, koja čini sastavni deo ove odluke i to u stavu I

„Naknada za rad članovima Odbora direktora Član 2.

Sistem naknada je članova Odbora direktora, je odvojen od Sistema naknade za Direktora društva koji je u društvu angažovan po osnovu Ugovora o radu. Politikom naknada i nagrada predviđeno je da se naknade svim članovima Odbora direktora regulišu Ugovorom o regulisanju međusobnih prava i obaveza, kojim se ugovaraju uslovi pojedinačnih uslova angažovanja svakog člana Odbora direktora ponaosob.

Visina fiksne naknade Direktora društva, odnosno naknade za članstvo u Odboru direktora je formirana na bazi uporedne prakse u drugim društvima slične veličine i slične delatnosti, kao i na bazi drugih okolnosti, naročito:

- Obima zadataka članova;*
- Očekivane stručnosti i aktivnosti članova;*
- Kompleksnosti i veličine društva;*
- Finansijskog stanja društva;*
- Ekonomskog okruženja u kome se društvo nalazi;*
- Procene dosadašnjeg rada članova, kao i Odbora direktora u celini;*
- Zarade i uslova rada zaposlenih u Društvu, posebno na ključnim funkcijama koje daju najviše doprinosa u organizaciji i radu društva.*

Naknada za rad članova Odbora direktora određena je neto naknada u neto iznosu od € 300,00 mesečno, uvećano za pripadajuće poreze i doprinose.

Naknada za rad Direktora – zakonskog zastupnika društva u maksimalnom iznosu do € 3.000,00 neto mesečno, uvećano za pripadajuće poreze i doprinose.

Pravo na naknadu ostvaruju samo članovi Odbora direktora, koji obavljaju funkciju članova Odbora direktora, za vreme obavljanja te funkcije. Ako do prestanka funkcije dođe iz bilo kog razloga pre isteka mandatnog perioda, član Odbora direktora ima pravo na naknadu za učestvovanje u radu održanih sednica do prestanka funkcije, odnosno do dana registracije

promene - brisanja statusa člana Odbora Direktora u Registru privrednih subjekata Agencije za privredne registre.“

U stavu II

Član 2.

Menja se odredba člana 3 Politike naknada i nagrada broj 712/01 od 09.11.2022 godine tako da se posle izmena u celosti glasi:

*„Posebna naknada (stimulacija) članovima Odbora direktora,
zakonskom zastupniku I zaposlenima u društvu
Član 3.*

Odlukom Skupštine akcionara, pri usvajanju godišnjeg izveštaja o poslovanju, može se odobriti posebna novčana naknada (stimulacija) članovima Odbora direktora, zavisno od poslovnih rezultata Društva.

Odlukom Odbora direktora određuje se posebna novčana naknada (stimulacija) za zakonskog zastupnika društva I ostale zaposlene u Društvu. Odluku o visini posebne novčane naknade (stimulacije) iz ovog stava, donosi Odbor direktora i može zavisiti od poslovnih rezultata društva ostvarenih po usvojenom Finansijskom izveštaju za prethodnu poslovnu godinu (u slučaju ostvarene dobiti), ali ta naknada ne može biti određena kao učešće u raspodeli dobiti društva, niti može biti isplaćena putem dodele akcija. Posebna novčana naknada (stimulacija) iz ovog stava može biti određena isključivo u novčanom iznosu, do visine 3 (tri) prosečne bruto zarade ostvarene u protekla 3 (tri) meseca koji prethode mesecu u kome se vrši isplata stimulacije.

Društvo ne uplaćuje članovima Odbora direktora dobrovoljno penzijsko i zdravstveno osiguranje niti ima program prevremene penzije.

Društvo uplaćuje zakonskom zastupniku i zaposlenima Društva dobrovoljno zdravstveno osiguranje.

Članovi Odbora direktora nemaju pravo na druge naknade po osnovu obavljanja funkcije člana odbora direktora Društva osim naknada sadržanih u članu 2. ove Politike naknada.“

U Sstavu III

Član 3.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

11. Razmatranje i donošenje odluke o izboru revizora za 2024.god.

Predsednik Skupštine akcionara obavestila je prisutne o načinu donošenja ove odluke.

Generalni direktor Katarina Petrović obrazložila je predlog da se za revizora za 2024. godinu izabere Revizorska kuća „Auditor“ doo Beograd, Gospodar Jovanova 33, Beograd, jer je ponuda te revizorske kuće najpovoljnija.

Stavlja se predlog odluke na glasanje.

Punomoćnik akcionara GIGAVIT DOO Beograd glasa ZA.

Komisija konstatuje da je za donošenje ove odluke glasao akcionar GIGAVIT DOO Beograd sa 313.212 običnih akcija sa pravom glasa, što čini 86,38% od ukupnog broja akcija sa pravom glasa, te da je sledom toga jednoglasno doneta sledeća

O D L U K A

Član 1.

Za revizora za 2024. godinu, prema prikupljenim ponudama, proglašava se najpovoljnijom ponuda Revizorske kuće „Auditor“ doo Beograd, Gospodar Jovanova 33, Beograd.

Član 2.

Ovlašćuje se Generalni direktor da zaključi Ugovor o vršenju revizije za 2024. godinu sa najpovoljnijim ponuđačem – Revizorskom kućom „Auditor“ doo Beograd, Gospodar Jovanova 33, Beograd.

Ovlašćuje se Odbor direktora da izvrši eventualne korekcije u izboru revizije ukoliko dođe do odustanka nekog od ponuđača prema utvrđenom rangi, uz obavezu ažuriranja ponuda ponuđača i prikupljanja novih ponuda pre donošenja odluke o izmenjenim uslovima angažovanja Revizije za 2024. godinu.

Član 3.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

12. Razmatranje i donošenje odluke o razrešenju i imenovanju članova Odbora Direktora

Predsednik Skupštine akcionara obavestila je prisutne o načinu donošenja ove odluke.

Generalni direktor Katarina Petrović obrazložila je predlog.

Stavlja se predlog odluke na glasanje.

Punomoćnik akcionara GIGAVIT DOO Beograd glasa ZA.

Komisija konstatuje da je za donošenje ove odluke glasao akcionar GIGAVIT DOO Beograd sa 313.212 običnih akcija sa pravom glasa, što čini 86,38% od ukupnog broja akcija sa pravom glasa, te da je sledom toga jednoglasno doneta sledeća

ODLUKA

- I. Usled isteka mandata RAZREŠAVAJU SE dužnosti članova odbora direktora:
 - 1) Katarina Petrović iz Beograda, JMBG: [REDACTED]
 - 2) Nenad Kafedžić iz Beograda, JMBG: [REDACTED]
 - 3) Milan Malidžan iz Beograda, JMBG: [REDACTED]
- II. IMENUJU SE za članove odbora direktora na period od četiri godine:
 - 1) Nenad Kafedžić iz Beograda, JMBG: [REDACTED] – Predsednik Odbora Direktora
 - 2) Katarina Petrović iz Beograda, JMBG: [REDACTED] – Član Odbora Direktora i zakonski zastupnik Društva
 - 3) Milan Malidžan iz Beograda, JMBG: [REDACTED] – Član Odbora Direktora
- III. Iznos naknade za rad direktora i iznos naknade za rad Direktora društva – zakonskog zastupnika Društva utvrđena Politikom naknada i nagrada članovima odbora direktora od 20.06.2024 godine.

13. Razmatranje i donošenje odluke o smanjenju osnovnog kapitala poništenjem sopstvenih akcija

Predsednik Skupštine akcionara obavestila je prisutne o načinu donošenja ove odluke.

Generalni direktor Katarina Petrović obrazložila je predlog.

Stavlja se predlog odluke na glasanje.

Punomoćnik akcionara GIGAVIT DOO Beograd glasa ZA.

Komisija konstatuje da je za donošenje ove odluke glasao akcionar GIGAVIT DOO Beograd sa 313.212 običnih akcija sa pravom glasa, što čini 86,38% od ukupnog broja akcija sa pravom glasa, te da je sledom toga jednoglasno doneta sledeća

ODLUKA

o smanjenju osnovnog kapitala poništenjem sopstvenih akcija

- I. Utvrđuje se da NBB NEKRETNINE A.D. Beograd, ul. Vladimira Popovića br 6 (u daljem tekstu „Društvo“) poseduje ukupno 3.060 sopstvenih akcija, sledećih oznaka:
 - CFI kod: ESVUFR
 - ISIN broj: RSBANOE48564
 - Nominalna vrednost: 1.000,00 dinara
- II. Poništava se 3.060 sopstvenih akcija Društva, a što čini 0,83682 % ukupnog broja svih akcija

Društva.

- III. Utvrđuje se da osnovni kapital Društva iznosi 365.668.000,00 dinara. Poništenjem sopstvenih akcija u skladu sa tačkom II ove Odluke smanjuje se osnovni kapital Društva u iznosu od 3.060.000,00 dinara, što iznosi 0,83682 % osnovnog kapitala Društva.
- IV. Utvrđuje se da nakon poništenja sopstvenih akcija i smanjenja osnovnog kapitala u skladu sa tačkama II i III ove Odluke:
- ukupan broj akcija Društva iznosi 362.668 CFI kod ESVUFR. ISIN broj: RSBANOE48564. nominalne vrednosti 1.000,00 dinara
 - osnovni kapital Društva iznosi 362.608.000,00 dinara.
- V. Utvrđuje se da poništenjem sopstvenih akcija i smanjenjem osnovnog kapitala Društva u skladu sa ovom Odlukom nije povređen princip ravnopravnosti akcionara, da se ne menjaju prava akcionara i da nije ugrožena solventnost Društva.
- VI. Smanjenje osnovnog kapitala vrši se uz primenu odredaba o zaštiti poverilaca iz člana 319. Zakona o privrednim društvima.
- VII. Pozivaju se poverioci Društva, čija su potraživanja, nezavisno od datuma dospeća, nastala pre isteka roka od 30 dana od dana objave ove Odluke od strane Agencije za privredne registre, da prijave svoja potraživanja radi obezbeđenja, odnosno da pisanim putem, do isteka perioda objave ove Odluke, traže od Društva obezbeđivanje tih potraživanja.
- VIII. Poveriocima koji su poznati Društvu, a čija pojedinačna potraživanja iznose najmanje 2.000.000,00 dinara u protivvrednosti bilo koje valute po srednjem kursu NBS na dan registracije ove Odluke, Društvo će uputiti i pisano obaveštenje o ovoj Odluci, najkasnije 30 dana po sprovedenoj registraciji Odluke.
- IX. Ova Odluka registrovaće se u skladu sa zakonom o registraciji najkasnije u roku od tri meseca od dana donošenja.
- X. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

14. Razmatranje i donošenje odluke o izmeni Statuta društva od 21.10.2023.

Predsednik Skupštine akcionara obavestila je prisutne o načinu donošenja ove odluke.

Generalni direktor Katarina Petrović obrazložila je predlog.

Stavlja se predlog odluke na glasanje.

Punomoćnik akcionara GIGAVIT DOO Beograd glasa ZA.

Komisija konstatuje da je za donošenje ove odluke glasao akcionar GIGAVIT DOO Beograd sa 313.212 običnih akcija sa pravom glasa, što čini 86,38% od ukupnog broja akcija sa pravom glasa, te da je sledom toga jednoglasno doneta sledeća

ODLUKA

Nakon realizacije Odluke o smanjenju osnovnog kapitala poništenjem sopstvenih akcija, i poništaja sopstvenih akcija koje je Društvo steklo 09.04.2024 godine, i upisom smanjenja osnovnog kapitala usled poništaja sopstvenih akcija društva u Registru privrednih subjekata Agencije za privredne registre po Odluci Skupštine akcionara od 20.06.2024 godine, menja se i odredba člana 10 stav 1 Statuta akcionarskog društva, pa izmenjena odredba nakon navedenih promena glasi:

„Ukupna vrednost osnovnog kapitala Društva čini ukupno upisani i uplaćeni kapital u iznosu od 362.608.000,00 dinara na dan 20.06.2024 godine.“

Član 2.

Sledstveno tome, menja se i odredba čl.11 stav 1 i 2 Statuta akcionarskog društva, pa izmenjena odredba nakon navedenih promena glasi:

„Društvo je ukupno izdalo 362.608 običnih akcija (broj akcija) nominalne vrednosti 1.000,00 dinara (slovima: hiljadu dinara).

Svaka akcija ima jedan glas, u potpunosti su uplaćene i registrovane u Centralnom registru sa oznakama ISIN RSBANOE48564, CFI ESVUFR.“

Član 3.

Nalaže se direktoru društva da nakon upisa smanjenja osnovnog kapitala usled poništaja sopstvenih akcija društva u Registru privrednih subjekata Agencije za privredne registre, a na osnovu odredbe čl.67 st.3 Statuta akcionarskog društva, sačini i potpiše prečišćeni tekst Statuta i isti dostavi radi objave Agenciji za privredne registre.

Član 4.

Odluka stupa na snagu nakon realizacije Odluke o smanjenju osnovnog kapitala poništenjem sopstvenih akcija donete na skupštini akcionara 20.06.2024 godine.

- O B R A Z L O Ž E N J E -

Na osnovu Odluke Skupštine akcionara o sticanju sopstvenih akcija br. 402/01 od 01.06.2023.g odine Odluke Odbora direktora o utvrđivanju cene broj 140/01 od 29.02.2024. godine, privredno društvo je realizovalo otkup sopstvenih akcija 09.04.2024 godine, i to otkupom 3.060 sopstvenih običnih akcija. Realizacijom datog predloga za smanjenje osnovnog kapitala društva usled poništaja navedenih stečenih sopstvenih akcija, i nakon što ta promena bude registrovana u registru privrednih društava kod Agencije za privredne registre, potrebno je izmeniti Statut društva kako je navedeno.

Sledstveno tome, odbor direktora je na svojoj sednici održanoj dana 13.05.2024 godine, predložio da skupština akcionarskog društva izvrši odgovarajuće izmene Statuta, pa je odlučeno kao u dispozitivu.

15. Razmatranje i donošenje odluke o sticanju sopstvenih akcija

Predsednik Skupštine akcionara obavestila je prisutne o načinu donošenja ove odluke.

Generalni direktor Katarina Petrović obrazložila je predlog.

Stavlja se predlog odluke na glasanje.

Punomoćnik akcionara GIGAVIT DOO Beograd glasa ZA.

Komisija konstatuje da je za donošenje ove odluke glasao akcionar GIGAVIT DOO Beograd sa 313.212 običnih akcija sa pravom glasa, što čini 86,38% od ukupnog broja akcija sa pravom glasa, te da je sledom toga jednoglasno doneta sledeća

ODLUKA o sticanju sopstvenih akcija

I. Nakon realizacije Odluke o smanjenju osnovnog kapitala poništenjem sopstvenih akcija, i poništaja sopstvenih akcija koje je Društvo steklo 09.04.2024 godine, Društvo će imati izdatih ukupno 362.608 običnih akcija sa pravom glasa, registrovanih u Centralnom registru, depou i kliringu hartija od vrednosti, koje nose oznaku: CFI kod ESVUFR, ISIN: RSBANOE48564.

II. Odobrava se sticanje sopstvenih akcija u maksimalnom broju do 10% od ukupne emisije akcije (do 36.260 akcija).

III. Ovlašćuje se Odbor direktora da posebnom odlukom utvrdi cenu po kojoj se može vršiti sticanje sopstvenih akcija.

IV. Društvo može steći sopstvene akcije, u skladu sa uslovima navedenim u tački II i III ove Odluke, u roku ne dužem od 2 (dve) godine od dana donošenja ove Odluke.

V. Sticanje sopstvenih akcija „NBB Nekretnine“ AD Beograd izvršiće se ponudom svim akcionarima sistemom pro-rata preko Korporativnog agenta BDD „Prudence Capital“ AD Beograd, a sve u skladu sa pravilima Centralnog registra, depa i kliring hartija od vrednosti Republike Srbije.

VI. Ovlašćuje se Odbor direktora da sprovede ovu Odluku, te da, u skladu sa finansijskim mogućnostima Društva, odredi cenu po kojoj će se vršiti sticanje sopstvenih akcija, a saglasno utvrđenoj ceni u tački III ove Odluke, kao i da utvrdi način raspolaganja i cenu po kojoj bi stečene sopstvene akcije otuđile.

VII. Ovlašćuje se Odbor direktora da, u slučaju poništenja sopstvenih akcija društva koje je Društvo steklo na osnovu ove Odluke, donese odluku o smanjenju osnovnog kapitala.

VIII. Odbor direktora Društva je u obavezi da prilikom svakog sticanja sopstvenih akcija u skladu sa ovom Odlukom proveri da li su ispunjeni uslovi iz člana 282. stav 2 tačke 2 do 4 Zakona o privrednim društvima i da o tome sačini pisani izveštaj.

IX. Ova odluka stupa na snagu nakon realizacije Odluke o smanjenju osnovnog kapitala poništenjem sopstvenih akcija, i poništaja sopstvenih akcija koje je Društvo steklo 09.04.2024

godine.

**

Nakon donošenja napred navedenih Odluka, Predsednik Skupštine akcionara je izjavila da je dnevni red iscrpljen, te da je predmetna sednica Skupštine akcionara završena.

Nema primedaba na vođenje zapisnika, pa Predsednik skupštine akcionara zaključuje sednicu u 13:38 časova.

Zapisničar Jovan Miladinović _____

Članovi Komisije za glasanje:

- _____
- _____
- _____

Predsednik Skupštine Bišćević Nada, adv. _____

PRILOZI:

1. Poziv privrednog društva NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD) od 13.05.2024. godine za redovnu sednicu Skupštine akcionara
2. Kopija Statuta NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD) od 30.06.2017. godine,
3. Kopija Poslovnika o radu Skupštine broj 467/02 od 30.06.2017. godine
4. Izvod iz jedinstvene evidencije akcionara Centralnog registra, depoa i kliringa hartija od vrednosti Del.br.CRHov: 7143/2024 od 11.06.2024 godine
5. Fotokopije punomoćja akcionara GIGAVIT DOO BEOGRAD broj 38 od . 20.05.2024.godine
6. Fotokopija Potvrde Agencije za privredne registre broj BD БД 42339/2024 od 20.05.2024. godine
7. Fotokopija Internet stranice Društa www.nbbnekretnine.rs od 17.05.2024. godine
8. Fotokopija Internet stranice Beogradske berze od 14.05.2024. godine (www.belex.rs)
9. Izveštaj Komisije za glasanje o utvrđivanju rezultata glasanja po tačkama dnevnog reda od 01.06.2023.

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD
Vladimira Popovića br. 6, Beograd
ODBOR DIREKTORA

Broj 384/01

Datum: 08.05.2025.

Na osnovu odredbi Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021), kao i odredbama STATUTA AKCIONARSKOG DRUŠTVA „NBB NEKRETNINE“ BEOGRAD od 23.10.2024. godine, Odbor direktora privrednog društva „NBB NEKRETNINE“ a.d., Beograd (u daljem tekstu: Društvo) dana 08.05.2025. godine, usvaja sledeći

P R E D L O G

PREDLAŽE SE Skupštini akcionara da na redovnoj sednici Skupštine akcionara privrednog društva NBB NEKRETNINE, a.d., Beograd, koja će se održati 16.06.2025. godine na adresi Požeška 67a, Banovo Brdo – conference sala Hotela Balkan Garni, sa početkom u 11.00 časova, u skladu sa odredbama Statuta Akcionarskog Društva „NBB NEKRETNINE“ Beograd od 23.10.2024. godine donese sledeću

O D L U K U

Član 1.

Usvaja se Finansijski izveštaj i Godišnji Izveštaj o poslovanju Društva privrednog društva „NBB NEKRETNINE“ a.d. za 2024. godinu, koji je prilog ove Odluke.

Član 2.

Ova odluka stupa na snagu danom njenog donošenja.



Predsednik Odbora Direktora
„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd



**GODIŠNJI IZVEŠTAJ
IZDAVAOCA
NBB NEKRETNINE AD Beograd
za period
JANUAR – DECEMBAR 2024. GODINE**

Полуњава 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		

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2024. 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		527.047	520.193	
01	I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003	4.2	39.393	36.724	
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005		39.393	36.724	
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	4.3	487.654	483.469	
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010		2.389	3.602	
023	2. Постројења и опрема	0011		1.753		
024	3. Инвестиционе некретнине	0012		483.512	479.867	
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 анортизованој 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		122	158	
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058)	0030		311.164	46.558	
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031		519	4.894	
10	1. Материјал, резервани делови, алат и ситан инвентар	0032				
11 и 12	2. Недовршена производа и готови производи	0033				
13	3. Робе	0034				
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035	4.6	519	4.894	
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	4.6	198.925		
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038		6.158	2.583	
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	4.7	5.503	2.257	
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		655	326	
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		68.035	19.142	
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045		65.843	19.120	
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046		2.173		
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047		19	22	
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048		4.633	3.500	
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049		3.500	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		1.133		
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056				
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	4.8	32.188	15.731	
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058		706	708	
	D. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		838.333	566.909	
88	Б. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060				
	ПАСИВА					
	A. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401		445.948	429.944	
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	4.10	362.608	365.668	
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		453		
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	4.12	24.823	24.823	
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		78.921	60.310	
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409		62.146	20.602	
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		16.775	39.708	
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412		20.857	20.857	
350	1. Губитак ранијих година	0413		20.857	20.857	
351	2. Губитак текуће године	0414				
	B. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415		63.397	62.648	
40	1. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	4.14	58.077	58.077	
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	58.077	
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420		5.320	4.571	
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		5.320	4.571	
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429				
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		328.988	74.317	
467	1. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433		82.636	36.441	
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		82.636		
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437			36.441	
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		620	930	
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	4.17	244.258	32.563	
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443		333	333	
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		243.444	32.230	
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446		481		
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		1.474	4.383	

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		1.402		
47, 48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451		72	763	
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452			3.620	
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 $(0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) \geq 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) \geq 0$	0455				
	Е. УКУПНА ПАСИВА $(0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)$	0456		838.333	566.909	
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 образаца Статистичког извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике („Службени гласник РС“ бр. 89/2020).

Katarina Petrović
200088322

Digitally signed by
Katarina Petrović
200088322
Date: 2025.04.23
14:34:42 +02'00'

Полуњава 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		

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2024. до 31.12.2024. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	4.21	68.765	72.136
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			7
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006			7
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007			
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1009			
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		61.811	55.160
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012		6.954	16.969
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	4.21	50.026	27.499
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015		1.005	921
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016		14.205	10.698
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017		10.286	7.643
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018		1.477	1.138
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019		2.442	1.917
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020		160	166
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021		1.579	2.195
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022		2.897	3.092
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023			
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024		30.180	10.427

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		18.739	44.637
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026			
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	4.23	1.318	1.231
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028		1.067	861
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029		251	370
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030			
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031			
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	4.23	2.089	1.915
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034		2.086	1.915
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		771	684
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039		197	1.672
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040		1.224	307
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	4.23	1.450	1.896
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	4.23	1	50
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		71.730	76.935
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		53.340	29.771
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045		18.390	47.164
	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			1.165
59- 69	О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048			
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		18.390	48.329

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		1.579	8.830
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052		36	
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053			209
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054			
	Њ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		16.775	39.708
	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. Унањена (разводњена) зарада по акцији	1062			

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
20008832
2

Digitally signed
by Katarina Petrović
20008832
Date: 2025.04.23
14:34:23 +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 ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ

за период од 01.01.2024. до 31.12.2024. 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	16.775	39.708
	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. Ахтуарски 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 мето улагања у инострано пословање				
	а) добити	2013			
	б) губици	2014			
336	4. Добици или губици по основу инструмената заштите ризика (хедџинга) новчаног тока				
	а) добити	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) добити	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 + 2003 - 2024) ≥ 0	2025	4.20	16.775	39.708
	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 _____	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
 200088322
 Digitally signed by Katarina Petrović
 200088322
 Date: 2025.04.23 14:33:38 +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 ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ

за период од 01.01.2024. до 31.12.2024. године

- у хиљадама динара -

Позиција	ОПИС	АОП	Основни капитал (група 30 без 306 и 309)	АОП	Остали основни капитал (рп 309)	АОП	Уписани а неуплаћени капитал (група 31)	АОП	Емисиона премија и резерве (рп 306 и група 32)
	1		2		3		4		5
1.	Стање на дан 01.01.____ године	4001	400.005	4010		4019		4028	17.211
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	400.005	4012		4021		4030	17.211
4.	Нето промене у ____ години	4004	-34.337	4013		4022		4031	-17.211
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4005	365.668	4014		4023		4032	0
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	365.668	4016		4025		4034	
8.	Нето промене у ____ години	4008	-3.060	4017		4026		4035	453
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4009	362.608	4018		4027		4036	453

Позиција	ОПИС	АОП	Рез. 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	70.247	4055	91.103	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	70.247	4057	91.103	4066	
4.	Нето промене у ____ години	4040	4.587	4049	-9.937	4058	-70.246	4067	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4041	24.823	4050	60.310	4059	20.857	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	24.823	4052	60.310	4061	20.857	4070	
8.	Нето промене у ____ години	4044		4053	18.611	4062		4071	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4045	24.823	4054	78.921	4063	20.857	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	416.596	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	416.596	4084	
4.	Нето промене у _____ години	4076		4085	
5.	Стање на дан 31.12. _____ године (р.бр. 3+4)	4077	429.944	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	429.944	4088	
8.	Нето промене у _____ години	4080		4089	
9.	Стање на дан 31.12. _____ године (р.бр. 7+8)	4081	445.948	4090	

у _____ дана _____ 20____ године	Законоски 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
 200088322

Digitally signed
 by Katarina
 Petrović
 200088322
 Date: 2025.04.23
 14:32:46 +02'00'

Попуњава правно лице - предузетник		
Матични број 07005245	Шифра делатности 6820	ПИБ 100604600
Назив ИВБ НЕКРЕТНИНЕ АД БЕОГРАД (NOVI БЕОГРАД)		
Седиште Београд - Нови Београд, ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6		

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

у периоду од 01.01.2024. до 31.12.2024. 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	80.861	80.792
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	80.505	76.878
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003		
3. Примљене камате из пословних активности	3004	40	3.914
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	316	
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	77.690	61.702
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	45.121	36.585
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008	548	
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	12.848	10.190
4. Плаћене камате у земљи	3010	1.440	
5. Плаћене камате у иностранству	3011		
6. Порез на добитак	3012	5.198	9.816
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	11.776	2.961
8. Остали одливи из пословних активности	3014	759	2.150
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015	3.171	19.090
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	4.193	
1. Куповина акција и удела	3024	4.193	
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 гласани	3026		
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I - II)	3027		
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II - I)	3028	4.193	
В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)	3029	70.944	
1. Увећање основног капитала	3030		
2. Дугорочни кредити у земљи	3031		
3. Дугорочни кредити у иностранству	3032		
4. Краткорочни кредити у земљи	3033	70.195	
5. Краткорочни кредити у иностранству	3034		
6. Остале дугорочне обавезе	3035	749	
7. Остале краткорочне обавезе	3036		
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8)	3037	53.465	17.056
1. Откуп сопствених акција и удела	3038		5.652
2. Дугорочни кредити у земљи	3039		
3. Дугорочни кредити у иностранству	3040		
4. Краткорочни кредити у земљи	3041		3.500
5. Краткорочни кредити у иностранству	3042		
6. Остале обавезе	3043	53.465	7.904
7. Финансијски лизинг	3044		
8. Исплаћене дивиденде	3045		
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046	17.479	
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047		17.056
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	151.805	80.792
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	135.348	78.758
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050	16.457	2.034
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051		
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	15.731	13.697
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	32.188	15.731

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
 200088322

Digitally signed by
 Katarina Petrovic
 200088322
 Date: 2025.04.23
 14:34:07 +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		

СТАТИСТИЧКИ ИЗВЕШТАЈ

за 2024 годину

I. ОПШТИ ПОДАЦИ О ПРАВНОМ ЛИЦУ И ПРЕДУЗЕТНИКУ

ОПИС	Озн. за АОП	Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
1. Број месеци пословања (ознака од 1 до 12)	9001	12	12
2. Ознака за власништво (ознака од 1 до 5)	9002	2	2
3. Број страних (правних или физичких) лица која имају учешће у капиталу	9003		
4. Број страних (правних или физичких) лица чије је учешће у капиталу 10% или више од 10%	9004		
5. Просечан број запослених на основу стања крајем сваког месеца (цео број)	9005	3	3
6 . Просечан број запослених преко агенција и организација за запошљавање (омладинске и студентске задруге) на основу стања крајем сваког месеца (цео број)	9006		
7. Просечан број волонтера на основу стања крајем сваког месеца (цео број)	9007		

II. БРУТО ПРОМЕНЕ НЕМАТЕРИЈАЛНЕ ИМОВИНЕ И НЕКРЕТНИНА, ПОСТРОЈЕЊА, ОПРЕМЕ И БИОЛОШКИХ СРЕДСТАВА

-износи у хиљадама динара-					
Група рачуна, рачун	ОПИС	Озн. за АОП	Бруто	Исправка вредности	Нето (кол. 4 - 5)
1	2	3	4	5	6
01	1. Нематеријална имовина				
	1.1. Стање на почетку године	9008	40.889	4.165	36.724
	1.2. Повећања у току године (набавке, реконструкције и др. без аванса и софтвера)	9009			
	1.3 Повећања у току године - софтвери	9010	2.669		2.669
	1.4. Повећања у току године - аванси	9011			
	1.5. Смањења у току године (продаја, расхоровање и др.)	9012			
	1.6. Амортизација и обезвређење	9013			
	1.7. Ревалоризација	9014			
	1.8. Стање на крају године (9008 + 9009 + 9010 + 9011 - 9012 + 9013 + 9014)	9015	43.558	4.165	39.393

Група рачуна, рачун	ОПИС	Озн. за АОП	Бруто	Исправка вредности	Нето (кол. 4 + 5)
1	2	3	4	5	6
02 (део)	2. Грађевински објекти, постројења и опрема				
	2.1. Стање на почетку године	9016	489.418	5.949	483.469
	2.2. Повећања у току године (набавке, реконструкције и др. без аванса)	9017	4.345		4.345
	2.3. Повећања у току године - аванси	9018			
	2.4. Смањења у току године (продаја, расходовање и др.)	9019			
	2.5. Амортизација и обезвређење	9020		160	
	2.6. Ревалоризација	9021			
	2.7. Стање на крају године (9016 + 9017 + 9018 - 9019 + 9020 + 9021)	9022	493.763	6.109	487.654
02 (део)	3. Земљиште				
	3.1. Стање на почетку године	9023			
	3.2. Повећања у току године - набавке (без аванса)	9024			
	3.3. Повећања у току године - значајнија побољшања земљишта (крчење, мелиорација и др.)	9025			
	3.4. Повећања у току године - аванси	9026			
	3.5. Смањења у току године (продаја и др.)	9027			
	3.6. Амортизација и обезвређење	9028			
	3.7. Ревалоризација	9029			
	3.8. Стање на крају године (9023 + 9024 + 9025 + 9026 - 9027 + 9028 + 9029)	9030			
03	4. Биолошка средства				
	4.1. Стање на почетку године	9031			
	4.2. Повећања у току године (набавке, реконструкција и др. без аванса)	9032			
	4.3. Повећања у току године - аванси	9033			
	4.4. Смањења у току године (продаја, расходовање и др.)	9034			
	4.5. Амортизација и обезвређење	9035			
	4.6. Ревалоризација	9036			
	4.7. Стање на крају године (9031 + 9032 + 9033 - 9034 + 9035 + 9036)	9037			

III. СТРУКТУРА ЗАЛИХА

-износи у хиљадама динара-

Група рачуна, рачун	ОПИС	Озн. за АОП	Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5
10	1. Материјал, резерви делова, алат и ситан инвентар	9038		
11	2. Недовршена производња и услуге	9039		
12	3. Готови производи	9040		
13	4. Роба	9041		
14	5. Стална имовина која се држи за продају и престанак пословања	9042	198.925	
15	6. Плаћени аванси за залихе и услуге	9043	519	4.894
	7. СВЕГА (9038 + 9039 + 9040 + 9041 + 9042 + 9043 = 0031 + 0037)	9044	199.444	4.894

IV. СТРУКТУРА ОСНОВНОГ КАПИТАЛА

-износи у хиљадама динара-

Група рачуна, рачун	ОПИС	Озн. за АОП	Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5
300	1. Акцијски капитал	9045	362.608	365.668
	у томе: страни капитал	9046		
301	2. Удели друштва с ограниченом одговорношћу	9047		
	у томе: страни капитал	9048		
302	3. Улози	9049		
	у томе: страни капитал	9050		
303	4. Државни капитал	9051		
304	5. Друштвени капитал	9052		
305	6. Задружни удели	9053		
306	7. Емисиона премија	9054	453	
307	8. Улози - сопствени извори других правних лица - улози оснивача и других лица	9055		
309	9. Остали основни капитал	9056		
	10. СВЕГА (9045 + 9047 + 9049 + 9051 + 9052 + 9053 + 9054 + 9055 + 9056 = 0402 + 0404)	9057	363.061	365.668

V. СТРУКТУРА АКЦИЈСКОГ КАПИТАЛА

-број акција као цео број-
-износи у хиљадама динара-

Група рачуна, рачун	ОПИС	Озн. за АОП	Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5
	1. Обичне акције			
	1.1. Број обичних акција	9058	362.608	365.668
део 300	1.2. Номинална вредност обичних акција - укупно	9059	362.608	365.668
	2. Приоритетне акције			
	2.1. Број приоритетних акција	9060		
део 300	2.2. Номинална вредност приоритетних акција - укупно	9061		
300	3. СВЕГА - номинална вредност (9059 + 9061 = 9045)	9062	362.608	365.668

VI. СТРУКТУРА ИСПЛАЋЕНИХ ДИВИДЕНДИ И УЧЕШЋА У ДОБИТКУ, ПО СЕКТОРИМА

-износи у хиљадама динара-

ОПИС	Озн. за АОП	Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
1. Привредна друштва (домаћа правна лица)	9063		
2. Физичка лица	9064		
3. Држава и институције и организације које се финансирају из буџета	9065		
4. Финансијске институције	9066		
5. Непрофитне организације, фондациије и фондови непрофитног карактера	9067		
6. Страна физичка лица	9068		
7. Страна правна лица	9069		
8. Европске финансијске и развојне институције	9070		
9. СВЕГА (9063 + 9064 + 9065 + 9066 + 9067 + 9068 + 9069 + 9070 = 3045)	9071		

VII. ПОТРАЖИВАЊА И ОБАВЕЗЕ

-износи у хиљадама динара-

Група рачуна, рачун	ОПИС	Озн. за АОП	Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5
226 (део)	1. Потраживања у току године од друштава за осигурање за накнаду штете (дуговни промет без почетног стања)	9072		
43	2. Обавезе из пословања (потражни промет без почетног стања)	9073	46.002	38.579
450	3. Обавезе за нето зараде и накнаде зарада, осим накнада зарада које се рефундирају (потражни промет без почетног стања)	9074	6.605	5.253
451	4. Обавезе за порез на зараде и накнаде зарада на терет запосленог (потражни промет без почетног стања)	9075	939	902
452	5. Обавезе за доприносе на зараде и накнаде зарада на терет запосленог (потражни промет без почетног стања)	9076	1.927	1.488
465	6. Обавезе према физичким лицима за накнаде по уговорима (потражни промет без почетног стања)	9077	470	
	7. Контролни збир (9072 + 9073 + 9074 + 9075 + 9076 + 9077)	9078	55.943	46.222

VIII. ДРУГИ ТРОШКОВИ И РАСХОДИ

-износи у хиљадама динара-

Група рачуна, рачун	ОПИС	Озн. за АОП	Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5
513	1. Трошкови горива и енергије	9079	852	760
520	2. Трошкови зарада и накнада зарада (брutto)	9080	10.286	7.643
521	3. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада на терет послодавца	9081	1.477	1.138
522, 523 и 525	4. Трошкови накнада физичким лицима (брutto) по основу уговора	9082		
524	5. Трошкови накнада по уговору о привременим и повременим пословима закљученим са физичким лицем	9083		
526	6. Трошкови накнада директору, односно члановима органа управљања и надзора	9084	1.886	1.375
528	7. Трошкови ангажовања запослених преко агенција и задруга	9085	73	
део 529	8. Накнаде трошкова запосленима	9086	483	
део 529	9. Остала давања запосленима и лична примања која се не сматрају зарадом - отпремнине, јубиларне награде, помоћ запосленом, стипендије и др.	9087		542
део 529	10. Накнаде трошкова и друга давања послодавцима и другим физичким лицима која нису запослена	9088		
део 525, 533 и део 54	11. Трошкови закупнина	9089	1.687	1.512
део 525, део 533 и део 54	12. Трошкови закупнина земљишта	9090		
536 и 537	13. Трошкови истраживања и развоја	9091		
552	14. Трошкови премија осигурања	9092	820	784

