



**GODIŠNJI IZVEŠTAJ  
IZDAVAOCA  
NBB NEKRETNINE AD Beograd  
za period  
JANUAR – DECEMBAR 2025. GODINE**

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**

# БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2025. 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
	<b>АКТИВА</b>					
00	<b>A. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ</b>	0001				
	<b>B. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)</b>	0002		569.242	527.047	
01	<b>I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)</b>	0003		39.393	39.393	
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услугне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005		39.393	39.393	
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	<b>II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)</b>	0009	4,3	529.849	487.654	
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010		2.378	2.389	
023	2. Постројења и опрема	0011		40.809	1.753	
024	3. Инвестиционе некретности	0012	4,4	486.662	483.512	
025 и 027	4. Некретности, постројења и опрема узети у лизинг и некретности, постројења и опрема у припреми	0013				
026 и 028	5. Остале некретности, постројења и опрема и улагања на туђим некретностима, постројењима и опреми	0014				
029 (део)	6. Аванси за некретности, постројења и опрему у земљи	0015				
029 (део)	7. Аванси за некретности, постројења и опрему у иностранству	0016				
03	<b>III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА</b>	0017				
04 и 05	<b>IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)</b>	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. Учесћа у капиталу правних лица (осим учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа)	0019				
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учесћа 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 амортизованомј 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	V. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029			122	
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058)	0030		98.595	311.164	
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	4.6	1.111	519	
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		1.111	519	
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			198.925	
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038		8.560	6.158	
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039		7.588	5.503	
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		972	655	
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		61.584	68.035	
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045		61.562	65.843	
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046		3	2.173	
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047		19	19	
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048		7.385	4.633	
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 амортизовануј вредности	0053				
236 (део)	6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз Биланс успеха	0054		1.804		
237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055		2.081	1.133	
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056				
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	4.8	19.034	32.188	
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058		921	706	
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		667.837	838.333	
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060				
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401		566.913	445.948	
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	4.10	362.608	362.608	
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		832	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		178.650	78.921	
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409		58.064	62.146	
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		120.586	16.775	
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412			20.857	
350	1. Губитак ранијих година	0413			20.857	
351	2. Губитак текуће године	0414				
	B. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415		33.621	63.397	
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	4.14	24.901	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		24.901	58.077	
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420	4.15	8.720	5.320	
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		3.402		
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	Непомена 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		5.318	5.320	
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	V. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429		263		
495 (део)	G. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
467	D. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		67.040	328.988	
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433	4.16	13.236	82.636	
420 (део) и 421 (део)	1. Обавезе по основу кредита према матичном, зависном и осталим повезаним лицима у земљи	0434				
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависном 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		12.441	82.636	
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437		795		
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 КЛУЦИЈЕ	0441		421	620	
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	4.17	33.897	244.258	
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		33.564	243.444	
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		19.486	1.474	

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		3.340	72	
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452		16.146		
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				
	<b>Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0</b>	0455		0		
	<b>Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)</b>	0456		667.837	838.333	
89	<b>Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА</b>	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. 85/2020).

## Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100804600

Назив НВБ НЕКРЕТНИНЕ АД БЕОГРАД (NOVI БЕОГРАД)

Седиште Београд - Нови Београд, ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6

## БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2025. до 31.12.2025. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	<b>A. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)</b>	1001		62.531	68.765
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002			
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003			
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје роба на иностраном тржишту	1004			
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005			
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006			
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007			
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1008			
630	IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009			
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010			
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011		60.447	61.811
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012		2.084	6.954
	<b>B. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)</b>	1013	4.22	67.485	50.026
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015		10.960	1.005
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016		19.196	14.205
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017		10.416	10.286
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018		1.578	1.477
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019		7.202	2.442
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020		1.852	160
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021		75	1.579
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022		3.838	2.897
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023			
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024		31.564	30.180

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
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026		4.954	
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	4.23	1.932	1.318
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028		1.661	1.067
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029		228	251
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030		43	
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031			
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032		6.313	2.089
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034		5.975	2.086
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035		338	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		4.381	771
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039		1.038	197
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040		18.239	1.224
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	4.24	166.880	1.450
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042			1
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		232.381	71.730
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		92.037	53.340
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045		140.344	18.390
	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			
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		11	
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		140.333	18.390

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	<b>Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0</b>	1050			
	<b>С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК</b>				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051		19.362	1.579
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052		385	36
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053			
723	<b>Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА</b>	1054			
	<b>Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0</b>	1055		120.566	16.775
	<b>У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0</b>	1056			
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057			
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058			
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059			
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060			
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1061			
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1062			

У \_\_\_\_\_  
 дана \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ године


 Замонски 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).

Дигитално потписано  
 Petrović Katarina  
 издавалац сертификата:  
 Јавно предузеће Пошта Србије  
 27.04.2026. 11:22:26

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив НБВ НЕКРЕТНИНЕ АД БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД)

Седиште Београд - Нови Београд, ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6

# ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ

за период од 01.01.2025. до 31.12.2025. године


- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	<b>A. НЕТО РЕЗУЛТАТ ИЗ ПОСЛОВАЊА</b>				
	I. НЕТО ДОБИТАК (АОП 1055)	2001		120.586	16.775
	II. НЕТО ГУБИТАК (АОП 1056)	2002			
	<b>Б. ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК</b>				
	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. Актуерски добитци или губици по основу планова дефинисаних признања				
	а) добитци	2005			
	б) губици	2006			
333	3. Добитци или губици по основу удела у осталом свеобухватном добитку или губитку придружених друштва				
	а) добитци	2007			
	б) губици	2008			
	б) Ставке које накнадно могу бити рекласификоване у Биланс успеха у будућим периодима				
332	1. Добитци или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала				
	а) добитци	2009			
	б) губици	2010			
334	2. Добитци или губици по основу прерачуна финансијских извештаја иностраног пословања				
	а) добитци	2011			
	б) губици	2012			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
335	3. Добити или губици од инструмената заштите нето улагања у инострано пословање				
	а) добити	2013			
	б) губици	2014			
336	4. Добити или губици по основу инструмената заштите ризика (хеџинга) новчаног тока				
	а) добити	2015			
	б) губици	2016			
337	5. Добити 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			
	<b>В. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ РЕЗУЛТАТ ПЕРИОДА</b>				
	I. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2001 - 2002 + 2023 - 2024) ≥ 0	2025		120.586	16.775
	II. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2002 - 2001 + 2024 - 2023) ≥ 0	2026			
	<b>Г. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК (2028 + 2029) = АОП 2025 ≥ 0 или АОП 2026 &gt; 0</b>	2027			
	1. Приписан матичном правном лицу	2028			
	2. Приписан учешћима без права контроле	2029			

у \_\_\_\_\_

дана \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ године

Законски заступник  


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

Дигитално потписано  
 Petrović Katarina  
 издавалац сертификата:  
 Јавно предузеће Пошта Србије  
 27.04.2026. 11:22:04

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив NBВ NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)

Седиште Београд - Нови Београд, ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6

# ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ

за период од 01.01.2025. до 31.12.2025. године

- у хиљадама динара -

Позиција	ОПИС	АОП	Основни капитал (група 30 без 306 и 309)		Остали основни капитал (ри 309)		Уписани а неуплаћени капитал (група 31)		Емисиона премија и резерве (ри 306 и група 32)
			2	АОП	3	АОП	4	АОП	
	1								5
1.	Стање на дан 01.01. _____ године	4001	365.668	4010		4019		4028	453
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	365.668	4012		4021		4030	453
4.	Нето промене у _____ години	4004	-3.060	4013		4022		4031	
5.	Стање на дан 31.12. _____ године (р.бр. 3+4)	4005	362.608	4014		4023		4032	453
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	362.608	4016		4025		4034	453
8.	Нето промене у _____ години	4008		4017		4026		4035	379
9.	Стање на дан 31.12. _____ године (р.бр. 7+8)	4009	362.608	4018		4027		4036	832

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	24.823	4046	60.310	4055	20.857	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	24.823	4048	60.310	4057	20.857	4066	
4.	Нето промене у ____ години	4040		4049	18.611	4058		4067	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4041	24.823	4050	78.921	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	78.921	4061	20.857	4070	
8.	Нето промене у ____ години	4044		4053	99.729	4062	-20.857	4071	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4045	24.823	4054	178.650	4063	0	4072	

Позиција	ОПИС	АОП	Укупно (одговара позицији АОП 0401) (кол. 2+3+4+5+6+7-8+9) $\geq 0$	АОП	Губитак изнад висине капитала (одговара позицији АОП 0455) (кол. 2+3+4+5+6+7- 8+9) $< 0$
			10		11
1.	Стање на дан 01.01. _____ године	4073	430.397	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	430.397	4084	
4.	Нето промене у _____ години	4076		4085	
5.	Стање на дан 31.12. _____ године (р.бр. 3+4)	4077	445.948	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	445.948	4088	
8.	Нето промене у _____ години	4080		4089	
9.	Стање на дан 31.12. _____ године (р.бр. 7+8)	4081	566.913	4090	

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. 85/2020).

Дигитално потписано  
 Petrović Katarina  
 издавалац сертификата:  
 Јавно предузеће Пошта Србије  
 27.04.2026. 11:21:29

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

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

Седиште Београд - Нови Београд, **ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6**

# ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

у периоду од 01.01.2025. до 31.12.2025. године

- у хиљадама динара -

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
<b>A. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ</b>			
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	350.214	80.861
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	349.596	80.505
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003		
3. Примљене камате из пословних активности	3004	4	40
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	614	316
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	284.679	77.690
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	246.143	45.121
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008	481	548
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	22.939	12.848
4. Плаћене камате у земљи	3010	4.652	1.440
5. Плаћене камате у иностранству	3011		
6. Порез на добитак	3012	1.046	5.198
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	4.933	11.776
8. Остали одливи из пословних активности	3014	4.485	759
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015	65.535	3.171
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I)	3016		
<b>Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА</b>			
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3017		
1. Продаја акција и удела	3018		
2. Продаја нематеријалне имовине, некретности, постројења, опреме и биолошких средстава	3019		
3. Остали финансијски плаћани	3020		
4. Примљене камате из активности инвестирања	3021		
5. Примљене дивиденде	3022		
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023	2.372	4.193
1. Куповина акција и удела	3024		4.193
2. Куповина нематеријалне имовине, некретности, постројења, опреме и биолошких средстава	3025		

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
3. Остали финансијски пласмани	3026	2.372	
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I - II)	3027		
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II - I)	3028	2.372	4.193
<b>В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА</b>			
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)	3029	255.630	70.944
1. Увећање основног капитала	3030		
2. Дугорочни кредити у земљи	3031	140.608	
3. Дугорочни кредити у иностранству	3032		
4. Краткорочни кредити у земљи	3033	115.022	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	331.947	53.465
1. Откуп сопствених акција и удела	3038		
2. Дугорочни кредити у земљи	3039	140.608	
3. Дугорочни кредити у иностранству	3040		
4. Краткорочни кредити у земљи	3041	189.217	
5. Краткорочни кредити у иностранству	3042		
6. Остале обавезе	3043		53.465
7. Финансијски лизинг	3044	2.122	
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	76.317	
<b>Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)</b>	3048	605.844	151.805
<b>Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)</b>	3049	618.998	135.348
<b>Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0</b>	3050		16.457
<b>Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0</b>	3051	13.154	
<b>Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА</b>	3052	32.188	15.731
<b>З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ</b>	3053		
<b>И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ</b>	3054		
<b>Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 - 3051 + 3052 + 3053 - 3054)</b>	3055	19.034	32.188

у \_\_\_\_\_

дана \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ године

Дигитално потписано  
Petrović Katarina

издавалац сертификата:  
Јавно предузеће Пошта Србије  
27.04.2026. 11:21:47

ини и форми образаца финансијских извештаја и садржини и форми обрасца Статистичког извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике

Валовски зеступник  


## Попуњава правно лице - предузетник

Материални број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив НВВ НЕКРЕТНИНЕ АД БЕОГРАД (NOVI БЕОГРАД)

Седиште Београд - Нови Београд, ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6

## СТАТИСТИЧКИ ИЗВЕШТАЈ

за 2025 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 (цело број)	9005	3	3
6. Просечан број запослених преко агенција и организација за запошљавање (омладинске и студентске задруге) на основу стања крајем сваког месеца (цело број)	9006		
7. Просечан број волонтера на основу стања крајем сваког месеца (цело 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	43.558	4.165	39.393
	1.2. Повећања у току године (набавка, реконструкције и др. без аванса и софтвера)	9009			
	1.3. Повећања у току године - софтвери	9010			
	1.4. Повећања у току године - аванси	9011			
	1.5. Смањења у току године (продаја, расколдовање 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)	<b>2. Грађевински објекти, постројења и опрема</b>				
	2.1. Стање на почетку године	9016	493.763	6.109	487.654
	2.2. Повећања у току године (набавке, реконструкције и др. без аванса)	9017	44.047		
	2.3. Повећања у току године - аванси	9018			
	2.4. Смањења у току године (продаја, расхрдовање и др.)	9019			
	2.5. Амортизација и обезбеђење	9020		1.852	
	2.6. Ревалоризација	9021			
	2.7. Стање на крају године (9016 + 9017 + 9018 - 9019 + 9020 + 9021)	9022	537.810	7.961	529.849
02 (део)	<b>3. Земљиште</b>				
	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, мелiorација 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 обезбеђење	9028			
	3.7. Ревалоризација	9029			
	3.8. Стање на крају године (9023 + 9024 + 9025 + 9026 - 9027 + 9028 + 9029)	9030			
03	<b>4. Биолошка средства</b>				
	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, расхрдовање и др.)	9034			
	4.5. Амортизација и обезбеђење	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, резервни делови, 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	1.111	519
	7. СВЕГА (9038 + 9039 + 9040 + 9041 + 9042 + 9043 = 0031 + 0037)	9044	1.111	199.444

### 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	362.608
	у томе: страни капитал	9046		
301	2. Удели друштава 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	832	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	363.440	363.061

## 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
	<b>1. Обичне акције</b>			
	1.1. Број обичних акција	9058	362.608	362.608
део 300	1.2. Номинална вредност обичних акција - укупно	9059	362.608	362.608
	<b>2. Приоритетне акције</b>			
	2.1. Број приоритетних акција	9060		
део 300	2.2. Номинална вредност приоритетних акција - укупно	9061		
300	<b>3. СВЕГА - номинална вредност (9059 + 9061 = 9045)</b>	9062	362.608	362.608

## 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, фондације и фондови непрофитног карактера	9067		
6. Страна физичка лица	9068		
7. Страна правна лица	9069		
8. Европске финансијске и развојне институције	9070		
<b>9. СВЕГА (9063 + 9064 + 9065 + 9066 + 9067 + 9068 + 9069 + 9070 = 3045)</b>	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	35.495	46.002
450	3. Обавезе за нето зараде и накнаде зарада, осим накнада зарада које се рефундирају (потражни промет без почетног стања)	9074	6.822	6.605
451	4. Обавезе за порез на зараде и накнаде зарада на терет запосленог (потражни промет без почетног стања)	9075	921	939
452	5. Обавезе за доприносе на зараде и накнаде зарада на терет запосленог (потражни промет без почетног стања)	9076	2.060	1.927
465	6. Обавезе према физичким лицима за накнаде по уговорима (потражни промет без почетног стања)	9077	2.823	470
	7. Контролни збир (9072 + 9073 + 9074 + 9075 + 9076 + 9077)	9078	48.121	55.943

## 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	1.618	852
520	2. Трошкови зарада и накнада зарада (брutto)	9080	10.416	10.286
521	3. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада на терет послодавца	9081	1.578	1.477
522, 523 и 525	4. Трошкови накнада физичким лицима (брutto) по основу уговора	9082		
524	5. Трошкови накнада по уговору о привременом и посременим пословима закљученим са физичким лицем	9083		
526	6. Трошкови накнада директору, односно члановима органа управљања и надзора	9084	6.044	1.886
528	7. Трошкови ангажовања запослених преко агенција и задруга	9085	21	73
део 529	8. Накнаде трошкова запосленима	9086	1.137	483
део 529	9. Остала давања запосленима и лична признања која се не сматрају зарадом - отпремнице, јубиларне награде, помоћ запосленим, сплендије и др.	9087		
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	1.685	1.687
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	914	820

Група рачуна, рачун	ОПИС	Озн. за АОП	Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5
553	15. Трошкови платног промета	9093	2.122	132
554	16. Трошкови чланарина	9094	42	930
555	17. Трошкови пореза и накнада	9095	11.921	2.168
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	37.498	20.794

## IX. РАСХОДИ КАМАТА

чиноси 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	5.972	2.086
	2. Камате по основу финансијског лизинга у земљи	9100		
	3. Камате по основу зајмова од других небанкарских предузећа и зајмодавца у земљи	9101		
	4. Камате по основу хартија од вредности	9102		
	5. Затезне камате	9103	3	
	6. Камате по основу краткорочних и дугорочних кредита у иностранству	9104		
	7. Контролни збир (9099 + 9100 + 9101 + 9102 + 9103 + 9104)	9105	5.975	2.086

## X. ДРУГИ ПРИХОДИ

чиноси 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	60.447	
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	60.447	

## 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 (доо)	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 акције (према годишњем обрачуна акција)	9119		
2. Обрачунате царине и друге увозне дажбине (укупан годишњи износ према обрачулу)	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. Прихваћене донације из иностранства и друга бесповратна средства у новцу или натура од иностраних правних и физичких лица	9124		
7. Лична причања 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)	<b>1. Краткорочни финансијски пласмани (дати кредити и зајмови) физичким лицима и предузетницима</b>	9127			
043 (део), 045 (део), 050 (део), 051 (део), 053 (део)	<b>2. Дугорочни финансијски пласмани (дати кредити и зајмови) физичким лицима и предузетницима</b>	9128			
	<b>3. Продати производи, роба и услуге и дати аванси (9130 + 9131 + 9132)</b>	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			
	<b>4. Друга потраживања (9134 + 9135 + 9136)</b>	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 \_\_\_\_\_

дан \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ године

Законски заступник

*Handwritten signature*

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. 69/2020).

Дигитално потписано  
 Petrović Katarina  
 издавалац сертификата:  
 Јавно предузеће Пошта Србије  
 27.04.2026. 11:21:09

# ПОСЕБНИ ПОДАЦИ ЗА РЕДОВАН ГОДИШЊИ ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ

## РАЗВРСТАВАЊЕ

Величина за наредну пословну годину За микро правно лице уписати ознаку 1 За мало правно лице уписати ознаку 2 За средње правно лице уписати ознаку 3 За велико правно лице уписати ознаку 4		•Платне институције и институције електронског новца, као и факторинг друштва уносе ознаку за велика правна лица (ознака 4)
	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.