Група рачуна, рачун	ОПИС	Озн. за АОП	Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5
553	15. Трошкови платног промета	9093	132	929
554	16. Трошкови чланарина	9094	930	4
555	17. Трошкови пореза и накнада	9095	2.168	2.261
556	18. Трошкови доприноса	9096		
део 579	19. Расходи за хуманитарне, научне, верске, културне, здравствене, образовне и за спортске намене, као и за заштиту човекове средине	9097		
	20. Контролни збир (9079 + 9080 + 9081 + 9082 + 9083 + 9084 + 9085 + 9086 + 9087 + 9088 + 9089 + 9090 + 9091 + 9092 + 9093 + 9094 + 9095 + 9096 + 9097)	9098	20.794	16.948

IX. РАСХОДИ КАМАТА

-износи у хиљадама динара-

Група рачуна, рачун	ОПИС	Озн. за АОП	Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5
Група рачуна 56 (део)	1. Камате по кредитима и зајмовима од пословних банака у земљи	9099	2.086	1.915
	2. Камате по основу финансијског лизинга у земљи	9100		
	3. Камате по основу зајмова од других небанкарских предузећа и зајмодаваца у земљи	9101		
	4. Камате по основу хартија од вредности	9102		
	5. Затезне камате	9103		
	6. Камате по основу краткорочних и дугорочних кредита у иностранству	9104		
	7. Контролни збир (9099 + 9100 + 9101 + 9102 + 9103 + 9104)	9105	2.086	1.915

X. ДРУГИ ПРИХОДИ

-износи у хиљадама динара-

Група рачуна, рачун	ОПИС	Озн. за АОП	Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5
640	1. Приходи од премија, субвенција, дотација, регреса, компензација и повраћаја пореских дажбина	9106		
641	2. Приходи по основу условљених донација	9107		
65	3. Други пословни приходи	9108		
део 650	4. Приходи од закупнина за земљиште	9109		
651	5. Приходи од чланарина	9110		
део 660, део 661 и део 669	6. Приходи по основу дивиденди и учешћа у добитку	9111		
	7. Контролни збир (9106 + 9107 + 9108 + 9109 + 9110 + 9111)	9112		

XI. ПРИХОДИ ОД КАМАТА

-износи у хиљадама динара-

Група рачуна, рачун	ОПИС	Озн. за АОП	Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5
Група рачуна 66 (део)	1. Камате по депозитима у пословним банкама у земљи	9113		
	2. Камате по основу датих кредита и зајмова у земљи	9114		
	3. Камате по основу хартија од вредности	9115		
	4. Затезне камате	9116		
	5. Камате по основу датих кредита и зајмова у иностранству	9117		
	6. Контролни збир (9113 + 9114 + 9115 + 9116 + 9117)	9118		

XII. ОСТАЛИ ПОДАЦИ

-износи у хиљадама динара-

ОПИС	Озн. за АОП	Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
1. Обавезе за акцизе (према годишњем обрачуна акциза)	9119		
2. Обрачунате царине и друге увозне дажбине (укупан годишњи износ према обрачуна)	9120		
3. Капиталне субвенције и друга државна додељивања за изградњу и набавку основних средстава и нематеријалне имовине	9121		
4. Државна додељивања за премије, регрес и покриће текућих трошкова пословања	9122		
5. Остала државна додељивања	9123		
6. Прилићене донације из иностранства и друга бесповратна средства у новцу или натури од иностраних правних и физичких лица	9124		
7. Лична примања предузетника из нето добитка (попуњавају само предузетници)	9125		
8. Контролни збир (9119 + 9120 + 9121 + 9122 + 9123 + 9124 + 9125)	9126		

XIII. БРУТО ПОТРАЖИВАЊА ЗА ДАТЕ КРЕДИТЕ И ЗАЈМОВЕ, ПРОДАТЕ ПРОИЗВОДЕ, РОБУ И УСЛУГЕ И ДАТЕ АВАНСЕ И ДРУГА ПОТРАЖИВАЊА

-износи у хиљадама динара-

Група рачуна, рачун	ФИНАНСИЈСКИ ИНСТРУМЕНТИ	Озн. за АОП	Бруто	Исправка вредности	Нето (кол. 4 - 5)
1	2	3	4	5	6
230 (део), 231 (део), 232 (део), 234 (део)	1. Краткорочни финансијски пласмани (дати кредити и зајмови) физичким лицима и предузетницима	9127			
043 (део), 045 (део), 050 (део), 051 (део), 053 (део)	2. Дугорочни финансијски пласмани (дати кредити и зајмови) физичким лицима и предузетницима	9128			
	3. Продати производи, роба и услуге и дати аванси (9130 + 9131 + 9132)	9129			
017 (део), 029 (део), 038 (део) 052 (део) 150 (део), 152 (део), 154 (део), 200 (део), 202 (део), 204 (део)	3.1. Продати производи, роба и услуге и дати аванси физичким лицима и предузетницима	9130			
017 (део), 029 (део), 038 (део) 052 (део) 150 (део), 152 (део), 154 (део), 200 (део), 202 (део), 204 (део)	3.2. Продати производи, роба и услуге и дати аванси државним органима и институцијама	9131			
017 (део), 029 (део), 038 (део), 052 (део), 150 (део), 152 (део), 154 (део), 200 (део), 202 (део), 204 (део)	3.3. Продати производи, роба и услуге и дати аванси органима и институцијама локалне самоуправе	9132			
	4. Друга потраживања (9134 + 9135 + 9136)	9133			
206 (део), 221, 228 (део)	4.1. Потраживања од физичких лица и предузетника	9134			
206 (део), 222 (део), 223, 224 (део), 225 (део), 227 (део), 228 (део)	4.2. Потраживања од државних органа и институција	9135			
206 (део), 222 (део), 224, (део), 225 (део), 227 (део), 228 (део)	4.3. Потраживања од органа и институција локалне самоуправе	9136			

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

Образац прописан Правилиником 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
 200088322

Digitally signed by
 Katarina Petrović
 200088322
 Date: 2025.04.23
 14:32:28 +02'00'

ПОСЕБНИ ПОДАЦИ ЗА РЕДОВАН ГОДИШЊИ ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ

РАЗВРСТАВАЊЕ

Величина за наредну пословну годину		•Платне институције и институције електронског новца, као и факторинг друштва уносе ознаку за велика правна лица (ознака 4)
За микро правно лице уписати ознаку 1	1	•Новооснована правна лица и предузетници разврставају се на основу података из финансијских извештаја за пословну годину у којој су основани, односно у којој су почели да воде књиге по систему двојног књиговодства и броја месеци пословања, а утврђени податак користе за ту и наредну пословну годину.
За мало правно лице уписати ознаку 2		
За средње правно лице уписати ознаку 3		
За велико правно лице уписати ознаку 4		

ПОДАЦИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ВЕЛИЧИНЕ

* Податке за утврђивање величине не попуњавају платне институције и институције електронског новца као и факторинг друштва која се, у складу са чланом 6. Закона о рачуноводству, сматрају великим правним лицима.

Просечан број запослених (цео број)	3	•податак мора бити једнак податку исказаном у статистичком извештају на АОП-у 9005 у колони 3
Пословни приход (у хиљадама динара)	68.765	•податак мора бити једнак податку исказаном у билансу успеха на АОП-у 1001 у колони 5
Вредност укупне aktive на датум биланса (у хиљадама динара)	838.333	•податак мора бити једнак податку исказаном у билансу стања на АОП-у 0059 у колони 5

Katarina Petrović200088322

Digitally signed by Katarina Petrović200088322Date: 2025.04.23 14:31:57 +02'00'



NAPOMENE

UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
ZA 2024. 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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

(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. Nadoknadiiva 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 podružjenih 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. Revalorizacija rezerve i nerealizovani dobiti i gubici	27
4.13. Dividende po akciji	28
4.14. Rezervisanja	28
4.15. Dugoročne obaveze	28
4.16. Kratkoročne obaveze	29
4.17. Obaveze iz poslovanja	29
4.18. Ostale kratkoročne obaveze	30

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

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	31
4.23.	Finansijski prihodi i rashodi.....	32
4.24.	Ostali prihodi i rashodi	32
5.	TRANSAKCIJE SA POVEZANIM PRAVNIM LICIMA	35
6.	DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANSA.....	36

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

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 18.03.2025. godine, a konačnu odluku o usvajanju finansijskih izveštaja doneće Skupština Preduzeća do 30.06.2025. 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 2023 i 2024 godini je klasifikovano u mikro pravno lice.

U revizorskom izveštaju o finansijskim izveštajima za 2023. godinu izraženo je pozitivno mišljenje. U 2024 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 2024. godinu sastavljeni su u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*. Ovaj Zakon zahteva da finansijski izveštaji Preduzeća za godinu završenu na dan 31. decembra 2024. 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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

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* proizlaze 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 2024 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).

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine
(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

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	31.12.2023. god.	Prosek u 2023. god.	31.12.2024. god.	Prosek u 2024. god.
EUR	117,1737	117,2513	117,0149	117,0851

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 umanjenja 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
-------	--------------------

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

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
Gradevinski objekti	1,5 – 2,5%
Oprema	5 – 30%
Nameštaj	10-12,5%
Ostala oprema	5-30%

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.

(d) 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 31.12.2024 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 umanjenom 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 odrediva 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 odrediva 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 korišćenje 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, umanjenom za procenjen 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 dovodenjem 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 svodenja 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 ponudena 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 poravnanja, 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 31.12.2024. godine iskazan u dinarima i iznosi 362.608.184,46 RSD.

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 otplate, 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 glavnici 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 kao 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 glavicu 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.

Ciljevi upravljanja rizikom: Cilj upravljanja rizicima je njihova optimizacija i umanjeње 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 portfolia), 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 strukturnoj 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. Nadoknadiva 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 nadoknadivu vrednost sredstava i/ili jedinice koja "stvora gotovinu" za koje postoje indikatori njihove obezvređenosti (nadoknadiva vrednost je jednaka upotrebnoj vrednosti ili neto fer vrednosti ako je ona višja 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.

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

4. Pojedinačna obelodanjivanja u 000 din.

4.1. Neuplaćeni upisani kapital

Preduzeće na dan 31.12.2024 godine nema evidentiran neuplaćeni upisani kapital.

4.2. Nematerijalna ulaganja

U toku 2024 godine promene na nematerijalnim ulaganjima Preduzeća su:

Vrednosti i promene		Patenti	Računarski softver	Ostala nem. ulaganja	Ukupno
Nabavna vrednost					
1.	Stanje 01.01.2024. godine		4.165	36.724	40.889
2.	Povećanja (a+b+v)				
	a) Nove nabavke kupovinom				
	b) Pravo na korišćenje zemljišta				
	v) Revalorizacija				
3	Smanjenje				
	a) Procena			2.669	2.669
	b) Prodaja				
I Stanje na dan 31.12.2024. godine (1+2-3)			4.165	39.393	43.558
Ispravka vrednosti					
1.	Stanje 01.01.2024. 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 31.12.2024. godine (1+2-3)		-	4.165		4.165
III Sadašnja vrednost na dan 31.12.2024. godine (I - II)			0	39.393	39.393

4.3. Nekretnine, postrojenja i oprema

U toku 2024. godine promene na nekretninama, postrojenjima i opremi Preduzeća su:

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

Vrednosti i promene	Zemljište	Gradevine	Oprema	Ostala sredstva	Ukupno
Nabavna vrednost					
Stanje 01.01.2024. godine	2.214	716	1.925		4.855
2. Povećanja (a+b+v)			700		700
a) Nove nabavke					
b) Izdvajanje zemljišta					
v) Efekat procene					
3. Smanjenje					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
I Stanje na dan 31.12.2024. godine (1+2-3)	2.214	716	2625		5.555
Ispravka vrednosti					
Stanje 01.01.2024. godine		530	722		1.252
2. Povećanja (a+b+v)					
a) Amortizacija		11	150		161
b) Nove nabavke kupovinom					
v) Nabavke iz poslovnih kombinacija					
g) Revalorizacija					
3. Smanjenje (a+b)					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
II Stanje na dan 31.12.2024. godine (1+2-3)		541	872		1.413
III Sadašnja vrednost na dan 31.12.2024. godine (I - II)	2.214	175	1.753		4.142

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 31.12.2024. 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):

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine***(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

Pristup poredjenja trzisnih transakcija (komparativni pristup)

Pristup troskova zamene (Troskovni pristup)

Prinosni pristup

	2023.	2024.
Stanje na početku godine	460,511	479.867
Povećanje – efekti procene	19,356	3.645
Smanjenje		
Stanje na kraju godine	479,867	483.512

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 2024 nije imalo učešća u zavisnim pravnim licima, kao ni u podruženim pravnim licima.

4.6. Zalihe

Preduzeće ne raspolaže sa zalihama robe.

	2023.	2024.
Zalihe materijala		
Nekretnine namenjene prodaji		140.718
Oprema namenjena prodaji		58.507
Roba		
Dati avansi za zalihe i usluge	4.895	519
Minus: ispravka vrednosti		
Ukupno zalihe – neto	4,895	199.744

Dati avansi za zalihe i usluge iznose 519 hiljade dinara i najvećim delom se odnose na avans dat dobavljaču MIVAKA DOO u iznosu 152 hiljade dinara, sto predstavlja neosnovanu naplatu putem menice u vecem iznosu od obaveze drustva, za koje drustvo nema adekvatnu dokumentaciju za utuzenje.

4.7. Kratkoročna potraživanja i plasmani

Preduzeće na *datume bilansa* ima sledeća kratkoročna potraživanja i plasmane:

Red. br.	Vrsta zaliha	2024. godina	2023. godina
1.	Potraživanja od kupaca	6.158	5.976
2.	Kratkoročni finansijski plasmani		
3.	Ostala kratkoročna potraživanja	68.035	22.267
4.	Ukupno	74.193	28,243

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

5. Ispravka potraživanja	4.419	3.393
--------------------------	-------	-------

Tabela: Promene na računima ispravke vrednosti

	2024. godina	2023. godina
I. Stanje na dan 01.01.	3.393	4.758
1. Ispravka vrednosti u toku godine	1.223	307
2. Ukidanje indirektnog otpisa	197	1.672
3. Isknjižavanje		
4. Kursne razlike		
II. Stanje na dan 31.12.	4.419	3.393

Vrsta obezvređenja

Iznos obezvređenja

Dana 31.12.2024. 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	2024. godina	2023. godina
1.	Blagajna		
2.	Devizna blagajna		
3.	Tekući (poslovni) računi	32.188	15.731
4.	Devizni račun		
	Ukupno	32.188	15.731

4.9. Vanbilansna aktiva i pasiva

Na dan 31.12.2024. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd na vanbilansnoj evidenciji nema nista knjiženo.

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 31.12.2024. god	362.608	362.608
Na dan 31.12.2023. god	365.668	365.668

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

Osnovni kapital Društva čini akcijski kapital, na dan 31.12.2024 godine iskazan u 362.608 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 86,38 % akcija Društva.

Preostalih 13,62 % 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 2024 godini Preduzeće nije emitovalo nove akcije.

4.11. Rezerve

Na dan 31.12.2024 godine, društvo nije imalo formirane rezerve.

4.12. Revalorizacija rezerve i nerealizovani dobici i gubici

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

	Revalorizacija rezerve po osnovu nekretnina, postrojenja i opreme	Dobici i gubici po osnovu finansijskih sredstava raspoloživih za prodaju	Ukupno
Stanje na dan 31.12.2023. g.			
Početno stanje	24.822		24.822
Povećanja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu prodaje ili rashodovanja sredstava			
Ostale promene			
Stanje na dan 31.12.2024. godine			
Povećanja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu			

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu prodaje ili rashodovanja sredstava			
Ostale promene			
Stanje na dan 31.12.2024. godine	24.822		24.822

4.13. Dividende po akciji

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

U 2024. godini nije vršena raspodela dobiti ostvarena u prethodnim godinama.

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 01.01.2024. godina						
Moguće izgubljene sudske sporove	58.076					58.076
Za rekultivaciju zemljišta						
Stanje na dan 31.12.2024. godine	58.076					58.076

4.15. Dugoročne obaveze

Stanje i promene dugoročnih obaveza su bili:

	Iznos na	Obaveze nastale	Izmirene	Prenos na kratko-	Kursne	Stanje
--	----------	-----------------	----------	-------------------	--------	--------

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

Vrsta obaveze	početku perioda	u toku godine	obaveze	ročne obaveze	razlike	na kraju Perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
Stanje na dan 01.01.2024. godina						
Dugoročne obaveze po kreditima						
Ostale dugoročne obaveze	4.572	749				5.321
Stanje na dan 31.12.2024. godine	4.572	749				5.321

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 31.12.2024. godina						
Kratkoročne finansijske obaveze	36.441	99.660	53.465			82.636
Obaveze iz poslovanja						
Ostale kratkoročne obaveze						
Stanje na dan 31.12.2024. godina	36.441	99.660	53.465			82.636

4.17. Obaveze iz poslovanja

Dobavljači u zemlji

2024.
213.643

2023.
2.429

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine***(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

Dobavljači u inostranstvu	481	
Dobavljači – matična i zavisna pravna lica	333	333
Dobavljači – do stečaja	29.801	29.801
Ostale obaveze iz poslovanja	619	0
Obaveze iz specifičnih poslova		
Ukupno	244.877	32.563

Ukupne obaveze iz poslovanja na dan 31.12.2024. godine iznose 244.877 hiljada dinara.

4.18. Ostale kratkoročne obaveze

	2024.	2023.
Obaveze po osnovu neisplaćenih zarada i naknada, bruto	531	
Ostale obaveze (kamate)	646	
	1.177	0

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

	2024.	2023.
Obaveze za porez na dodatu vrednost	0	689
Obaveze za ostale poreze, doprinose i carine i druge dažbine /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/:	74	74
- 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	2024. godina	2023. godina
1.	Tekući poreski rashod		
2.	Tekuci poreski prihod	122	158
3.	Priznavanje odložene poreske obaveze		
4.	Odloženo poresko sredstvo po osnovu investiranja u sopstvena osnovna sredstva i revalorizacije rezerve		
5.	Poreski prihod (rashod)	122	158

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine***(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)***Tekući poreski rashod perioda**

	2024.	2023.
Bruto rezultat poslovne godine	18.390	48.329
Kapitalni dobici i gubici		
Obezvredjenje imovine	1.579	2.195
Usklađivanje rashoda		
Računovodstvena amortizacija	160	166
Poreska amortizacija	9.615	9.789
Korekcija rashoda po osnovu transfernih cena		
Korekcija rashoda po osnovu sprečavanja utanjene kapitalizacije		
Reprezentacija	14	
Porezi i doprinosi	1	
Gubitak iz prethodne godine		
Poreska osnovica	10.527	58.868
Poreska stopa	15%	15%
Obračunati porez	1.579	8.831
Ukupna umanjjenja obračunatog poreza		
Tekući rashod perioda		
Odložen poreski prihod (rashod) perioda	-36	158
Neto dobit bez odloženog poreskog prihoda (rashoda)		
Neto dobit	16.811	39.708

4.21. Poslovni prihodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće prihode:

Red. br.	Vrsta prihoda	2024. godina	2023. godina
1.	Prihodi od prodaje proizvoda		
2.	Prihodi od prodaje robe		
3.	Promena vrednosti zaliha učinaka		
4.	Prihodi od premija, subencija, dotacija		
5.	Prihodi od zakupa	61.811	55.167
	Ukupno	61.811	55.167

4.22. Poslovni rashodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće poslovne rashode:

Red. br.	Vrsta rashoda	2024. godina	2023. godina
1.	Nabavna vrednost prodate robe		
2.	Troškovi materijala za izradu	153	160
3.	Troškovi el energije i grejanja	852	760

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine***(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

4. Red. br.	Troškovi rezervnih delova Vrsta rashoda	2024. godina	2023. godina
5.	Troškovi sitnog inventara		
6.	Troškovi zarada	11.763	8.781
7.	Troškovi naknada zarada i ostali lični rashodi	2.443	1.917
8.	Troškovi tekuće održavanje	542	1.213
9.	Troškovi zakupa	1.687	1.512
10.	Troškovi PTT i prevoza	518	308
11.	Komunalne usluge	150	59
12.	Troškovi amortizacije	160	166
13.	Troškovi rezervisanja	0	0
14.	Troškovi reklame i propagande	0	0
16.	Nematerijalni troškovi	30.180	10.427

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.

4.23. Finansijski prihodi i rashodi

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

Red. br.	Vrsta prihoda	2024. godina	2023. godina
1.	Prihodi od kamata	1.318	1.231
2.	Pozitivne kursne razlike	0	0
3.	Ostali finansijski prihodi		
	Ukupno finansijski prihodi	1.318	1.231
4.	Rashodi kamata	2.086	1.915
5.	Negativne kursne razlike		
	Ukupno finansijski rashodi	2.086	1.915

4.24. Ostali prihodi i rashodi

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

Red. br.	Vrsta prihoda	2024. godina	2023. godina
1.	Prihodi od prodaje stalnih sredstava		
2.	Ostali prihodi	1.450	1.896
	Ukupno ostali prihodi	1.450	1.896
3.	Rashodi po osnovu kazni		
4.	Gubici po osnovu obezvređenja		

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine***(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

	stalnih sredstava		
5.	Ostali rashodi	1	50
	Ukupno ostali rashodi	1	1.139

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

Red. br.	Konto	2024. godina	2023. godina
1.	58200 - rashodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina - procena	1.579	2195
2.	68200 - prihodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina - procena	6.954	16.969

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 31.12.2024. 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 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 godine je prekid vanparničnog postupka pred Drugim osnovnim sudom usled smrti predlagača Nikolić Živka. Dakle, na dan 31.12.2024 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 31.12.2024 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,

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

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 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 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 87,93 % akcija Društva. Krajnje matično Društvo Društva je GIGAVINE INVESTMENTS LIMITED (registrovano u Republici Kipar).

Na dan 31.12.2024. godine, stanje potraživanja i obaveza prema povezanom pravnom licu:

	<u>2024.</u>	<u>2023.</u>
Potraživanja o zakupca (konto 2000 i 20000)	655	326
Potrazivanje Cesija		
Potrazivanje Asignacija		
Obaveze depozit	33	33
Data pozajmica	20.000	16.500
Potrazivanja za kamatu	2.201	1.380
Ostala potrazivanja		
Obaveze prema dobavljačima (konto 4310)	333	333
	<u>22.490</u>	<u>17.840</u>

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

U toku 2024 godine Društvo nije odobravallo kredite ka povezanom pravnom licu, kao ni prema rukovodstvu i članovima Uprave.

6. Događaji nakon datuma bilansa

Nije bilo značajnih događaja nakon datuma bilansiranja.

Delovodni broj: 231/01
U Beogradu, 25.03.2025. godine

	Jadranka	Digitally signed
	Bardić	by Jadranka
	20006093	Bardić
	3	200060933
M.P.		Date: 2025.04.23
		14:28:35 +02'00'
	Jadranka Bardić	
	Računovodstvo po Ugovoru	
	Camastra doo Beograd	
	Katarina	Digitally signed by
	Petrović	Katarina Petrović
	200088322	200088322
M.P.		Date: 2025.04.23
		14:26:10 +02'00'
	Katarina Petrović	
	NBB NEKRETNINE AD Beograd	
	Generalni direktor	



**IZVEŠTAJ O POSLOVANJU
ZA PERIOD
JANUAR – DECEMBAR 2024. GODINE**



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

Godišnji izveštaj privrednog subjekta NBB Nekretnine AD Beograd MB: 07005245, PIB: 100604600 je sastavljen u skladu sa članom 70.-75. Zakona o tržištu kapitala ("Službeni glasnik RS", broj 129 od 28.12.2021.), članom 3. Pravilnika o izveštavanju javnih društava ("Službeni glasnik RS" br. 77 od 08.07.2022.), u skladu sa članom 369. Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021) i u skladu sa članovima 34. i 35. Zakona o računovodstvu ("Službeni glasnik RS" br. 73/2019).

Društvo je dužno da u roku od četiri meseca nakon završetka poslovne godine, odnosno najkasnije na dan 30. aprila tekuće godine, objavi ovaj Izveštaj kao celovit dokument u PDF formatu na svojoj internet stranici, dostavi ga Komisiji za hartije od vrednosti, Beogradskoj berzi a.d. Beograd, registruje u Registru privrednih subjekata Agencije za privredne registre i postavi na svojoj internet stranici.

Društvo je dužno da obezbedi da ovaj Izveštaj bude dostupan najmanje 10 godina od dana objavljivanja.

1. UVOD

OPŠTI PODACI

Poslovno ime:	NBB NEKRETNINE AKCIONARSKO DRUŠTVO BEOGRAD
Matični broj:	07005245
PIB:	100604600
Adresa:	Vladimira Popovića br. 6, Novi Beograd
Delatnost:	6820 – Iznajmljivanje vlastitih ili iznajmljenih nekretnina i upravljanje njima
Broj akcionara na 31.12.2024:	678
Mail:	office@nbbnekretnine.rs
Web:	www.nbbnekretnine.rs
Ovlašćeno lice za zastupanje:	Katarina Petrović
Broj zaposlenih na 31.12.2024:	3
Vrednost imovine na 31.12.2024:	527.047.000 RSD
Ukupan kapital na 31.12.2024:	445.948.000 RSD
Tržišna kapitalizacija na 31.12.2024:	85.938.096 RSD

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

ime društva Banovo Brdo akionarsko društvo Beograd, promenjeno u NBB Nekretnine ad Beograd.

2. POZICIJA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

OCENA POSLOVANJA U 2024. GODINI

Ukupno makroekonomsko okruženje, razvojni trend na tržištu nekretnina tokom 2024. i 2024 godine, međunarodna kriza uzrokovana ratom u Ukrajini, kao i efekti pandemije COVID19 u velikoj meri su uticali na uslove poslovanja privrednog društva NBB NEKRETNINE a.d. u 2024. godini, što je u značajnoj meri odredilo okvire ostvarenih rezultata poslovanja u 2024 godini. Sa druge strane, usvajanjem novih zakonskih rešenja za legalizaciju i uknjižbu nepokretnosti, delimično je regulisan pravni okvir i osnova za prevođenje bespravne gradnje - u režim legalne gradnje i legalnog korišćenja objekata, čime se otvaraju dodatne mogućnosti za realizaciju zakupa, odnosno kupoprodaje nepokretnosti.

Plan realizacije i prihoda u 2024 godini bio je zasnovan na postojećoj bazi kupaca - zakupa, sa tendencijom blagog porasta i uvođenjem novih zakupa. Zbog skoro konstantnih problema sa likvidnošću i pravnim statusom nekretnina u vlasništvu privrednog društva, realizacija prihoda od zakupa bila veća za 6.65 miliona u odnosu na visinu realizacije iz 2023. godine.

U 2024 godini, NBB NEKRETNINE je zadržalo isti broj zaposlenih, 3 zaposlena. Zatvaranjem maloprodaje, 2010 godine, realizovan je Program rešavanja tehnološkog viška, čime su uz racionalizaciju ostalih troškova poslovanja, ostvarene značajne uštede u daljem poslovanju, i smanjenje troškova poslovanja počev od 2011 do 2024. godine.

Polazeći od finansijskih izveštaja za 2024. godinu, privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd je ostvarilo ukupan poslovni prihod u iznosu od 68.76 miliona dinara, uz ostvareni poslovni dobitak u iznosu od 18.73 milion dinara, i neto profitom u iznosu od 16.77 miliona dinara.

U 2024 godini, troškovi finansiranja ostvareni su u iznosu od 2.08 miliona dinara, koji su veci 0.17 milion dinara u odnosu na 2023 godinu.

Poslovanje NBB NEKRETNINE u 2024 godini je obeležila likvidnost poslovanja, visok nivo naplate potraživanja od zakupa, kao i uspešno realizovan prvi krug otkupa sopstvenih akcija od manjinskih akcionara.

STRATEGIJA NASTUPA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Strategija nastupa na tržištu nekretnina u 2024 se nije menjala i podrazumevala je:

- pozicioniranje nekretnine na tržištu,



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

- pronalaženje potencijalnih klijenata,
- kreiranje adekvatne marketinške strategije i
- upravljanje svim koracima u toku procesa iznajmljivanja.

PRIHODI OD ZAKUPA U PROTEKLOM PERIODU

Prihodi od zakupa u RSD	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Ukupni prihodi:	43.255.565,57	42.838.492,11	50.844.448,21	55.160.381,45	61.811.470,13

OCENA TRŽIŠNE POZICIJE U 2024 GODINI

S obzirom na efekte svetske i domaće ekonomske krize na tržište nekretnina, što se reflektuje na sve veću ponudu slobodnih nekretnina za prodaju i zakup, ciljevi postavljeni za 2024. su realno odražavali situaciju postignutu u prethodnom periodu, kao i težnju da se tokom ove godine, pre svega stvore uslovi za očuvanje pozicije kod do tada ugovorenih zakupa nekretnina, kao težnju za privlačenjem i ugovaranjem novih zakupa, radi aktiviranja svih nepokretnosti i izdavanja istih u zakup. Treba naglasiti da, i pored krize na tržištu nekretnina i sve većoj ponudi nepokretnosti za zakup, kao i problemima pronalaženja dobrog zakupca koji su izraženi i kod konkurencije, u 2024 godini nije izgubljen nijedan od najvećih zakupaca, a intenzivno se radilo i na pronalaženju novih zakupaca i aktiviranju slobodnih prostora za zakup.

3. OSTVARENI FINANSIJSKI POKAZATELJI ZA 2024. GODINU

Kategorija	Aop	2023	2024	Rast abs.	Rast %
BILANS STANJA					
UKUPNA AKTIVA	0059	566,909.00	838,333.00	271,424.00	48.00
Upisani a neuplaćeni kapital	0001	0.00	0.00	0.00	0.00
STALNA IMOVINA	0002	520,193.00	527,047.00	6,854.00	1.00
NEMATERIJALNA IMOVINA	0003	36,724.00	39,393.00	2,669.00	7.00
Ulaganja u razvoj	0004	0.00	0.00	0.00	0.00
Koncesije, patenti, licence, robne i uslužne marke, softver i ostala	0005	36,724.00	39,393.00	2,669.00	7.00



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I - XII / 2024.

nematerijalna imovina					
Gudvil	0006	0.00	0.00	0.00	0.00
Nematerijalna imovina uzeta u lizing i nematerijalna imovina u pripremi	0007	0.00	0.00	0.00	0.00
Avansi za nematerijalnu imovinu	0008	0.00	0.00	0.00	0.00
NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA	0009	483,469.00	487,654.00	4,185.00	1.00
Zemljište i građevinski objekti	0010	3,602.00	2,389.00	-1,213.00	-34.00
Postrojenja i oprema	0011	0.00	1,753.00	1,753.00	0.00
Investicione nekretnine	0012	479,867.00	483,512.00	3,645.00	1.00
Nekretnine, postrojenja i oprema uzeti u lizing i nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi	0013	0.00	0.00	0.00	0.00
Ostale nekretnine, postrojenja i oprema i ulaganja na tuđim nekretninama, postrojenjima i opremi	0014	0.00	0.00	0.00	0.00
Avansi za nekretnine, postrojenja i opremu u zemlji	0015	0.00	0.00	0.00	0.00
Avansi za nekretnine, postrojenja i opremu u inostranstvu	0016	0.00	0.00	0.00	0.00
Biološka sredstva	0017	0.00	0.00	0.00	0.00
DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI I DUGOROČNA POTRAŽIVANJA	0018	0.00	0.00	0.00	0.00
Dugoročna aktivna vremenska razgraničenja	0028	0.00	0.00	0.00	0.00
Odložena poreska sredstva	0029	158.00	122.00	-36.00	-23.00
OBRTNA IMOVINA	0030	46,558.00	311,164.00	264,606.00	568.00
ZALIHE	0031	4,894.00	519.00	-4,375.00	-89.00
Plaćeni avansi za zalihe i usluge u zemlji	0035	4,894.00	519.00	-4,375.00	-89.00
Plaćeni avansi za zalihe i usluge u inostranstvu	0036	0.00	0.00	0.00	0.00
Stalna imovina koja se drži za prodaju i prestanak poslovanja	0037	0.00	198,925.00	198,925.00	0.00
POTRAŽIVANJA PO OSNOVU PRODAJE	0038	2,583.00	6,158.00	3,575.00	138.00
Potraživanja od kupaca u zemlji	0039	2,257.00	5,503.00	3,246.00	144.00
Potraživanja od kupaca u inostranstvu	0040	0.00	0.00	0.00	0.00



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

Potraživanja od matičnog, zavisnih i ostalih povezanih lica u zemlji	0041	326.00	655.00	329.00	101.00
OSTALA KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA	0044	19,142.00	68,035.00	48,893.00	255.00
Ostala potraživanja	0045	19,120.00	65,843.00	46,723.00	244.00
Potraživanja za više plaćen porez na dobitak	0046	0.00	2,173.00	2,173.00	0.00
Potraživanja po osnovu preplaćenih ostalih poreza i doprinosa	0047	22.00	19.00	-3.00	-14.00
KRATKOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI	0048	3,500.00	4,633.00	1,133.00	32.00
Kratkoročni krediti i plasmani - matično i zavisna pravna lica	0049	3,500.00	3,500.00	0.00	0.00
Otkupljene sopstvene akcije i otkupljeni sopstveni udeli	0055	0.00	1,133.00	1,133.00	0.00
Ostali kratkoročni finansijski plasmani	0056	0.00	0.00	0.00	0.00
Gotovina i gotovinski ekvivalenti	0057	15,731.00	32,188.00	16,457.00	105.00
Kratkoročna aktivna vremenska razgraničenja	0058	708.00	706.00	-2.00	0.00
Vanbilansna aktiva	0060	0.00	0.00	0.00	0.00
UKUPNA PASIVA	0456	566,909.00	838,333.00	271,424.00	48.00
KAPITAL	0401	429,944.00	445,948.00	16,004.00	4.00
Osnovni kapital	0402	365,668.00	362,608.00	-3,060.00	-1.00
Upisani a neuplaćeni kapital	0403	0.00	0.00	0.00	0.00
Emisiona premija	0404	0.00	453.00	453.00	0.00
Rezerve	0405	0.00	0.00	0.00	0.00
Pozitivne revalorizacione rezerve i nerealizovani dobitci po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	0406	24,823.00	24,823.00	0.00	0.00
Nerealizovani gubici po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	0407	0.00	0.00	0.00	0.00
NERASPOREĐENI DOBITAK	0408	60,310.00	78,921.00	18,611.00	31.00
Neraspoređeni dobitak ranijih godina	0409	20,602.00	62,146.00	41,544.00	202.00
Neraspoređeni dobitak tekuće godine	0410	39,708.00	16,775.00	-22,933.00	-58.00
Učešće bez prava kontrole	0411	0.00	0.00	0.00	0.00
GUBITAK	0412	20,857.00	20,857.00	0.00	0.00