## 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)	62.531	•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)	667.837	•податак мора бити једнак податку исказаном у билансу стања на АОП-у 0059 у колони 5





**NAPOMENE**

**UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE  
ZA 2025. 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 .....	18

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**

**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine**

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

---

(a) Nekretnine, postrojenja i oprema .....	18
(b) Pravo na korišćenje zemljišta .....	19
<b>3.16. Priznavanje troškova pozajmljivanja .....</b>	<b>19</b>
<b>3.17. Operativni lizing .....</b>	<b>19</b>
<b>3.18. Naknadno ustanovljene greške .....</b>	<b>20</b>
<b>3.19. Politike upravljanja rizikom .....</b>	<b>20</b>
<b>3.20. Upravljanje rizikom kapitala .....</b>	<b>22</b>
<b>3.21. Nadoknadiiva vrednost stalnih sredstava .....</b>	<b>22</b>
<b>3.22. Potencijalna sredstva i potencijalne obaveze .....</b>	<b>22</b>
<b>4. POJEDINAČNA OBELODANJIVANJA U 000 DIN. ....</b>	<b>22</b>
<b>4.1. Neuplaćeni upisani kapital .....</b>	<b>22</b>
<b>4.2. Nematerijalna ulaganja .....</b>	<b>22</b>
<b>4.3. Nekretnine, postrojenja i oprema .....</b>	<b>23</b>
<b>4.4. Investicione nekretnine .....</b>	<b>24</b>
<b>4.5. Učešća u kapitalu zavisnih i podruženih pravnih lica .....</b>	<b>25</b>
<b>4.6. Zalihe .....</b>	<b>25</b>
<b>4.7. Kratkoročna potraživanja i plasmani .....</b>	<b>25</b>
<b>4.8. Gotovina i gotovinski ekvivalenti .....</b>	<b>26</b>
<b>4.9. Vanbilansna aktiva i pasiva .....</b>	<b>26</b>
<b>4.10. Osnovni kapital i otkupljene sopstvene akcije .....</b>	<b>26</b>
<b>4.11. Rezerve .....</b>	<b>27</b>
<b>4.12. Revalorizacione rezerve i nerealizovani dobiti i gubici .....</b>	<b>27</b>
<b>4.13. Dividende po akciji .....</b>	<b>27</b>
<b>4.14. Rezervisanja .....</b>	<b>28</b>
<b>4.15. Dugoročne obaveze .....</b>	<b>28</b>
<b>4.16. Kratkoročne obaveze .....</b>	<b>29</b>
<b>4.17. Obaveze iz poslovanja .....</b>	<b>29</b>
<b>4.18. Ostale kratkoročne obaveze .....</b>	<b>29</b>

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**

**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine**

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

---

<b>4.19. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda i pasivna vremenska razgraničenja .....</b>	<b>30</b>
<b>4.20. Tekući i odloženi porez na dobit .....</b>	<b>30</b>
<b>4.21. Poslovni prihodi .....</b>	<b>31</b>
<b>4.22. Poslovni rashodi .....</b>	<b>31</b>
<b>4.23. Finansijski prihodi i rashodi .....</b>	<b>32</b>
<b>4.24. Ostali prihodi i rashodi .....</b>	<b>32</b>
<b>5. TRANSAKCIJE SA POVEZANIM PRAVNIM LICIMA.....</b>	<b>34</b>
<b>6. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANSA .....</b>	<b>34</b>

## 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](mailto:office@nbbnekretnine.rs).

Internet prezentacija je na adresi: [www.nbbnekretnine.rs](http://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 24.03.2026. godine, a konačnu odluku o usvajanju finansijskih izveštaja doneće Skupština Preduzeća do 30.06.2026. 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 2024 i 2025 godini je klasifikovano u mikro pravno lice.

U revizorskom izveštaju o finansijskim izveštajima za 2024. godinu izraženo je pozitivno mišljenje. U 2025 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 2025. godinu sastavljeni su u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*. Ovaj Zakon zahteva da finansijski izveštaji Preduzeća za godinu završenu na dan 31. decembra 2025. godine budu sastavljeni u skladu sa *Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MSFI)* i relevantnom podzakonskom regulativom. Ministar finansija je na osnovu ovlašćenja iz *Zakona o računovodstvu* doneo odgovarajuća podzakonska akta koja čine sastavni deo okvira za finansijsko izveštavanje:

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

Finansijski izveštaji su u svim svojim delovima usklađeni sa svim relevantnim odredbama *Međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja*, sem onih odredbi koje nisu u

skladu sa odredbama *Zakona o računovodstvu* i relevantnom podzakonskom regulativom. Važnije neusklađenosti su:

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

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

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

Problemi pri primeni *Međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja* 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 2025 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 2025. 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*, preračunate su u dinare po srednjem kursu utvrđenom na međubankarskom tržištu deviza koji je važio na taj dan.

Positivne 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	31.12.2025. god.	Prosek u 2025. god.	31.12.2024. god.	Prosek u 2024. god.
EUR	117,2820	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:

<u>Naziv</u>	<u>Stopa amortizacije</u>
--------------	---------------------------

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
Građevinski 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 provera da li je došlo do umanjenja njihove vrednosti vrši se na godišnjem nivou. Za sredstva koja podležu amortizaciji provera da li je došlo do umanjenja njihove vrednosti vrši se kada događaji ili izmenjene okolnosti ukažu da knjigovodstvena vrednost možda neće biti nadoknadiiva. Gubitak zbog umanjenja vrednosti se priznaje u visini iznosa za koji je knjigovodstvena vrednost sredstva veća od njegove nadoknadiive vrednosti. Nadoknadiiva 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 31.12.2025 godine nema učešće u drugim zavisnim pravnim licima, odnosno u pridruženim pravnim licima.

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

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

### **3.4. Dugoročni finansijski plasmani**

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

#### **a) Priznavanje i vrednovanje finansijskih sredstava raspoloživih za prodaju**

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

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

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

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

1. ukoliko *finansijsko sredstvo raspoloživo za prodaju* ima fiksna ili 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 njene vrednosti (zbog obezvređenosti).

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.5. Zalihe**

Zalihe se računovodstveno obuhvataju u skladu sa MRS 2 Zalihe.

#### **a) Zalihe materijala**

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

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

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

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

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

#### **b) Zalihe gotovih proizvoda i nedovršene proizvodnje**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Troškovi pozajmljivanja se ne uključuju u cenu koštanja zaliha.

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

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

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

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

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

**c) Zalihe robe**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Knjigovodstvena vrednost je sadašnja vrednost iskazana u poslovnim knjigama.

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

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

### **3.6. *Kratkoročna potraživanja i plasmani***

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

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

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

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

### **3.7. *Gotovina i gotovinski ekvivalenti***

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

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

### **3.8. *Vanbilansna sredstva i obaveze***

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

### **3.9. *Osnovni kapital***

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

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

Osnovni kapital na dan 31.12.2025. 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 otplata, priznaju se u bilansu uspeha u periodu korišćenja kredita primenom metode efektivne kamatne stope.

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

## Tekući i odloženi porez na dobit

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

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

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

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

### 3.13. *Primanja zaposlenih*

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

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

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

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

#### c) *Otpremnine*

Otpremnine se isplaćuju pri raskidu radnog odnosa pre datuma redovnog penzionisanja, ili kada zaposleni prihvati sporazumni raskid radnog odnosa kao višak radne snage u zamenu za otpremninu. U skladu sa odredbama *Zakona o radu* Preduzeće ima obavezu da isplati naknadu zaposlenima prilikom odlaska u penziju u iznosu 2 prosečne bruto mesečne zarade ostvarene u Republici Srbiji u mesecu koji prethodi mesecu odlaska u penziju. Otpremnine

koje dospevaju u razdoblju dužem od 12 meseci nakon *datuma bilansa* svode se na sadašnju vrednost.

#### **d) Naknade rukovodstvu**

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

#### **3.14. Priznavanje prihoda**

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

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

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

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

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

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

#### **3.15. Zakupi**

##### **(a) Nekretnine, postrojenja i oprema**

Zakupi gde zakupodavac zadržava značajniji deo rizika i koristi od vlasništva klasifikuju se kao operativni zakupi. Plaćanja izvršena po osnovu operativnog zakupa (umanjena za

stimulacije dobijene od zakupodavca) iskazuju se na teret bilansa uspeha na proporcionalnoj osnovi tokom perioda trajanja zakupa.

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

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

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

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

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

#### **(b) Pravo na korišćenje zemljišta**

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

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

#### **3.16. Priznavanje troškova pozajmljivanja**

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

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

#### **3.17. Operativni lizing**

U vezi sa sredstvima datim u operativni lizing:

- kontingentne zakupnine se ne obračunavaju;

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

### **3.18. Naknadno ustanovljene greške**

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

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

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

### **3.19. Politike upravljanja rizikom**

Preduzeće je izloženo:

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

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

**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 portfolija), na osnovu čega se formiraju posebne rezerve (tromesečno) i

- evidentirane potencijalne gubitke za svakog klijenta pojedinačno.

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

Preduzeće upravlja rizikom likvidnosti sprovođenjem više aktivnosti:

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

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

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

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

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

Nivo likvidnosti se iskazuje pokazateljem likvidnosti koji predstavlja odnos:

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

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

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

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

Politika i procedura privrednog subjekta za izbegavanje preteranih koncentracija rizika:

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

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

### 3.20. Upravljanje rizikom kapitala

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

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

### 3.21. Nadoknativa vrednost stalnih sredstava

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

## 4. Pojedinačna obelodanjivanja u ooo din.

### 4.1. Neuplaćeni upisani kapital

Preduzeće na dan 31.12.2025 godine nema evidentiran neuplaćeni upisani kapital.