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

Gubitak ranijih godina	0413	20,857.00	20,857.00	0.00	0.00
Gubitak tekuće godine	0414	0.00	0.00	0.00	0.00
DUGOROČNA REZERVISANJA I DUGOROČNE OBAVEZE	0415	62,648.00	63,397.00	749.00	1.00
DUGOROČNA REZERVISANJA	0416	58,077.00	58,077.00	0.00	0.00
Rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih	0417	0.00	0.00	0.00	0.00
Rezervisanja za troškove u garantnom roku	0418	0.00	0.00	0.00	0.00
Ostala dugoročna rezervisanja	0419	58,077.00	58,077.00	0.00	0.00
DUGOROČNE OBAVEZE	0420	4,571.00	5,320.00	749.00	16.00
Ostale dugoročne obaveze	0427	4,571.00	5,320.00	749.00	16.00
Dugoročna pasivna vremenska razgraničenja	0428	0.00	0.00	0.00	0.00
Odložene poreske obaveze	0429	0.00	0.00	0.00	0.00
Dugoročni odloženi prihodi i primljene donacije	0430	0.00	0.00	0.00	0.00
KRATKOROČNA REZERVISANJA I KRATKOROČNE OBAVEZE	0431	74,317.00	328,988.00	254,671.00	343.00
Kratkoročna rezervisanja	0432	0.00	0.00	0.00	0.00
KRATKOROČNE FINANSIJSKE OBAVEZE	0433	36,441.00	82,636.00	46,195.00	127.00
Obaveze po osnovu kredita i zajmova od lica koja nisu domaće banke	0436	0.00	82,636.00	82,636.00	0.00
Obaveze po osnovu kredita od domaćih banaka	0437	36,441.00	0.00	-36,441.00	-100.00
Primljeni avansi, depoziti i kaucije	0441	930.00	620.00	-310.00	-33.00
OBAVEZE IZ POSLOVANJA	0442	32,563.00	244,258.00	211,695.00	650.00
Obaveze prema dobavljačima - matična, zavisna pravna lica i ostala povezana lica u zemlji	0443	333.00	333.00	0.00	0.00
Obaveze prema dobavljačima - matična, zavisna pravna lica i ostala povezana lica u inostranstvu	0444	0.00	0.00	0.00	0.00
Obaveze prema dobavljačima u zemlji	0445	32,230.00	243,444.00	211,214.00	655.00
Obaveze prema dobavljačima u inostranstvu	0446	0.00	481.00	481.00	0.00



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

Obaveze po menicama	0447	0.00	0.00	0.00	0.00
Ostale obaveze iz poslovanja	0448	0.00	0.00	0.00	0.00
OSTALE KRATKOROČNE OBAVEZE	0449	4,383.00	1,474.00	-2,909.00	-66.00
Ostale kratkoročne obaveze	0450	0.00	1,402.00	1,402.00	0.00
Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda	0451	763.00	72.00	-691.00	-91.00
Obaveze po osnovu poreza na dobitak	0452	3,620.00	0.00	-3,620.00	-100.00
Obaveze po osnovu sredstava namenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje je obustavljeno	0453	0.00	0.00	0.00	0.00
Kratkoročna pasivna vremenska razgraničenja	0454	0.00	0.00	0.00	0.00
Gubitak iznad visine kapitala	0455	0.00	0.00	0.00	0.00
Vanbilansna pasiva	0457	0.00	0.00	0.00	0.00

BILANS USPEHA

UKUPNI PRIHODI	1043	76,935.00	71,730.00	-5,205.00	-7.00
POSLOVNI PRIHODI	1001	72,136.00	68,765.00	-3,371.00	-5.00
PRIHODI OD PRODAJE ROBE	1002	0.00	0.00	0.00	0.00
Prihodi od prodaje robe na domaćem tržištu	1003	0.00	0.00	0.00	0.00
Prihodi od prodaje roba na inostranom tržištu	1004	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIHODI OD PRODAJE PROIZVODA I USLUGA	1005	7.00	0.00	-7.00	-100.00
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na domaćem tržištu	1006	7.00	0.00	-7.00	-100.00
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na inostranom tržištu	1007	0.00	0.00	0.00	0.00
Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	1008	0.00	0.00	0.00	0.00
Povećanje vrednosti zaliha nedovršenih i gotovih proizvoda	1009	0.00	0.00	0.00	0.00
Smanjenje vrednosti zaliha nedovršenih i gotovih proizvoda	1010	0.00	0.00	0.00	0.00
Ostali poslovni prihodi	1011	55,160.00	61,811.00	6,651.00	12.00
Prihodi od usklađivanja vrednosti imovine (osim finansijske)	1012	16,969.00	6,954.00	-10,015.00	-59.00
FINANSIJSKI PRIHODI	1027	1,231.00	1,318.00	87.00	7.00



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

Finansijski prihodi iz odnosa sa matičnim, zavisnim i ostalim povezanim licima	1028	861.00	1,067.00	206.00	24.00
Prihodi od kamata	1029	370.00	251.00	-119.00	-32.00
Pozitivne kursne razlike i pozitivni efekti valutne klauzule	1030	0.00	0.00	0.00	0.00
Ostali finansijski prihodi	1031	0.00	0.00	0.00	0.00
Prihodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	1039	1,672.00	197.00	-1,475.00	-88.00
Ostali prihodi	1041	1,896.00	1,450.00	-446.00	-24.00
UKUPNI RASHODI	1044	29,771.00	53,340.00	23,569.00	79.00
POSLOVNI RASHODI	1013	27,499.00	50,026.00	22,527.00	82.00
Nabavna vrednost prodate robe	1014	0.00	0.00	0.00	0.00
Troškovi materijala, goriva i energije	1015	921.00	1,005.00	84.00	9.00
TROŠKOVI ZARADA, NAKNADA ZARADA I OSTALI LIČNI RASHODI	1016	10,698.00	14,205.00	3,507.00	33.00
Troškovi zarada i naknada zarada	1017	7,643.00	10,286.00	2,643.00	35.00
Troškovi poreza i doprinosa na zarade i naknade zarada	1018	1,138.00	1,477.00	339.00	30.00
Ostali lični rashodi i naknade	1019	1,917.00	2,442.00	525.00	27.00
Troškovi amortizacije	1020	166.00	160.00	-6.00	-4.00
Rashodi od usklađivanja vrednosti imovine (osim finansijske)	1021	2,195.00	1,579.00	-616.00	-28.00
Troškovi proizvodnih usluga	1022	3,092.00	2,897.00	-195.00	-6.00
Troškovi rezervisanja	1023	0.00	0.00	0.00	0.00
Nematerijalni troškovi	1024	10,427.00	30,180.00	19,753.00	189.00
FINANSIJSKI RASHODI	1032	1,915.00	2,089.00	174.00	9.00
Finansijski rashodi iz odnosa sa matičnim, zavisnim i ostalim povezanim licima	1033	0.00	0.00	0.00	0.00
Rashodi kamata	1034	1,915.00	2,086.00	171.00	9.00
Negativne kursne razlike i negativni efekti valutne klauzule	1035	0.00	3.00	3.00	0.00
Ostali finansijski rashodi	1036	0.00	0.00	0.00	0.00
Rashodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	1040	307.00	1,224.00	917.00	299.00
Ostali rashodi	1042	50.00	1.00	-49.00	-98.00



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

POSLOVNI DOBITAK	1025	44,637.00	18,739.00	-25,898.00	-58.00
POSLOVNI GUBITAK	1026	0.00	0.00	0.00	0.00
DOBITAK IZ FINANSIRANJA	1037	0.00	0.00	0.00	0.00
GUBITAK IZ FINANSIRANJA	1038	684.00	771.00	87.00	13.00
DOBITAK IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRE OPOREZIVANJA	1045	47,164.00	18,390.00	-28,774.00	-61.00
GUBITAK IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRE OPOREZIVANJA	1046	0.00	0.00	0.00	0.00
POZITIVAN NETO EFEKAT NA REZULTAT PO OSNOVU DOBITKA POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA, PROMENA RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA I ISPRAVKI GREŠAKA IZ RANIJIH PERIODA	1047	1,165.00	0.00	-1,165.00	-100.00
NEGATIVAN NETO EFEKAT NA REZULTAT PO OSNOVU GUBITKA POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA, PROMENA RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA I ISPRAVKI GREŠAKA IZ RANIJIH PERIODA	1048	0.00	0.00	0.00	0.00
DOBITAK PRE OPOREZIVANJA	1049	48,329.00	18,390.00	-29,939.00	-62.00
GUBITAK PRE OPOREZIVANJA	1050	0.00	0.00	0.00	0.00
POREZ NA DOBITAK					0.00
Poreski rashod perioda	1051	8,830.00	1,579.00	-7,251.00	-82.00
Odloženi poreski rashodi perioda	1052	0.00	36.00	36.00	0.00
Odloženi poreski prihodi perioda	1053	209.00	0.00	-209.00	-100.00
ISPLAĆENA LIČNA PRIMANJA POSLODAVCA	1054	0.00	0.00	0.00	0.00
NETO DOBITAK	1055	39,708.00	16,775.00	-22,933.00	-58.00
NETO GUBITAK	1056	0.00	0.00	0.00	0.00
Neto dobitak koji pripada učešćima bez prava kontrole	1057	0.00	0.00	0.00	0.00
Neto dobitak koji pripada matičnom pravnom licu	1058	0.00	0.00	0.00	0.00
Neto gubitak koji pripada učešćima bez prava kontrole	1059	0.00	0.00	0.00	0.00
Neto gubitak koji pripada matičnom pravnom licu	1060	0.00	0.00	0.00	0.00
ZARADA PO AKCIJI					0.00
Osnovna zarada po akciji	1061	0.00	0.00	0.00	0.00
Umanjena (razvodnjena) zarada po akciji	1062	0.00	0.00	0.00	0.00
IZVEŠTAJ O OSTALOM REZULTATU					
NETO REZULTAT IZ					0.00



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

POSLOVANJA					
Neto dobitak	2001	39,708.00	16,775.00	-22,933.00	-58.00
Neto gubitak	2002	0.00	0.00	0.00	0.00
OSTALI SVEOBUH VATNI DOBITAK ILI GUBITAK					0.00
STAVKE KOJE NEĆE BITI REKLASIFIKOVANE U BILANS USPEHA U BUDUĆIM PERIODIMA					0.00
PROMENE REVALORIZACIJE NEMATERIJALNE IMOVINE, NEKRETNINA, POSTROJENJA I OPREME					0.00
Povećanje revalorizacionih rezervi	2003	0.00	0.00	0.00	0.00
Smanjenje revalorizacionih rezervi	2004	0.00	0.00	0.00	0.00
AKTUARSKI DOBICI ILI GUBICI PO OSNOVU PLANOVA DEFINISANIH PRIMANJA					0.00
Dobici	2005	0.00	0.00	0.00	0.00
Gubici	2006	0.00	0.00	0.00	0.00
DOBITI ILI GUBICI PO OSNOVU UDELA U OSTALOM SVEOBUH VATNOM DOBITKU ILI GUBITKU PRIDRUŽENIH DRUŠTAVA					0.00
Dobici	2007	0.00	0.00	0.00	0.00
Gubici	2008	0.00	0.00	0.00	0.00
STAVKE KOJE NAKNADNO MOGU BITI REKLASIFIKOVANE U BILANS USPEHA U BUDUĆIM PERIODIMA					0.00
DOBITI ILI GUBICI PO OSNOVU ULAGANJA U VLASNIČKE INSTRUMENTE KAPITALA					0.00
Dobici	2009	0.00	0.00	0.00	0.00
Gubici	2010	0.00	0.00	0.00	0.00
DOBITI ILI GUBICI PO OSNOVU PRERAČUNA FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA INOSTRANOG POSLOVANJA					0.00
Dobici	2011	0.00	0.00	0.00	0.00
Gubici	2012	0.00	0.00	0.00	0.00
DOBITI ILI GUBICI OD INSTRUMENATA ZAŠTITE NETO ULAGANJA U INOSTRANO POSLOVANJE					0.00
Dobici	2013	0.00	0.00	0.00	0.00
Gubici	2014	0.00	0.00	0.00	0.00
DOBITI ILI GUBICI PO OSNOVU INSTRUMENATA ZAŠTITE RIZIKA (HEDŽINGA) NOVČANOG TOKA					0.00
Dobici	2015	0.00	0.00	0.00	0.00
Gubici	2016	0.00	0.00	0.00	0.00



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

DOBICI ILI GUBICI PO OSNOVU HARTIJA OD VREDNOSTI KOJE SE VREDNUJU PO FER VREDNOSTI KROZ OSTALI UKUPAN REZULTAT						0.00
Dobici	2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Gubici	2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
OSTALI BRUTO SVEOBUH VATNI DOBITAK	2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
OSTALI BRUTO SVEOBUH VATNI GUBITAK	2020	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ODLOŽENI PORES KI RASHOD NA OSTALI SVEOBUH VATNI DOBITAK ILI GUBITAK PERIODA	2021	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ODLOŽENI PORES KI PRIHOD NA OSTALI SVEOBUH VATNI DOBITAK ILI GUBITAK PERIODA	2022	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
NETO OSTALI SVEOBUH VATNI DOBITAK	2023	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
NETO OSTALI SVEOBUH VATNI GUBITAK	2024	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UKUPAN NETO SVEOBUH VATNI REZULTAT PERIODA						0.00
Ukupan neto sveobuhvatni dobitak	2025	39,708.00	16,775.00	-22,933.00	-58.00	
Ukupan neto sveobuhvatni gubitak	2026	0.00	0.00	0.00	0.00	
UKUPAN NETO SVEOBUH VATNI DOBITAK ILI GUBITAK	2027	0.00	0.00	0.00	0.00	
Pripisan matičnom pravnom licu	2028	0.00	0.00	0.00	0.00	
Pripisan učešćima bez prava kontrole	2029	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOKOVI GOTOVINE						
TOKOVI GOTOVINE IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI						0.00
PRILIVI GOTOVINE IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI	3001	80,792.00	80,861.00	69.00	0.00	
Prodaja i primljeni avansi u zemlji	3002	76,878.00	80,505.00	3,627.00	5.00	
Prodaja i primljeni avansi u inostranstvu	3003	0.00	0.00	0.00	0.00	
Primljene kamate iz poslovnih aktivnosti	3004	3,914.00	40.00	-3,874.00	-99.00	
Ostali prilivi iz redovnog poslovanja	3005	0.00	316.00	316.00	0.00	
ODLIVI GOTOVINE IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI	3006	61,702.00	77,690.00	15,988.00	26.00	
Isplate dobavljačima i dati avansi u zemlji	3007	36,585.00	45,121.00	8,536.00	23.00	
Isplate dobavljačima i dati avansi u inostranstvu	3008	0.00	548.00	548.00	0.00	



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

Zarade, naknade zarada i ostali lični rashodi	3009	10,190.00	12,848.00	2,658.00	26.00
Plaćene kamate u zemlji	3010	0.00	1,440.00	1,440.00	0.00
Plaćene kamate u inostranstvu	3011	0.00	0.00	0.00	0.00
Porez na dobitak	3012	9,816.00	5,198.00	-4,618.00	-47.00
Odlivi po osnovu ostalih javnih prihoda	3013	2,961.00	11,776.00	8,815.00	298.00
Ostali odlivi iz poslovnih aktivnosti	3014	2,150.00	759.00	-1,391.00	-65.00
NETO PRILIV GOTOVINE IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI	3015	19,090.00	3,171.00	-15,919.00	-83.00
NETO ODLIV GOTOVINE IZ POSLOVNIH AKTIVNOSTI	3016	0.00	0.00	0.00	0.00
TOKOVI GOTOVINE IZ AKTIVNOSTI INVESTIRANJA					0.00
PRILIVI GOTOVINE IZ AKTIVNOSTI INVESTIRANJA	3017	0.00	0.00	0.00	0.00
Prodaja akcija i udela	3018	0.00	0.00	0.00	0.00
Prodaja nematerijalne imovine, nekretnina, postrojenja, opreme i bioloških sredstava	3019	0.00	0.00	0.00	0.00
Ostali finansijski plasmani	3020	0.00	0.00	0.00	0.00
Primljene kamate iz aktivnosti investiranja	3021	0.00	0.00	0.00	0.00
Primljene dividende	3022	0.00	0.00	0.00	0.00
ODLIVI GOTOVINE IZ AKTIVNOSTI INVESTIRANJA	3023	0.00	4,193.00	4,193.00	0.00
Kupovina akcija i udela	3024	0.00	4,193.00	4,193.00	0.00
Kupovina nematerijalne imovine, nekretnina, postrojenja, opreme i bioloških sredstava	3025	0.00	0.00	0.00	0.00
Ostali finansijski plasmani	3026	0.00	0.00	0.00	0.00
NETO PRILIV GOTOVINE IZ AKTIVNOSTI INVESTIRANJA	3027	0.00	0.00	0.00	0.00
NETO ODLIV GOTOVINE IZ AKTIVNOSTI INVESTIRANJA	3028	0.00	4,193.00	4,193.00	0.00
TOKOVI GOTOVINE IZ AKTIVNOSTI FINANSIRANJA					0.00
PRILIVI GOTOVINE IZ AKTIVNOSTI FINANSIRANJA	3029	0.00	70,944.00	70,944.00	0.00
Uvećanje osnovnog kapitala	3030	0.00	0.00	0.00	0.00
Dugoročni krediti u zemlji	3031	0.00	0.00	0.00	0.00
Dugoročni krediti u inostranstvu	3032	0.00	0.00	0.00	0.00
Kratkoročni krediti u zemlji	3033	0.00	70,195.00	70,195.00	0.00



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

Kratkoročni krediti u inostranstvu	3034	0.00	0.00	0.00	0.00
Ostale dugoročne obaveze	3035	0.00	749.00	749.00	0.00
Ostale kratkoročne obaveze	3036	0.00	0.00	0.00	0.00
ODLIVI GOTOVINE IZ AKTIVNOSTI FINANSIRANJA	3037	17,056.00	53,465.00	36,409.00	213.00
Otkup sopstvenih akcija i udela	3038	5,652.00	0.00	-5,652.00	-100.00
Dugoročni krediti u zemlji	3039	0.00	0.00	0.00	0.00
Dugoročni krediti u inostranstvu	3040	0.00	0.00	0.00	0.00
Kratkoročni krediti u zemlji	3041	3,500.00	0.00	-3,500.00	-100.00
Kratkoročni krediti u inostranstvu	3042	0.00	0.00	0.00	0.00
Ostale obaveze	3043	7,904.00	53,465.00	45,561.00	576.00
Finansijski lizing	3044	0.00	0.00	0.00	0.00
Isplaćene dividende	3045	0.00	0.00	0.00	0.00
NETO PRILIV GOTOVINE IZ AKTIVNOSTI FINANSIRANJA	3046	0.00	17,479.00	17,479.00	0.00
NETO ODLIV GOTOVINE IZ AKTIVNOSTI FINANSIRANJA	3047	17,056.00	0.00	-17,056.00	-100.00
SVEGA PRILIV GOTOVINE	3048	80,792.00	151,805.00	71,013.00	88.00
SVEGA ODLIV GOTOVINE	3049	78,758.00	135,348.00	56,590.00	72.00
NETO PRILIV GOTOVINE	3050	2,034.00	16,457.00	14,423.00	709.00
NETO ODLIV GOTOVINE	3051	0.00	0.00	0.00	0.00
GOTOVINA NA POČETKU OBRAČUNSKOG PERIODA	3052	13,697.00	15,731.00	2,034.00	15.00
POZITIVNE KURSNE RAZLIKE PO OSNOVU PRERAČUNA GOTOVINE	3053	0.00	0.00	0.00	0.00
NEGATIVNE KURSNE RAZLIKE PO OSNOVU PRERAČUNA GOTOVINE	3054	0.00	0.00	0.00	0.00
GOTOVINA NA KRAJU OBRAČUNSKOG PERIODA	3055	15,731.00	32,188.00	16,457.00	105.00

STATISTIČKI IZVEŠTAJ

OPŠTI PODACI O PRAVNOM LICU I PREDUZETNIKU					0.00
Broj meseci poslovanja	9001	12.00	12.00	0.00	0.00
Oznaka za vlasništvo (oznaka od 1 do 5)	9002	2.00	2.00	0.00	0.00
Broj stranih (pravnih ili fizičkih) lica koja imaju učešće u kapitalu	9003	0.00	0.00	0.00	0.00
Broj stranih (pravnih ili fizičkih) lica čije je učešće u kapitalu 10% ili više? od 10%	9004	0.00	0.00	0.00	0.00



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

Prosečan broj zaposlenih na osnovu stanja krajem svakog meseca (ceo broj)	9005	3.00	3.00	0.00	0.00
Prosečan broj zaposlenih preko agencija i organizacija za zapošljavanje na osnovu stanja krajem svakog meseca (ceo broj)	9006	0.00	0.00	0.00	0.00
Prosečan broj volontera na osnovu stanja krajem svakog meseca (ceo broj)	9007	0.00	0.00	0.00	0.00
ZALIHE	9044	4,894.00	199,444.00	194,550.00	3,975.00
Materijal, rezervni delovi, alat i sitan inventar	9038	0.00	0.00	0.00	0.00
Nedovršena proizvodnja i usluge	9039	0.00	0.00	0.00	0.00
Gotovi proizvodi	9040	0.00	0.00	0.00	0.00
Roba	9041	0.00	0.00	0.00	0.00
Stalna imovina koja se drži za prodaju i prestanak poslovanja	9042	0.00	198,925.00	198,925.00	0.00
Plaćeni avansi za zalihe i usluge	9043	4,894.00	519.00	-4,375.00	-89.00
OSNOVNI KAPITAL	9057	365,668.00	363,061.00	-2,607.00	-1.00
AKCIJSKI KAPITAL	9045	365,668.00	362,608.00	-3,060.00	-1.00
U tome: strani kapital	9046	0.00	0.00	0.00	0.00
UDELI DRUŠTAVA S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU	9047	0.00	0.00	0.00	0.00
U tome: strani kapital	9048	0.00	0.00	0.00	0.00
ULO ZI	9049	0.00	0.00	0.00	0.00
Tome: strani kapital	9050	0.00	0.00	0.00	0.00
Državni kapital	9051	0.00	0.00	0.00	0.00
Društveni kapital	9052	0.00	0.00	0.00	0.00
Zadružni udeli	9053	0.00	0.00	0.00	0.00
Emisiona premija	9054	0.00	453.00	453.00	0.00
Ulozi - sopstveni izvori drugih pravnih lica - ulazi osnivača i drugih lica	9055	0.00	0.00	0.00	0.00
Ostali osnovni kapital	9056	0.00	0.00	0.00	0.00
AKCIJSKI KAPITAL	9062	365,668.00	362,608.00	-3,060.00	-1.00
OBIČNE AKCIJE					0.00
Broj običnih akcija	9058	365,668.00	362,608.00	-3,060.00	-1.00
Nominalna vrednost običnih akcija - ukupno	9059	365,668.00	362,608.00	-3,060.00	-1.00
PRIORITETNE AKCIJE					0.00
Broj prioritetnih akcija	9060	0.00	0.00	0.00	0.00
Nominalna vrednost prioritetnih akcija - ukupno	9061	0.00	0.00	0.00	0.00



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

ISPLAĆENE DIVIDENDE I UČEŠĆA U DOBITKU, PO SEKTORIMA	9071	0.00	0.00	0.00	0.00
Privredna društva (domaća pravna lica)	9063	0.00	0.00	0.00	0.00
Fizička lica	9064	0.00	0.00	0.00	0.00
Država i institucije i organizacije koje se finansiraju iz budžeta	9065	0.00	0.00	0.00	0.00
Finansijske institucije	9066	0.00	0.00	0.00	0.00
Neprofitne organizacije, fondacije i fondovi neprofitnog karaktera	9067	0.00	0.00	0.00	0.00
Strana fizička lica	9068	0.00	0.00	0.00	0.00
Strana pravna lica	9069	0.00	0.00	0.00	0.00
Evropske finansijske i razvojne institucije	9070	0.00	0.00	0.00	0.00
POTRAŽIVANJA I OBAVEZE	9078	46,222.00	55,943.00	9,721.00	21.00
Potraživanja u toku godine od društava za osiguranje za naknadu štete (dugovni promet bez početnog stanja)	9072	0.00	0.00	0.00	0.00
Obaveze iz poslovanja (potražni promet bez početnog stanja)	9073	38,579.00	46,002.00	7,423.00	19.00
Obaveze za neto zarade i naknade zarada, osim naknada zarada koje se refundiraju (potražni promet bez početnog stanja)	9074	5,253.00	6,605.00	1,352.00	26.00
Obaveze za porez na zarade i naknade zarada na teret zaposlenog (potražni promet bez početnog stanja)	9075	902.00	939.00	37.00	4.00
Obaveze za doprinose na zarade i naknade zarada na teret zaposlenog (potražni promet bez početnog stanja)	9076	1,488.00	1,927.00	439.00	30.00
Obaveze prema fizičkim licima za naknade po ugovorima (potražni promet bez početnog stanja)	9077	0.00	470.00	470.00	0.00
DRUGI TROŠKOVI I RASHODI	9098	16,948.00	20,794.00	3,846.00	23.00
Troškovi goriva i energije	9079	760.00	852.00	92.00	12.00
Troškovi zarada i naknada zarada (bruto)	9080	7,643.00	10,286.00	2,643.00	35.00
Troškovi poreza i doprinosa na zarade i naknade zarada na teret poslodavca	9081	1,138.00	1,477.00	339.00	30.00
Troškovi naknada fizičkim licima (bruto) po osnovu ugovora	9082	0.00	0.00	0.00	0.00
Troškovi naknada po ugovoru o privremenim i povremenim poslovima zaključenim sa fizičkim licem	9083	0.00	0.00	0.00	0.00



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

Troškovi naknada direktoru, odnosno članovima organa upravljanja i nadzora	9084	1,375.00	1,886.00	511.00	37.00
Troškovi angažovanja zaposlenih preko agencija i zadruga	9085	0.00	73.00	73.00	0.00
Naknade troškova zaposlenima	9086	0.00	483.00	483.00	0.00
Ostala davanja zaposlenima i lična primanja koja se ne smatraju zaradom - otpremnine, jubilarne nagrade, pomoć zaposlenom, stipendije i dr.	9087	542.00	0.00	-542.00	-100.00
Naknade troškova i druga davanja poslodavcima i drugim fizičkim licima koja nisu zaposlena	9088	0.00	0.00	0.00	0.00
Troškovi zakupnina	9089	1,512.00	1,687.00	175.00	12.00
Troškovi zakupnina zemljišta	9090	0.00	0.00	0.00	0.00
Troškovi istraživanja i razvoja	9091	0.00	0.00	0.00	0.00
Troškovi premija osiguranja	9092	784.00	820.00	36.00	5.00
Troškovi platnog prometa	9093	929.00	132.00	-797.00	-86.00
Troškovi članarina	9094	4.00	930.00	926.00	23,150.00
Troškovi poreza i naknada	9095	2,261.00	2,168.00	-93.00	-4.00
Troškovi doprinosa	9096	0.00	0.00	0.00	0.00
Rashodi za humanitarne, naučne, verske, kulturne, zdravstvene, obrazovne i za sportske namene, kao i za zaštitu čovekove sredine	9097	0.00	0.00	0.00	0.00
RASHODI KAMATA	9105	1,915.00	2,086.00	171.00	9.00
Kamate po kreditima i zajmovima od poslovnih banaka u zemlji	9099	1,915.00	2,086.00	171.00	9.00
Kamate po osnovu finansijskog lizinga u zemlji	9100	0.00	0.00	0.00	0.00
Kamate po osnovu zajmova od drugih nebankarskih preduzeća i zajmodavaca u zemlji	9101	0.00	0.00	0.00	0.00
Kamate po osnovu hartija od vrednosti	9102	0.00	0.00	0.00	0.00
Zatezne kamate	9103	0.00	0.00	0.00	0.00
Kamate po osnovu kratkoročnih i dugoročnih kredita u inostranstvu	9104	0.00	0.00	0.00	0.00
DRUGI PRIHODI	9112	0.00	0.00	0.00	0.00
Prihodi od premija, subvencija, dotacija, regresa, kompenzacija i povraćaja poreskih dažbina	9106	0.00	0.00	0.00	0.00
Prihodi po osnovu uslovljenih donacija	9107	0.00	0.00	0.00	0.00
Drugi poslovni prihodi	9108	0.00	0.00	0.00	0.00
Prihodi od zakupnina za zemljište	9109	0.00	0.00	0.00	0.00



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

Prihodi od članarina	9110	0.00	0.00	0.00	0.00
Prihodi po osnovu dividendi i učešća u dobitku	9111	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIHODI OD KAMATA	9118	0.00	0.00	0.00	0.00
Kamate po depozitima u poslovnim bankama u zemlji	9113	0.00	0.00	0.00	0.00
Kamate po osnovu datih kredita i zajmova u zemlji	9114	0.00	0.00	0.00	0.00
Kamate po osnovu hartija od vrednosti	9115	0.00	0.00	0.00	0.00
Zatezne kamate	9116	0.00	0.00	0.00	0.00
Kamate po osnovu datih kredita i zajmova u inostranstvu	9117	0.00	0.00	0.00	0.00
OSTALI PODACI	9126	0.00	0.00	0.00	0.00
Obaveze za akcize (prema godišnjem obračunu akciza)	9119	0.00	0.00	0.00	0.00
Obračunate carine i druge uvozne dažbine (ukupan godišnji iznos prema obračunu)	9120	0.00	0.00	0.00	0.00
Kapitalne subvencije i druga državna dodeljivanja za izgradnju i nabavku osnovnih sredstava i nematerijalne imovine	9121	0.00	0.00	0.00	0.00
Državna dodeljivanja za premije, regres i pokriće tekućih troškova poslovanja	9122	0.00	0.00	0.00	0.00
Ostala državna dodeljivanja	9123	0.00	0.00	0.00	0.00
Primljene donacije iz inostranstva i druga bespovratna sredstva u novcu ili naturi od inostranih pravnih i fizičkih lica	9124	0.00	0.00	0.00	0.00
Lična primanja preduzetnika iz neto dobitka (popunjavaju samo preduzetnici)	9125	0.00	0.00	0.00	0.00

POKAZATELJI

NOVO

Racio poslovne ekonomičnosti	2.62	1.37	-1.25	-48.00
Stopa poslovne dobiti	0.62	0.27	-0.35	-56.00
Racio ukupne ekonomičnosti	2.58	1.34	-1.24	-48.00
RENTABILNOST				0.00
EKONOMIČNOST				0.00
Racio samostalnosti	0.76	0.53	-0.23	-30.00
Racio sigurnosti	3.14	1.14	-2.00	-64.00
Koeficijent obrta kupaca (potraživanja)	0.00	0.00	0.00	0.00
Koeficijent obrta dobavljača	0.59	0.21	-0.38	-64.00
Koeficijent obrta zaliha	0.36	0.37	0.01	3.00

SAŽETAK

0.00



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

Broj zaposlenih	9005	3.00	3.00	0.00	0.00
Prosečna bruto plata		2,927.00	3,921.00	994.00	34.00
Ukupni prihodi		76,935.00	71,730.00	-5,205.00	-7.00
Poslovni dobitak (EBIT)		44,637.00	18,739.00	-25,898.00	-58.00
Ebitda		44,803.00	18,899.00	-25,904.00	-58.00
Ebt		48,329.00	18,390.00	-29,939.00	-62.00
Porez na dobit	1060	0.00	0.00	0.00	0.00
Dobit nakon oporezivanja	1064				0.00
Produktivnost		0.15	0.14	-0.01	-7.00
Neto radni kapital (neto obrtni fond)		-27,759.00	-17,824.00	9,935.00	-36.00
Gotovina	0068				0.00
Potraživanja od kupca		2,583.00	6,158.00	3,575.00	138.00
Obaveze prema dobavljačima		32,563.00	244,258.00	211,695.00	650.00
Kreditni limit (mesečni) beta		1,379.17	1,030.18	-349.00	-25.00
ZAPOSLENI					0.00
Broj zaposlenih (prosečan broj zaposlenih na osnovu sati rada)	9005	3.00	3.00	0.00	0.00
Poslovni prihod po zaposlenom		24,045.33	22,921.67	-1,123.00	-5.00
Neto dobit po zaposlenom		13,236.00	5,591.67	-7,644.00	-58.00
Prosečni troškovi zarada i naknada zarada po zaposlenom		2,547.67	3,428.67	881.00	35.00
Prosečni mesečni troškovi zarada i naknada zarada po zaposlenom		212.31	285.72	74.00	35.00
Prosečne mesečne naknade fizičkim licima po osnovu ugovora (bruto)		0.00	0.00	0.00	0.00
Prosečni mesečni troškovi poreza i doprinosa na plate po zaposlenom		94.83	123.08	28.00	29.00
Udeo troškova za osoblje u ukupnim poslovnim rashodima		0.39	0.28	-0.11	-28.00
Ukupna aktiva po zaposlenom		188,969.67	279,444.33	90,474.00	48.00
Obrtna imovina po zaposlenom		15,519.33	103,721.33	88,202.00	568.00
SOLVENTNOST					0.00
Altman z' score (revidiran model)		1.86	0.97	-0.89	-48.00
Altman ems score		6.98	4.68	-2.30	-33.00
Odnos dugoročnih obaveza i dugoročne imovine		0.01	0.01	0.00	0.00
Solventnost (dinamički pokazatelj)		23.31	8.98	-14.33	-61.00
Zaduženost		0.24	0.47	0.23	96.00
Odnos ukupnih obaveza i glavnice		-0.16	-0.73	-0.57	356.00
Odnos dugoročnih izvora i stalne imovine		0.82	0.84	0.02	2.00
Odnos dugoročnih izvora i stalne		0.83	0.62	-0.21	-25.00



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

imovine i zaliha					
Solventnost	3.18	1.34	-1.84	-58.00	
Indeks finansijske poluge	1.34	1.60	0.26	19.00	
Odbrambeni interval	545.64	154.92	-390.72	-72.00	
Chesser model	-1.54	-0.47	1.07	-69.00	
Zmijewski model	-3.28	-1.77	1.51	-46.00	
PROFITABILNOST				0.00	
Neto profitna marža	0.55	0.24	-0.31	-56.00	
Stopa povrata na kapital (roe)	0.09	0.04	-0.05	-56.00	
Stopa povrata aktive (roa)	0.07	0.02	-0.05	-71.00	
Bruto profitna marža				0.00	
LIKVIDNOST				0.00	
Koeficijent tekuće likvidnosti (opšti racio likvidnosti)	0.63	0.95	0.32	51.00	
Koeficijent ubrzane likvidnosti (rigorozni racio likvidnosti)	0.56	0.94	0.38	68.00	
Koeficijent trenutne likvidnosti (novčani racio likvidnosti)	0.21	0.10	-0.11	-52.00	
Udeo novčane mase u ukupnoj imovini	0.03	0.04	0.01	33.00	
CASH FLOW				0.00	
Neto dobit	39,708.00	16,775.00	-22,933.00	-58.00	
Amortizacija	166.00	160.00	-6.00	-4.00	
Zalihe	-4,724.00	4,375.00	9,099.00	0.00	
Kratkotrajna potraživanja	-4,222.00	-52,468.00	-48,246.00	1,143.00	
Kratkotrajna finansijska imovina	28,685.00	-1,133.00	-29,818.00	0.00	
Potraživanja za upisani a neuplaćeni osnovni kapital	0.00	0.00	0.00	0.00	
Ostala obrtna sredstva	-4,331.00	-	-	5,621.00	
		247,782.00	243,451.00		
Kratkoročne poslovne obaveze	64.00	211,695.00	211,631.00	330,673.00	
Ostale kratkoročne poslovne obaveze	-5,552.00	-2,909.00	2,643.00	-48.00	
Pasivna razgraničenja i porez na dodatu vrednost				0.00	
Operativni novčani tok (operating cash flow)	53,884.00	-22,392.00	-76,276.00	0.00	
Dugotrajna nematerijalna imovina	-912.00	-2,669.00	-1,757.00	193.00	
Dugotrajna materijalna imovina bez amortizacije	-18,448.00	-4,345.00	14,103.00	-76.00	
Dugotrajna finansijska imovina	0.00	0.00	0.00	0.00	
Investicijski novčani tok (investment cash flow)	-19,360.00	-7,014.00	12,346.00	-64.00	
Kapital i rezerve bez dobitka/gubitka tekuće godine	390,236.00	429,173.00	38,937.00	10.00	



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

Dugoročne obaveze		1,743.00	749.00	-994.00	-57.00
Kratkoročne finansijske obaveze		-7,904.00	46,195.00	54,099.00	0.00
Finansijski novčani tok (financial cash flow)		7,187.00	62,948.00	55,761.00	776.00
Neto novčani tok (net cash flow)		-1,869.00	-6,166.00	-4,297.00	230.00
Novac na početku razdoblja					0.00
Novac na kraju razdoblja	0068				0.00
AKTIVNOST					0.00
Prosečno vreme naplate potraživanja (u danima)		12.95	23.20	10.00	77.00
Vreme obrta zaliha (u danima)		11,095.09	1,238.14	-9,856.95	-89.00
Prosečno vreme plaćanja dobavljačima (u danima)					0.00
Novčani ciklus		-10,952.39	-88,489.44	-77,537.00	708.00
Koeficijent obrta ukupne aktive		0.13	0.10	-0.03	-23.00
Koeficijent obrta dugoročne (stalne) imovine		0.14	0.13	-0.01	-7.00
Koeficijent obrta kratkoročne (obrtne) imovine		1.30	0.38	-0.92	-71.00

4. STALNA IMOVINA DRUŠTVA, PRAVNI STATUS

NBB NEKRETNINE AD Beograd ima vlasništvo nad više objekata u Beogradu i široj okolini Beograda, koji je određen kao kancelarijski prostor, maloprodajni prostor ili magacinski prostor.