### 4.2. Nematerijalna ulaganja

U toku 2025 godine promene na nematerijalnim ulaganjima Preduzeća su:

Vrednosti i promene	Patenti	Računarski softver	Ostala nem. ulaganja	Ukupno

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**

**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine**

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

<b>Nabavna vrednost</b>					
1.	Stanje 01.01.2025. godine		4.165	39.393	43.558
2.	Povećanja (a+b+v)				
	a) Nove nabavke kupovinom				
	b) Pravo na korišćenje zemljišta				
	v) Revalorizacija				
3	Smanjenje				
	a) Procena				
	b) Prodaja				
<b>I Stanje na dan 31.12.2025. godine (1+2-3)</b>			4.165	39.393	43.558
<b>Ispravka vrednosti</b>					
1.	Stanje 01.01.2025. 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				
<b>II Stanje na dan 31.12.2025. godine (1+2-3)</b>			4.165		4.165
<b>II Sadašnja vrednost na dan 31.12.2025. godine (I - II)</b>			0	39.393	39.393

**4.3. Nekretnine, postrojenja i oprema**

U toku 2025. godine promene na nekretninama, postrojenjima i opremi Preduzeća su:

Vrednosti i promene	Zemljište	Gradevine	Oprema	Ostala sredstva	Ukupno
<b>Nabavna vrednost</b>					
1. Stanje 01.01.2025. godine	2.214	716	2.625		5.555
2. Povećanja (a+b+v)					
a) Nove nabavke			40.898		40.898
b) Izdvajanje zemljišta					

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine  
(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

v) Efekat procene					
3. Smanjenje					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
I Stanje na dan 31.12.2025. godine (1+2-3)	2.214	716	43.523		46.453
Ispravka vrednosti					
Stanje 01.01.2025. 1. godine		541	872		1.413
2. Povećanja (a+b+v)					
a) Amortizacija		11	1842		1.853
b) Nove nabavke kupovinom					
v) Nabavke iz poslovnih Kombinacija					
g) Revalorizacija					
3. Smanjenje (a+b)					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
II Stanje na dan 31.12.2025. godine (1+2-3)		552	2.714		3.266
III Sadašnja vrednost na dan 31.12.2025. godine (I - II)	2.214	164	40.809		43.187

**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 31.12.2025. Efekti procene su evidentirani na teret bilansa uspeha. Za procenu vrednosti nekretnina koriscene su sledece metode (u zavisnosti od stanja objekta, nacina koriscenja, potrebnog ulaganja u objekat):

Pristup poredjenja trzisnih transakcija (komparativni pristup)

Pristup troskova zamene (Troskovni pristup)

Prinosni pristup

	<u>2025.</u>	<u>2024.</u>
Stanje na početku godine	483.512	479.867
Povećanje – efekti procene	3.150	3.645
Smanjenje		
Stanje na kraju godine	<u>486.662</u>	<u>483.512</u>

Najveci zakupci su :

- AMAN doo, (Sinise Stankovica 22 - Žarkovo, , Belo vrelo 2 - Žarkovo)
- Delhaize Serbia doo Beograd (10 oktobra 2(4)a, Velika Moštanica)

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine

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

- 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 2025 nije imalo učešća u zavisnim pravnim licima, kao ni u podruženim pravnim licima.

**4.6. Zalihe**

Preduzeće ne raspolaže sa zalihama robe.

	<u>2025.</u>	<u>2024.</u>
Zalihe materijala		
Nekretnine namenjene prodaji		140.718
Oprema namenjena prodaji		58.507
Roba		
Dati avansi za zalihe i usluge	<u>1.111</u>	<u>519</u>
Minus: ispravka vrednosti		
<b>Ukupno zalihe - neto</b>	<u><b>1.111</b></u>	<u><b>199.744</b></u>

Dati avansi za zalihe i usluge iznose 1.111 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 utuženje.

**4.7. Kratkoročna potraživanja i plasmani**

Preduzeće na datume bilansa ima sledeća kratkoročna potraživanja i plasmani:

Red. br.	Vrsta zaliha	2024. godina	2025. godina
1.	Potraživanja od kupaca	6.158	14.038
2.	Kratkoročni finansijski plasmani		
3.	Ostala kratkoročna potraživanja	68.035	61.584
4.	<b>Ukupno</b>	<b>74.193</b>	<b>75.622</b>
5.	Ispravka potraživanja	4.419	5.478

Tabela: Promene na računima ispravke vrednosti

	2024. godina	2025. godina
I. Stanje na dan 01.01.	3.393	4.419
1. Ispravka vrednosti u toku godine	1.223	1.895
2. Ukidanje indirektnog otpisa	197	836
3. Isknjižavanje		
4. Kursne razlike		

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

II. Stanje na dan 31.12.	4.419	5.478
Vrsta obezvređenja		
Iznos obezvređenja		

Dana 31.12.2025. 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	2025. godina
1.	Blagajna		
2.	Devizna blagajna		
3.	Tekući (poslovni) računi	32.188	19.034
4.	Devizni račun		
	<b>Ukupno</b>	<b>32.188</b>	<b>19.034</b>

#### 4.9. Vanbilansna aktiva i pasiva

Na dan 31.12.2025. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd na vanbilansnoj evidenciji nema nista knjizeno.

#### 4.10. Osnovni kapital i otkupljene sopstvene akcije

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

	Broj akcija	Vrednost u hilj RSD
Na dan 31.12.2025. god	362.608	362.608
Na dan 31.12.2025. god	365.668	365.668

Osnovni kapital Društva čini akcijski kapital, na dan 31.12.2025 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.

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine  
(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

U 2025 godini Preduzeće nije emitovalo nove akcije.

**4.11. Rezerve**

Na dan 31.12.2025 godine, društvo nije imalo formirane rezerve.

**4.12. Revalorizacione rezerve i nerealizovani dobiti i gubici**

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

	Revalorizacione rezerve po osnovu nekretnina, postrojenja i opreme	Dobici i gubici po osnovu finansijskih sredstava raspoloživih za prodaju	Ukupno
Stanje na dan 31.12.2024. g.			
Početno stanje	24.823		24.823
Povećanja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu prodaje ili rashodovanja sredstava			
Ostale promene			
Stanje na dan 31.12.2025. godine			
Povećanja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu prodaje ili rashodovanja sredstava			
Ostale promene			
Stanje na dan 31.12.2025. godine	24.823		24.823

**4.13. Dividende po akciji**

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

U 2025. godini nije vršena raspodela dobiti ostvarena u prethodnim godinama.

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine  
(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

**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 01.01.2025. godina						
Moguće izgubljene sudske sporove	58.076			33.175		24.901
Za rekultivaciju zemljišta						
Stanje na dan 31.12.2025. godine	58.076			33.175		24.901

**4.15. Dugoročne obaveze**

Stanje i promene dugoročnih obaveza su bili:

Vrsta obaveze	Iznos na početku perioda	Obaveze nastale u toku godine	Izmirene obaveze	Prenos na kratko-ročne obaveze	Kursne razlike	Stanje na kraju Perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
Stanje na dan 01.01.2025. godina						
Dugoročne obaveze po lizingu		3.402				3.402
Ostale dugoročne obaveze	5.321		3			5.318
Stanje na dan 31.12.2025. godine	5.321	3.402	3			8.720

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine

*(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)***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 31.12.2025. godina						
Kratkoročne finansijske obaveze	82.636	114.567	183.967			13.236
Obaveze iz poslovanja						
Ostale kratkoročne obaveze						
Stanje na dan 31.12.2025. godina	82.636	114.567	183.967			13.236

**4.17. Obaveze iz poslovanja**

	<u>2024.</u>	<u>2025.</u>
Dobavljači u zemlji	213.643	3.763
Dobavljači u inostranstvu	481	
Dobavljači – matična i zavisna pravna lica	333	333
Dobavljači – do stečaja	29.801	29.801
Ostale obaveze iz poslovanja	619	421
Obaveze iz specifičnih poslova		
<b>Ukupno</b>	<u>244.877</u>	<u>34.318</u>

Ukupne obaveze iz poslovanja na dan 31.12.2025. godine iznose 34.318 hiljada dinara.