ZEMLJIŠTE

NBB NEKRETNINE ad Beograd na dan izveštavanja ima sledeće zemljište sa pravom vlasništva:

1. kp 288/1 KO Železnik upisana u LN 7304 sa udelom 1/1, i
2. kp 831 KO Železnik upisana u LN 3497 sa udelom 2451/7857.

OBJEKTI

Na dan 31.12.2024 godine, NBB NEKRETNINE u vlasništvu ima 29 nepokretnosti, svega 8 nepokretnosti je uknjiženo u katastru nepokretnosti sa statusom vlasništva, ostale nepokretnosti su u vanknjižnom vlasništvu, od kojih za 1 nepokretnost je u pripremi dokumentacija za uknjižbu ili u postupku uknjižbe, a za 20 nepokretnosti na dan izveštavanja



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

ne postoji potpuna dokumentacija za uknjižbu i za iste je u toku postupak ozakonjenja kod Sekretarijata za legalizaciju Grada Beograda.

Na dan 31.12.2024 godine zaključen Ugovor o kupovini nepokretnosti na adresi Bulkevar Kralaja Aleksandra br 270, sa rokom ispunjenja Ugovora 31.05.2025 godine.

Na dan 31.12.2024 godine knjigovodstvena vrednost nepokretnosti u knjižnom i vanknjižnom vlasništvu NBB NEKRETNINE AD iznosila je 479.867.150,99 RSD.

Napred navedene nepokretnosti imaju status Investicionih nekretnina koje su pod zakupom ili su namenjene da budu otuđene u narednom periodu, čije vrednosti su bile predmet Procene od 31.12.2024. godine. U 2024 godini nije bilo raspolaganja sa nepokretnostima u vlasništvu NBB NEKRETNINE.



5. SUDSKI SPOROVI I DRUGI POSTUPCI

NBB NEKRETNINE učestvuje u određenom broju sudskih sporova, koji su proizašli iz tekućeg poslovanja, kao što su komercijalni, upravni i sporovi sa zaposlenima, postupci likvidacije, stečaja i obaveznog poravnania i učešće u krivičnim postupcima protiv pojedinaca koji su naneli štetu NBB NEKRETNINE, uglavnom provalnom krađom ili krađom u periodu rada maloprodaje NBB NEKRETNINE. Ti postupci nisu neuobičajeni i ne očekuje se da će imati značajan uticaj na finansijsko stanje NBB NEKRETNINE.



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

Najveću opasnost po poslovanje NBB NEKRETNINE predstavljaju upravni i vanparnični postupci za utvrđivanje naknade za oduzeto nacionalizovano zemljište, gde u kom delu je NBB NEKRETNINE kao pravni sledbenik zemljoradničkih zadruga koje su poslovale na teritoriji Velike Moštanice, Sremčice, Umke, Pećana i dr., obavezano kao krajni korisnik za plaćanje naknade za oduzeto zemljište. Shodno odredbama člana 12 b Zakona o načinu i uslovima priznavanja prava i vraćanju zemljišta koje je prešlo u društvenu svojinu po osnovu poljoprivrednog zemljišnog fonda i konfiskacijom zbog neizvršenih obaveza iz obaveznog otkupa poljoprivrednih proizvoda („Službeni glasnik RS“ br.18/91, 20/92 i 42/98), krajnji korisnik – NBB NEKRETNINE ima pravo i obavezu sa plati u jednakim tromesečnim ratama u roku od 10 godina počev od isteka godine dana od dana pravnosnažnosti sudske odluke, s tim što se na dospele obaveze plaća kamata u visini rasta cena na malo prema poslednjim objavljenim podacima republičkog organa nadležnog za poslove statistike. Kako su prvostepeni i drugostepeni organi u donošenju Rešenja o visini i načinu isplate naknade pogrešno primenili napred navedene odredbe, i dosudili isplatu naknade u celosti odjednom, NBB NEKRETNINE je pokrenulo postupke za ispitivanje zakonitosti odluka Osnovnog i Višeg suda kod Vrhovnog Kasacionog Suda. U toku trajanja postupka po izjavljenoj Reviziji, NBB NEKRETNINE je došlo do saznanja i u posed dokumentacije koja nedvosmisleno dokazuje da su pravni prethodnici predlagača, za oduzeto zemljište po osnovu Zakona o poljoprivrednom zemljišnom fondu društvene svojine i dodeljivanju zemlje poljoprivrednim organizacijama ("Službeni list FNRJ", broj 22/53, "Službeni list SFRJ", broj 10/65, "Službeni glasnik SRS", br. 51/71 i 52/73 i "Službeni list SAPV", broj 26/72), u trenutku oduzimanja zemljišta naplatili naknadu za oduzeto zemljište, za šta su pronađeni verodostojni dokazi u Arhivu Narodne Banke Srbije. Za iste predmete, u zavisnosti od faze u kojoj su se nalazili, pokrenuti su postupci obnove postupka u vanparničnom postupku pred Osnovnim sudom, postupak ništavosti Rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica, a sve u cilju ukidanja neosnovane naplate od strane fizičkih lica – predlagača kojima je dato pravo na naknadu.

Na dan 31.12.2024. 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:

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 31.12.2024 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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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 pravnosnažnosti predmetnog rešenja sa kamatom u visini rasta cena na malo, prema poslednje objavljenim podacima republičkog organa nadležnog za poslove statistike, a od dana pravnosnažnosti 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 31.12.2024 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 31.12.2024 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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

su rezervisanja u iznosu od 2.438 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2011. godine. Status predmeta na 31.12.2024 godine je prekid vanparničnog postupka pred Drugim osnovnim sudom usled smrti predlagača Nikolić Živka. Dakle, na dan 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.
- 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 ukalkuliranih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 89,2 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2024. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 godine, u ovom postupku društvo nema ovlašćenog zastupnika.

6. POLOŽAJ NA TRŽIŠTU KAPITALA



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

Trgovanje na Beogradskoj berzi tokom 2024. godine i dalje karakterišu odsustvo investicione aktivnosti i opšta nelikvidnost akcija koje je emitovalo NBB NEKRETNINE AD Beograd, sa poslednjom tržišnom cenom u iznosu od 237,00 RSD / akciji. U toku 2023 i 2024 NBB Nekretnine ad su realizovale smanjenje osnovnog kapitala nakon poništaja otkupljenih sopstvenih akcija, nakon koga je ukupno emitovano 362.608 običnih akcija nominalne vrednosti 1.000,00 RSD. Na dan 31.12.2024 godine društvo nije imalo sopstvene akcije u vlasništvu.

Struktura vlasništva na 31.12.2024.	Broj akcija	Vrednost kapitala	% učešća
Akcije u vlasništvu fizičkih lica	45.844	45.844.000	12,64 %
Akcije u vlasništvu pravnih lica	316.764	316.764.000	87,36 %
Ukupan broj emitovanih akcija	362.608	362.608.000	100,00 %

Ukupna vrednost upisanog i uplaćenog novčanog kapitala na dan 31.12.2024. godine kod Agencije za privredne registre: 362.608.184,46 RSD.

U skladu sa novim Zakonom o privrednim društvima, na Vanrednoj Skupštini akcionara, 28. Juna 2012 godine, na kojoj su osim godišnjih finansijskih izveštaja, usvojeni novi Statut i Osnivački akt, kao osnovna korporacijska akta, u NBB NEKRETNINE je primenjen jednodomni model upravljanja koji podrazumeva Skupštinu kao organ vlasnika, Odbor direktora kao poslovodni organ i Komisiju za reviziju. Posle konstituisanja Odbora direktora i Komisije za reviziju i imenovanja generalnog direktora i formalno je završen proces usklađivanja društva sa novim Zakonom o privrednim društvima. Članovi Odbora direktora i Komisije za reviziju nisu iz reda direktnih akcionara NBB NEKRETNINE AD Beograd.

Poslednja promena Statuta registrovana kod Agencije za privredne registre Rešenjem BD 100093/2024 od 28.11.2024 godine.

U 2024 godini, NBB NEKRETNINE AD Beograd nije vršilo isplatu dividende iz razloga većeg iznosa kumuliranog gubitka iz ranijih godina koji prevazilazi iznos ostvarene dobiti u prethodnim godinama. U 2024 godini realizovana i kumulirana dobit u iznosu od 62.145.920,15 (dobit ranijih godina) i 16.774.690,03 dinara (dobit tekuće godine) RSD biće raspoređena na pokriće gubitaka iz ranijih godina, koji na dan 31.12.2024 godine kumulativno iznose 20.856.521,87 RSD. Odluka o raspodeli dobiti iz 2024. godine radi pokrića gubitka iz ranijih godina biće doneta na redovnoj sednici Skupštine akcionara do 30.06.2025 godine.

7. ZAPOSLENI

Na dan 31.12.2024 godine NBB NEKRETNINE AD Beograd imalo je 3 zaposlena.



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

Svi zaposleni potpisuju Ugovor o radu sa direktorom Društva, kojim se regulišu suštinski uslovi radnog odnosa, od radnog vremena, do osnova za raskid ugovora. Radni odnos podrazumeva 40 sati rada nedeljno. Ugovori o radu smatraju se poverljivim.

Članovi Odbora direktora i Komisije za reviziju su zaključili Ugovor o regulisanju međusobnih prava i obaveza, koji je ispred NBB NEKRETNINE zaključio Direktor društva, a na osnovu Odluke Skupštine, odnosno Odluke Odbora direktora.

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 2024 godine i na dan 31.12.2023 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 2024 godine.

TROŠKOVI ZAPOSLENI

Ukupni troškovi zaposlenih u 2024. godine za NBB NEKRETNINE a.d., koji pored neto zarade uključuju troškove poreza i doprinosa, ishrane i prevoza, iznose 14.205.196,16 RSD.

U RSD	2024	2023
Troškovi bruto zarada	11.763.118,76	8.780.696,69
Troškovi bruto naknada za upravu	1.886.543,96	1.375.014,00
UKUPNO	13.649.662,72	10.155.710,69

U RSD	2024	2023
Isplaćena bruto zarada	11.709.206,65	8.780.696,69
Isplaćena bruto naknada za upravu	1.886.543,96	1.375.014,00
UKUPNO	13.595.750,61	10.155.710,69



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

U 2024. godini nije bilo odlaska zaposlenih, niti novog zapošljavanja, čime je broj zaposlenih na 31.12.2024 ostao na istom nivou od 31.12.2023 godine, odnosno ostalo je 3 zaposlena.

8. AKTIVNOSTI U OBLASTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

Zbog prirode delatnosti, društvo u toku 2024 godine nije imalo aktivnosti na polju istraživanja i razvoja.

IT funkcija NBB NEKRETNINE je ograničena na tekuću obradu poslovnih podataka, a osnovni procesi u IT funkciji su:

- Održavanje baza podataka
- Zaštita podataka
- Instalacija i održavanje hardvera i sistemskog softvera
- Zaštita lokalne mreže i antivirusna zaštita
- Obezbeđivanje i održavanje Internet i Intranet konekcija

Knjigovodstveni poslovi su organizovani angažovanjem eskterne knjigovodstvene Agencije CAMASTRA, koja uz korišćenje aplikacija NBB NEKRETNINE vodi sve evidencije toka finansijskih dokumenata, njihovo knjiženje i arhiviranje.

9. KORPORATIVNO UPRAVLJANJE

Na godišnjoj skupštini akcionara održanoj 03.08.2020 godine, za članove Odbora direktora izabrani su: Nenad Kafedžić – Predsednik Odbora direktora, Katarina Petrović – član Odbora direktora i Milan Malidžan – član Odbora direktora.

Na sednici Odbora direktora održanoj 05.08.2020 godine, za članove Komisije za reviziju izabrani su: Milan Malidžan – Predsednik Komisije za reviziju, Marina Vasilić – član Komisije za reviziju i Mila Bajević – član Komisije za reviziju.

Direktor društva je Katarina Petrović.

10. NAJZNAČAJNIJI POSLOVI SA POVEZANIM LICIMA U 2024 GODINI

Većinski vlasnik Društva je privredno društvo Gigavit doo Beograd (registrovano u Republici Srbiji) u čijem se vlasništvu nalazi 86,38 % akcija Društva. Krajnje matično Društvo Društva je GIGAVINE INVESTMENTS LIMITED (registrovano u Republici Kipar).

Izdate obične akcije društva se kotiraju na Beogradskoj berzi i nalaze se u vlasništvu raznih akcionara.



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

Na dan 31.12.2024 godine, stanje potraživanja i obaveza prema povezanom pravnom licu:

potraživanja u iznosu od 23.102 hilj rsd sastoje se od:

konto 2000	655
konto 2201	2.447
Konto 2287	20.000

obaveze u iznosu od 366 hilj rsd sastoje se od:

konto 4190	33
konto 43100	333

U toku 2024. godine Društvo nije odobravalo kredite ka povezanom pravnom licu, kao ni prema rukovodstvu i članovima Uprave.

11. PREDNOSTI I RIZICI POSLOVANJA

KOMPARATIVNE PREDNOSTI LOKACIJE

Nekretnine NBB NEKRETNINE su locirane na frekventnim saobraćajnicama ili stambenim zonama uz ostale objekte javnih funkcija, kao što su pošta, škola, pijaca, autobuska stanica, što je i glavni uslov za privlačenje potencijalnih zakupaca i investitora.

BREND

Iz perioda poslovanja maloprodaje NBB NEKRETNINE, maloprodaja i maloprodajni objekti su imali karakteristiku prepoznatljivosti za potrošače područja Opštine Čukarica i Beograda.

RIZICI

NBB NEKRETNINE je suočeno i sa većim brojem rizika koji potencijalno mogu da ugroze poslovanje, poslovni rezultat, finansijsku poziciju i poslovnu perspektivu. Kao malo privredno društvo sa delatnošću orjentisanom na zakup nekretnina i tržište nekretnina, ne može uticati na moguće faktore rizika, kao što su ekonomska ili politička nestabilnost, pogoršanje ekonomske situacije u zemlji, visoka inflacija, mogućnost obezbeđenja neophodnog kapitala, koji je potreban za poslovanje, promene u kamatnim stopama i kursu nacionalne valute, koje mogu ugroziti njenu sposobnost da redovno izmirivanje dospelih obaveza. NBB



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

NEKRETNINE posluje na tržištu sa vrlo jakom konkurencijom i zbog različitih faktora rizika može da izgubi deo tržišta.

Kao akcionarsko društvo, NBB NEKRETNINE zavisi od kretanja na tržištu kapitala i u zavisnosti od strukture vlasništva, uvek postoji mogućnost promene strategije i politike kompanije.

TRŽIŠNI I RIZIK VEZAN ZA DELATNOST DRUŠTVA

Zbog prirode delatnosti NBB NEKRETNINE je izloženo značajnom riziku kretanja na tržištu nekretnina i oporavku istog od efekata svetske ekonomske krize, i efekata pandemije COVID19.

U delu uspostavljanja novih aranžmana i novih zakupa, prate se mogućnosti daljeg razvoja, do punog angažovanja svih nekretnina u vlasništvu NBB NEKRETNINE.

Kriza na tržištu nekretnina i evidentan je sve veći broj privrednih subjekata koji su u blokadi tako da se povećava rizik naplate. Veliki iznos obaveza i njihov nepovoljan odnos prema imovini društva uslovljava veliki rizik od blokade poslovnih računa društva.

VALUTNI RIZIK

Zvanični finansijski izveštaji izraženi su u dinarima. Značajan deo bilansnih pozicija je vezan za strane valute. Prihodi i troškovi u stranoj valuti, u toku godine, pretvaraju se u dinare, prema kursu na dan kada je transakcija realizovana, tako da značajno zavise od kretanja kursa. Na kraju godine sve obaveze i potraživanja indeksirana u stranoj valuti iskazuju se dinarski prema kursu na dan, što značajno utiče na kategorije bilansa stanja. Realno, nema efektivne zaštite od valutnog rizika, posebno na relaciji dinar – evro.

Sa druge strane, prihodi od zakupa su vezani za valutu EUR, zbog čega odgovara veći kurs za preračun u dinarsku protivvrednost. Ali uporedno prihodi su dosta manji od kreditnih zaduženja koja su iskazana u valuti EUR, zbog čega efekat rasta kursa može biti negativan za poslovanje društva.

KREDITNI RIZIK I TROŠKOVI POZAJMLJENOG KAPITALA

Na dan 31.12.2024 godine i dan izrade Godišnjeg izveštaja o poslovanju, privredno društvo nema izražen kreditni rizik.

RIZIK VEZAN ZA VLASNIČKU I KORPORATIVNU STRUKTURU



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

U toku 2024. godine nije bilo značajnih promena u vlasničkoj strukturi, a nije došlo ni do značajne koncentracije vlasništva koja bi mogla uticati na poslovanje i razvojnu politiku. Trenutno stanje ne ukazuje da bi društvo u skorijem periodu mogla da se suoči sa takvom vrstom rizika.

12. OPIS OČEKIVANOG RAZVOJA DRUŠTVA, PROMENA U POSLOVNIM POLITIKAMA DRUŠTVA, KAO I GLAVNIH RIZIKA I PRETNJIH

OPIS OČEKIVANOG RAZVOJA DRUŠTVA

Razvoj u okviru pretežne delatnosti - Izdavanje sopstvenih nekretnina i upravljanje njima.

PROMENA POSLOVNIH POLITIKA

AD NBB NEKRETNINE će se i u narednom periodu rukovoditi dosadašnjom poslovnom politikom.

Daljom racionalizacijom troškova, smanjivanjem rizika naplate kroz plasman sigurnim kupcima i sprovođenjem samo neophodnih investicija nastojaćemo da umanjimo potencijalne rizike poslovanja.

13. NAJVAŽNIJI POSLOVNI DOGAĐAJI KOJI SU NASTUPILI NAKON PROTEKA POSLOVNE 2024 GODINE

Dana 02.12.2024 godine Društvo otpočelo novi krug otkupa sopstvenih akcija. Na osnovu Odluke Odbora Direktora broj 842/01 od 25.11.2024 godine, Društvo dalo ponudu za otkup sopstvenih akcija i to 10.000 običnih akcija, što predstavlja 2,7578 % ukupno emitovanih običnih akcija. Ponuda za otkup sopstvenih akcija je trajala od 02.12.2024 do 27.12.2024 godine, i dodatno je otkupljeno 1.133 običnih akcija, što predstavlja 0,31%.

Dana 06.02.2025 godine Društvo otpočelo novi krug otkupa sopstvenih akcija. Na osnovu Odluke Odbora Direktora broj 65/01 od 27.01.2025 godine, Društvo dalo ponudu za otkup sopstvenih akcija i to 10.000 običnih akcija, što predstavlja 2,7578 % ukupno emitovanih običnih akcija. Ponuda za otkup sopstvenih akcija je trajala od 06.02.2025 do 07.03.2025 godine, i dodatno je otkupljeno 948 običnih akcija, što predstavlja 0,26%.

U ostalom delu nije bilo značajnih događaja nakon datuma bilansiranja.



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

14. IZJAVA O PRIMENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

Kodeks korporativnog upravljanja "NBB NEKRETNINE" AD Beograd, donet je i usvojen od strane odbora direktora na sednici koja je održana 28.05.2013. godine a koji je istog dana objavljen na oglasnoj tabli Društva.

U izradi Kodeksa Odbor direktora se rukovodio OECD principima korporativnog upravljanja, iskustvima i najboljoj praksi u ovoj oblasti, te će imajući u vidu aktuelne trendove i najbolju praksu korporativnog upravljanja, globalne tržišne uslove, kretanje na domaćem tržištu i razvojne ciljeve Društva, odredbe ovog Kodeksa periodično revidirati i po potrebi unapređivati.

U ranijem periodu, do donošenja novih Zakonskih rešenja, "NBB NEKRETNINE" AD Beograd nije imalo usvojen Kodeks korporativnog upravljanja, mada su načela na kojima je zasnovan primenjivana u praksi.

U skladu sa odredbama čl.368. Zakona o privrednim društvima, Odbor direktora "NBB NEKRETNINE" AD Beograd, ova izjava čini sastavni deo Godišnjeg izveštaja o poslovanju za 2024. godinu.

U Beogradu, 23.04.2025. godine, Delovodni broj: 323/01.

NBB NEKRETNINE AD Beograd

Katarina
Petrović

200088322

Digitally signed by
Katarina Petrović
200088322
Date: 2025.04.24
10:30:22 +02'00'

M.P.

Katarina Petrović, Direktor



**„НББ НЕКРЕТНИНЕ“ А.Д.
БЕОГРАД**

**ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ
РЕВИЗОРА**

*Финансијски извештаји
31. децембар 2024. године*

Београд, 2025. 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 2024. 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 2024. 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 2024. године, веће од обртне имовине за 17.824 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
Вредновање инвестиционих некретнина и права за коришћење грађевинског земљишта Књиговодствена вредност билансних позиција инвестиционе некретнине и права на коришћење грађевинског земљишта износи 483.512 хиљаде динара, односно 39.393 хиљаде динара. Предметне билансне позиције биле су предмет процене од стране независног лиценцираног проценитеља са стањем на дан 31. децембар 2024. 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 6.954 хиљада динара, а у оквиру позиције осталих расхода износ од 1.579 хиљада динара.	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: - 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
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. 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. Улазни параметри са најзначајнијим утицајем на вредновање, коришћени од стране независног лиценцираног проценитеља, обелодањени су у Напомени 4.4 уз финансијске извештаје.	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. 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.



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)
▪ Признавање, вредновање и обелодањивање резервисања Књиговодствена вредност резервисања за судске спорове на дан 31. децембар 2024. године износи 58.077 хиљаде динара. (Видети следеће Напомене уз финансијске извештаје: 3.11. „Дугорочна резервисања“, 4.14. „Резервисања“, 4.24. „Остали приходи и расходи-остала обелодањивања“). У току редовног пословања, Друштво може имати потенцијалне изложености по основу судских спорова које води. 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.	Извршили смо, између осталих, следеће ревизорске процедуре: • 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. Установили смо да је исказана књиговодствена вредност резервисања адекватна, као и обелодањивања у вези за њима.



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 рачуноводственим прописима у Републици Србији, 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 начело 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.

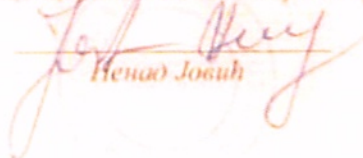
Извештај о другим законским и регулаторним захтевима

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 2024. 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, 23. април 2025. године

Лиценцирани, овлашћени ревизор


Ненад Јосић

Попуњава правно лице - предузетник		
Матични број 07005245	Шифра делатности 6820	ПИБ 100604600
Назив НВБ НЕКРЕТНИНЕ АД БЕОГРАД (NOVI БЕОГРАД)		
Седиште Београд - Нови Београд, ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6		

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2024. 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	A. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001				
	B. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002		527.047	520.193	
01	I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003	4.2	39.393	36.724	
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005		39.393	36.724	
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	4.3	487.654	483.469	
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010		2.389	3.602	
023	2. Постројења и опрема	0011		1.753		
024	3. Инвестиционе некретнине	0012		483.512	479.867	
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 некретностима, 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 (хартije од вредности које се вреднују по амортизованој вредности)	0025				
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027				
28 (део), осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029		122	158	
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058)	0030		311.164	46.558	
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031		519	4.894	
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	4,6	519	4.894	
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	4,6	198.925		
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038		6.158	2.583	
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	4,7	5.503	2.257	
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		655	326	
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		68.035	19.142	
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045		65.843	19.120	
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046		2.173		
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047		19	22	
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048		4.633	3.500	
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049		3.500	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		1.133		
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056				
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	4.8	32.188	15.731	
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058		706	708	
	D. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		838.333	566.909	
88	Б. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060				
	ПАСИВА					
	A. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401		445.948	429.944	
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	4.10	362.608	365.668	
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	0401		453		
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	4.12	24.823	24.823	
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		78.921	60.310	
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409		62.146	20.602	
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		16.775	39.708	
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412		20.857	20.857	
350	1. Губитак ранијих година	0413		20.857	20.857	
351	2. Губитак текуће године	0414				
	B. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415		63.397	62.648	
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	4.14	58.077	58.077	
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	58.077	
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420		5.320	4.571	
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		5.320	4.571	
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	V. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429				
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		328.988	74.317	
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433		82.636	36.441	
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		82.636		
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437			36.441	
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		620	930	
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	4.17	244.258	32.563	
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443		333	333	
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		243.444	32.230	
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446		481		
439 (део)	5. Обавезе по неницама	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		1.474	4.383	

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		1.402		
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451		72	763	
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452			3.620	
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕНЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453				
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454				
	Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА $(0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) \geq 0$ $= (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) \geq 0$	0455				
	Е. УКУПНА ПАСИВА $(0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)$	0456		838.333	566.909	
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457				

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

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

Полуњава правно лице - предузетник		
Матични број 07005245	Шифра делатности 6820	ЛИБ 100604600
Назив NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)		
Седиште Београд - Нови Београд, ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6		

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2024. до 31.12.2024. 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	68.765	72.136
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			7
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006			7
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		61.811	55.160
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012		6.954	16.969
	B. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	4.21	50.026	27.499
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015		1.005	921
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016		14.205	10.698
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017		10.286	7.643
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018		1.477	1.138
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019		2.442	1.917
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020		160	166
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021		1.579	2.195
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022		2.897	3.092
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023			
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024		30.180	10.427

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		18.739	44.637
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026			
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	4.23	1.318	1.231
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028		1.067	861
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029		251	370
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030			
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031			
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	4.23	2.089	1.915
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034		2.086	1.915
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		771	684
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039		197	1.672
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040		1.224	307
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	4.23	1.450	1.896
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	4.23	1	50
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		71.730	76.935
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		53.340	29.771
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045		18.390	47.164
	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			1.165
59- 69	О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048			
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		18.390	48.329

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		1.579	8.830
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052		36	
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053			209
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054			
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		16.775	39.708
	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 _____	Законски заступник
дана _____ 20____ године	_____

Полуњава 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 ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ

за период од 01.01.2024. до 31.12.2024. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	A. НЕТО РЕЗУЛТАТ ИЗ ПОСЛОВАЊА				
	I. НЕТО ДОБИТАК (АОП 1055)	2001	4.20	16.775	39.708
	II. НЕТО ГУБИТАК (АОП 1056)	2002			
	B. 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 примљања				
	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) добници	2009			
	б) губици	2010			
334	2. Добици или губици по основу прерачуна финансијских извештаја иностраног пословања				
	а) добници	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) добити	2013			
	б) губици	2014			
336	4. Добици или губици по основу инструмената заштите ризика (хедџинга) новчаног тока				
	а) добити	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) добити	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			
	V. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ РЕЗУЛТАТ ПЕРИОДА				
	I. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2001 - 2002 + 2023 - 2024) ≥ 0	2025	4.20	16.775	39.708
	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 _____	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).

Попуњава правно лице - предузетник		
Матични број 07005245	Шифра делатности 6820	ПИБ 100604600
Назив НВБ НЕКРЕТНИНЕ АД БЕОГРАД (NOVI БЕОГРАД)		
Седиште Београд - Нови Београд, ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6		

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

у периоду од 01.01.2024. до 31.12.2024. године

- у хиљадама динара -

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
A. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ			
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	80.861	80.792
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	80.505	76.878
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003		
3. Примљене камате из пословних активности	3004	40	3.914
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	316	
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	77.690	61.702
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	45.121	36.585
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008	548	
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	12.848	10.190
4. Плаћене камате у земљи	3010	1.440	
5. Плаћене камате у иностранству	3011		
6. Порез на добитак	3012	5.198	9.816
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	11.776	2.961
8. Остали одливи из пословних активности	3014	759	2.150
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015	3.171	19.090
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I)	3016		
B. 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	4.193	
1. Куповина акција и удела	3024	4.193	
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	4.193	
V. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)	3029	70.944	
1. Увећање основног капитала	3030		
2. Дугорочни кредити у земљи	3031		
3. Дугорочни кредити у иностранству	3032		
4. Краткорочни кредити у земљи	3033	70.195	
5. Краткорочни кредити у иностранству	3034		
6. Остале дугорочне обавезе	3035	749	
7. Остале краткорочне обавезе	3036		
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8)	3037	53.465	17.056
1. Откуп сопствених акција и удела	3038		5.652
2. Дугорочни кредити у земљи	3039		
3. Дугорочни кредити у иностранству	3040		
4. Краткорочни кредити у земљи	3041		3.500
5. Краткорочни кредити у иностранству	3042		
6. Остале обавезе	3043	53.465	7.904
7. Финансијски лизинг	3044		
8. Исплаћене дивиденде	3045		
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046	17.479	
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047		17.056
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	151.805	80.792
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	135.348	78.758
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050	16.457	2.034
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051		
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	15.731	13.697
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	32.188	15.731

у _____
 дана _____ 20____ године

Законски заступник

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

Полуњава правно лице - предузетник		
Матични број 07005245	Шифра делатности 6820	ПИБ 100604600
Назив НВБ НЕКРЕТНИНЕ АД БЕОГРАД (NOVI БЕОГРАД)		
Седиште Београд - Нови Београд, ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6		

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ

за период од 01.01.2024. до 31.12.2024. године

- у хиљадама динара -

Позиција	ОПИС	АОП	Основни капитал (група 30 без 306 и 309)	АОП	Остали основни капитал (рп 309)	АОП	Уписани а неуплаћени капитал (група 31)	АОП	Емисиона премија и резерве (рп 306 и група 32)
	1		2		3		4		5
1.	Стање на дан 01.01. ____ године	4001	400.005	4010		4019		4028	17.211
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	400.005	4012		4021		4030	17.211
4.	Нето промене у ____ години	4004	-34.337	4013		4022		4031	-17.211
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4005	365.668	4014		4023		4032	0
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	365.668	4016		4025		4034	
8.	Нето промене у ____ години	4008	-3.060	4017		4026		4035	453
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4009	362.608	4018		4027		4036	453

Позиција	ОПИС	АОП	Рез. 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	70.247	4055	91.103	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	70.247	4057	91.103	4066	
4.	Нето промене у ____ години	4040	4.587	4049	-9.937	4058	-70.246	4067	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4041	24.823	4050	60.310	4059	20.857	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	24.823	4052	60.310	4061	20.857	4070	
8.	Нето промене у ____ години	4044		4053	18.611	4062		4071	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4045	24.823	4054	78.921	4063	20.857	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	416.596	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	416.596	4084	
4.	Нето промене у ____ години	4076		4085	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4077	429.944	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	429.944	4088	
8.	Нето промене у ____ години	4080		4089	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4081	445.948	4090	

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).

Дигитално потписано
Petrović Katarina
издавалац сертификата:
Јавно предузеће Пошта Србије
25.03.2025. 16:21:57



NAPOMENE

UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
ZA 2024. 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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

(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 podružnenih 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. Revalorizacija rezerve i nerealizovani dobiti i gubici	27
4.13. Dividende po akciji	28
4.14. Rezervisanja	28
4.15. Dugoročne obaveze	28
4.16. Kratkoročne obaveze	29
4.17. Obaveze iz poslovanja	29
4.18. Ostale kratkoročne obaveze	30

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

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	31
4.23.	Finansijski prihodi i rashodi	32
4.24.	Ostali prihodi i rashodi	32
5.	TRANSAKCIJE SA POVEZANIM PRAVNIM LICIMA	35
6.	DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANSA	36

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

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 18.03.2025. godine, a konačnu odluku o usvajanju finansijskih izveštaja doneće Skupština Preduzeća do 30.06.2025. 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 2023 i 2024 godini je klasifikovano u mikro pravno lice.

U revizorskom izveštaju o finansijskim izveštajima za 2023. godinu izraženo je pozitivno mišljenje. U 2024 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 2024. godinu sastavljeni su u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*. Ovaj Zakon zahteva da finansijski izveštaji Preduzeća za godinu završenu na dan 31. decembra 2024. 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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

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* proizlaze 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 2024 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).

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

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	31.12.2023. god.	Prosek u 2023. god.	31.12.2024. god.	Prosek u 2024. god.
EUR	117,1737	117,2513	117,0149	117,0851

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 umanjenja 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
-------	--------------------

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

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 poštnu 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 poštna, 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
Gradevinski objekti	1,5 – 2,5%
Oprema	5 – 30%
Nameštaj	10-12,5%
Ostala oprema	5-30%

Umanjenje vrednosti nefinansijskih sredstava Sredstva koja imaju neograničen korisni vek upotrebe, kao npr. goodwill, ne podležu amortizaciji, a proveru da li je došlo do umanjenja njihove vrednosti vrši se na godišnjem nivou. Za sredstva koja podležu amortizaciji proveru da li je došlo do umanjenja njihove vrednosti vrši se kada događaji ili izmenjene okolnosti ukažu da knjigovodstvena vrednost možda neće biti nadoknativa. Gubitak zbog umanjenja vrednosti se priznaje u visini iznosa za koji je knjigovodstvena vrednost sredstva veća od njegove nadoknative vrednosti. Nadoknativa 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 31.12.2024 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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

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 umanjenj 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 odrediva 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 odrediva 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 korišćenje 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 duغو- ročnih 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 dovodenjem 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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

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 svodenja 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 svodenja 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 ponudena 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, prezađženost, 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 videnju 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.

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

Osnovni kapital na dan 31.12.2024. godine iskazan u dinarima i iznosi 362.608.184,46 RSD.

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 otplate, 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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

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 kao 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 glavicu 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 takode izloženo i prati uticaje operativnog rizika, rizika ulaganja u druga pravna lica i sopstvena osnovna sredstva.

Ciljevi upravljanja rizikom: Cilj upravljanja rizicima je njihova optimizacija i umanjeње 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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

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 portfolia), 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 takode 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 strukturnoj 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 "stvora 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.

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

4. Pojedinačna obelodanjivanja u 000 din.

4.1. Neuplaćeni upisani kapital

Preduzeće na dan 31.12.2024 godine nema evidentiran neuplaćeni upisani kapital.

4.2. Nematerijalna ulaganja

U toku 2024 godine promene na nematerijalnim ulaganjima Preduzeća su:

Vrednosti i promene		Patenti	Računarski softver	Ostala nem. ulaganja	Ukupno
Nabavna vrednost					
1.	Stanje 01.01.2024. godine		4.165	36.724	40.889
2.	Povećanja (a+b+v)				
	a) Nove nabavke kupovinom				
	b) Pravo na korišćenje zemljišta				
	v) Revalorizacija				
3	Smanjenje				
	a) Procena			2.669	2.669
	b) Prodaja				
I Stanje na dan 31.12.2024. godine (1+2-3)			4.165	39.393	43.558
Ispravka vrednosti					
1.	Stanje 01.01.2024. 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 31.12.2024. godine (1+2-3)			4.165		4.165
II Sadašnja vrednost na dan 31.12.2024. godine (I - II)			0	39.393	39.393

4.3. Nekretnine, postrojenja i oprema

U toku 2024. godine promene na nekretninama, postrojenjima i opremi Preduzeća su:

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

Vrednosti i promene	Zemljište	Gradevine	Oprema	Ostala sredstva	Ukupno
Nabavna vrednost					
Stanje 01.01.2024.					
1. godine	2.214	716	1.925		4.855
2. Povećanja (a+b+v)			700		700
a) Nove nabavke					
b) Izdvajanje zemljišta					
v) Efekat procene					
3. Smanjenje					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
I Stanje na dan 31.12.2024. godine (1+2-3)	2.214	716	2625		5.555
Ispravka vrednosti					
Stanje 01.01.2024.					
1. godine		530	722		1.252
2. Povećanja (a+b+v)					
a) Amortizacija		11	150		161
b) Nove nabavke kupovinom					
v) Nabavke iz poslovnih Kombinacija					
g) Revalorizacija					
3. Smanjenje (a+b)					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
II Stanje na dan 31.12.2024. godine (1+2-3)		541	872		1.413
III Sadašnja vrednost na dan 31.12.2024. godine (I - II)	2.214	175	1.753		4.142

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 31.12.2024. 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):

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

Pristup poredjenja trzisnih transakcija (komparativni pristup)

Pristup troskova zamene (Troskovni pristup)

Prinosni pristup

	2023.	2024.
Stanje na početku godine	460.511	479.867
Povećanje – efekti procene	19.356	3.645
Smanjenje		
Stanje na kraju godine	479.867	483.512

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 2024 nije imalo učešća u zavisnim pravnim licima, kao ni u podruženim pravnim licima.