**4.18. Ostale kratkoročne obaveze**

	<u>2024.</u>	<u>2025.</u>
Obaveze po osnovu neisplaćenih zarada i naknada, bruto	531	
Ostale obaveze (kamate)	646	
	<u>1.177</u>	<u>0</u>

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**

**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. 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**

	2024.	2025.
Obaveze za porez na dodatu vrednost	0	3.269
Obaveze za ostale poreze, doprinose i carine i druge dažbine /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/:	74	0
- 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	2025. godina
1.	Tekući poreski rashod		(263)
2.	Tekući poreski prihod	122	
3.	Priznavanje odložene poreske obaveze		
4.	Odloženo poresko sredstvo po osnovu investiranja u sopstvena osnovna sredstva i revalorizacione rezerve		
5.	Poreski prihod (rashod)	122	(263)

**Tekući poreski rashod perioda**

	2024.	2025.
Bruto rezultat poslovne godine	18.390	140.333
Kapitalni dobiti i gubici		129.080
Obezvredjenje imovine	1.579	76
Usklađivanje rashoda		
Računovodstvena amortizacija	160	1.852
Poreska amortizacija	9.615	10.297
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	(30.291)
Poreska stopa	15%	15%

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine  
(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

	2024.	2025.
Obračunati porez	1.579	19.362
Ukupna umanjena obračunatog poreza		
Tekući rashod perioda		
Odložen poreski prihod (rashod) perioda	-36	(263)
Neto dobit bez odloženog poreskog prihoda (rashoda)		
Neto dobit	16.811	120.586

**4.21. Poslovni prihodi**

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće prihode:

Red. br.	Vrsta prihoda	2024. godina	2025. 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	59.541
	<b>Ukupno</b>	<b>61.811</b>	<b>59.541</b>

**4.22. Poslovni rashodi**

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće poslovne rashode:

Red. br.	Vrsta rashoda	2024. godina	2025. godina
1.	Nabavna vrednost prodate robe		
2.	Troškovi materijala za izradu	153	663
3.	Troškovi el energije i grejanja	852	1.618
4.	Troškovi rezervnih delova		
Red. br.	Vrsta rashoda	2024. godina	2025. godina
5.	Troškovi sitnog inventara		8.679
6.	Troškovi zarada	11.763	11.994
7.	Troškovi naknada zarada i ostali lični rashodi	2.443	7.202
8.	Troškovi tekuće održavanje	542	1.442
9.	Troškovi zakupa	1.687	1.685
10.	Troškovi PTT i prevoza	518	519
11.	Komunalne usluge	150	191
12.	Troškovi amortizacije	160	1.852
13.	Troškovi rezervisanja	0	0
14.	Troškovi reklame i propagande	0	0
16.	Nematerijalni troškovi	30.180	31.564

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

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine  
(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

broj 712/01 od 09.11.2022 godine kojom su definisani uslovi određivanja visine i isplate naknade članovim 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	2025. godina
1.	Prihodi od kamata	1.318	1.890
2.	Pozitivne kursne razlike	0	43
3.	Ostali finansijski prihodi		
	<b>Ukupno finansijski prihodi</b>	<b>1.318</b>	<b>1.933</b>
4.	Rashodi kamata	2.086	5.975
5.	Negativne kursne razlike		338
	<b>Ukupno finansijski rashodi</b>	<b>2.086</b>	<b>6.313</b>

**4.24. Ostali prihodi i rashodi**

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

Red. br.	Vrsta prihoda	2024. godina	2025. godina
1.	Prihodi od prodaje stalnih sredstava		
2.	Ostali prihodi	1.450	166,880
	<b>Ukupno ostali prihodi</b>	<b>1.450</b>	<b>166,880</b>
3.	Rashodi po osnovu kazni		
4.	Gubici po osnovu obezvređenja stalnih sredstava		
5.	Ostali rashodi	1	0
	<b>Ukupno ostali rashodi</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

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

Red. br.	Konto	2024. godina	2025. godina
1.	58200 - rashodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina - procena	1.579	76
2.	68200 - prihodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina - procena	6.954	2,084

## 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 31.12.2025. 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 31.12.2025 godine je Adv Emir Jašarević.

2. 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 31.12.2025 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu 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 31.12.2025 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

3. 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 31.12.2025 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 31.12.2025 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

4. 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 31.12.2025. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2025 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 je GIGAVINE INVESTMENTS LIMITED (registrovano u Republici Kipar).

Na dan 31.12.2025. godine, stanje potraživanja i obaveza prema povezanom pravnom licu:

	<u>2024.</u>	<u>2025.</u>
Potraživanja o zakupca (konto 2000 i 20000)	655	972
Potrazivanje Cesija		
Potrazivanje Asignacija		
Obaveze depozit	33	33
Data pozajmica	20.000	24.000
Potrazivanja za kamatu	2.201	4.108
Ostala potrazivanja		
Obaveze prema dobavljačima (konto 4310)	333	333
	<u>22.490</u>	<u>28.714</u>

U toku 2025 godine Društvo nije odobravalo kredite ka povezanom pravnom licu, kao ni prema rukovodstvu i članovima Uprave.

## 6. Događaji nakon datuma bilansa

Nije bilo značajnih događaja nakon datuma bilansiranja.

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**

**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine**

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

---

Delovodni broj: 261/01

U Beogradu, 25.03.2026. godine

M.P. Jadranka Bardić  
200060933

Digitally signed by  
Jadranka Bardić  
200060933  
Date: 2026.04.27 16:16:24  
+02'00'

Jadranka Bardić  
Računovodstvo po Ugovoru  
Camastra doo Beograd

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



**IZVEŠTAJ O POSLOVANJU  
ZA PERIOD  
JANUAR – DECEMBAR 2025. GODINE**



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2025.

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 31.12.2025:	666
Mail:	<a href="mailto:office@nbbnekretnine.rs">office@nbbnekretnine.rs</a>
Web:	<a href="http://www.nbbnekretnine.rs">www.nbbnekretnine.rs</a>
Ovlašćeno lice za zastupanje:	Katarina Petrović
Broj zaposlenih na 31.12.2025:	3
Vrednost imovine na 31.12.2025:	569.242.000 RSD
Ukupan kapital na 31.12.2025:	566.913.000 RSD
Tržišna kapitalizacija na 31.12.2025:	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 / 2025.

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

### 2. POZICIJA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### OCENA POSLOVANJA U 2025. GODINI

Ukupno makroekonomsko okruženje, razvojni trend na tržištu nekretnina tokom 2024. i 2025. 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 2025. godini, što je u značajnoj meri odredilo okvire ostvarenih rezultata poslovanja u 2025. 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 2025 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 manja za 1.36 miliona u odnosu na visinu realizacije iz 2024. godine.

U 2025 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 2025. godine.

Polazeći od finansijskih izveštaja za 2025. godinu, privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd je ostvarilo ukupan poslovni prihod u iznosu od 62.53 miliona dinara, uz ostvareni poslovni gubitak u iznosu od 4.95 milion dinara, i neto profitom u iznosu od 120.586 miliona dinara.

U 2025 godini, troškovi finansiranja ostvareni su u iznosu od 6.313 miliona dinara, koji su veci 4.22 milion dinara u odnosu na 2024 godinu.

Poslovanje NBB NEKRETNINE u 2025 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 2025 se nije menjala i podrazumevala je:

- pozicioniranje nekretnine na tržištu,



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2025.

- 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	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
Ukupni prihodi:	42.838.492,11	50.844.448,21	55.160.381,45	61.811.470,13	60.446.683,05

### OCENA TRŽIŠNE POZICIJE U 2025 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 2025. 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 2025 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 2025. GODINU

AOP	Kategorija	2024	2025	Rast abs.	Rast %
0001	Upisani a neplaćeni kapital	0.00	0.00	0.00	0.00
0002	STALNA IMOVINA	527,047.00	569,242.00	42,195.00	8.00
0003	NEMATERIJALNA IMOVINA	39,393.00	39,393.00	0.00	0.00
0005	Koncesije, patenti, licence, robne i uslužne marke, softver i ostala nematerijalna imovina	39,393.00	39,393.00	0.00	0.00
0009	NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA	487,654.00	529,849.00	42,195.00	9.00
0010	Zemljište i građevinski objekti	2,389.00	2,378.00	-11.00	0.00
0011	Postrojenja i oprema	1,753.00	40,809.00	39,056.00	2,228.00



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2025.

0012	Investicione nekretnine	483,512.00	486,662.00	3,150.00	1.00
0018	DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI I DUGOROČNA POTRAŽIVANJA	0.00	0.00	0.00	0.00
0029	Odložena poreska sredstva	122.00	0.00	-122.00	-100.00
0030	OBRTNA IMOVINA	311,164.00	98,595.00	-212,569.00	-68.00
0031	ZALIHE	519.00	1,111.00	592.00	114.00
0035	Plaćeni avansi za zalihe i usluge u zemlji	519.00	1,111.00	592.00	114.00
0037	Stalna imovina koja se drži za prodaju i prestanak poslovanja	198,925.00	0.00	-198,925.00	-100.00
0038	POTRAŽIVANJA PO OSNOVU PRODAJE	6,158.00	8,560.00	2,402.00	39.00
0039	Potraživanja od kupaca u zemlji	5,503.00	7,588.00	2,085.00	38.00
0041	Potraživanja od matičnog, zavisnih i ostalih povezanih lica u zemlji	655.00	972.00	317.00	48.00
0044	OSTALA KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA	68,035.00	61,584.00	-6,451.00	-9.00
0045	Ostala potraživanja	65,843.00	61,562.00	-4,281.00	-7.00
0046	Potraživanja za više plaćen porez na dobitak	2,173.00	3.00	-2,170.00	-100.00
0047	Potraživanja po osnovu preplaćenih ostalih poreza i doprinosa	19.00	19.00	0.00	0.00
0048	KRATKOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI	4,633.00	7,385.00	2,752.00	59.00
0049	Kratkoročni krediti i plasmani - matično i zavisna pravna lica	3,500.00	3,500.00	0.00	0.00
0054	Finansijska sredstva koja se vrednuju po fer vrednosti kroz bilans uspeha	0.00	1,804.00	1,804.00	0.00
0055	Otkupljene sopstvene akcije i otkupljeni sopstveni udeli	1,133.00	2,081.00	948.00	84.00
0057	Gotovina i gotovinski ekvivalenti	32,188.00	19,034.00	-13,154.00	-41.00
0058	Kratkoročna aktivna vremenska razgraničenja	706.00	921.00	215.00	30.00
0059	UKUPNA AKTIVA	838,333.00	667,837.00	-170,496.00	-20.00
0401	KAPITAL	445,948.00	566,913.00	120,965.00	27.00
0402	Osnovni kapital	362,608.00	362,608.00	0.00	0.00
0404	Emisiona premija	453.00	832.00	379.00	84.00
0406	Pozitivne revalorizacione rezerve i nerealizovani dobitci po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	24,823.00	24,823.00	0.00	0.00
0408	NERASPOREĐENI DOBITAK	78,921.00	178,650.00	99,729.00	126.00
0409	Neraspoređeni dobitak ranijih godina	62,146.00	58,064.00	-4,082.00	-7.00
0410	Neraspoređeni dobitak tekuće godine	16,775.00	120,586.00	103,811.00	619.00
0412	GUBITAK	20,857.00	0.00	-20,857.00	-100.00
0413	Gubitak ranijih godina	20,857.00	0.00	-20,857.00	-100.00
0415	DUGOROČNA REZERVISANJA I DUGOROČNE OBAVEZE	63,397.00	33,621.00	-29,776.00	-47.00
0416	DUGOROČNA REZERVISANJA	58,077.00	24,901.00	-33,176.00	-57.00
0419	Ostala dugoročna rezervisanja	58,077.00	24,901.00	-33,176.00	-57.00
0420	DUGOROČNE OBAVEZE	5,320.00	8,720.00	3,400.00	64.00
0424	Dugoročni krediti, zajmovi i obaveze po osnovu lizinga u zemlji	0.00	3,402.00	3,402.00	0.00
0427	Ostale dugoročne obaveze	5,320.00	5,318.00	-2.00	0.00