4.6. Zalihe

Preduzeće ne raspolaže sa zalihama robe.

	2023.	2024.
Zalihe materijala		
Nekretnine namenjene prodaji		140.718
Oprema namenjena prodaji		58.507
Roba		
Dati avansi za zalihe i usluge	4.895	519
Minus: ispravka vrednosti		
Ukupno zalihe – neto	4.895	199.744

Dati avansi za zalihe i usluge iznose 519 hiljade dinara i najvećim delom se odnose na avans dat dobavljaču MIVAKA DOO u iznosu 152 hiljade dinara, sto predstavlja neosnovanu naplatu putem menice u vecem iznosu od obaveze drustva, za koje drustvo nema adekvatnu dokumentaciju za utuzenje.

4.7. Kratkoročna potraživanja i plasmani

Preduzeće na datume bilansa ima sledeća kratkoročna potraživanja i plasmane:

Red. br.	Vrsta zaliha	2024. godina	2023. godina
1.	Potraživanja od kupaca	6.158	5.976
2.	Kratkoročni finansijski plasmani		
3.	Ostala kratkoročna potraživanja	68.035	22.267
4.	Ukupno	74.193	28.243

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

5.	Ispravka potraživanja	4.419	3.393
----	-----------------------	-------	-------

Tabela: Promene na računima ispravke vrednosti

	2024. godina	2023. godina
I. Stanje na dan 01.01.	3.393	4.758
1. Ispravka vrednosti u toku godine	1.223	307
2. Ukidanje indirektnog otpisa	197	1.672
3. Isknjižavanje		
4. Kursne razlike		
II. Stanje na dan 31.12.	4.419	3.393

Vrsta obezvređenja

Iznos obezvređenja

Dana 31.12.2024. 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	2024. godina	2023. godina
1.	Blagajna		
2.	Devizna blagajna		
3.	Tekući (poslovni) računi	32.188	15.731
4.	Devizni račun		
	Ukupno	32.188	15.731

4.9. Vanbilansna aktiva i pasiva

Na dan 31.12.2024. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd na vanbilansnoj evidenciji nema nista knjiženo.

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 31.12.2024. god	362.608	362.608
Na dan 31.12.2023. god	365.668	365.668

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

Osnovni kapital Društva čini akcijski kapital, na dan 31.12.2024 godine iskazan u 362.608 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 86,38 % akcija Društva.

Preostalih 13,62 % 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 2024 godini Preduzeće nije emitovalo nove akcije.

4.11. Rezerve

Na dan 31.12.2024 godine, društvo nije imalo formirane rezerve.

4.12. Revalorizacije rezerve i nerealizovani dobici i gubici

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

	Revalorizacije rezerve po osnovu nekretnina, postrojenja i opreme	Dobici i gubici po osnovu finansijskih sredstava raspoloživih za prodaju	Ukupno
Stanje na dan 31.12.2023. g.			
Početno stanje	24.822		24.822
Povećanja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu prodaje ili rashodovanja sredstava			
Ostale promene			
Stanje na dan 31.12.2024. godine			
Povećanja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu			

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd
Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine
(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu prodaje ili rashodovanja sredstava			
Ostale promene			
Stanje na dan 31.12.2024. godine	24.822		24.822

4.13. Dividende po akciji

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

U 2024. godini nije vršena raspodela dobiti ostvarena u prethodnim godinama.

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 01.01.2024. godina						
Moguće izgubljene sudske sporove	58.076					58.076
Za rekultivaciju zemljišta						
Stanje na dan 31.12.2024. godine	58.076					58.076

4.15. Dugoročne obaveze

Stanje i promene dugoročnih obaveza su bili:

	Iznos na nastale	Obaveze izmirene	Prenos na kratko-	Kursne	Stanje
--	------------------	------------------	-------------------	--------	--------

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

Vrsta obaveze	početku perioda	u toku godine	obaveze	ročne obaveze	razlike	na kraju Perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
Stanje na dan 01.01.2024. godina						
Dugoročne obaveze po kreditima						
Ostale dugoročne obaveze	4.572	749				5.321
Stanje na dan 31.12.2024. godine	4.572	749				5.321

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 31.12.2024. godina						
Kratkoročne finansijske obaveze	36.441	99.660	53.465			82.636
Obaveze iz poslovanja						
Ostale kratkoročne obaveze						
Stanje na dan 31.12.2024. godina	36.441	99.660	53.465			82.636

4.17. Obaveze iz poslovanja

Dobavljači u zemlji

2024.
213.643

2023.
2.429

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine***(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

Dobavljači u inostranstvu	481	
Dobavljači – matična i zavisna pravna lica	333	333
Dobavljači – do stečaja	29.801	29.801
Ostale obaveze iz poslovanja	619	0
Obaveze iz specifičnih poslova		
Ukupno	244.877	32.563

Ukupne obaveze iz poslovanja na dan 31.12.2024. godine iznose 244.877 hiljada dinara.

4.18. Ostale kratkoročne obaveze

	2024.	2023.
Obaveze po osnovu neisplaćenih zarada i naknada, bruto	531	
Ostale obaveze (kamate)	646	
	1.177	0

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

	2024.	2023.
Obaveze za porez na dodatu vrednost	0	689
Obaveze za ostale poreze, doprinose i carine i druge dažbine /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/:	74	74
- 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	2024. godina	2023. godina
1.	Tekući poreski rashod		
2.	Tekuci poreski prihod	122	158
3.	Priznavanje odložene poreske obaveze		
4.	Odloženo poresko sredstvo po osnovu investiranja u sopstvena osnovna sredstva i revalorizacije rezerve		
5.	Poreski prihod (rashod)	122	158

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

Tekući poreski rashod perioda

	2024.	2023.
Bruto rezultat poslovne godine	18.390	48.329
Kapitalni dobiti i gubici		
Obezbvredjenje imovine	1.579	2.195
Usklađivanje rashoda		
Računovodstvena amortizacija	160	166
Poreska amortizacija	9.615	9.789
Korekcija rashoda po osnovu transfernih cena		
Korekcija rashoda po osnovu sprečavanja utanjene kapitalizacije		
Reprezentacija	14	
Porezi i doprinosi	1	
Gubitak iz prethodne godine		
Poreska osnovica	10.527	58.868
Poreska stopa	15%	15%
Obračunati porez	1.579	8.831
Ukupna umanjjenja obračunatog poreza		
Tekući rashod perioda		
Odložen poreski prihod (rashod) perioda	-36	158
Neto dobit bez odloženog poreskog prihoda (rashoda)		
Neto dobit	16.811	39.708

4.21. Poslovni prihodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće prihode:

Red. br.	Vrsta prihoda	2024. godina	2023. godina
1.	Prihodi od prodaje proizvoda		
2.	Prihodi od prodaje robe		
3.	Promena vrednosti zaliha učinaka		
4.	Prihodi od premija, subencija, dotacija		
5.	Prihodi od zakupa	61.811	55.167
	Ukupno	61.811	55.167

4.22. Poslovni rashodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće poslovne rashode:

Red. br.	Vrsta rashoda	2024. godina	2023. godina
1.	Nabavna vrednost prodate robe		
2.	Troškovi materijala za izradu	153	160
3.	Troškovi el energije i grejanja	852	760

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine***(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

4.	Troškovi rezervnih delova		
Red. br.	Vrsta rashoda	2024. godina	2023. godina
5.	Troškovi sitnog inventara		
6.	Troškovi zarada	11.763	8.781
7.	Troškovi naknada zarada i ostali lični rashodi	2.443	1.917
8.	Troškovi tekuće održavanje	542	1.213
9.	Troškovi zakupa	1.687	1.512
10.	Troškovi PTT i prevoza	518	308
11.	Komunalne usluge	150	59
12.	Troškovi amortizacije	160	166
13.	Troškovi rezervisanja	0	0
14.	Troškovi reklame i propagande	0	0
16.	Nematerijalni troškovi	30.180	10.427

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.

4.23. Finansijski prihodi i rashodi

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

Red. br.	Vrsta prihoda	2024. godina	2023. godina
1.	Prihodi od kamata	1.318	1.231
2.	Pozitivne kursne razlike	0	0
3.	Ostali finansijski prihodi		
	Ukupno finansijski prihodi	1.318	1.231
4.	Rashodi kamata	2.086	1.915
5.	Negativne kursne razlike		
	Ukupno finansijski rashodi	2.086	1.915

4.24. Ostali prihodi i rashodi

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

Red. br.	Vrsta prihoda	2024. godina	2023. godina
1.	Prihodi od prodaje stalnih sredstava		
2.	Ostali prihodi	1.450	1.896
	Ukupno ostali prihodi	1.450	1.896
3.	Rashodi po osnovu kazni		
4.	Gubici po osnovu obezvređenja		

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine***(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

stalnih sredstava			
5.	Ostali rashodi	1	50
	Ukupno ostali rashodi	1	1.139

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

Red. br.	Konto	2024. godina	2023. godina
1.	58200 - rashodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina - procena	1.579	2195
2.	68200 - prihodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina - procena	6.954	16.969

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 31.12.2024. 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 31.12.2024 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 31.12.2024 godine toku više

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

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 31.12.2024 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 31.12.2024 godine je prekid vanparničnog postupka pred Drugim osnovnim sudom usled smrti predlagača Nikolić Živka. Dakle, na dan 31.12.2024 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 31.12.2024 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 Ljubenke, Vučević Nadežde,

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

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 presudjenja, i troškovima parničnog postupka u iznosu od 7.993.625,00 RSD. , na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. Dakle, na dan 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 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 87,93 % akcija Društva. Krajnje matično Društvo Društva je GIGAVINE INVESTMENTS LIMITED (registrovano u Republici Kipar).

Na dan 31.12.2024. godine, stanje potraživanja i obaveza prema povezanom pravnom licu:

	2024.	2023.
Potraživanja o zakupca (konto 2000 i 20000)	655	326
Potrazivanje Cesija		
Potrazivanje Asignacija		
Obaveze depozit	33	33
Data pozajmica	20.000	16.500
Potrazivanja za kamatu	2.201	1.380
Ostala potrazivanja		
Obaveze prema dobavljačima (konto 4310)	333	333
	22.490	17.840

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2024. godine

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

U toku 2024 godine Društvo nije odobravallo kredite ka povezanom pravnom licu, kao ni prema rukovodstvu i članovima Uprave.

6. Događaji nakon datuma bilansa

.

Nije bilo značajnih događaja nakon datuma bilansiranja.

Delovodni broj: 231/01

U Beogradu, 25.03.2025. godine

M.P. _____

Jadranka Bardić
Računovodstvo po Ugovoru
Camastra doo Beograd

M.P. _____

Katarina Petrović
NBB NEKRETNINE AD Beograd
Generalni direktor



Дигитално потписано
Јовић Ненад
издавалац сертификата:
Privredna Komora Srbije
28.04.2025. 15:12:50

„НББ НЕКРЕТНИНЕ“ А.Д. БЕОГРАД

ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА

Извештај о накнадама за 2024. годину

Београд, 2025. године

САДРЖАЈ

ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА..... I

ПРИЛОГ

ИЗВЕШТАЈ О НАКНАДАМА

ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА

СКУПШТИНИ И ДИРЕКТОРУ НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о другим законским и регулаторним захтевима

Друштво је одговорно за састављање Извештаја о накнадама, у складу са захтевима Закона о привредним друштвима Републике Србије. Наша одговорност је да изразимо мишљење о усклађености Извештаја о накнадама за пословну 2024. годину са законском регулативом Републике Србије.

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 и ограничени смо на оцену усаглашености извештаја о накнадама са захтевима законске регулатива у Републици Србији.

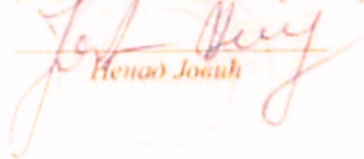
Мишљење

Извршити смо ревизију извештаја о накнадама „НББ НЕКРЕТНИНЕ“ а.д. Београд (у даљем тексту: Друштво) за годину која се завршава на дан 31. децембар 2024. године.

По нашем мишљењу, приложени Извештај о накнадама које је Друштво исплатило или се обавезало да исплати сваком поједином, садашњем или бившем члану одбора директора, односно надзорног одбора, садржи све неопходне податке из става 2 и 3 члана 463б Закона о привредним друштвима.

Београд, 23. април 2025. године

Лиценцирани, овлашћени ревизор


Nenad Josić

„NBB Nekretnine“ a.d. Beograd
Ul. Vladimira Popovića br. 6, Beograd
Broj: 321/2
Dana: 23.04.20245 godine

Na osnovu odredbi Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021) (u daljem tekstu: „Zakon“), odredbi Statuta broj 756/02 od 23.10.2024 godine i Politike naknada i nagrada članovima odbora direktora broj 474/02 od 20.06.2024 godine privrednog društva NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD, Vladimira Popovića br 6, MB 07005245, (u daljem tekstu: Društvo), Odbor direktora je na svojoj sednici održanoj dana 23.04.2025 godine, izneo sledeći

IZVEŠTAJ O NAKNADAMA I NAGRADAMA ZA PERIOD 01.01.2024 – 31.12.2024 GODINE

Politika naknada

Skupština akcionara je 09.11.2022. godine usvojila aktuelnu Politiku naknada i nagrada članovima odbora direktora broj 712/01. Dana 20.06.2024 godine usvojene su izmene Politike naknada i nagrada članovima Odbora direktora broj 474/02.

Politikom naknada predviđeno je da naknade treba da budu atraktivne i konkurentne da privuku i zadrže lica u svojstvu člana Odbora direktora i komisija Odbora direktora koja ispunjavaju stručne i druge kriterijume neophodne društvu, a da istovremeno u skladu sa mogućnostima društva ne odstupaju značajno od naknada koje se isplaćuju članovima Odbora direktora i članovima komisija Odbora direktora u drugim društvima iste ili slične delatnosti, veličine i obima poslovanja.

Naknade članovima Odbora direktora

Politikom naknada predviđeno je da se naknade svim članovima Odbora direktora regulišu ugovorom o angažovanju svakog od direktora u društvu po osnovu članstva u Odboru direktora.

Naknada za rad svih članova Odbora direktora određena je i odobrena Odlukom Skupštine akcionara broj 493/01 od 03.08.2020 godine, izmenjena Odlukom Skupštine akcionara broj 399/01 od 01.06.2023 godine, kojima je imenovanjem članova Odbora direktora svim članovima Odbora direktora utvrđena neto naknada u neto iznosu od € 200,00 mesečno, uvećano za pripadajuće poreze i doprinose, što je potvrđeno usvojenom Politikom naknada i nagrada članovima odbora direktora broj 712/01 od 09.11.2022 godine i izmenom Politike broj 399/02 od 01.06.2023 godine.

Nezavisno od toga, Politikom naknada i nagrada određena je neto naknada za Direktora društva koja je regulisana Ugovorom o radu direktora kao zakonskog zastupnika društva.

Istom Odlukom Skupštine akcionara broj 399/01 od 01.06.2023 godine je uvrđena naknada za rad Direktora – zakonskog zastupnika društva u maksimalnom iznosu od € 3.000,00 neto mesečno, uvećano za pripadajuće poreze i doprinose, što je potvrđeno usvojenom Odlukom Skupštine akcionara broj 399/01 od 01.06.2023 godine i Odlukom skupštine akacionara broj 474/01 od 20.06.2024 godine.

Kompenzacija troškova - Članovi Odbora direktora i zakonski zastupnik – Direktor društva imaju pravo na naknadu za sve troškove koji nastaju u vezi sa njihovim članstvom u Odboru direktora i za potrebe poslovanja društva, u granicama normi, koje se utvrđuju unutrašnjim aktima društva.

Izmene politike naknada

U cilju održavanja naknade na primerenom nivou, predviđeno je da Politika naknada i nagrada bude predmet periodične ocene i analize i s tim u vezi usklađivanja s potrebama, mogućnostima i interesima društva, te promenama drugih opredeljujućih kriterijuma. Izveštaj o naknadama i nagradama upućuje se Skupštini akcionara društva.

Izveštaj o naknadama

Odbor direktora najmanje jednom godišnje sastavlja izveštaj o oceni iznosa i strukture naknada za Skupštinu akcionara Društva, koja u skladu sa svojim nadležnostima vrši ocenu adekvatnosti iznosa i strukture naknada članova Odbora direktora u odnosu na principe, okvire i kriterijume definisane važećom Politikom naknada i nagrada i sa tim u vezi potvrđuje odgovarajući Izveštaj.

Obaveze na ime naknada za 2023 godinu

Na dan 01.01.2023 godine društvo je imalo u stanju zatečene obaveze prema članovima Odbora direktora iz ranijih godina. U decembru 2022 zaključena su poravnanja kojima su se bivši i sadašnji članovi saglasili za isplatu umanjenog iznosa obaveza, i odobrili diskont ka društvu, a sve u cilju obezbeđenja finansijskih sredstava za poslovanje društva i planirani otkup sopstvenih akcija društva od manjinskih akcionara. U toku 2023 uspostavljena redovnost isplate naknada članovima Odbora direktora. Redovnost isplate tekućih obaveza zadržana je i u 2024 godini, pa na dan 31.12.2024 godine društvo je u celosti izmirilo sve obaveze prema članovima uprave.

Struktura neto obaveza za naknade za članove Odbora direktora i zakosnog zastupnika društva su:

Po zaključenim Ugovorima o regulisanju međusobnih prava i obaveza – forma Ugovora o delu:

Neto zaduženja i isplate Direktora:

- Početno stanje na 01.01.2024 0,00 RSD
- Zaduzenje za period 01.01-31.12.20244.587.803,48 RSD
- Plaćene obaveze u 2024 godini4.249.888,51 RSD
- Saldo na 31.12.2024 godine0,00 RSD

Neto zaduženja i isplate Odbora direktora:

- Početno stanje na 01.01.2024 0,00 RSD
- Zaduzenje za period 01.01-31.12.2024684.000,00 RSD
- Plaćene obaveze u 2024 godini684.000,00 RSD
- Saldo na 31.12.2024 godine0,00 RSD

Neto zaduženja i isplate članova Ugovor o delu:

- Početno stanje na 01.01.20240,00 RSD
- Zaduzenje za period 01.01-31.12.2024470.000,00 RSD
- Plaćene obaveze u 2024 godini470.000,00 RSD
- Saldo na 31.12.2024 godine0,00 RSD

PREDSEDNIK ODBORA DIREKTORA



Nenad Kafedžić

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD
Matični broj društva: 07005245
Poreski identifikacioni broj (PIB): 100604600
Broj registracije društva: BD 59231
Upisani i uplaćeni osnovni kapital: 362.608.000,00 RSD
Šifra delatnosti: 6820 – Iznajmljivanje vlastitih i iznajmljenih
nekretnina i upravljanje njima



NBB NEKRETNINE AD Beograd
Vladimira Popovića br 6
Novi Beograd
Del broj 329/01
Datum: 24.04.2025 godine

PREDMET: Izjava

Izjavljujemo da je, prema našem najboljem saznanju, Godišnji finansijski izveštaj privrednog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 godine, sastavljen uz primenu odgovarajućih međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja i da daje istinite i objektivne podatke o imovini, obavezama, finansijskom položaju i poslovanju, dobicima i gubicima, tokovima gotovine i promenama na kapitalu javnog društva.

Izjavu daju lica odgovorna za sastavljanje Finansijskih izveštaja na dan 31.12.2024 godine:

Katarina
Petrović
200088322

Digitally signed by
Katarina Petrović
200088322
Date: 2025.04.28
12:20:39 +02'00'

Katarina Petrović, Direktor
Zakonski zastupnik
NBB NEKRETNINE AD Beograd

Jadranka
Bardić
200060933

Digitally signed by
Jadranka Bardić
200060933
Date: 2025.04.28
12:24:03 +02'00'

Jadranka Bardić
Knjigovodstvo po Ugovoru
Knjig. Agencija Camastra doo Beograd

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD

Matični broj društva: 07005245

Poreski identifikacioni broj (PIB): 100604600

Broj registracije društva: BD 59231

Upisani i uplaćeni osnovni kapital: 362.608.000,00 RSD

Šifra delatnosti: 6820 – Iznajmljivanje vlastitih i iznajmljenih
nekretnina i upravljanje njima



NBB NEKRETNINE AD Beograd

Vladimira Popovića br 6

Novi Beograd

Del broj: 330/01

Datum 24.04.2025 godine

**AGENCIJA ZA PRIVREDNE REGISTRE
BRANKOVA 25, BEOGRAD**

PREDMET: IZJAVA O RASPODELI DOBITI PO FINANSIJSKIM IZVEŠTAJIMA NA 31.12.2024.

U svojstvu ovlašćenog lica za zastupanje javnog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd (MB: 07005245) izjavljujem da za dobit ostvarenu po finansijskim izveštajima na 31.12.2024 godine, nije doneta odluka o raspodeli dobiti, a da će ista biti doneta na Godišnjoj skupštini akcionara do 30.06.2025 godine.

U finansijskim izveštajima na dan 31.12.2024 godine, javno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd, ima iskazan:

- Gubitak ranijih godina u iznosu od20.857 hilj RSD
- Neraspoređenu dobit ostvarenu u 2024. godini u iznosu od16.775 hilj RSD
- Neraspoređenu dobit ostvarenu u ranijim godinama u iznosu od 62.146 hilj RSD

Generalni direktor
Katarina Petrović

Katarina
Petrović
200088322

Digitally signed by
Katarina Petrović
200088322
Date: 2025.04.28
12:20:20 +02'00'

Vladimira Popovića br. 6, 11070 Novi Beograd, Tel: +381 (11) 71 21 753, Fax: +381 (11) 31 22 364, www.nbbnekretnine.rs

Poslovno ime i sedište banke kod koje društvo ima račun:

Banca Intesa ad Beograd - 160-296833-37, NLB Komercijalna Banka ad Beograd - 205-128996-33

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD

Matični broj društva: 07005245

Poreski identifikacioni broj (PIB): 100604600

Broj registracije društva: BD 59231

Upisani i uplaćeni osnovni kapital: 362.608.000,00 RSD

Šifra delatnosti: 6820 – Iznajmljivanje vlastitih i iznajmljenih
nekretnina i upravljanje njima



NBB NEKRETNINE AD Beograd

Vladimira Popovića br 6

Novi Beograd

Del broj: 331/01

Datum 24.04.2025 godine

PREDMET: IZJAVA

U svojstvu ovlašćenog lica za zastupanje javnog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd (MB: 07005245) izjavljujem da nije doneta Odluka nadležnog organa o usvajanju godišnjih finansijskih izveštaja za 2024 godinu, i da će istu Skupština akcionara javnog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd doneti na Redovnoj sednici skupštine akcionara do 30.06.2025. godine

Generalni direktor
Katarina Petrović

Katarina
Petrović
200088322

Digitally signed by
Katarina Petrović
200088322
Date: 2025.04.28
12:19:59 +02'00'

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD
Vladimira Popovića br. 6, Beograd
ODBOR DIREKTORA

Broj 385/01

Datum: 08.05.2025.

Na osnovu odredbi Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021), kao i odredbama STATUTA AKCIONARSKOG DRUŠTVA „NBB NEKRETNINE“ BEOGRAD od 23.10.2024. godine, Odbor direktora privrednog društva „NBB NEKRETNINE“ a.d., Beograd (u daljem tekstu: Društvo) dana 08.05.2025. godine, usvaja sledeći

P R E D L O G

PREDLAŽE SE Skupštini akcionara da na redovnoj sednici Skupštine akcionara privrednog društva NBB NEKRETNINE, a.d., Beograd, koja će se održati 16.06.2025. godine na adresi Požeška 67a, Banovo Brdo – conference sala Hotela Balkan Garni, sa početkom u 11.00 časova, u skladu sa odredbama Statuta Akcionarskog Društva „NBB NEKRETNINE“ Beograd od 23.10.2024. godine donese sledeću

O D L U K U

Član 1.

Usvaja se Izveštaj revizorske kuće „Auditor“ d.o.o., Beograd, Gospodar Jovanova br 33, Beograd, o izvršenoj reviziji finansijskih izveštaja privrednog društva „NBB NEKRETNINE“ a.d. za 2024. godinu, koji je prilog ove Odluke.

Član 2.

Ova odluka stupa na snagu danom njenog donošenja.



Predsednik Odbora Direktora
„NBB NEKRETNINE“ AD, Beograd

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD
Vladimira Popovića br. 6, Beograd
ODBOR DIREKTORA

Broj 386/01

Datum: 08.05.2025.

Na osnovu odredbi Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021), kao i odredbama STATUTA AKCIONARSKOG DRUŠTVA „NBB NEKRETNINE“ BEOGRAD od 23.10.2024. godine, Odbor direktora privrednog društva „NBB NEKRETNINE“ a.d., Beograd (u daljem tekstu: Društvo) dana 08.05.2025. godine, usvaja sledeći

P R E D L O G

PREDLAŽE SE Skupštini akcionara da na redovnoj sednici Skupštine akcionara privrednog društva NBB NEKRETNINE, a.d., Beograd, koja će se održati 16.06.2025. godine na adresi Požeška 67a, Banovo Brdo – conference sala Hotela Balkan Garni, sa početkom u 11.00 časova, u skladu sa odredbama Statuta Akcionarskog Društva „NBB NEKRETNINE“ Beograd od 23.10.2024. godine donese sledeću

O D L U K U

o dobiti iz 2024 godine

I Ovom Odlukom utvrđuje se dobit ostvarena po Finansijskom izveštaju za 2024 godinu, i raspoređuje se na neraspoređene dobit iz ranijih godina, u ukupnom iznosu od 16.774.690,03 RSD, na dan usvajanja Finansijskih izveštaja za poslovnu 2024. godinu.

U Finansijskim izveštajima na dan 31.12.2024. godine, javno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd, ima iskazan:

- Neraspoređjena dobit ranijih godina u iznosu od 62.145.920,15 RSD
- Neraspoređjena dobit iz 2024 godine u iznosu od 16.774.690,03 RSD
- Neraspoređjeni gubitak ranijih godina u iznosu od 20.856.521,87 RSD

II Ovom Odlukom se deo neraspoređene dobiti iz prethodnih godina prenosi na pokriće gubitka iz ranijih godina u iznosu od 20.856.521,87 RSD.

Nakon realizacije pokrića gubitka iz ranijih godina, na ukupnoj neraspoređenoj dobiti iz prethodnih godina evidentira se iznos od 58.064.088,31 RSD.

III Nalaže se stručnim službama da sprovedu ovu Odluku.

IV Ova odluka stupa na snagu danom njenog donošenja.



Predsednik Odbora Direktora
„NBB NEKRETNINE“ AD, Beograd

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD
Vladimira Popovića br. 6, Beograd
ODBOR DIREKTORA

Broj 387/01

Datum: 08.05.2025.

Na osnovu odredbi Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021), kao i odredbama STATUTA AKCIONARSKOG DRUŠTVA „NBB NEKRETNINE“ BEOGRAD od 23.10.2024. godine, Odbor direktora privrednog društva „NBB NEKRETNINE“ a.d., Beograd (u daljem tekstu: Društvo) dana 08.05.2025. godine, usvaja sledeći

P R E D L O G

PREDLAŽE SE Skupštini akcionara da na redovnoj sednici Skupštine akcionara privrednog društva NBB NEKRETNINE, a.d., Beograd, koja će se održati 16.06.2025. godine na adresi Požeška 67a, Banovo Brdo – conference sala Hotela Balkan Garni, sa početkom u 11.00 časova, u skladu sa odredbama Statuta Akcionarskog Društva „NBB NEKRETNINE“ Beograd od 23.10.2024. godine donese sledeću

O D L U K U

Član 1.

Usvaja se Izveštaj Odbora direktora broj 378/2 od 08.05.2025. godine, koji čini sastavni deo ove odluke.

Član 2.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.



Marija Stupar

Predsednik Odbora Direktora
„NBB NEKRETNINE“ AD, Beograd

NBB NEKRETNINE AD, BEOGRAD
Vladimira Popovića br. 6, Beograd
ODBOR DIREKTORA
Broj 378/2
Datum: 08.05.2025.

Na osnovu člana 399 Zakona o privrednim društvima, kao i člana 50 STATUTA AKCIONARSKOG DRUŠTVA "NBB NEKRETNINE", BEOGRAD od 21.10.2023. godine, Beograd (u daljem tekstu: Društvo) dana 08.05.2025. godine, donosi

IZVEŠTAJ O RADU
ODBORA DIREKTORA
društva za period
13.05.2024. – 08.05.2025. godine

na osnovu odredbi Zakona o privrednim društvima Odbor direktora Društva podnosi izveštaj o radu Društva za period 13.05.2024 do 08.05.2025. godine.

Shodno odluci o izboru članova Odbora direktora donetoj na redovnoj Skupštini akcionara Društva održanoj dana 03.08.2020. god, prema kojoj su izabrani članovi Odbora direktora društva Nenad Kafedžić, Katarina Petrović i Milan Malidžan. Na konstitutivnoj sednici Odbora direktora društva, održanoj 20.06.2024. godine, za predsednika Odbora direktora izabran je Nenad Kafedžić.

U periodu od 13.05.2024 do 08.05.2025. godine Odbor direktora je održao 8 sednica Odbora direktora. Pregled održanih sednica Odbora direktora sa navedenim odlukama koje su na istim donete sadržane su u Knjizi odluka Odbora direktora, koja čini prilog 1 Ovog Izveštaja.

»NBB NEKRETNINE« AD Beograd je svoje finansijske izveštaje za 2024. godinu sačinila u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Zakonom o reviziji uz primenu podzakonskih akata.

»NBB NEKRETNINE« AD Beograd je shodno čl. 33. Zakona o računovodstvu svoj Godišnji finansijski izveštaj dostavila Agenciji za privredne registre u roku definisanim istim članom Zakona. Kako je Društvo i obveznik revizije uz godišnje finansijske izveštaje i Izveštaj o obavljenoj reviziji FI dostavio APR-u do propisanog roka, nakon održavanja Skupštine akcionara dostaviće i odluku o usvajanju redovnih finansijskih izveštaja.

Poslujući kao javno akcionarsko društvo u sastavljanju, objavljivanju i načinu dostavljanja informacija, Društvo u svemu postupa u skladu sa Zakonom o tržištu kapitala ("Sl. glasnik RS", br. 129/2021), Pravilnika o sadržini, formi i načinu objavljivanja godišnjih, polugodišnjih i kvartalnih izveštaja javnih društava ("Sl. glasnik RS", br. 14/2012, 5/2015, 24/2017 i 14/2020), Uputstva o načinu na koji javna društva i pojedina lica povezana sa njima dostavljaju informacije Komisije i Uputstva o postupku i načinu dostavljanja dokumentacije Beogradskoj Berzi a.d. Beograd.

"NBB NEKRETNINE" AD Beograd, kao javno akcionarsko društvo, izvršilo je usklađivanje poslovanja Društva sa Zakonom i drugim propisima.

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD
Vladimira Popovića br. 6, Beograd
ODBOR DIREKTORA

Broj 388/01

Datum: 08.05.2025.

Na osnovu odredbi Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021), kao i odredbama STATUTA AKCIONARSKOG DRUŠTVA „NBB NEKRETNINE“ BEOGRAD od 23.10.2024. godine, Odbor direktora privrednog društva „NBB NEKRETNINE“ a.d., Beograd (u daljem tekstu: Društvo) dana 08.05.2025. godine, usvaja sledeći

P R E D L O G

PREDLAŽE SE Skupštini akcionara da na redovnoj sednici Skupštine akcionara privrednog društva NBB NEKRETNINE, a.d., Beograd, koja će se održati 16.06.2025. godine na adresi Požeška 67a, Banovo Brdo – conference sala Hotela Balkan Garni, sa početkom u 11.00 časova, u skladu sa odredbama Statuta Akcionarskog Društva „NBB NEKRETNINE“ Beograd od 23.10.2024. godine donese sledeću

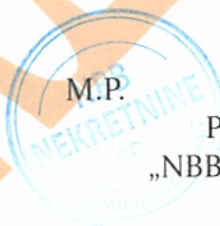
O D L U K U

Član 1.

Usvaja se Izveštaj o naknadama i nagradama za 2024 godinu broj 321/2 od 23.04.2025. godine, dat od strane Odbora direktora društva, koji čini sastavni deo ove odluke.

Član 2.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.



Predsednik Odbora Direktora
„NBB NEKRETNINE“ AD, Beograd

**„НББ НЕКРЕТНИНЕ“ А.Д.
БЕОГРАД**

**ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ
РЕВИЗОРА**

Извештај о накнадама за 2024. годину

Београд, 2025. године

САДРЖАЈ

ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА..... 1

ПРИЛОГ

ИЗВЕШТАЈ О НАКНАДАМА

ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА

СКУПШТИНИ И ДИРЕКТОРУ НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о другим законским и регулаторним захтевима

Друштво је одговорно за састављање Извештаја о накнадама, у складу са захтевима Закона о привредним друштвима Републике Србије. Наша одговорност је да изразимо мишљење о усклађености Извештаја о накнадама за пословну 2024. годину са законском регулативом Републике Србије.

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 и ограничени смо на оцену усаглашености извештаја о накнадама са захтевима законске регулатива у Републици Србији.

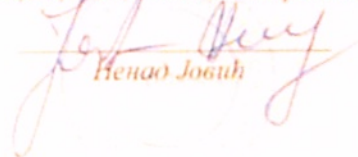
Мишљење

Извршити смо ревизију извештаја о накнадама „НББ НЕКРЕТНИНЕ“ а.д. Београд (у даљем тексту: Друштво) за годину која се завршава на дан 31. децембар 2024. године.

По нашем мишљењу, приложени Извештај о накнадама које је Друштво исплатило или се обавезало да исплати сваком поједином, садашњем или бившем члану одбора директора, односно надзорног одбора, садржи све неопходне податке из става 2 и 3 члана 463б Закона о привредним друштвима.

Београд, 23. април 2025. године

Лиценцирани, овлашћени ревизор



Nenad Jovanić

„NBB Nekretnine“ a.d. Beograd
Ul. Vladimira Popovića br. 6, Beograd
Broj: 321/2
Dana: 23.04.20245 godine

Na osnovu odredbi Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021) (u daljem tekstu: „Zakon“), odredbi Statuta broj 756/02 od 23.10.2024 godine i Politike naknada i nagrada članovima odbora direktora broj 474/02 od 20.06.2024 godine privrednog društva NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD, Vladimira Popovića br 6, MB 07005245, (u daljem tekstu: Društvo), Odbor direktora je na svojoj sednici održanoj dana 23.04.2025 godine, izneo sledeći

IZVEŠTAJ O NAKNADAMA I NAGRADAMA ZA PERIOD 01.01.2024 – 31.12.2024 GODINE

Politika naknada

Skupština akcionara je 09.11.2022. godine usvojila aktuelnu Politiku naknada i nagrada članovima odbora direktora broj 712/01. Dana 20.06.2024 godine usvojene su izmene Politike naknada i nagrada članovima Odbora direktora broj 474/02.

Politikom naknada predviđeno je da naknade treba da budu atraktivne i konkurentne da privuku i zadrže lica u svojstvu člana Odbora direktora i komisija Odbora direktora koja ispunjavaju stručne i druge kriterijume neophodne društvu, a da istovremeno u skladu sa mogućnostima društva ne odstupaju značajno od naknada koje se isplaćuju članovima Odbora direktora i članovima komisija Odbora direktora u drugim društvima iste ili slične delatnosti, veličine i obima poslovanja.

Naknade članovima Odbora direktora

Politikom naknada predviđeno je da se naknade svim članovima Odbora direktora regulišu ugovorom o angažovanju svakog od direktora u društvu po osnovu članstva u Odboru direktora.

Naknada za rad svih članova Odbora direktora određena je i odobrena Odlukom Skupštine akcionara broj 493/01 od 03.08.2020 godine, izmenjena Odlukom Skupštine akcionara broj 399/01 od 01.06.2023 godine, kojima je imenovanjem članova Odbora direktora svim članovima Odbora direktora utvrđena neto naknada u neto iznosu od € 200,00 mesečno, uvećano za pripadajuće poreze i doprinose, što je potvrđeno usvojenom Politikom naknada i nagrada članovima odbora direktora broj 712/01 od 09.11.2022 godine i izmenom Politike broj 399/02 od 01.06.2023 godine.

Nezavisno od toga, Politikom naknada i nagrada određena je neto naknada za Direktora društva koja je regulisana Ugovorom o radu direktora kao zakonskog zastupnika društva.

Istom Odlukom Skupštine akcionara broj 399/01 od 01.06.2023 godine je uvrđena naknada za rad Direktora – zakonskog zastupnika društva u maksimalnom iznosu od € 3.000,00 neto mesečno, uvećano za pripadajuće poreze i doprinose, što je potvrđeno usvojenom Odlukom Skupštine akcionara broj 399/01 od 01.06.2023 godine i Odlukom skupštine akacionara broj 474/01 od 20.06.2024 godine.

Kompenzacija troškova - Članovi Odbora direktora i zakonski zastupnik – Direktor društva imaju pravo na naknadu za sve troškove koji nastaju u vezi sa njihovim članstvom u Odboru direktora i za potrebe poslovanja društva, u granicama normi, koje se utvrđuju unutrašnjim aktima društva.

Izmene politike naknada

U cilju održavanja naknade na primerenom nivou, predviđeno je da Politika naknada i nagrada bude predmet periodične ocene i analize i s tim u vezi usklađivanja s potrebama, mogućnostima i interesima društva, te promenama drugih opredeljujućih kriterijuma. Izveštaj o naknadama i nagradama upućuje se Skupštini akcionara društva.

Izveštaj o naknadama

Odbor direktora najmanje jednom godišnje sastavlja izveštaj o oceni iznosa i strukture naknada za Skupštinu akcionara Društva, koja u skladu sa svojim nadležnostima vrši ocenu adekvatnosti iznosa i strukture naknada članova Odbora direktora u odnosu na principe, okvire i kriterijume definisane važećom Politikom naknada i nagrada i sa tim u vezi potvrđuje odgovarajući Izveštaj.

Obaveze na ime naknada za 2023 godinu

Na dan 01.01.2023 godine društvo je imalo u stanju zatečene obaveze prema članovima Odbora direktora iz ranijih godina. U decembru 2022 zaključena su poravnanja kojima su se bivši i sadašnji članovi saglasili za isplatu umanjenog iznosa obaveza, i odobrili diskont ka društvu, a sve u cilju obezbeđenja finansijskih sredstava za poslovanje društva i planirani otkup sopstvenih akcija društva od manjinskih akcionara. U toku 2023 uspostavljena redovnost isplate naknada članovima Odbora direktora. Redovnost isplate tekućih obaveza zadržana je i u 2024 godini, pa na dan 31.12.2024 godine društvo je u celosti izmirilo sve obaveze prema članovima uprave.

Struktura neto obaveza za naknade za članove Odbora direktora i zakosnog zastupnika društva su:

Po zaključenim Ugovorima o regulisanju međusobnih prava i obaveza – forma Ugovora o delu:

Neto zaduženja i isplate Direktora:

- Početno stanje na 01.01.2024 0.00 RSD
- Zaduzenje za period 01.01-31.12.20244.587.803.48 RSD
- Plaćene obaveze u 2024 godini4.249.888.51 RSD
- Saldo na 31.12.2024 godine0.00 RSD

Neto zaduženja i isplate Odbora direktora:

- Početno stanje na 01.01.2024 0.00 RSD
- Zaduzenje za period 01.01-31.12.2024684.000.00 RSD
- Plaćene obaveze u 2024 godini684.000.00 RSD
- Saldo na 31.12.2024 godine0.00 RSD

Neto zaduženja i isplate članova Ugovor o delu:

- Početno stanje na 01.01.20240.00 RSD
- Zaduzenje za period 01.01-31.12.2024470.000.00 RSD
- Plaćene obaveze u 2024 godini470.000.00 RSD
- Saldo na 31.12.2024 godine0.00 RSD

PREDSEDNIK ODBORA DIREKTORA



Nenad Kafedžić

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD
Vladimira Popovića br. 6, Beograd
ODBOR DIREKTORA

Broj 389/01

Datum: 08.05.2025.

Na osnovu odredbi Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021), kao i odredbama STATUTA AKCIONARSKOG DRUŠTVA „NBB NEKRETNINE“ BEOGRAD od 23.10.2024. godine, Odbor direktora privrednog društva „NBB NEKRETNINE“ a.d., Beograd (u daljem tekstu: Društvo) dana 08.05.2025. godine, usvaja sledeći

P R E D L O G

PREDLAŽE SE Skupštini akcionara da na redovnoj sednici Skupštine akcionara privrednog društva NBB NEKRETNINE, a.d., Beograd, koja će se održati 16.06.2025. godine na adresi Požeška 67a, Banovo Brdo – conference sala Hotela Balkan Garni, sa početkom u 11.00 časova, u skladu sa odredbama Statuta Akcionarskog Društva „NBB NEKRETNINE“ Beograd od 23.10.2024. godine donese sledeću

O D L U K U

Član 1.

Za Revizora za 2025. godinu, prema prikupljenim ponudama proglašava se najpovoljnija ponuda Revizorske kuće „Auditor“ doo Beograd, Gospodar Jovanova br 33, Beograd.

Član 2.

Ovlašćuje se Generalni direktor da zaključi Ugovor o vršenju revizije za 2025. godinu sa najpovoljnijim ponuđačem – Revizorskom kućom „Auditor“ doo Beograd, Gospodar Jovanova br 33.

Ovlašćuje se Odbor direktora da izvrši eventualne korekcije u izboru revizije ukoliko dođe do odustanka nekog od ponuđača prema utvrđenom rangi, uz obavezu ažuriranja ponuda ponuđača i prikupljanja novih ponuda pre donošenja Odluke o izmenjenim uslovima angažovanja Revizije za 2025. godinu.

Član 3.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.



Predsednik Odbora Direktora
„NBB NEKRETNINE“ AD, Beograd

**НББ Некретнине а.д.
Београд**

Предмет: Понуда

У прилогу достављамо понуду за услугу обављања послова предревизије и ревизије редовних финансијских извештаја за 2025 годину.

Понуда је специфицирана са следећим елементима:

- Предмет ревизије
- План и методологија рада
- Накнада за обављење ревизије
- Услови плаћања
- Кадровски тим
- Референце ревизорске куће

Надајући се наставку сарадње, за коју смо уверени да би била успешна, срдечно Вас поздрављамо и желимо пуно успеха у раду!

Прилог: Понуда са референцама

Београд, 06.05.2025. године

Директор ревизије
Проф. др Зоран Ђерковић





ПОНУДА

Предмет:

Законом о ревизији прописана је обавеза обављања ревизије финансијских извештаја у складу са тим законом, Међународним стандардима ревизије и Кодексом етике за професионалне рачуновође.

Ревизија представља испитивање финансијских извештаја и поткрепљујућих финансијских и других евиденција и информација с циљем да независни ревизор формира и изрази мишљење о истинитости и објективности података садржаних у финансијским извештајима који су предмет испитивања.

Међународни стандарди ревизије уређују питања планирања и обављања ревизије у циљу да она пружи разумно уверење о томе да финансијски извештаји не садрже материјално значајне грешке. Ревизија укључује испитивање, тестирање и прикупљање доказа који поткрепљују износе и информације у финансијским извештајима. Ревизија ће такође обухватити оцену примењених рачуноводствених начела и значајних процена извршених од стране руководства Предузећа, као и оцену опште презентације финансијских извештаја.

Наши ће поступци садржати тестове документарних доказа који потврђују пословне догађаје евидентиране на рачунима, тестове физичког постојања, конфирмације потраживања и обавеза, присуство попису залиха и друге поступке ревизије.

Након обављене ревизије у складу са Међународним стандардима ревизије, ревизор је дужан да сачини и изда Извештај независног ревизора који садржи:

1. Извештај независног ревизора у коме се изражава мишљење о истинитости и објективности имовине, капитала, обавеза и резултата пословања садржаних у испитаним финансијским извештајима.
2. Финансијске извештаје који су били предмет ревизије.
3. Напомене уз финансијске извештаје, који су саставни део финансијских извештаја. Сврха напомена уз финансијске извештаје је да се корисницима информација, садржаних у финансијским извештајима, омогући боље и потпуније разумевање финансијског стања и резултата пословања.

У том циљу у Напоменама се обелодањују рачуноводствене политике, односно методи примењени у рачуноводственом обухватању и исказивању појединих категорија и позиција, структура појединих материјално значајних ставки, као и друге информације од значаја за боље разумевање финансијских извештаја.



Рок за почетак и завршетак ревизије:

Активности на обављању ревизије би почеле у договореном року, а рок за завршетак ревизије би био 20 радних дана за ревизију редовних финансијских извештаја, с тим да се предревизија заврши до 20.01.2026. године. Рок завршетка ревизије финансијских извештаја за 2025.годину је до 20.04.2026. године.

Накнада за обављање ревизије:

Накнада за обављање предревизије и ревизије редовних финансијских извештаја за 2025. годину и издавање Извештаја ревизора износила би:

- 1.450,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате, без урачунатог пореза на додату вредност.

Услови плаћања

- 30% уговореног износа до краја децембра 2025. године;
- 50% у току ревизије финансијских извештаја;
- 20% у року од 5 дана од добијања Нацрта извештаја о ревизији, а пре достављања Коначног извештаја о ревизији.



ВРСТЕ УСЛУГА

Регистровану делатност ревизије и пружање рачуноводствених и консултантских услуга Ревизорска кућа АУДИТОР обавља на основу лиценце Министарства финансија. Ревизорска кућа АУДИТОР је, такође, уписана у Регистар предузећа за ревизију и члан је Коморе овлашћених ревизора.

У складу са Законом о рачуноводству и Законом ревизији, ревизију свих правних лица, без обзира на величину и врсту, могу да обављају ревизорске куће које у сталном радном односу на неодређено време запошљавају најмање три овлашћена ревизора. АУДИТОР има тим од истакнутих овлашћених ревизора и ревизора, са искуством на бројним и разноврсним ангажовањима у области ревизије, пословног саветовања и сродних услуга.

Ревизорска кућа послује у оквиру система који у свом саставу има и БРОКЕРСКО ДИЛЕРСКО ДРУШТВО ТЕЗОРО БРОКЕР и ИНСТИТУТ ЗА ЕКОНОМСКА ИСТРАЖИВАЊА. Захваљујући овој компаративној предности, у могућности смо да клијенту пружимо веома широк спектар услуга, посебно из економско-правног домена, да пратимо његов развој, реагујемо у право време и понудимо одговарајуће решење за потребе пословног одлучивања.

Истичемо да је наш Институт је једна од првих организација која је од надлежних државних органа још почетком деведесетих добила лиценцу за процене вредности предузећа, да тај посао успешно обавља у последњих 20 година, те да је, истовремено, једна од ретких организација која је од стране надлежног судског органа (Привредни суд у Београду) још пре 10-ак година била овлашћена за судска вештачења. Такође, Институт је на листи овлашћених проценитеља Министарства за привреду, Агенције за приватизацију и Агенције за стечај, Фонда за развој, као и свих наших водећих банака (Банка Интеза, Комерцијална банка, Рајфајзен банка, Сосиете женерал банка, Универзал банка..).

У циљу пружања адекватне услуге, као заокружен систем, развили смо понуду која обухвата следеће услуге:

➤ Послови ревизије

- ❖ финансијских извештаја
- ❖ консолидованих финансијских извештаја
- ❖ пословања
- ❖ бонитета
- ❖ солвентности
- ❖ специјалних биланса

➤ Услуге сродне ревизији

- ❖ ангажовање на прегледу финансијских извештаја
- ❖ ангажовања на основу којих се пружа уверење
- ❖ ангажовање на прегледу пројектованих финансијских информација



- ❖ ангажовања на обављању уговорених поступака, које између осталог обухвата издавање Извештаја о налазима чињеничног стања о испуњењу обавеза у складу са уговорима о купопродаји друштвеног капитала и осталим уговорима
 - ❖ ангажовања на изради извештаја о налазима чињеничног стања за верификацију трошкова по основу уговора о донацијама
 - ❖ ангажовања на компилацији финансијских информација
- Услуге из области процене вредности капитала и израде програма приватизације, за потребе приватизације, купопродаје акција или удела, оснивање правних лица или било какве статусне промене
 - Услуге процене вредности нематеријалних улагања, некретнина, постројења, опреме и обртних средстава у циљу вредновања по поштеној вредности у складу са Међународним рачуноводственим стандардима
 - Услуге процене вредности нематеријалних улагања, некретнина, постројења, опреме и обртних средстава за потребе пословних банака и других поверилаца (овлашћени проценитељи на листи пословних банака)
 - Услуге процене вредности и вештачења за потребе судских органа
 - Услуге процене вредности у складу са Законом о стечају и Националним стандардом о начину и поступку уновчења стечајног дужника
 - Услуге процене тржишне вредности акција у складу са Законом о привредним друштвима и Законом о хартијама од вредности
 - Услуге из области анализе и истраживања тржишта у процесу доношења инвестиционих одлука
 - Финансијски консалтинг
 - ❖ израда Due diligence
 - ❖ израда студија изводљивости
 - ❖ израде бизнис планова
 - ❖ анализа бонитета
 - ❖ пројектовање финансијских и cash flow извештаја
 - ❖ консултанти у процесу приватизације
 - Пореска саветовања



- **Рачуноводствене услуге**
 - ❖ израда рачуноводствених политика у складу са Међународним стандардима за финансијско извештавање
 - ❖ израда пројеката погонског књиговодства
 - ❖ израда протока документације и др.
 - ❖ организација чувања документације
 - ❖ организације и рационализација рачуноводства
- **надзор и контрола токова документације, поступака књижења као и саме организације рачуноводства и администрације у циљу унапређења истих и отклањања евентуалних недостатака**
- **Услуге ревизије утрошених средстава пројеката који су финансирани из донаторских извора**
- **Актуарске услуге обрачуна бенефиција и других примања запослених у складу са МРС 19 - Накнаде запосленима**
- **Правни консалтинг за све врсте статусних промена и промена правне форме привредног друштва, од саветодавних услуга до оперативног спровођења**



КАДРОВСКИ ТИМ

Сматрамо да имамо изузетно квалификован тим експерата, из области економије, права, проценитеља и судских вештака, са великим искуством, а истовремено са пуно енергије и посвећености постављеном задатаку и клијенту.

За потребе ове презентације, наш кадровски тим смо поделили у 2 групе, иако се он у пракси стално преплиће, међусобно допуњава и сарађује.

Ревизорски тим:

1. Проф. др Зоран Ђерковић, лиценцирани овлашћени ревизор, судски вештак
2. Ненад Јовић, лиценцирани овлашћени ревизор
3. Марија Цвејић, М. Sc., лиценцирани овлашћени ревизор
4. Александар Вићентијевић, лиценцирани овлашћени ревизор
5. Јована Илић, ревизор
6. Милица Спасић, ревизор

Тим проценитеља и правника:

1. Милија Новаковић, дипл.ел.инж., судски вештак
2. Емил Јаноши, дипл.инж. технологије, судски вештак
3. Немања Дејановић, дипл. инж. грађ., судски вештак
4. Весна Марковић, академски сликар, судски вештак
5. Слађана Ђорђевић, дипл. инж. грађ., судски вештак
6. Слободан Максимовић, дипл. инж. грађ., судски вештак

У наставку дајемо наше референце по следећим областима

- у области ревизије
- у области донаторских пројеката-финансираних из страних донација
- у области донаторских пројеката-финансираних из домаћих донација
- у области актуарског обрачуна и ревизија статусних промена
- у области налаза о чињеничном стању према захтевима Агенције за приватизацију Републике Србије
- у области ревизије за потребе гранских спортских савеза Републике Србије



РЕФЕРЕНЦЕ

Професионалан приступ и посвећеност захтевима клијената резултирали су сарадњом са великим бројем клијената из свих пословних области, домаћим и страним клијентима, са компанијама, предузетницима, представницима јавног сектора, банкама, професионалним фондовима и другим финансијским организацијама.

На листи наших референци, за ове потребе, издвојени су само најзначајнији клијенти из области ревизије.

Листа најзначајнијих клијената (у области ревизије)

1. ДИС д.о.о. Крњево
2. ЈП Србијагас, Нови Сад
3. ЈП НА Танјуг, Београд
4. Институт за саобраћај ЦИП
5. Град Београд
6. Austrian Airlines-огранак,
Београд
7. Prince Aviation д.о.о. Београд
8. ЈП ПТТ саобраћаја Србија,
Београд
9. Урбанистички завод Београда
10. Direct Advertising д.о.о.
Суботица
11. Институт за нуклеарне науке
Винча
12. Адам шпед д.о.о. Суботица
13. Политика а.д. Београд
14. ЈП Службени гласник, Београд
Београд
15. ЈП Србијашуме, Београд
16. Институт за путеве а.д.
Београд
17. Грађевинска дирекција Србије
18. ЈГСП Нови Сад, Нови Сад
19. Лагуна д.о.о. Београд
20. ЈП за Склоништа, Београд
21. Делфи књижаре д.о.о. Београд,
22. Инвеј, Београд
23. Медела а.д. Врбас
24. Blumark д.о.о. Београд
25. Санел д.о.о. Београд
26. SMA service д.о.о. Београд
27. Милан Благојевић а.д.
Смедерево
28. ППТ Арматуре а.д.
Александровац
29. Универзитет Сингидунум
30. Арабеса д.о.о. Београд
31. Conal group д.о.о. Београд
32. Рубин а.д. Крушевац
33. Агенција за контролу летења
Србије и Црне Горе д.о.о.
Београд
34. Копаоник а.д. Београд
35. Kauffmann д.о.о. Београд
36. Planum а.д. Београд
37. Tahal - Fideco д.о.о. Београд
38. Klingspor д.о.о. Београд
39. Републичка радиодифузна
агенција РАТЕЛ, Београд
40. Intersafe business д.о.о. Београд
41. Синтезис инжењеринг ППИ
д.о.о. Београд
42. Конкав-конвекс д.о.о. Београд
43. ТП Вишњица Дућани а.д.
Београд
44. Delta agrar д.о.о. Београд
45. Напредак а.д. Стара Пазова
46. Гигавит д.о.о. Београд
47. BDD Prudence Capital а.д.
Београд
48. Мегамаркет д.о.о. Смедеревска
Паланка
49. Славија хотели д.о.о. Београд
50. Yuglob д.о.о. Београд
51. Кланица 8. октобар а.д.
Петровац на Млави



52. Rotis group д.о.о. Београд
53. Sky Music Corporation д.о.о. Београд
54. Винарија Чока д.о.о. Чока
55. Арабеса д.о.о. Београд
56. Албус а.д. Нови Сад
57. Бечејска пекара а.д. Бечеј
58. ЈП Транснафта Панчево
59. Кварц д.о.о. Младеновац
60. Тривит д.о.о. Бечеј
61. Мега маркет д.о.о. Смедеревска Паланка
62. Неостар а.д. Нови Сад
63. Про тент д.о.о. Ушће
64. НББ Некретнине а.д. Београд
65. Таб батерије д.о.о. Угриновци
66. ЈКП Биоктош, Ужице
67. Дрвопромет д.о.о. Кула
68. Нови Сан д.о.о. Београд
69. Italiana Costruzioni S.P.A.-ogranak
70. Думеко д.о.о. Београд
71. Cortech д.о.о. Београд
72. Lexinton properties д.о.о. Београд
73. Инвеј а.д. Београд
74. Шафран д.о.о. Београд
75. Диплон д.о.о. Београд
76. Бео Драгос д.о.о. Београд
77. ГП Напред д.о.о. Београд
78. SKY Media Group д.о.о. Београд
79. Ветеринарска станица а.д. Кикинда
80. Лука Дунав а.д. Панчево
81. Business support company д.о.о. Београд
82. Alchemist фактор д.о.о. Београд
83. Локомотива д.о.о. Београд
84. Ideal Finance д.о.о. Београд
85. Тривит пек а.д. Врбас
86. Електродизалица а.д. Београд
87. Колубара угоститељство д.о.о. Вреоци
88. ЈКП Наисус, Ниш
89. Раца д.о.о. Зрењанин
90. АБ Енерго д.о.о. Београд
91. Витал а.д. Врбас
92. Тобако импулс д.о.о. Београд
93. Тоза Марковић д.о.о. Кикинда
94. Индустрокомерц д.о.о. Београд
95. УДП Стари Град а.д. Београд
96. Луки комерц д.о.о. Пећинци
97. ЈКП Водовод, Ужице
98. Центар фактор д.о.о. Београд
99. Укус а.д. Пећинци
100. Неостар а.д. Нови Сад



ГИГАВИТ д.о.о.
Београд

Предмет: Понуда

У прилогу достављамо понуду за услугу обављања послова ревизије консолидованих финансијских извештаја за 2025 годину.

Понуда је специфицирана са следећим елементима:

- Предмет ревизије
- План и методологија рада
- Накнада за обављање ревизије
- Услови плаћања
- Кадровски тим
- Референце ревизорске куће

Надајући се наставку сарадње, за коју смо уверени да би била успешна, срдечно Вас поздрављамо и желимо пуно успеха у раду!

Прилог: Понуда са референцама

Београд, 06.05.2025. године

Директор ревизије
Проф. др Зоран Ђерковић





ПОНУДА

Предмет:

Законом о ревизији прописана је обавеза обављања ревизије финансијских извештаја у складу са тим законом, Међународним стандардима ревизије и Кодексом етике за професионалне рачуновође.

Ревизија представља испитивање финансијских извештаја и поткрепљујућих финансијских и других евиденција и информација с циљем да независни ревизор формира и изрази мишљење о истинитости и објективности података садржаних у финансијским извештајима који су предмет испитивања.

Међународни стандарди ревизије уређују питања планирања и обављања ревизије у циљу да она пружи разумно уверење о томе да финансијски извештаји не садрже материјално значајне грешке. Ревизија укључује испитивање, тестирање и прикупљање доказа који поткрепљују износе и информације у финансијским извештајима. Ревизија ће такође обухватити оцену примењених рачуноводствених начела и значајних процена извршених од стране руководства Предузећа, као и оцену опште презентације финансијских извештаја.

Наши ће поступци садржати тестове документарних доказа који потврђују пословне догађаје евидентиране на рачунима, тестове физичког постојања, конфирмације потраживања и обавеза, присуство попису залиха и друге поступке ревизије.

Након обављене ревизије у складу са Међународним стандардима ревизије, ревизор је дужан да сачини и изда Извештај независног ревизора који садржи:

1. Извештај независног ревизора у коме се изражава мишљење о истинитости и објективности имовине, капитала, обавеза и резултата пословања садржаних у испитаним финансијским извештајима.
2. Финансијске извештаје који су били предмет ревизије.
3. Напомене уз финансијске извештаје, који су саставни део финансијских извештаја. Сврха напомена уз финансијске извештаје је да се корисницима информација, садржаних у финансијским извештајима, омогући боље и потпуније разумевање финансијског стања и резултата пословања.

У том циљу у Напоменама се обелодањују рачуноводствене политике, односно методи примењени у рачуноводственом обухватању и исказивању појединих категорија и позиција, структура појединих материјално значајних ставки, као и друге информације од значаја за боље разумевање финансијских извештаја.



Рок за почетак и завршетак ревизије:

Активности на обављању ревизије би почеле у договореном року, а рок за завршетак ревизије би био 10 радних дана за ревизију консолидованих финансијских извештаја рачунајући од дана достављања комплетне документације.

Накнада за обављање ревизије:

Накнада за обављање ревизије консолидованих финансијских извештаја за 2025. годину и издавање Извештаја ревизора износила би:

- 1.250,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате, без урачунатог пореза на додату вредност.

Услови плаћања

- 30% уговореног износа до краја децембра 2025. године;
- 50% у току ревизије консолидованих финансијских извештаја;
- 20% у року од 5 дана од добијања Нацрта извештаја о ревизији, а пре достављања Коначног извештаја о ревизији.



- ❖ ангажовања на обављању уговорених поступака, које између осталог обухвата издавање Извештаја о налазима чињеничног стања о испуњењу обавеза у складу са уговорима о купопродаји друштвеног капитала и осталим уговорима
 - ❖ ангажовања на изради извештаја о налазима чињеничног стања за верификацију трошкова по основу уговора о донацијама
 - ❖ ангажовања на компилацији финансијских информација
- Услуге из области процене вредности капитала и израде програма приватизације, за потребе приватизације, купопродаје акција или удела, оснивање правних лица или било какве статусне промене
 - Услуге процене вредности нематеријалних улагања, некретнина, постројења, опреме и обртних средстава у циљу вредновања по поштеној вредности у складу са Међународним рачуноводственим стандардима
 - Услуге процене вредности нематеријалних улагања, некретнина, постројења, опреме и обртних средстава за потребе пословних банака и других поверилаца (овлашћени проценитељи на листи пословних банака)
 - Услуге процене вредности и вештачења за потребе судских органа
 - Услуге процене вредности у складу са Законом о стечају и Националним стандардом о начину и поступку уновчења стечајног дужника
 - Услуге процене тржишне вредности акција у складу са Законом о привредним друштвима и Законом о хартијама од вредности
 - Услуге из области анализе и истраживања тржишта у процесу доношења инвестиционих одлука
 - Финансијски консалтинг
 - ❖ израда Due diligence
 - ❖ израда студија изводљивости
 - ❖ израде бизнис планова
 - ❖ анализа бонитета
 - ❖ пројектовање финансијских и cash flow извештаја
 - ❖ консултанти у процесу приватизације
 - Пореска саветовања



- **Рачуноводствене услуге**
 - ❖ израда рачуноводствених политика у складу са Међународним стандардима за финансијско извештавање
 - ❖ израда пројеката погонског књиговодства
 - ❖ израда протока документације и др.
 - ❖ организација чувања документације
 - ❖ организације и рационализација рачуноводства
- **надзор и контрола токова документације, поступака књижења као и саме организације рачуноводства и администрације у циљу унапређења истих и отклањања евентуалних недостатака**
- **Услуге ревизије утрошених средстава пројеката који су финансирани из донаторских извора**
- **Актуарске услуге обрачуна бенефиција и других примања запослених у складу са МРС 19 - Накнаде запосленима**
- **Правни консалтинг за све врсте статусних промена и промена правне форме привредног друштва, од саветодавних услуга до оперативног спровођења**



КАДРОВСКИ ТИМ

Сматрамо да имамо изузетно квалификован тим експерата, из области економије, права, проценитеља и судских вештака, са великим искуством, а истовремено са пуно енергије и посвећености постављеном задатаку и клијенту.

За потребе ове презентације, наш кадровски тим смо поделили у 2 групе, иако се он у пракси стално преплиће, међусобно допуњава и сарађује.

Ревизорски тим:

1. Проф. др Зоран Ђерковић, лиценцирани овлашћени ревизор, судски вештак
2. Ненад Јовић, лиценцирани овлашћени ревизор
3. Марија Цвејић, М. Sc., лиценцирани овлашћени ревизор
4. Александар Вићентијевић, лиценцирани овлашћени ревизор
5. Јована Илић, ревизор
6. Милица Спасић, ревизор

Тим проценитеља и правника:

1. Милија Новаковић, дипл.ел.инж., судски вештак
2. Емил Јаноши, дипл.инж. технологије, судски вештак
3. Немања Дејановић, дипл. инж. грађ., судски вештак
4. Весна Марковић, академски сликар, судски вештак
5. Слађана Ђорђевић, дипл. инж. грађ., судски вештак
6. Слободан Максимовић, дипл. инж. грађ., судски вештак

У наставку дајемо наше референце по следећим областима

- у области ревизије
- у области донаторских пројеката-финансираних из страних донација
- у области донаторских пројеката-финансираних из домаћих донација
- у области актуарског обрачуна и ревизија статусних промена
- у области налаза о чињеничном стању према захтевима Агенције за приватизацију Републике Србије
- у области ревизије за потребе гранских спортских савеза Републике Србије



РЕФЕРЕНЦЕ

Професионалан приступ и посвећеност захтевима клијената резултирали су сарадњом са великим бројем клијената из свих пословних области, домаћим и страним клијентима, са компанијама, предузетницима, представницима јавног сектора, банкама, професионалним фондовима и другим финансијским организацијама.

На листи наших референци, за ове потребе, издвојени су само најзначајнији клијенти из области ревизије.

Листа најзначајнијих клијената (у области ревизије)

1. ДИС д.о.о. Крњево
2. ЈП Србијагас, Нови Сад
3. ЈП НА Танјуг, Београд
4. Институт за саобраћај ЦИП
5. Град Београд
6. Austrian Airlines-огранак, Београд
7. Prince Aviation д.о.о. Београд
8. ЈП ПТТ саобраћаја Србија, Београд
9. Урбанистички завод Београда
10. Direct Advertising д.о.о. Суботица
11. Институт за нуклеарне науке Винча
12. Адам шпед д.о.о. Суботица
13. Политика а.д. Београд
14. ЈП Службени гласник, Београд Београд
15. ЈП Србијашуме, Београд
16. Институт за путеве а.д. Београд
17. Грађевинска дирекција Србије
18. ЈГСП Нови Сад, Нови Сад
19. Лагуна д.о.о. Београд
20. ЈП за Склоништа, Београд
21. Делфи књижаре д.о.о. Београд,
22. Инвеј, Београд
23. Медела а.д. Врбас
24. Blumark д.о.о. Београд
25. Санел д.о.о. Београд
26. SMA service д.о.о. Београд
27. Милан Благојевић а.д. Смедерево
28. ППТ Арматуре а.д. Александровац
29. Универзитет Сингидунум
30. Арабеса д.о.о. Београд
31. Conal group д.о.о. Београд
32. Рубин а.д. Крушевац
33. Агенција за контролу летења Србије и Црне Горе д.о.о. Београд
34. Копаоник а.д. Београд
35. Kauffmann д.о.о. Београд
36. Planum а.д. Београд
37. Tahal - Fidenco д.о.о. Београд
38. Klingspor д.о.о. Београд
39. Републичка радиодифузна агенција РАТЕЛ, Београд
40. Intersafe business д.о.о. Београд
41. Синтезис инжењеринг ППИ д.о.о. Београд
42. Конкав-конвекс д.о.о. Београд
43. ТП Вишњица Дућани а.д. Београд
44. Delta agrar д.о.о. Београд
45. Напредак а.д. Стара Пазова
46. Гигавит д.о.о. Београд
47. BDD Prudence Capital а.д. Београд
48. Мегамаркет д.о.о. Смедеревска Паланка
49. Славија хотели д.о.о. Београд
50. Yuglob д.о.о. Београд
51. Кланица 8. октобар а.д. Петровац на Млави



52. Rotis group д.о.о. Београд
53. Sky Music Corporation д.о.о. Београд
54. Винарија Чока д.о.о. Чока
55. Арабеса д.о.о. Београд
56. Албус а.д. Нови Сад
57. Бечејска пекара а.д. Бечеј
58. ЈП Транснафта Панчево
59. Кварц д.о.о. Младеновац
60. Тривит д.о.о. Бечеј
61. Мега маркет д.о.о. Смедеревска Паланка
62. Неостар а.д. Нови Сад
63. Про тент д.о.о. Ушће
64. НББ Некретнине а.д. Београд
65. Таб батерије д.о.о. Угриновци
66. ЈКП Биоктош, Ужице
67. Дрвопромет д.о.о. Кула
68. Нови Сан д.о.о. Београд
69. Italiana Costruzioni S.P.A.-ogranak
70. Думеко д.о.о. Београд
71. Cortech д.о.о. Београд
72. Lexinton properties д.о.о. Београд
73. Инвеј а.д. Београд
74. Шафран д.о.о. Београд
75. Диплон д.о.о. Београд
76. Бео Драгос д.о.о. Београд
77. ГП Напред д.о.о. Београд
78. SKY Media Group д.о.о. Београд
79. Ветеринарска станица а.д. Кикинда
80. Лука Дунав а.д. Панчево
81. Business support company д.о.о. Београд
82. Alchemist фактор д.о.о. Београд
83. Локомотива д.о.о. Београд
84. Ideal Finance д.о.о. Београд
85. Тривит пек а.д. Врбас
86. Електродизалица а.д. Београд
87. Колубара угоститељство д.о.о. Вреоци
88. ЈКП Наисус, Ниш
89. Раца д.о.о. Зрењанин
90. АБ Енерго д.о.о. Београд
91. Витал а.д. Врбас
92. Тобако импулс д.о.о. Београд
93. Тоза Марковић д.о.о. Кикинда
94. Индустрокомерц д.о.о. Београд
95. УДП Стари Град а.д. Београд
96. Луки комерц д.о.о. Пећинци
97. ЈКП Водовод, Ужице
98. Центар фактор д.о.о. Београд
99. Укус а.д. Пећинци
100. Неостар а.д. Нови Сад





“NBB NEKRETNINE” AD, BEOGRAD
PONUDA ZA OBAVLJANJE REVIZIJE
GODIŠNJIH FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA ZA 2025. GODINU

5. maj 2025. godine



SADRŽAJ

1. VAŠE POTREBE.....	1
2. O MOORE STEPHENSU.....	3
3. ZAŠTO MOORE.....	4
4. RELEVATNO ISKUSTVO.....	5
5. PRAVA CENA	8
6. PRAVI TIM.....	9
7. USLUGE REVIZIJE	11

1. VAŠE POTREBE

- ✓ *Tim sa iskustvom*
- ✓ *Pravovremena i sveobuhvatna usluga*
- ✓ *Dostupnost revizora*

MOORE Stephens Revizija i Računovodstvo d.o.o, Beograd je sa zadovoljstvom pripremio ovu ponudu za Vas.

Poštovani,

Razumeli smo da „NBB NEKRETNINE“ a.d., Beograd (dalje u tekstu i Klijent) traži nezavisnog revizora koji bi izvršio uslugu revizije pojedinačnih finansijskih izveštaja za 2025. godinu. Reviziju treba izvršiti u skladu sa Međunarodnim standardima revizije, Kodeksom profesionalne etike za javne računovođe i relevantnom domaćom zakonskom regulativom. Shodno tome, na osnovu izvršene revizije finansijskih izveštaja potrebno je izdati izveštaje navedene u tački 7.5 ove ponude.

Kao i kod svakog angažovanja, morate biti sigurni da je tim koji ste angažovali sposoban da vam pruži pouzdanu i kompletnu uslugu. Svoje znanje i iskustvo upotrebićemo kako bismo vam pružili usluge na brz i efikasan način.

Prilikom pružanja usluga, vodimo računa o zadatim rokovima uz redovno informisanje o toku i napretku. Smatramo da je odnos sa vama dvosmeran proces: kako je od vitalnog značaja da smo vam dostupni kad god smo vam potrebni, podjednako je važno da vas blagovremeno obavestimo o postojanju značajnih pitanja. Naš cilj je da vam pružimo proaktivnu i efikasnu uslugu.

Mi prepoznavamo značaj dostupnosti stručne usluge visokog kvaliteta. Stoga, partneri i menadžeri u MOORE Stephens-u ne samo da će upravljati i obezbediti maksimalnu efikasnost i kvalitet, već će biti dostupni vašem menadžmentu. Doprinos angažmanu ne daju samo partneri i menadžeri, već i stručnost svih ostalih članova našeg tima koji će vam biti na raspolaganju.

U našoj ponudi ćemo obrazložiti napred navedeno i takođe navesti:

- tim koji će adekvatno odgovoriti postavljenim zahtevima
- naš pristup reviziji
- naše relevantne reference
- informacije o firmi i mreži
- naknadu za naše usluge.