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2025.

0429	Odložene poreske obaveze	0.00	263.00	263.00	0.00
0431	KRATKOROČNA REZERVISANJA I KRATKOROČNE OBAVEZE	328,988.00	67,040.00	-261,948.00	-80.00
0433	KRATKOROČNE FINANSIJSKE OBAVEZE	82,636.00	13,236.00	-69,400.00	-84.00
0436	Obaveze po osnovu kredita i zajmova od lica koja nisu domaće banke	82,636.00	12,441.00	-70,195.00	-85.00
0437	Obaveze po osnovu kredita od domaćih banaka	0.00	795.00	795.00	0.00
0441	Primljeni avansi, depoziti i kaucije	620.00	421.00	-199.00	-32.00
0442	OBAVEZE IZ POSLOVANJA	244,258.00	33,897.00	-210,361.00	-86.00
0443	Obaveze prema dobavljačima - matična, zavisna pravna lica i ostala povezana lica u zemlji	333.00	333.00	0.00	0.00
0445	Obaveze prema dobavljačima u zemlji	243,444.00	33,564.00	-209,880.00	-86.00
0446	Obaveze prema dobavljačima u inostranstvu	481.00	0.00	-481.00	-100.00
0449	OSTALE KRATKOROČNE OBAVEZE	1,474.00	19,486.00	18,012.00	1,222.00
0450	Ostale kratkoročne obaveze	1,402.00	0.00	-1,402.00	-100.00
0451	Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda	72.00	3,340.00	3,268.00	4,539.00
0452	Obaveze po osnovu poreza na dobitak	0.00	16,146.00	16,146.00	0.00
0456	UKUPNA PASIVA	838,333.00	667,837.00	-170,496.00	-20.00
1001	POSLOVNI PRIHODI	68,765.00	62,531.00	-6,234.00	-9.00
1002	PRIHODI OD PRODAJE ROBE	0.00	0.00	0.00	0.00
1005	PRIHODI OD PRODAJE PROIZVODA I USLUGA	0.00	0.00	0.00	0.00
1006	Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na domaćem tržištu	0.00	0.00	0.00	0.00
1011	Ostali poslovni prihodi	61,811.00	60,447.00	-1,364.00	-2.00
1012	Prihodi od usklađivanja vrednosti imovine (osim finansijske)	6,954.00	2,084.00	-4,870.00	-70.00
1013	POSLOVNI RASHODI	50,026.00	67,485.00	17,459.00	35.00
1015	Troškovi materijala, goriva i energije	1,005.00	10,960.00	9,955.00	991.00
1016	TROŠKOVI ZARADA, NAKNADA ZARADA I OSTALI LIČNI RASHODI	14,205.00	19,196.00	4,991.00	35.00
1017	Troškovi zarada i naknada zarada	10,286.00	10,416.00	130.00	1.00
1018	Troškovi poreza i doprinosa na zarade i naknade zarada	1,477.00	1,578.00	101.00	7.00
1019	Ostali lični rashodi i naknade	2,442.00	7,202.00	4,760.00	195.00
1020	Troškovi amortizacije	160.00	1,852.00	1,692.00	1,058.00
1021	Rashodi od usklađivanja vrednosti imovine (osim finansijske)	1,579.00	75.00	-1,504.00	-95.00
1022	Troškovi proizvodnih usluga	2,897.00	3,838.00	941.00	32.00
1024	Nematerijalni troškovi	30,180.00	31,564.00	1,384.00	5.00
1025	POSLOVNI DOBITAK	18,739.00	0.00	-18,739.00	-100.00
1026	POSLOVNI GUBITAK	0.00	4,954.00	4,954.00	0.00
1027	FINANSIJSKI PRIHODI	1,318.00	1,932.00	614.00	47.00



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2025.

1028	Finansijski prihodi iz odnosa sa matičnim, zavisnim i ostalim povezanim licima	1,067.00	1,661.00	594.00	56.00
1029	Prihodi od kamata	251.00	228.00	-23.00	-9.00
1030	Pozitivne kursne razlike i pozitivni efekti valutne klauzule	0.00	43.00	43.00	0.00
1032	FINANSIJSKI RASHODI	2,089.00	6,313.00	4,224.00	202.00
1034	Rashodi kamata	2,086.00	5,975.00	3,889.00	186.00
1035	Negativne kursne razlike i negativni efekti valutne klauzule	3.00	338.00	335.00	11,167.00
1038	GUBITAK IZ FINANSIRANJA	771.00	4,381.00	3,610.00	468.00
1039	Prihodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	197.00	1,038.00	841.00	427.00
1040	Rashodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	1,224.00	18,239.00	17,015.00	1,390.00
1041	Ostali prihodi	1,450.00	166,880.00	165,430.00	11,409.00
1042	Ostali rashodi	1.00	0.00	-1.00	-100.00
1043	UKUPNI PRIHODI	71,730.00	232,381.00	160,651.00	224.00
1044	UKUPNI RASHODI	53,340.00	92,037.00	38,697.00	73.00
1045	DOBITAK IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRE OPOREZIVANJA	18,390.00	140,344.00	121,954.00	663.00
1048	NEGATIVAN NETO EFEKAT NA REZULTAT PO OSNOVU GUBITKA POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA, PROMENA RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA I ISPRAVKI GREŠAKA IZ RANIJIH PERIODA	0.00	11.00	11.00	0.00
1049	DOBITAK PRE OPOREZIVANJA	18,390.00	140,333.00	121,943.00	663.00
1051	Poreski rashod perioda	1,579.00	19,362.00	17,783.00	1,126.00
1052	Odloženi poreski rashodi perioda	36.00	385.00	349.00	969.00
1055	NETO DOBITAK	16,775.00	120,586.00	103,811.00	619.00
9001	Broj meseci poslovanja	12.00	12.00	0.00	0.00
9002	Oznaka za vlasništvo (oznaka od 1 do 5)	2.00	2.00	0.00	0.00
9005	Prosečan broj zaposlenih na osnovu stanja krajem svakog meseca (ceo broj)	3.00	3.00	0.00	0.00
9042	Stalna imovina koja se drži za prodaju i prestanak poslovanja	198,925.00	0.00	-198,925.00	-100.00
9043	Plaćeni avansi za zalihe i usluge	519.00	1,111.00	592.00	114.00
9044	ZALIHE	199,444.00	1,111.00	-198,333.00	-99.00
9045	AKCIJSKI KAPITAL	362,608.00	362,608.00	0.00	0.00
9054	Emisiona premija	453.00	832.00	379.00	84.00
9057	OSNOVNI KAPITAL	363,061.00	363,440.00	379.00	0.00
9058	Broj običnih akcija	362,608.00	362,608.00	0.00	0.00
9059	Nominalna vrednost običnih akcija - ukupno	362,608.00	362,608.00	0.00	0.00
9062	AKCIJSKI KAPITAL	362,608.00	362,608.00	0.00	0.00
9073	Obaveze iz poslovanja (potražni promet bez početnog stanja)	46,002.00	35,495.00	-10,507.00	-23.00



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2025.