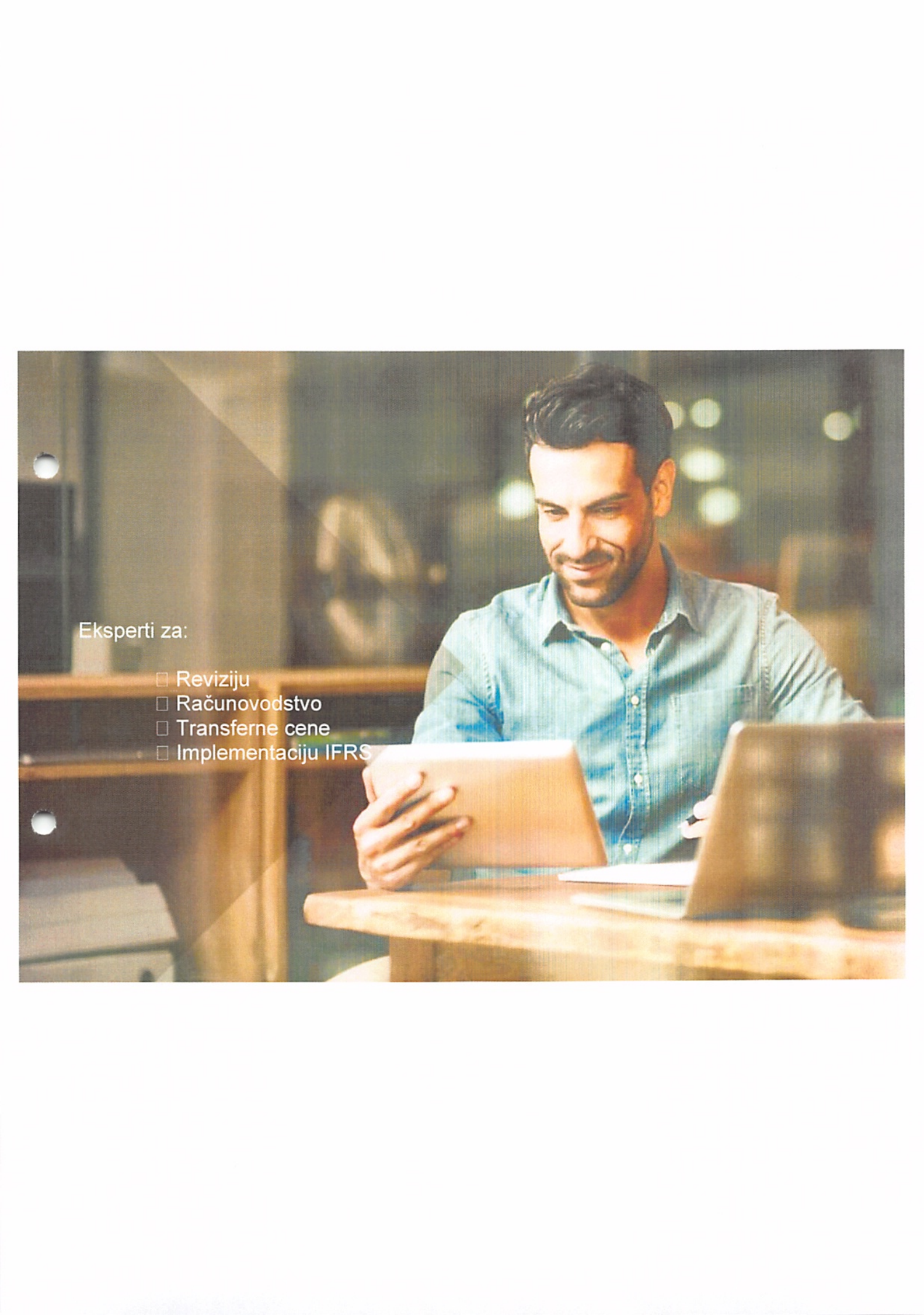
Verujemo da će vam ova ponuda pružiti sve neophodne informacije, kako biste bili sigurni da je MOORE pravi izbor. Međutim, ukoliko smatrate da su vam potrebne dodatne informacije ili imate pitanja ili sugestije, budite slobodni da nam se nakon razmatranja ponude obratite.

Bogoljub Aleksić
Direktor

T: +381 (0)11 4033 250

E: aleksic@revizija.co.rs



A man with dark hair and a beard, wearing a blue button-down shirt, is seated at a light-colored wooden table. He is looking down at a tablet computer he is holding with both hands. To his right, a laptop is open on the table. The background is a blurred office environment with warm lighting and wooden shelves.

Eksperti za:

- ☐ Reviziju
- ☐ Računovodstvo
- ☐ Transferne cene
- ☐ Implementaciju IFRS

2. O MOORE STEPHENS-U

Ponosni smo na činjenicu da su naše starije kolege učile reviziju u njenoj postojbini Londonu, u vreme kada je reč revizija bila potpuno nepoznata u ovom delu Evrope.

U svojoj 110 godina dugoj istoriji MOORE je evoluirao od male firme do današnjeg statusa globalne mreže.

MOORE SRBIJA

MOORE Stephehs Revizija i Računovodstvo d.o.o., Beograd je šesta najveća firma za pružanje usluga revizije, računovodstva i konsaltinga u Srbiji po kriterijumima ukupnog prihoda i broja zaposlenih, dok se po broju zaposlenih ovlašćenih revizora nalazi na prvom mestu. Jedna smo od sedam revizorskih firmi u zemlji koja u skladu sa ovlašćenjem NBS pruža usluge revizije bankama, a od strane Komisije za hartije od vrednosti smo ovlašćeni za reviziju svih javnih društava.

Osnovani smo 1994. godine kao pravni sledbenik sektora za reviziju bivše Službe društvenog knjigovodstva (SDK) koja je u periodu od 1973. godine pa sve do ranih 90-ih godina jedina pružala usluge revizije u bivšoj SFRJ. Ponosni smo na činjenicu da su naše starije kolege učile reviziju u njenoj postojbini Londonu, u vreme kada je reč revizija bila potpuno nepoznata u ovom delu Evrope.

Naš tim čini više od 69 zaposlenih različitih specijalnosti, uključujući revizore (od kojih su 14 ovlašćenih revizora), računovođe, poreske konsultante i finansijske savetnike, osposobljene da usluge pružaju na srpskom i engleskom jeziku. Osim stalno zaposlenih, naše stručne kapacitete značajno dopunjava tim stalnih stručnih saradnika različitih specijalnosti, što nam omogućava da pružimo širok spektar stručnih usluga i odgovorimo na sve zahteve klijenata.

Naša lokalna mreža kancelarija pored centrale u Beogradu uključuje i ogranke u Novom Sadu, Nišu i Zrenjaninu, što nam omogućava da budemo bliže klijentima i brže reagujemo na njihove zahteve.

U težnji da klijentima pružimo veću prohodnost na međunarodno tržište kapitala, a svojim zaposlenima metodološku podršku i međunarodnu stručnu obuku, nakon privatizacije preduzeća od strane konzorcijuma zaposlenih 2008. godine, postali smo punopravni član MOORE Stephens International. Kao deo širih organizacionih promena, septembra 2019. godine mreža je promenila naziv u MOORE Global Network Limited.

MOORE GLOBAL NETWORK

MOORE Global Network Limited (www.moore-global.com) je jedna od vodećih globalnih revizorskih mreža u čijem sastavu posluje više od 234 nezavisnih revizorskih, računovodstvenih i konsalting firmi, sa kancelarijama u više od 116 zemalja, sa više od 37.000 zaposlenih i godišnjim prihodom većim od 5,1 milijarde US\$.

3. ZAŠTO MOORE?

Navodimo sledeće razloge zašto bi trebalo da angažujete MOORE Stephens:

KVALITET



Metodološki pristup MOORE Stephens -a omogućava rešavanje ključnih pitanja uz minimalno opterećenje vašeg osoblja. Pored toga, dajemo povratne informacije o našim saznanjima i savete za vaš budući rast i strategije razvoja. O svim mogućim nepravilnostima ili slabostima bićete obavešteni u najranijoj fazi revizije, zajedno sa predlozima za njihovo prevazilaženje.

ISKUSAN TIM



Naš tim poseduje potrebno znanje, adekvatne veštine i relevantno iskustvo da prepozna vaše potrebe i odgovori na njih. Struktura naših revizorskih timova je optimalna, što znači da se na terenskom radu konstantno nalazi potreban broj zaposlenih u seniorskim i menadžerskim zvanjima.

DOSTUPNOST



Verujemo da se iz naše ponude vidi da MOORE Stephens može da odgovori vašim zahtevima. Pružićemo vam pravovremenu uslugu, imajući na umu ugovorene rokove uz rešavanje svih potencijalnih pitanja u najkraćem mogućem roku. Revizorski tim je dostupan tokom cele godine za moguća pitanja koja mogu biti od uticaja na kvalitet vaših finansijskih izveštaja.

PRAVA PONUDA



Svesni smo da je odnos pružene vrednosti za cenu usluge (*value for money*) glavni kriterijum za izbor svake ponude, a da profesionalne usluge nikako ne predstavljaju izuzetak. Pažljivo pristupamo obračunu naše naknade kako bismo osigurali da obe strane imaju korist u ovom poslovnom angažmanu. Naše naknade nisu najniže na tržištu, ali smo uvereni da predstavljaju najbolji odnos kvaliteta i cene

4. RELEVANTNO ISKUSTVO



MOORE Stephens Revizija i Računovodstvo posедуje znanje i iskustvo da odgovori vašim potrebama.

Tokom 30 godina poslovanja obavili smo preko pet hiljada revizija za brojne klijente među kojima se nalaze i neki od najvećih privrednih i bankarskih sistema u Srbiji i regionu.

Naši klijenti su iz različitih privrednih delatnosti: proizvodnje, trgovine, građevinarstva i upravljanja nekretninama, poljoprivrede, špedicije i transporta, hotelijerstva i turizma, energetike i rudarstva, javnog sektora, sektora usluga, itd. Osim klijentima iz oblasti privrede, u kontinuitetu od osnivanja firme, usluge revizije pružamo bankama, osiguravajućim društvima i drugim finansijskim institucijama. Među najbrojnim i najzadovoljnijim klijentima se nalaze i klijenti iz nevladinog sektora (NGO).

Imamo veliko iskustvo u reviziji konsolidovanih finansijskih izveštaja, kako u ulozi grupnog revizora, tako i kao revizori zavisnih preduzeća. Obavljajući reviziju zavisnih pravnih lica u Srbiji, uspešno smo saradivali sa velikim brojem revizorskih kuća iz inostranstva, sledeći dobijene revizorske instrukcije u različitim zahtevanim formama.

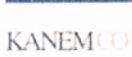
Zahvaljujući profesionalnom ugledu i stečenim referencama, naši revizorski izveštaji su prihvaćeni od strane širokog kruga potencijalnih korisnika u zemlji i inostranstvu, zbog čega je njihova upotrebnost mnogo veća od samog ispunjavanja zakonske obaveze. Ovo posebno može biti od značaja kada se ima u vidu činjenica da većina banaka posедуje sopstvenu skraćenu listu revizorskih kuća, čiji su izveštaji za njih jedino prihvatljivi u procesu odobravanja kredita.

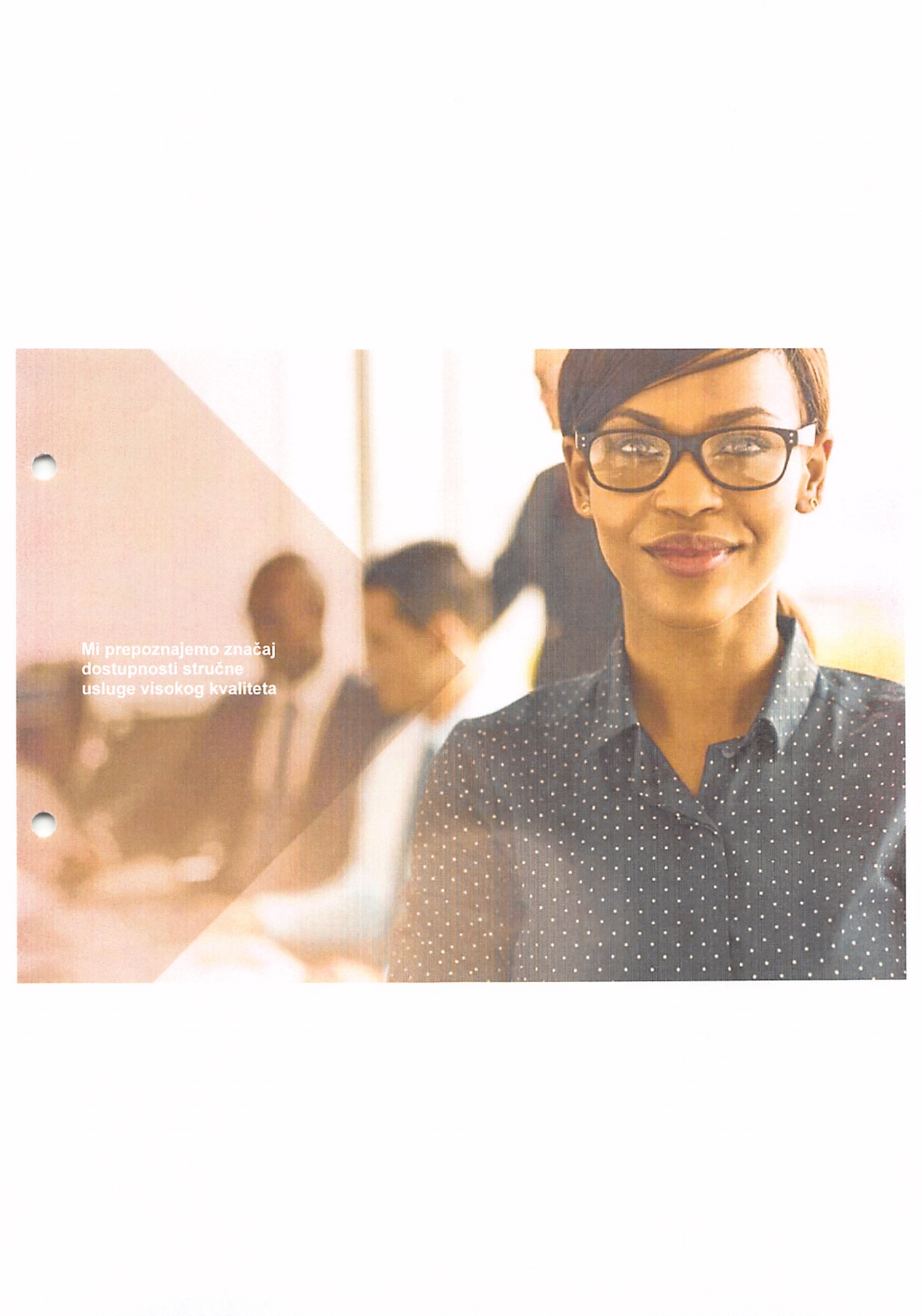


Kao potvrda kvaliteta pruženih usluga, MOORE Stephens Revizija i Računovodstvo d.o.o., Beograd je 2014. godine proglašena za najbolju revizorsku firmu u Srbiji od strane prestižnog Londonskog Corporate Intl Magazine Global Award, u kategoriji: „Full Service Accountancy Firm of the Year in Serbia“.

Našoj firmi je dodeljeno novo priznanje od strane Acquisition international koji je MOORE Stephens Reviziji i Računovodstvu d.o.o., Beograd proglasio za najbolju računovodstvenu firmu u Srbiji u 2018. godini u kategoriji: "Leaders in Accounting & Payroll Services 2018 – Serbia".

Našu referentnu listu za odabrane klijente dajemo u nastavku:

 STADION SHOPPING CENTER STADION SHOPPING CENTAR	 IMMOCENTAR TWO	 KANEM CO
 UŠĆE TOWER UŠĆE TOWER	 UŠĆE SHOPPING	 MPC
 TRŽNICA SUBOTICA		



Mi prepoznavamo značaj
dostupnosti stručne
usluge visokog kvaliteta

5. PRAVA CENA

Svesni smo da je odnos pružene vrednosti za cenu usluge (value for money) glavni kriterijum za izbor svake ponude, a da profesionalne usluge nikako ne predstavljaju izuzetak

Usvojili smo transparentan pristup obračuna naše naknade na koji smo ponosni, i verujemo da nas to izdvaja od konkurencije.

Ceneći obim i kompleksnost posla koji treba obaviti, naša naknada se obračunava na osnovu broja angažovanih revizora, nivoa njihove stručnosti i utrošenog vremena.

U skladu sa napred navedenim, predložena naknada (plativa u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan fakturisanja) je sledeća:

Naziv klijenta	Vrsta posla	Iznos (EUR)
"NBB NEKRETNINE" d.o.o., Beograd	Revizija pojedinačnih finansijskih izveštaja za 2025. godinu	5.000

Predložena dinamika plaćanja je sledeća:

Rata	% naknade za uplatu	Rok za uplatu
1	20%	u roku od 14 dana po potpisivanju Ugovora
2	40%	u roku od 3 dana nakon završetka prethodne revizije, ili (u slučaju kada se ne radi prethodna revizija), najkasnije 3 dana pre početka obavljanja završne revizije
3	40%	u roku od 3 dana nakon izdavanja izveštaja revizije u nacrtu

Pretpostavke

Naša ponuda:

- počiva na pretpostavci da do, i u toku angažmana, neće doći do neočekivanih značajnih promena u obimu posla;
- uključuje sve troškove vršenja revizije;
- isključuje PDV po važećoj stopi na dan fakturisanja.

Dopunski rad

Za sve eventualno potrebne dodatne usluge, koje se ne mogu podvesti pod revizorski angažman, a zahtevaju naš dopunski rad, predložićemo posebne uslove angažovanja i fer naknade.

6. PRAVI TIM

Za pružanje kvalitetne usluge, ključne su veze koje se uspostavljaju, na svim nivoima, između vaših i naših zaposlenih.

MOORE Stephens se fokusira na ljude, a partneri podstiču i predvode odnose sa klijentima. Svaki član stručnog tima će biti upoznat sa vašim poslovanjem kako bi vam pružio adekvatnu podršku. Rukovodeći članovi našeg tima će vam biti na raspolaganju, a ostali članovi tima će biti odabrani u skladu sa vašim specifičnim potrebama. Naša politika ljudskih resursa je obezbeđivanje visokog nivoa kvaliteta i kontinuiteta, uz minimalnu fluktuaciju zaposlenih. Vaš tim će voditi:



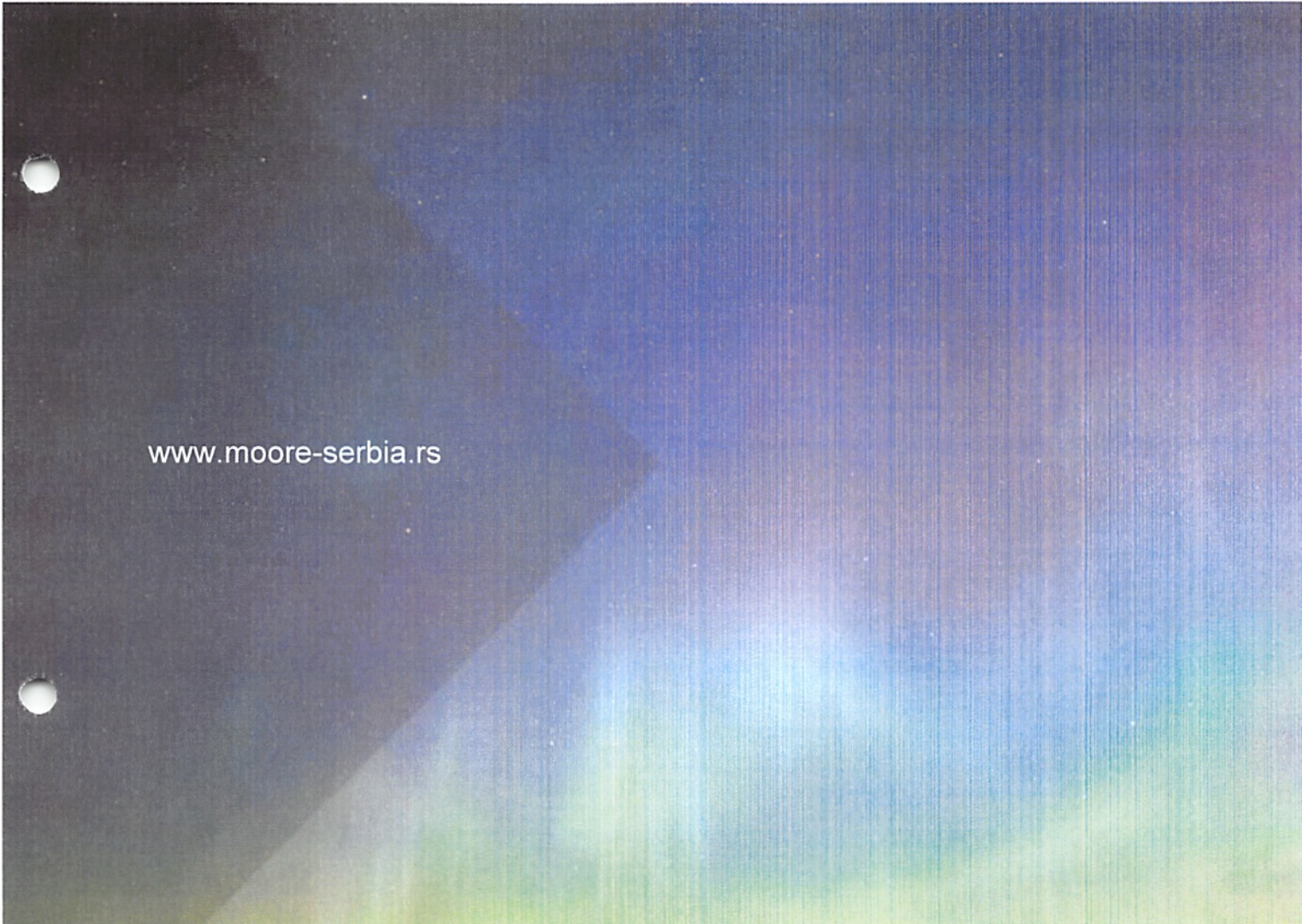
Ružica Vukosavljević, Partner angažmana

E: vukosavljevic@revizija.co.rs

T: +381 (0) 62 800 1967

Ružica je Licencirani ovlašćeni revizor i Ovlašćeni interni revizor i na poziciji je Partnera u odeljenju za reviziju finansijskog sektora. Ima 19 godina iskustva u eksternoj i internoj reviziji, izradi dijagnostičkih studija i izveštaj o kvalitetu aktive (AQR). Specijalizovana je za reviziju banaka, osiguravajućih društava i drugih finansijskih organizacija. Osim finansijskog sektora Ružica ima značajno iskustvo i u reviziji privrednih društava koja se bave upravljanjem nekretninama. Kvalifikovana je za rukovođenje i sprovođenje poslova revizije finansijskih izveštaja i konsolidovanih finansijskih izveštaja, evaluaciju računovodstvenih politika i usklađenosti računovodstvenih politika sa MRS/MSFI i Odlukama Narodne banke Srbije.

Ružica će biti odgovorna za ukupno sprovođenje angažmana. Odabraće i organizovati stručni tim i komunicirati sa menadžerom angažmana i imenovanim kontrolorom kvaliteta.



www.moore-serbia.rs

7. USLUGE REVIZIJE

Primarni cilj revizije je izražavanje nezavisnog mišljenja o vašim finansijskim izveštajima

Mi razumemo potrebu da se istaknu sva pitanja na koja nađemo tokom rada i da ponudimo savete za njihovo rešavanje. Verujemo da je ključ za kvalitetnu uslugu snažna veza između vas i našeg tima, što omogućava da naš posao bude detaljno i precizno planiran i prilagođen vašim potrebama.

7.1 CILJEVI REVIZIJE

Ciljevi ove revizije su da omogući revizoru da izrazi mišljenje o istinitosti i objektivnosti finansijskih izveštaja u odnosu na propise o računovodstvu i računovodstvene standarde u Republici Srbiji.

7.2 STRATEGIJA I PLANIRANJE REVIZIJE

Naša strategija podrazumeva pristup zasnovan na riziku, što podrazumeva detaljnu analizu rizika i procenu sistema i kontrola koji su postavljeni da ublaže ove rizike. Pre početka rada na terenu, diskutovaćemo sa vama o revizorskom pristupu za područja u kojima su prepoznati rizici. Plan revizije će biti sačinjen tako da na osnovu njega imamo odgovarajuća očekivanja da ćemo uočiti materijalne greške u finansijskim izveštajima ili računovodstvenim evidencijama koje mogu biti posledica prevare, greške ili kršenja propisa

7.3 PROCES REVIZIJE



U sprovođenju revizije koristimo CaseWare revizorski softver specijalno prilagođen MOORE metodologiji, kao i TeamMate i IDEA softvere za potrebe revizorskog uzorkovanja i pretraživanja baza podataka.

7.4 DELOKRUG REVIZIJE

Reviziju ćemo planirati i obaviti u skladu sa Međunarodnim standardima revizije, Etičkim kodeksom za profesionalne računovode i relevantnom zakonskom regulativom. Na osnovu sprovedene revizije, koja uključuje ispitivanje dokaza na bazi provere uzoraka, kao i ocenu primenjenih računovodstvenih načela, izrazićemo svoje nezavisno mišljenje o istinitosti i objektivnosti finansijskih izveštaja.

7.5 IZVEŠTAVANJE

Na osnovu obavljene revizije izdajemo sledeće revizorske izveštaje, koji po formi i sadržaju ispunjavaju zakonske obaveze, i vaše eventualne dopunske zahteve:

- ☐ Izveštaj nezavisnog revizora o izvršenoj reviziji godišnjih finansijskih izveštaja za 2025. godinu (Audit Report);
- ☐ Pismo rukovodstvu o uočenim nepravilnostima i/ili slabostima u funkcionisanju sistema internih kontrola (Management Letter).

Izveštaji će biti izdati na srpskom jeziku u štampanoj i elektronskoj formi. Moguće je prevođenje izveštaja na engleski jezik.

7.6 ROKOVI

Termini i rokovi obavljanja revizije zavise od vaše pripremljenosti i dostupnosti dokumentacije specificirane od strane revizora. Uvažavajući vaše zahteve, okvirni rokovi za vršenje revizije su sledeći:

Faza revizije	Termini
Prethodna revizija	Novembar – Decembar 2025
Popis zaliha	Dani zakazanog popisa
Završna revizija – rad na terenu	Po dogovoru sa Klijentom
Revizorski izveštaj i Pismo rukovodstvu - Nacrti	Dve nedelje nakon početka vršenja završne revizije
Revizorski izveštaji i Pismo rukovodstvu - Finalni	Tri dana po dostavljanju primedbi na nacrt



KONTAKTI

Beograd

Studentski trg 4/V
t: +381 11 3283 440, 3281 194, 2181 112
e: office@revizija.co.rs

Niš

TPC Kalča A II / 24
t: +381 18 252 040
e: rmi@revizija.co.rs

Novi Sad

Bulevar oslobođenja 76a/IV/31
t: +381 21 661 2981
e: rns@revizija.co.rs

Zrenjanin

Gimnazijska 17/7
t: +381 23 535 039
e: rrzr@revizija.co.rs



MOORE

www.moore-global.com

We believe the information contained herein to be correct at the time of going to press, but we cannot accept any responsibility for any loss occasioned to any person as a result of action or refraining from action as a result of any item herein. Printed and published by © Moore Stephens International Limited. Moore Stephens International Limited, a company incorporated in accordance with the laws of England, provides no audit or other professional services to clients. Such services are provided solely by member and correspondent firms of Moore Stephens International Limited in their respective geographic areas. Moore Stephens International Limited and its member firms are legally distinct and separate entities. They are not and nothing shall be construed to place these entities in the relationship of parents, subsidiaries, partners, joint ventures or agents. No member firm of Moore Stephens International Limited has any authority (actual, apparent, implied or otherwise) to obligate or bind Moore Stephens International Limited or any other Moore Stephens International Limited member or correspondent firm in any manner whatsoever.

“GIGAVIT” DOO, BEOGRAD

PONUDA ZA OBAVLJANJE REVIZIJE

GODIŠNJIH KONSOLIDOVANIH FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA
ZA 2025. GODINU

5. maj 2025. godine



SADRŽAJ

1. VAŠE POTREBE.....	1
2. O MOORE STEPHENSU.....	3
3. ZAŠTO MOORE.....	4
4. RELEVATNO ISKUSTVO.....	5
5. PRAVA CENA	8
6. PRAVI TIM.....	9
7. USLUGE REVIZIJE	11

1. VAŠE POTREBE

- ✓ *Tim sa iskustvom*
- ✓ *Pravovremena i sveobuhvatna usluga*
- ✓ *Dostupnost revizora*



MOORE Stephens Revizija i Računovodstvo d.o.o, Beograd je sa zadovoljstvom pripremilo ovu ponudu za Vas.

Poštovani,

Razumeli smo da „GIGAVIT“ d.o.o., Beograd (dalje u tekstu i Klijent) traži nezavisnog revizora koji bi izvršio uslugu revizije konsolidovanih finansijskih izveštaja za 2025. godinu. Reviziju treba izvršiti u skladu sa Međunarodnim standardima revizije, Kodeksom profesionalne etike za javne računovođe i relevantnom domaćom zakonskom regulativom. Shodno tome, na osnovu izvršene revizije finansijskih izveštaja potrebno je izdati izveštaje navedene u tački 7.5 ove ponude.

Kao i kod svakog angažovanja, morate biti sigurni da je tim koji ste angažovali sposoban da vam pruži pouzdanu i kompletnu uslugu. Svoje znanje i iskustvo upotrebićemo kako bismo vam pružili usluge na brz i efikasan način.

Prilikom pružanja usluga, vodimo računa o zadatim rokovima uz redovno informisanje o toku i napretku. Smatramo da je odnos sa vama dvosmeran proces: kako je od vitalnog značaja da smo vam dostupni kad god smo vam potrebni, podjednako je važno da vas blagovremeno obavestimo o postojanju značajnih pitanja. Naš cilj je da vam pružimo proaktivnu i efikasnu uslugu.

Mi prepoznavamo značaj dostupnosti stručne usluge visokog kvaliteta. Stoga, partneri i menadžeri u MOORE Stephens-u ne samo da će upravljati i obezbediti maksimalnu efikasnost i kvalitet, već će biti dostupni vašem menadžmentu. Doprinos angažmanu ne daju samo partneri i menadžeri, već i stručnost svih ostalih članova našeg tima koji će vam biti na raspolaganju.

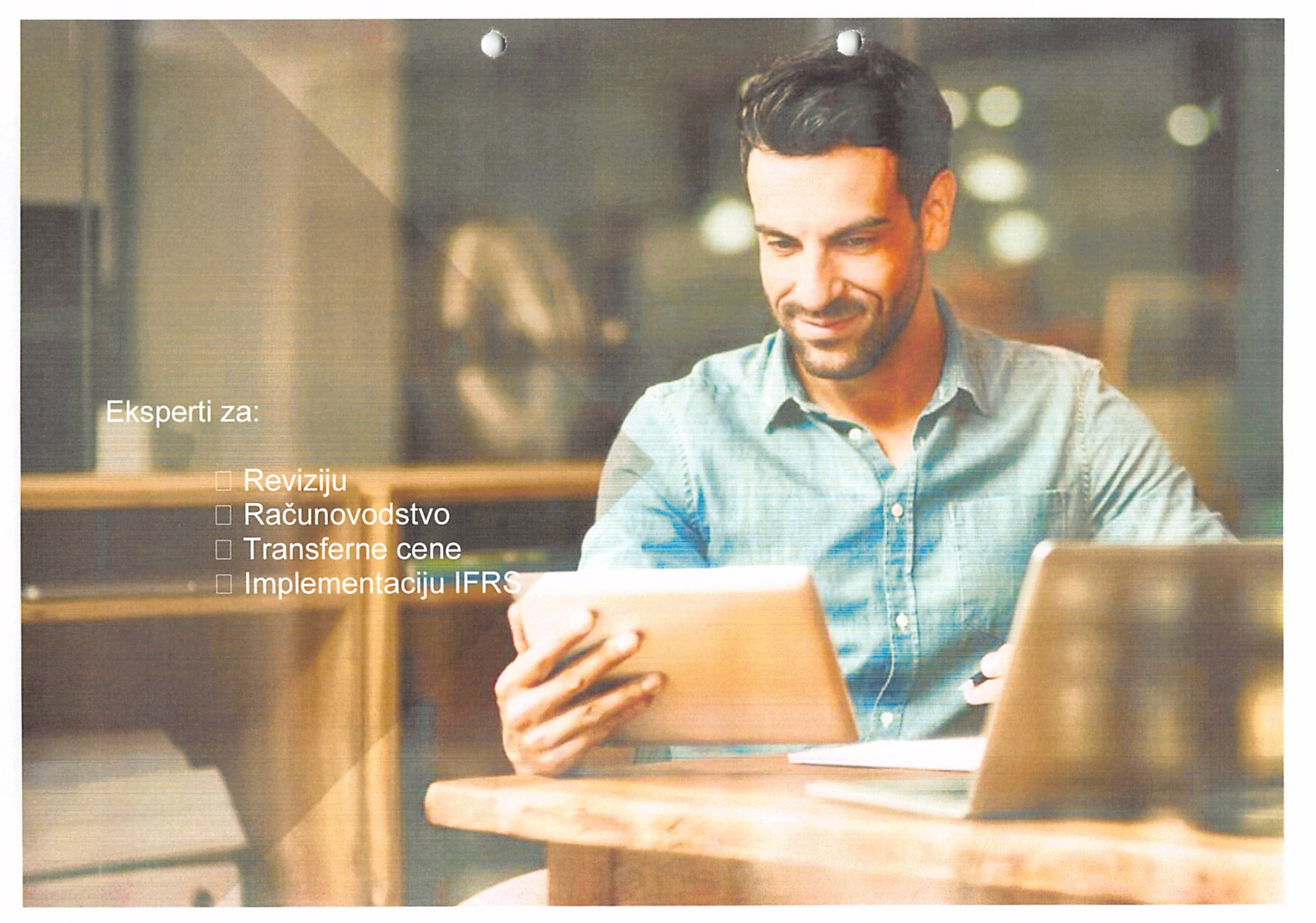
U našoj ponudi ćemo obrazložiti napred navedeno i takođe navesti:

- tim koji će adekvatno odgovoriti postavljenim zahtevima
- naš pristup reviziji
- naše relevantne reference
- informacije o firmi i mreži
- naknadu za naše usluge.

Verujemo da će vam ova ponuda pružiti sve neophodne informacije, kako biste bili sigurni da je MOORE pravi izbor. Međutim, ukoliko smatrate da su vam potrebne dodatne informacije ili imate pitanja ili sugestije, budite slobodni da nam se nakon razmatranja ponude obratite.

Bogoljub Aleksić
Direktor

T: +381 (0)11 3033 250
E: aleksic@revizija.co.rs

A man with dark hair and a beard, wearing a light blue button-down shirt, is seated at a wooden desk. He is looking down at a tablet computer he is holding with his right hand. A laptop is open on the desk to his right. The background is a blurred office environment with warm lighting and some out-of-focus figures.

Eksperti za:

- ☐ Reviziju
- ☐ Računovodstvo
- ☐ Transferne cene
- ☐ Implementaciju IFRS

2. O MOORE STEPHENS-U

Ponosni smo na činjenicu da su naše starije kolege učile reviziju u njenoj postojbini Londonu, u vreme kada je reč revizija bila potpuno nepoznata u ovom delu Evrope.

U svojoj 110 godina dugoj istoriji MOORE je evoluirao od male firme do današnjeg statusa globalne mreže.

MOORE SRBIJA

MOORE Stepnehs Revizija i Računovodstvo d.o.o., Beograd je šesta najveća firma za pružanje usluga revizije, računovodstva i konsaltinga u Srbiji po kriterijumima ukupnog prihoda i broja zaposlenih, dok se po broju zaposlenih ovlašćenih revizora nalazi na prvom mestu. Jedna smo od sedam revizorskih firmi u zemlji koja u skladu sa ovlašćenjem NBS pruža usluge revizije bankama, a od strane Komisije za hartije od vrednosti smo ovlašćeni za reviziju svih javnih društava.

Osnovani smo 1994. godine kao pravni sledbenik sektora za reviziju bivše Službe društvenog knjigovodstva (SDK) koja je u periodu od 1973. godine pa sve do ranih 90-ih godina jedina pružala usluge revizije u bivšoj SFRJ. Ponosni smo na činjenicu da su naše starije kolege učile reviziju u njenoj postojbini Londonu, u vreme kada je reč revizija bila potpuno nepoznata u ovom delu Evrope.

Naš tim čini više od 69 zaposlenih različitih specijalnosti, uključujući revizore (od kojih su 14 ovlašćenih revizora), računovođe, poreske konsultante i finansijske savetnike, osposobljene da usluge pružaju na srpskom i engleskom jeziku. Osim stalno zaposlenih, naše stručne kapacitete značajno dopunjava tim stalnih stručnih saradnika različitih specijalnosti, što nam omogućava da pružimo širok spektar stručnih usluga i odgovorimo na sve zahteve klijenata.

Naša lokalna mreža kancelarija pored centrale u Beogradu uključuje i ogranke u Novom Sadu, Nišu i Zrenjaninu, što nam omogućava da budemo bliže klijentima i brže reagujemo na njihove zahteve.

U težnji da klijentima pružimo veću prohodnost na međunarodno tržište kapitala, a svojim zaposlenima metodološku podršku i međunarodnu stručnu obuku, nakon privatizacije preduzeća od strane konzorcijuma zaposlenih 2008. godine, postali smo punopravni član MOORE Stephens International. Kao deo širih organizacionih promena, septembra 2019. godine mreža je promenila naziv u MOORE Global Network Limited.

MOORE GLOBAL NETWORK

MOORE Global Network Limited (www.moore-global.com) je jedna od vodećih globalnih revizorskih mreža u čijem sastavu posluje više od 234 nezavisnih revizorskih, računovodstvenih i konsalting firmi, sa kancelarijama u više od 116 zemalja, sa više od 37.000 zaposlenih i godišnjim prihodom većim od 5,1 milijarde US\$.

3. ZAŠTO MOORE?

Navodimo sledeće razloge zašto bi trebalo da angažujete MOORE Stephens:

KVALITET



Metodološki pristup MOORE Stephens -a omogućava rešavanje ključnih pitanja uz minimalno opterećenje vašeg osoblja. Pored toga, dajemo povratne informacije o našim saznanjima i savete za vaš budući rast i strategije razvoja. O svim mogućim nepravilnostima ili slabostima bićete obavešteni u najranijoj fazi revizije, zajedno sa predlozima za njihovo prevazilaženje.



ISKUSAN TIM

Naš tim poseduje potrebno znanje, adekvatne veštine i relevantno iskustvo da prepozna vaše potrebe i odgovori na njih. Struktura naših revizorskih timova je optimalna, što znači da se na terenskom radu konstantno nalazi potreban broj zaposlenih u seniorskim i menadžerskim zvanjima.



DOSTUPNOST

Verujemo da se iz naše ponude vidi da MOORE Stephens može da odgovori vašim zahtevima. Pružićemo vam pravovremenu uslugu, imajući na umu ugovorene rokove uz rešavanje svih potencijalnih pitanja u najkraćem mogućem roku. Revizorski tim je dostupan tokom cele godine za moguća pitanja koja mogu biti od uticaja na kvalitet vaših finansijskih izveštaja.



PRAVA PONUDA

Svesni smo da je odnos pružene vrednosti za cenu usluge (*value for money*) glavni kriterijum za izbor svake ponude, a da profesionalne usluge nikako ne predstavljaju izuzetak. Pažljivo pristupamo obračunu naše naknade kako bismo osigurali da obe strane imaju korist u ovom poslovnom angažmanu. Naše naknade nisu najniže na tržištu, ali smo uvereni da predstavljaju najbolji odnos kvaliteta i cene

4. RELEVANTNO ISKUSTVO



MOORE Stephens Revizija i Računovodstvo poseduje znanje i iskustvo da odgovori vašim potrebama.

Tokom 30 godina poslovanja obavili smo preko pet hiljada revizija za brojne klijente među kojima se nalaze i neki od najvećih privrednih i bankarskih sistema u Srbiji i regionu.

Naši klijenti su iz različitih privrednih delatnosti: proizvodnje, trgovine, građevinarstva i upravljanja nekretninama, poljoprivrede, špedicije i transporta, hotelijerstva i turizma, energetike i rudarstva, javnog sektora, sektora usluga, itd. Osim klijentima iz oblasti privrede, u kontinuitetu od osnivanja firme, usluge revizije pružamo bankama, osiguravajućim društvima i drugim finansijskim institucijama. Među najbrojnijim i najzadovoljnijim klijentima se nalaze i klijenti iz nevladinog sektora (NGO).

Imamo veliko iskustvo u reviziji konsolidovanih finansijskih izveštaja, kako u ulozi grupnog revizora, tako i kao revizori zavisnih preduzeća. Obavljajući reviziju zavisnih pravnih lica u Srbiji, uspešno smo sarađivali sa velikim brojem revizorskih kuća iz inostranstva, sledeći dobijene revizorske instrukcije u različitim zahtevanim formama.

Zahvaljujući profesionalnom ugledu i stečenim referencama, naši revizorski izveštaji su prihvaćeni od strane širokog kruga potencijalnih korisnika u zemlji i inostranstvu, zbog čega je njihova upotrebna vrednost mnogo veća od samog ispunjavanja zakonske obaveze. Ovo posebno može biti od značaja kada se ima u vidu činjenica da većina banaka poseduje sopstvenu skraćenu listu revizorskih kuća, čiji su izveštaji za njih jedino prihvatljivi u procesu odobravanja kredita.

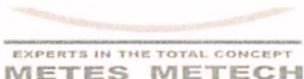
CorporateINTL
GLOBAL AWARDS
WINNER 2014

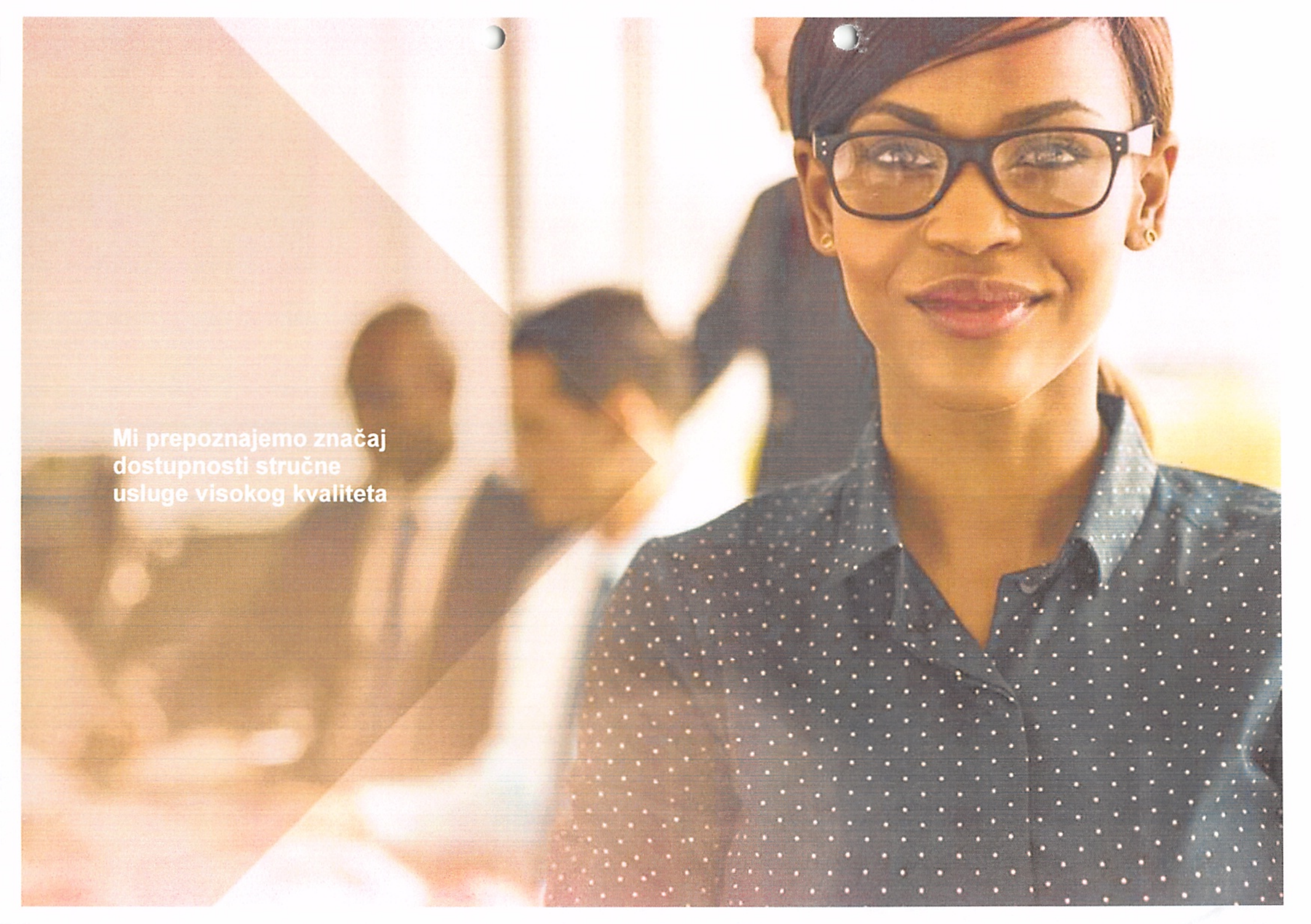
Kao potvrda kvaliteta pruženih usluga, MOORE Stephens Revizija i Računovodstvo d.o.o., Beograd je 2014. godine proglašena za najbolju revizorsku firmu u Srbiji od strane prestižnog Londonskog Corporate Intl Magazine Global Award, u kategoriji: „Full Service Accountancy Firm of the Year in Serbia“.

AI 2018 Global
Excellence
Awards
MOORE STEPHENS
Revizija i Računovodstvo
d.o.o.
Leaders in Accounting
& Payroll Services 2018
- Serbia

Našoj firmi je dodeljeno novo priznanje od strane Acquisition international koji je MOORE Stephens Reviziji i Računovodstvu d.o.o., Beograd proglasio za najbolju računovodstvenu firmu u Srbiji u 2018. godini u kategoriji: "Leaders in Accounting & Payroll Services 2018 – Serbia".

Našu referentnu listu za odabrane klijente dajemo u nastavku:

 ALFAPLAM	 DUNKERMOTOREN	 METES METECH
 KNOTT	 XELLA	 JEANCI
 KAPPASTAR	 TEKNIA	 UNIMET KAĆ
 MEGAL BUJANOVAC	 YUCO	 INTEGRATED MICRO-ELECTRONICS
 OLIMPIAS SRB NIŠ	 BEOHEMIJA BEOGRAD	 AMETEK SUBOTICA

A close-up portrait of a woman with short dark hair, wearing black-rimmed glasses and a dark blue button-down shirt with white polka dots. She is smiling slightly and looking towards the camera. The background is a blurred office environment with other people working. A large, semi-transparent white triangle is overlaid on the left side of the image, containing the text.

Mi prepoznavamo značaj
dostupnosti stručne
usluge visokog kvaliteta

5. PRAVA CENA

Svesni smo da je odnos pružene vrednosti za cenu usluge (value for money) glavni kriterijum za izbor svake ponude, a da profesionalne usluge nikako ne predstavljaju izuzetak

Usvojili smo transparentan pristup obračuna naše naknade na koji smo ponosni, i verujemo da nas to izdvaja od konkurencije.

Ceneći obim i kompleksnost posla koji treba obaviti, naša naknada se obračunava na osnovu broja angažovanih revizora, nivoa njihove stručnosti i utrošenog vremena.

U skladu sa napred navedenim, predložena naknada (plativa u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan fakturisanja) je sledeća:

Naziv klijenta	Vrsta posla	Iznos (EUR)
"GIGAVIT" d.o.o., Beograd	Revizija konsolidovanih finansijskih izveštaja za 2025. godinu	3.000

Predložena dinamika plaćanja je sledeća:

Rata	% naknade za uplatu	Rok za uplatu
1	20%	u roku od 14 dana po potpisivanju Ugovora
2	40%	u roku od 3 dana nakon završetka prethodne revizije, ili (u slučaju kada se ne radi prethodna revizija), najkasnije 3 dana pre početka obavljanja završne revizije
3	40%	u roku od 3 dana nakon izdavanja izveštaja revizije u nacrtu

Pretpostavke

Naša ponuda:

- počiva na pretpostavci da do, i u toku angažmana, neće doći do neočekivanih značajnih promena u obimu posla;
- uključuje sve troškove vršenja revizije;
- isključuje PDV po važećoj stopi na dan fakturisanja.

Dopunski rad

Za sve eventualno potrebne dodatne usluge, koje se ne mogu podvesti pod revizorski angažman, a zahtevaju naš dopunski rad, predložićemo posebne uslove angažovanja i fer naknade.

6. PRAVI TIM

Za pružanje kvalitetne usluge, ključne su veze koje se uspostavljaju, na svim nivoima, između vaših i naših zaposlenih.

MOORE Stephens se fokusira na ljude, a partneri podstiču i predvode odnose sa klijentima. Svaki član stručnog tima će biti upoznat sa vašim poslovanjem kako bi vam pružio adekvatnu podršku. Rukovodeći članovi našeg tima će vam biti na raspolaganju, a ostali članovi tima će biti odabrani u skladu sa vašim specifičnim potrebama. Naša politika ljudskih resursa je obezbeđivanje visokog nivoa kvaliteta i kontinuiteta, uz minimalnu fluktuaciju zaposlenih. Vaš tim će voditi:



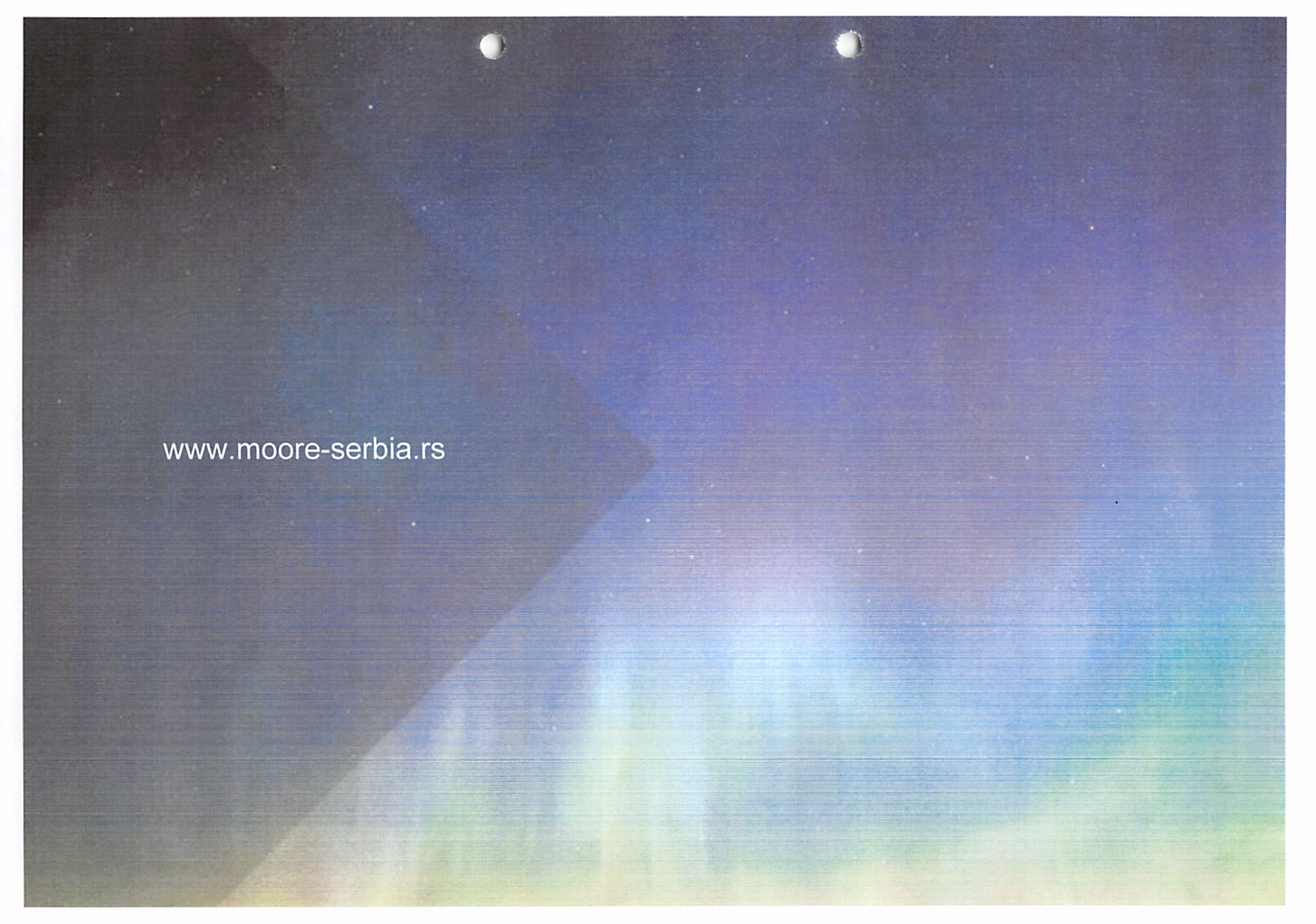
Marko Filipović, Partner angažmana

E: filipovic@revizija.co.rs

T: +381 (0) 62 800 1979

Marko je Licencirani ovlašćeni revizor, Senior menadžer i direktor sektora za reviziju. Tokom 22 godina rada specijalizovao se za pružanje usluga klijentima u oblastima: proizvodnje, građevinarstva, transporta, energetike i javnih preduzeća. Rukovodio je brojnim međunarodnim revizijama pri čemu je tesno sarađivao sa grupnim revizorima iz različitih zemalja. Kvalifikovan je za rukovođenje i sprovođenje poslova revizije finansijskih izveštaja i konsolidovanih finansijskih izveštaja, evaluaciju računovodstvenih politika i usklađenosti računovodstvenih politika sa MRS/MSFI.

Marko će biti odgovoran za ukupno sprovođenje angažmana. Odabraće i organizovati stručni tim i komunicirati sa menadžerom angažmana i imenovanim kontrolorom kvaliteta.



www.moore-serbia.rs

7. USLUGE REVIZIJE

Primarni cilj revizije je izražavanje nezavisnog mišljenja o vašim finansijskim izveštajima

Mi razumemo potrebu da se istaknu sva pitanja na koja naiđemo tokom rada i da ponudimo savete za njihovo rešavanje. Verujemo da je ključ za kvalitetnu uslugu snažna veza između vas i našeg tima, što omogućava da naš posao bude detaljno i precizno planiran i prilagođen vašim potrebama.

7.1 CILJEVI REVIZIJE

Ciljevi ove revizije su da omogući revizoru da izrazi mišljenje o istinitosti i objektivnosti finansijskih izveštaja u odnosu na propise o računovodstvu i računovodstvene standarde u Republici Srbiji.

7.2 STRATEGIJA I PLANIRANJE REVIZIJE

Naša strategija podrazumeva pristup zasnovan na riziku, što podrazumeva detaljnu analizu rizika i procenu sistema i kontrola koji su postavljeni da ublaže ove rizike. Pre početka rada na terenu, diskutovaćemo sa vama o revizorskom pristupu za područja u kojima su prepoznati rizici. Plan revizije će biti sačinjen tako da na osnovu njega imamo odgovarajuća očekivanja da ćemo uočiti materijalne greške u finansijskim izveštajima ili računovodstvenim evidencijama koje mogu biti posledica prevare, greške ili kršenja propisa

7.3 PROCES REVIZIJE



U sprovođenju revizije koristićemo CaseWare revizorski softver specijalno prilagođen MOORE metodologiji, kao i TeamMate i IDEA softvere za potrebe revizorskog uzorkovanja i pretraživanja baza podataka.

7.4 DELOKRUG REVIZIJE

Reviziju ćemo planirati i obaviti u skladu sa Međunarodnim standardima revizije, Etičkim kodeksom za profesionalne računovođe i relevantnom zakonskom regulativom. Na osnovu sprovedene revizije, koja uključuje ispitivanje dokaza na bazi provere uzoraka, kao i ocenu primenjenih računovodstvenih načela, izrazićemo svoje nezavisno mišljenje o istinitosti i objektivnosti finansijskih izveštaja.

7.5 IZVEŠTAVANJE

Na osnovu obavljene revizije izdaćemo sledeće revizorske izveštaje, koji po formi i sadržaju ispunjavaju zakonske obaveze, i vaše eventualne dopunske zahteve:

- ☐ Izveštaj nezavisnog revizora o izvršenoj reviziji konsolidovanih godišnjih izveštaja za 2025. godinu (Audit Report)
- ☐ Pismo rukovodstvu o uočenim nepravilnostima i/ili slabostima u funkcionisanju sistema internih kontrola (Management Letter).

Izveštaji će biti izdati na srpskom jeziku u štampanoj i elektronskoj formi. Moguće je prevođenje izveštaja na engleski jezik.

7.6 ROKOVI

Termini i rokovi obavljanja revizije zavise od vaše pripremljenosti i dostupnosti dokumentacije specificirane od strane revizora. Uvažavajući vaše zahteve, okvirni rokovi za vršenje revizije su sledeći:

Faza revizije	Termini
Prethodna revizija	Novembar – Decembar 2025
Popis zaliha	Dani zakazanog popisa
Završna revizija – rad na terenu	Po dogovoru sa Klijentom
Revizorski izveštaj i Pismo rukovodstvu - Nacrti	Dve nedelje nakon početka vršenja završne revizije
Revizorski izveštaji i Pismo rukovodstvu - Finalni	Tri dana po dostavljanju primedbi na nacrt



KONTAKTI

Beograd

Studentski trg 4/V

t: +381 11 3283 440, 3281 194, 2181 112

e: office@revizija.co.rs

Niš

TPC Kalča A II / 24

t: +381 18 252 040

e: rrni@revizija.co.rs

Novi Sad

Bulevar oslobođenja 76a/IV/31

t: +381 21 661 2981

e: rrns@revizija.co.rs

Zrenjanin

Gimnazijska 17/7

t: +381 23 535 039

e: rrzr@revizija.co.rs



MOORE

www.moore-global.com

We believe the information contained herein to be correct at the time of going to press, but we cannot accept any responsibility for any loss occasioned to any person as a result of action or refraining from action as a result of any item herein. Printed and published by © Moore Stephens International Limited. Moore Stephens International Limited, a company incorporated in accordance with the laws of England, provides no audit or other professional services to clients. Such services are provided solely by member and correspondent firms of Moore Stephens International Limited in their respective geographic areas. Moore Stephens International Limited and its member firms are legally distinct and separate entities. They are not and nothing shall be construed to place these entities in the relationship of parents, subsidiaries, partners, joint ventures or agents. No member firm of Moore Stephens International Limited has any authority (actual, apparent, implied or otherwise) to obligate or bind Moore Stephens International Limited or any other Moore Stephens International Limited member or correspondent firm in any manner whatsoever.

Katarina Petrovic

From: mihailo.rakocevic@finrevizija.co.rs
Sent: 29 April 2025 12:27
To: katarina.petrovic@nbbnekretnine.rs
Cc: 'Dragana Bursać'; 'Finrevizija doo'
Subject: ponude
Attachments: FINREVIZIJA - Ponuda za Reviziju FI_2025_NBB nekretnine.pdf; FINREVIZIJA - Ponuda za Reviziju KFI_2025_Gigavit doo Beograd.pdf

Poštovana,

U prilogu Vam dostavljam ponudu za uslugu revizije redovnih FI za 2025. godinu za NBB nekretnine AD i KFI za 2025. godinu za Gigavit doo Beograd.

Srdačan pozdrav!

Mihailo Rakočević
Revizor



Finrevizija d.o.o., Beograd
Sarajevska 73/5
11000 Beograd
Tel: 060/32-10-889
Tel: 011/40-90-730



Ponuda za obavljanje revizije finansijskih izveštaja za 2025. godinu

29.04.2025.



Razumevanje Vaših potreba i zahteva



Potrebni su Vam revizori koji razumeju poslovanje i kvalitetno obavljaju reviziju, uz manju naknadu.

Nedovoljna pažnja prethodnog revizora koja dovodi do toga da se ne osećate cenjenim klijentom.

Neopravdano visoki troškovi u odnosu na kvalitet pružene usluge.

Narušavanje nezavisnosti (prelazak iz poslovnog u privatni odnos).



Visok kvalitet usluge koje pružamo.

Stručnost tima sa dugogodišnjim iskustvom.

Dodatne usluge finansijskog i poreskog konsaltinga.

Jasna i nedvosmislena komunikacija kako bi izvestaji bili što kvalitetniji.

Fokus na ključne oblasti koji će Vam pomoći u boljem upravljanju rizicima.



Naš pristup

Prilagođavamo naš rad Vama i Vašem poslovanju.



Planiranje

Razumevanje poslovanja i rizika u poslovanju

Planiranje revizorskih aktivnosti

Dogovor oko dinamike revizije

Planiranje revizije- sastanak

Upoznavanje revizora sa rizicima poslovanja

Zahtev za dokumentacijom

Testiranje kontrola

Identifikovanje i dokumentovanje ključnih sistema i procesa

Procena dizajna i implementacije određenih internih kontrola

Testiranje operativne efektivnosti određenih internih kontrola

Izveštavanje o rezultatima predrevizije- Pismo rukovodstvu

Suštinsko ispitivanje

Suštinsko ispitivanje značajnih bilansnih pozicija u skladu sa opredeljenom materijalnošću

Kompletiranje

Izveštavanje menadžmenta - Pismo rukovodstvu i Izveštaj nezavisnog revizora

Diskusija o revizorskim nalazima

Završetak revizije - sastanak sa klijentom

Kontrola kvaliteta

Kvalitet usluge na veoma visokom nivou je ključan u našem pristupu.



Tokom procesa revizije



Planiranje

Pregled od strane drugog partnera u cilju donošenja što adekvatnijih zaključaka.

Testiranje kontrola

Mogućnost angažovanja stručnjaka za odgovarajuću oblast.

Suštinsko ispitivanje

Kompletiranje

Nacrt revizorskog mišljenja izdat od strane partnera na angažmanu je prethodno pregledan od strane drugog partnera.

Nakon procesa revizije:

Interna kontrola - Na kraju svake sezone sprovodi se interna kontrola kvaliteta od strane našeg kontrolora.

Eksterna kontrola- Rad naše firme je predmet periodičnih kontrola kvaliteta koje sprovodi Komisija za hartije od vrednosti.

Naš tim

**Dragana
Bursać Kisić**

Direktor, licencirani ovlašćeni revizor,
ovlašćeni interni revizor, ovlašćeni javni
računovođa, ovlašćeni računovođa

FIN
REVIZIJA

Dženan Koca

Doktor, licencirani ovlašćeni revizor

Miodrag Perić

Konsultant, ovlašćeni računovođa

Vladimir Prvanov

Licencirani ovlašćeni revizor, ovlašćeni računovođa

Vlada Skulić

Licencirani ovlašćeni revizor

Bojana Antić

Ovlašćeni računovođa, revizor

Mihailo Rakočević

Revizor

Emina Koca

Revizor

Jasmin Musović

Revizor

Anđela Simić

Revizor

Denis Salković

Revizor

Marina Janković Perić

Revizor

Višnja Mirkonj

Revizor



Naknada za usluge revizije



Polazeći od planiranog obima angažovanja, kao naknadu za obavljanje revizije, predlažemo:

EUR 2.500,00

Porez na dodatu vrednost (PDV) nije obuhvaćen predloženim iznosom naknade i pada na Vaš teret.

Plaćanje bi se vršilo po sledećoj dinamici:

- 40%, 5 (pet) dana po potpisu ugovora, na Tekući račun br. 145-13751-44 Adriatic banka na osnovu Ugovora;
- 40%, po završetku prethodne revizije, a najkasnije do 31.12.2025. godine
- 20%, 5 (pet) dana po predaji Nacrta izveštaja o izvršenoj reviziji, a pre izdavanja konačnog revizorskog izveštaja na osnovu ispostavljene profakture.

Zašto baš Finrevizija?



Oposobljenost



Kompetentnost



**Profesionalna etika
i stavovi**



**Profesionalno
usavršavanje**

Zaposleni u FINREVIZIJI su u potpunosti osposobljeni za obavljanje poverenog posla, a što se potvrđuje posedovanjem sertifikata i licenci stečenih u skladu sa propisima RS, kao i sertifikata izdatih od strane SRRS koji je punopravan član Međunarodne federacije računovođa – IFAC. Osim stalne provere kompetentnosti zaposlenih u FINREVIZIJI, kontrole kvaliteta rada društva saglasno Zakonu o reviziji, ništa manje značajnom proverom kompetentnosti, doživljavamo uvaženo mišljenje naših klijenata. Adekvatan pristup poslu koji obavljamo i zahtevima naših klijenata, od zaposlenih u FINREVIZIJI podrazumevano zahteva: profesionalan pristup etici, mogućnost praktične primene etičkih načela, svest o posledicama neetičkog ponašanja, kao i sposobnost ispravnog rešavanja etičkih dilema



Kontaktirajte nas

Finrevizija d.o.o., Beograd

Sarajevska 73/5

+381 11 40 90 730

065/ 68-69-263

office@finrevizija.co.rs

www.finrevizija.co.rs

HP LaserJet 400 color M451dn

HP Web Services

Enable HP Web Services

1. Open a browser on your computer and type 192.168.10.140 in the browser's address bar, and press Enter.
2. On the Web page that appears, click on the HP Web Services tab.
3. Review and accept the terms of use, and then click the Enable button.

HP ePrint



Print from Anywhere

HP's free ePrint service provides an easy way to print from e-mail, anywhere and anytime. Simply attach a file to an e-mail, and send it to this printer's e-mail address. The attachment will print automatically on this printer. Supported attachment file types include .pdf, .jpg, .tif, and Microsoft Office(R) documents.

NOTE: Attachments may print differently than they appear in the software program which created them, depending on the original fonts and layout options used.

Your Printer is Protected

To help prevent unauthorized e-mail, HP assigns a random e-mail address to your printer, never publicizes this address, and by default does not respond to any sender. ePrint also provides industry-standard spam filtering and transforms e-mail and attachments to a print-only format to reduce the threat of a virus or other harmful content.

NOTE: The ePrint service does not filter e-mails based on content, so it cannot prevent objectionable or copyrighted material from being printed.

HP ePrintCenter



Use the HP ePrintCenter Web Site

Use HP's free ePrintCenter Web site to set up increased security for ePrint, specify the e-mail addresses that are allowed to send e-mail to your printer, get Print Apps (if available for your product), and access other free services.

- Go to the HP ePrintCenter Web site for more information and specific terms and conditions:
www.hpPrintCenter.com



Gigavit d.o.o.
Beograd

Ponuda za obavljanje revizije
konsolidovanih finansijskih izveštaja
za 2025. godinu

29.04.2025.



Razumevanje Vaših potreba i zahteva



Potrebni su Vam revizori koji razumeju poslovanje i kvalitetno obavljaju reviziju, uz manju naknadu.

Nedovoljna pažnja prethodnog revizora koja dovodi do toga da se ne osećate cenjenim klijentom.

Neopravdano visoki troškovi u odnosu na kvalitet pružene usluge.

Narušavanje nezavisnosti (prelazak iz poslovnog u privatni odnos).



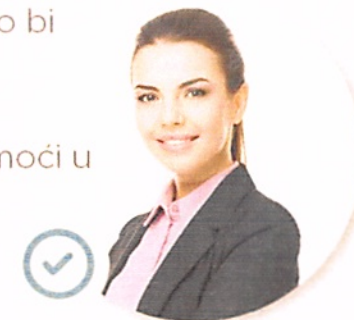
Visok kvalitet usluge koje pružamo.

Stručnost tima sa dugogodišnjim iskustvom.

Dodatne usluge finansijskog i poreskog konsaltinga.

Jasna i nedvosmislena komunikacija kako bi izvestaji bili što kvalitetniji.

Fokus na ključne oblasti koji će Vam pomoći u boljem upravljanju rizicima.



Naš pristup

Prilagođavamo naš rad Vama i Vašem poslovanju.



Planiranje

Razumevanje poslovanja i rizika u poslovanju

Planiranje revizorskih aktivnosti

Dogovor oko dinamike revizije

Planiranje revizije- sastanak

Upoznavanje revizora sa rizicima poslovanja

Zahtev za dokumentacijom

Testiranje kontrola

Identifikovanje i dokumentovanje ključnih sistema i procesa

Procena dizajna i implementacije određenih internih kontrola

Testiranje operativne efektivnosti određenih internih kontrola

Izveštavanje o rezultatima predrevizije- Pismo rukovodstvu

Suštinsko ispitivanje

Suštinsko ispitivanje značajnih bilansnih pozicija u skladu sa opredeljenom materijalnošću

Kompletiranje

Izveštavanje menadžmenta - Pismo rukovodstvu i Izveštaj nezavisnog revizora

Diskusija o revizorskim nalazima

Završetak revizije - sastanak sa klijentom

Kontrola kvaliteta

Kvalitet usluge na veoma visokom nivou je ključan u našem pristupu.



Tokom procesa revizije



Planiranje

Pregled od strane drugog partnera u cilju donošenja što adekvatnijih zaključaka.

Testiranje kontrola

Mogućnost angažovanja stručnjaka za odgovarajuću oblast.

Suštinsko ispitivanje

Kompletiranje

Nacrt revizorskog mišljenja izdat od strane partnera na angažmanu je prethodno pregledan od strane drugog partnera.

Nakon procesa revizije:

Interna kontrola - Na kraju svake sezone sprovodi se interna kontrola kvaliteta od strane našeg kontrolora.

Eksterna kontrola- Rad naše firme je predmet periodičnih kontrola kvaliteta koje sprovodi Komisija za hartije od vrednosti.

Naš tim

**Dragana
Bursać Kisić**

Direktor, licencirani ovlašćeni revizor,
ovlašćeni interni revizor, ovlašćeni javni
računovođa, ovlašćeni računovođa

FIN
REVIZIJA

Dženan Koca

Doktor, licencirani ovlašćeni revizor

Miodrag Perić

Konsultant, ovlašćeni računovođa

Vladimir Prvanov

Licencirani ovlašćeni revizor, ovlašćeni računovođa

Vlada Skulić

Licencirani ovlašćeni revizor

Bojana Antić

Ovlašćeni računovođa, revizor

Mihailo Rakočević

Revizor

Emina Koca

Revizor

Jasmin Musović

Revizor

Anđela Simić

Revizor

Denis Salković

Revizor

Marina Janković Perić

Revizor

Višnja Mirkonj

Revizor



Naknada za usluge revizije



Polazeći od planiranog obima angažovanja, kao naknadu za obavljanje revizije, predlažemo:

EUR 2.000,00

Porez na dodatu vrednost (PDV) nije obuhvaćen predloženim iznosom naknade i pada na Vaš teret.

Plaćanje bi se vršilo po sledećoj dinamici:

- 40%, 5 (pet) dana po potpisu ugovora, na Tekući račun br. 145-13751-44 Adriatic banka na osnovu Ugovora;
- 40%, po završetku prethodne revizije, a najkasnije do 31.12.2025. godine
- 20%, 5 (pet) dana po predaji Nacrta izveštaja o izvršenoj reviziji, a pre izdavanja konačnog revizorskog izveštaja na osnovu ispostavljene profakture.

Zašto baš Finrevizija?



Osposobljenost



Kompetentnost



Profesionalna etika i stavovi



Profesionalno usavršavanje

Zaposleni u FINREVIZIJI su u potpunosti osposobljeni za obavljanje poverenog posla, a što se potvrđuje posedovanjem sertifikata i licenci stečenih u skladu sa propisima RS, kao i sertifikata izdatih od strane SRRS koji je punopravan član Međunarodne federacije računovođa – IFAC. Osim stalne provere kompetentnosti zaposlenih u FINREVIZIJI, kontrole kvaliteta rada društva saglasno Zakonu o reviziji, ništa manje značajnom proverom kompetentnosti, doživljavamo uvaženo mišljenje naših klijenata. Adekvatan pristup poslu koji obavljamo i zahtevima naših klijenata, od zaposlenih u FINREVIZIJI podrazumevano zahteva: profesionalan pristup etici, mogućnost praktične primene etičkih načela, svest o posledicama neetičkog ponašanja, kao i sposobnost ispravnog rešavanja etičkih dilema



Kontaktirajte nas

Finrevizija d.o.o., Beograd

Sarajevska 73/5

+381 11 40 90 730

065/ 68-69-263

office@finrevizija.co.rs

www.finrevizija.co.rs