9074	Obaveze za neto zarade i naknade zarada, osim naknada zarada koje se refundiraju (potražni promet bez početnog stanja)	6,605.00	6,822.00	217.00	3.00
9075	Obaveze za porez na zarade i naknade zarada na teret zaposlenog (potražni promet bez početnog stanja)	939.00	921.00	-18.00	-2.00
9076	Obaveze za doprinose na zarade i naknade zarada na teret zaposlenog (potražni promet bez početnog stanja)	1,927.00	2,060.00	133.00	7.00
9077	Obaveze prema fizičkim licima za naknade po ugovorima (potražni promet bez početnog stanja)	470.00	2,823.00	2,353.00	501.00
9078	POTRAŽIVANJA I OBAVEZE	55,943.00	48,121.00	-7,822.00	-14.00
9079	Troškovi goriva i energije	852.00	1,618.00	766.00	90.00
9080	Troškovi zarada i naknada zarada (bruto)	10,286.00	10,416.00	130.00	1.00
9081	Troškovi poreza i doprinosa na zarade i naknade zarada na teret poslodavca	1,477.00	1,578.00	101.00	7.00
9084	Troškovi naknada direktoru, odnosno članovima organa upravljanja i nadzora	1,886.00	6,044.00	4,158.00	220.00
9085	Troškovi angažovanja zaposlenih preko agencija i zadruga	73.00	21.00	-52.00	-71.00
9086	Naknade troškova zaposlenima	483.00	1,137.00	654.00	135.00
9089	Troškovi zakupnina	1,687.00	1,685.00	-2.00	0.00
9092	Troškovi premija osiguranja	820.00	914.00	94.00	11.00
9093	Troškovi platnog prometa	132.00	2,122.00	1,990.00	1,508.00
9094	Troškovi članarina	930.00	42.00	-888.00	-95.00
9095	Troškovi poreza i naknada	2,168.00	11,921.00	9,753.00	450.00
9098	DRUGI TROŠKOVI I RASHODI	20,794.00	37,498.00	16,704.00	80.00
9099	Kamate po kreditima i zajmovima od poslovnih banaka u zemlji	2,086.00	5,972.00	3,886.00	186.00
9103	Zatezne kamate	0.00	3.00	3.00	0.00
9105	RASHODI KAMATA	2,086.00	5,975.00	3,889.00	186.00
9108	Drugi poslovni prihodi	0.00	60,447.00	60,447.00	0.00
9112	DRUGI PRIHODI	0.00	60,447.00	60,447.00	0.00
	AKTIVNOST - Koefficient obrta dugoročne (stalne) imovine	0.13	0.11	-0.02	-15.00
	AKTIVNOST - Koefficient obrta kratkoročne (obrtne) imovine	0.38	0.31	-0.07	-18.00
	AKTIVNOST - Koefficient obrta ukupne aktive	0.10	0.08	-0.02	-20.00
	AKTIVNOST - Novčani ciklus	-88,489.44	-1,041.90	87,447.00	-99.00
	AKTIVNOST - Prosečno vreme naplate potraživanja (u danima)	23.20	42.96	20.00	87.00
	AKTIVNOST - Prosečno vreme plaćanja dobavljačima (u danima)				0.00
	AKTIVNOST - Vreme obrta zalih (u danima)	1,238.14	43.41	-1,194.73	-96.00
	CASH FLOW - Amortizacija	160.00	1,852.00	1,692.00	1,058.00
	CASH FLOW - Dugoročne obaveze	749.00	3,400.00	2,651.00	354.00



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2025.

CASH FLOW - Dugotrajna finansijska imovina	0.00	0.00	0.00	0.00
CASH FLOW - Dugotrajna materijalna imovina bez amortizacije	-4,345.00	-44,047.00	-39,702.00	914.00
CASH FLOW - Dugotrajna nematerijalna imovina	-2,669.00	0.00	2,669.00	-100.00
CASH FLOW - Finansijski novčani tok (financial cash flow)	62,948.00	54,965.00	-7,983.00	-13.00
CASH FLOW - Investicijski novčani tok (investment cash flow)	-7,014.00	-44,047.00	-37,033.00	528.00
CASH FLOW - Kapital i rezerve bez dobitka/gubitka tekuće godine	429,173.00	446,327.00	17,154.00	4.00
CASH FLOW - Kratkoročne finansijske obaveze	46,195.00	-69,400.00	-115,595.00	0.00
CASH FLOW - Kratkoročne poslovne obaveze	211,695.00	-210,361.00	-422,056.00	0.00
CASH FLOW - Kratkotrajna finansijska imovina	-1,133.00	-2,752.00	-1,619.00	143.00
CASH FLOW - Kratkotrajna potraživanja	-52,468.00	4,049.00	56,517.00	0.00
CASH FLOW - Neto dobit	16,775.00	120,586.00	103,811.00	619.00
CASH FLOW - Neto novčani tok (net cash flow)	-6,166.00	124,032.00	130,198.00	0.00
CASH FLOW - Operativni novčani tok (operating cash flow)	-22,392.00	129,889.00	152,281.00	0.00
CASH FLOW - Ostala obrtna sredstva	-247,782.00	205,498.00	453,280.00	0.00
CASH FLOW - Ostale kratkoročne poslovne obaveze	-2,909.00	18,012.00	20,921.00	0.00
CASH FLOW - Zalihe	4,375.00	-592.00	-4,967.00	0.00
LIKVIDNOST - Koefficient tekuće likvidnosti (opšti racio likvidnosti)	0.95	1.47	0.52	55.00
LIKVIDNOST - Koefficient trenutne likvidnosti (novčani racio likvidnosti)	0.10	0.28	0.18	180.00
LIKVIDNOST - Koefficient ubrzane likvidnosti (rigorozni racio likvidnosti)	0.94	1.45	0.51	54.00
LIKVIDNOST - Udeo novčane mase u ukupnoj imovini	0.04	0.03	-0.01	-25.00
PROFITABILNOST - Neto profitna marža	0.24	1.93	1.69	704.00
PROFITABILNOST - Stopa povrata aktive (roa)	0.02	0.16	0.14	700.00
PROFITABILNOST - Stopa povrata na kapital (roc)	0.04	0.24	0.20	500.00
SAŽETAK - Broj zaposlenih	3.00	3.00	0.00	0.00
SAŽETAK - Ebitda	18,899.00	-3,102.00	-22,001.00	0.00
SAŽETAK - Ebt	18,390.00	140,333.00	121,943.00	663.00
SAŽETAK - Kreditni limit (mesečni) beta	1,030.18	1,007.45	-23.00	-2.00
SAŽETAK - Neto radni kapital (neto obrtni fond)	-17,824.00	31,555.00	49,379.00	0.00
SAŽETAK - Obaveze prema dobavljačima	244,258.00	33,897.00	-210,361.00	-86.00
SAŽETAK - Porez na dobit	0.00	0.00	0.00	0.00
SAŽETAK - Poslovni dobitak (EBIT)	18,739.00	-4,954.00	-23,693.00	0.00
SAŽETAK - Potraživanja od kupca	6,158.00	8,560.00	2,402.00	39.00

SAŽETAK - Produktivnost	0.13	0.11	-0.02	-15.00
SAŽETAK - Prosečna bruto plata	3,921.00	3,998.00	77.00	2.00
SAŽETAK - Ukupni prihodi	71,730.00	232,381.00	160,651.00	224.00
SOLVENTNOST - Altman ems score	4.68	10.33	5.65	121.00
SOLVENTNOST - Altman z' score (revidiran model)	0.97	3.44	2.47	255.00
SOLVENTNOST - Chesser model	-0.47	-2.85	-2.38	506.00
SOLVENTNOST - Indeks finansijske poluge	1.60	1.49	-0.11	-7.00
SOLVENTNOST - Odbrambeni interval	154.92	-243.53	-398.45	0.00
SOLVENTNOST - Odnos dugoročnih izvora i stalne imovine	0.84	0.98	0.14	17.00
SOLVENTNOST - Odnos dugoročnih izvora i stalne imovine i zaliha	0.62	1.01	0.39	63.00
SOLVENTNOST - Odnos dugoročnih obaveza i dugoročne imovine	0.01	0.02	0.01	100.00
SOLVENTNOST - Odnos ukupnih obaveza i glavnice	-0.73	-0.10	0.63	-86.00
SOLVENTNOST - Solventnost	1.34	18.21	16.87	1,259.00
SOLVENTNOST - Solventnost (dinamički pokazatelj)	8.98	0.00	-8.98	-100.00
SOLVENTNOST - Zaduženost	0.47	0.15	-0.32	-68.00
SOLVENTNOST - Zmijewski model	-1.77	-4.30	-2.53	143.00
ZAPOSLENI - Broj zaposlenih (prosečan broj zaposlenih na osnovu sati rada)	3.00	3.00	0.00	0.00
ZAPOSLENI - Neto dobit po zaposlenom	5,591.67	40,195.33	34,603.00	619.00
ZAPOSLENI - Obrtna imovina po zaposlenom	103,721.33	32,865.00	-70,856.00	-68.00
ZAPOSLENI - Poslovni prihod po zaposlenom	22,921.67	20,843.67	-2,078.00	-9.00
ZAPOSLENI - Prosečne mesečne naknade fizičkim licima po osnovu ugovora (bruto)	0.00	0.00	0.00	0.00
ZAPOSLENI - Prosečni mesečni troškovi poreza i doprinosa na plate po zaposlenom	123.08	131.50	9.00	7.00
ZAPOSLENI - Prosečni mesečni troškovi zarada i naknada zarada po zaposlenom	285.72	289.33	3.00	1.00
ZAPOSLENI - Prosečni troškovi zarada i naknada zarada po zaposlenom	3,428.67	3,472.00	43.00	1.00
ZAPOSLENI - Udeo troškova za osoblje u ukupnim poslovnim rashodima	0.28	0.28	0.00	0.00
ZAPOSLENI - Ukupna aktiva po zaposlenom	279,444.33	222,612.33	-56,832.00	-20.00

#### 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.

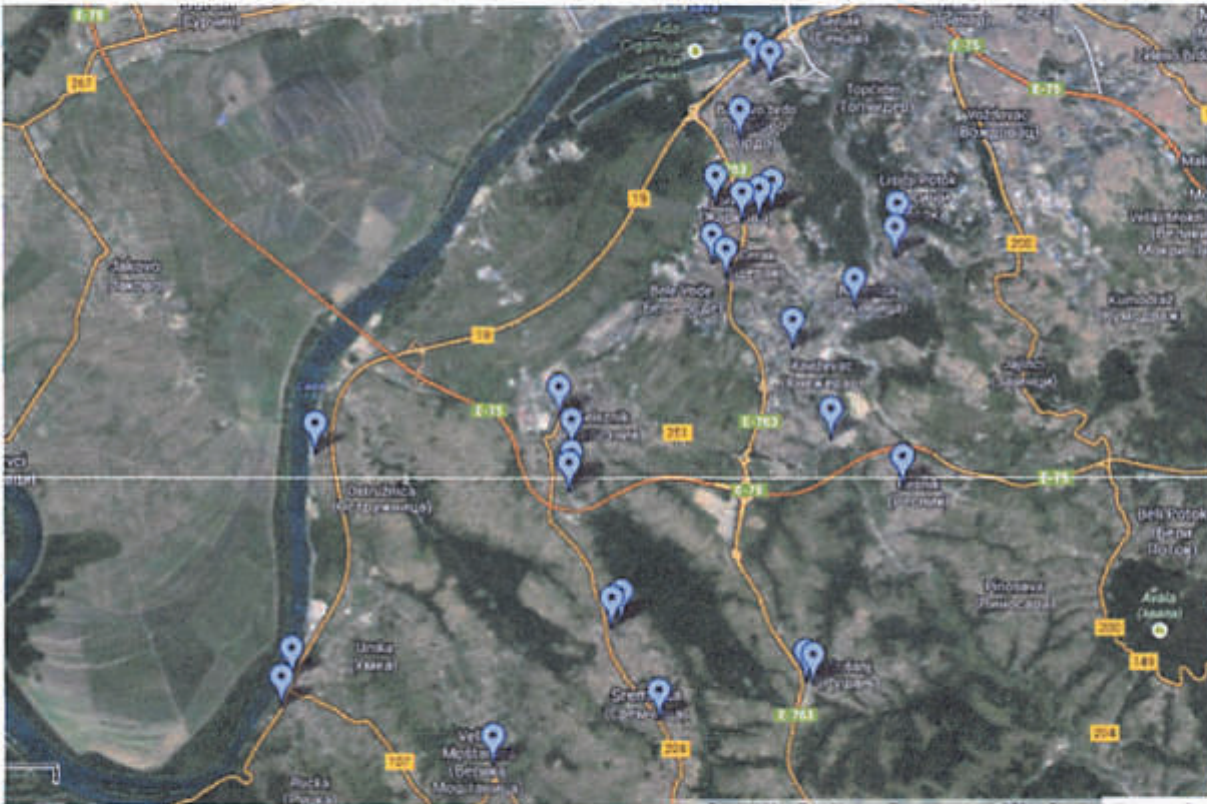
## OBJEKTI

Na dan 31.12.2025 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 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 Bulevar Kralja Aleksandra br 270, sa rokom ispunjenja Ugovora 31.05.2025 godine.

Na dan 31.12.2025 godine knjigovodstvena vrednost nepokretnosti u knjižnom i vanknjižnom vlasništvu NBB NEKRETNINE AD iznosila je 486.661.813,37 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 31.12.2025. godine. U 2025 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 poravnanja 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.

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 svojину 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



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2025.

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 31.12.2025. 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 31.12.2025 godine je Adv Emir Jašarević.
2. 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 31.12.2025 godine je prekid vanparničnog postupka pred



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2025.

Drugim osnovnim sudom usled smrti predlagača Nikolić Živka. Dakle, na dan 31.12.2025 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu 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 31.12.2025 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

3. 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 31.12.2025 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 31.12.2025 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

4. 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 31.12.2025. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2025 godine, u ovom postupku društvo nema ovlašćenog zastupnika.

#### **4. POLOŽAJ NA TRŽIŠTU KAPITALA**

Trgovanje na Beogradskoj berzi tokom 2025. 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



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2025.

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 31.12.2025 godine društvo nije imalo sopstvene akcije u vlasništvu.

Struktura vlasništva na 31.12.2025.	Broj akcija	Vrednost kapitala	% učešća
Akcije u vlasništvu fizičkih lica	41.682	41.682.000	11,50 %
Akcije u vlasništvu pravnih lica	318.845	318.845.000	87,93 %
Otkupljene sopstvene akcije	2.081	2.081.000	0,57 %
<b>Ukupan broj emitovanih akcija</b>	<b>362.608</b>	<b>362.608.000</b>	<b>100,00 %</b>

Ukupna vrednost upisanog i uplaćenog novčanog kapitala na dan 31.12.2025. 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 2025 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 2025 godini u knjigama postoji kumulirana dobit u iznosu od 58.064.088,31 (dobit ranijih godina) i 120.586.203,09 dinara (dobit tekuće godine).

### 5. ZAPOSLENI

Na dan 31.12.2025 godine NBB NEKRETNINE AD Beograd imalo je 3 zaposlena.

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.



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2025.

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 2025, regulisana su dugovanja za naknadu za angažovanje u Odboru direktora za prethodni period.

### TROŠKOVI ZAPOSLENI

Ukupni troškovi zaposlenih u 2025. 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	2025
Troškovi bruto zarada	11.763.118,76	11.994.096,28
Troškovi bruto naknada za upravu	1.886.543,96	6.044.423,76
<b>UKUPNO</b>	<b>13.649.662,72</b>	<b>18.038.520,04</b>

U RSD	2024	2025
Isplaćena bruto zarada	11.709.206,65	11.994.096,28
Isplaćena bruto naknada za upravu	1.886.543,96	6.044.423,76
<b>UKUPNO</b>	<b>13.595.750,61</b>	<b>18.038.520,04</b>

U 2025. godini nije bilo odlaska zaposlenih, niti novog zapošljavanja, čime je broj zaposlenih na 31.12.2025 ostao na istom nivou od 31.12.2024 godine, odnosno ostalo je 3 zaposlena.

### 6. AKTIVNOSTI U OBLASTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

Zbog prirode delatnosti, društvo u toku 2025 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 eskerne knjigovodstvene Agencije CAMASTRA, koja uz korišćenje aplikacija NBB NEKRETNINE vodi sve evidencije toka finansijskih dokumenata, njihovo knjiženje i arhiviranje.

## **7. 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.

## **8. NAJZNAČAJNIJI POSLOVI SA POVEZANIM LICIMA U 2025 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.

Na dan 31.12.2025 godine, stanje potraživanja i obaveza prema povezanom pravnom licu:

potraživanja u iznosu od 29.081 hilj rsd sastoje se od:

konto 2000	973
konto 2201	4.108
Konto 2287	24.000

obaveze u iznosu od 366 hilj rsd sastoje se od:

konto 4190	33
------------	----



U toku 2025. godine Društvo nije odobravalo kredite ka povezanom pravnom licu, kao ni prema rukovodstvu i članovima Uprave.

## **9. 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 NEKRETNINE posluje na tržištu sa vrlo jakim 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**



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2025.

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 31.12.2025 godine i dan izrade Godišnjeg izveštaja o poslovanju, privredno društvo nema izražen kreditni rizik.

### **RIZIK VEZAN ZA VLASNIČKU I KORPORATIVNU STRUKTURU**

U toku 2025. 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.

## **10. 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 poslovnim politikom.

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

## **11. NAJVAŽNIJI POSLOVNI DOGAĐAJI KOJI SU NASTUPILI NAKON PROTEKA POSLOVNE 2025 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.

## **12. 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



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD 1 – XII / 2025.

tržištu i razvojne ciljeve Društva, odredbe ovog Kodeksa periodično revidirati i po potrebi unapredjivati.

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 primenijvana 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 2025. godinu.

U Beogradu, 21.04.2026. godine, Delovodni broj: 342/2.

NBB NEKRETNINE AD Beograd

  
Katarina Petrović, Direktor



**„НББ НЕКРЕТНИНЕ“ А.Д.  
БЕОГРАД**

**ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ  
РЕВИЗОРА**

*Финансијски извештаји  
31. децембар 2025. године*

## **САДРЖАЈ**

**ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА ----- 1-7**

### **ПРИЛОГ**

**БИЛАНС СТАЊА**

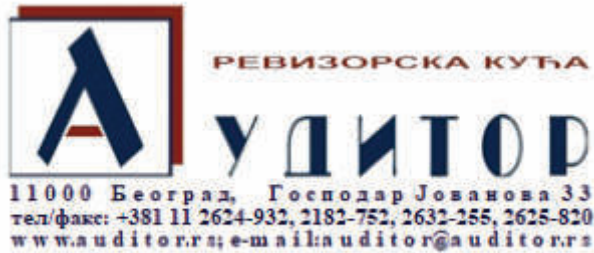
**БИЛАНС УСПЕХА**

**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 2025. 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 2025. 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)*

##### *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 саопштимо у нашем извештају.

<b>Кључна питања ревизије</b>	<b>Одговарајућа ревизорска процедура</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b><i>Вредновање инвестиционих некретнина и права за коришћење грађевинског земљишта</i></b></li></ul> <p>Књиговодствена вредност инвестиционе некретнине износи 486.662 хиљаде динара. Предметна билансна позиција била је предмет процене од стране независног лиценцираног проценитеља са стањем на дан 31. децембар 2025. године. Ефекти процене инвестиционих некретнина евидентирани су у оквиру следећих билансних позиција: у билансу успеха у оквиру позиција остали приходи евидентиран је износ од 2.084 хиљада динара, а у оквиру позиције осталих расхода износ од 76 хиљада динара.</p>	<p>Анализирани смо компетентност, способности и објективност независног проценитеља ангажованог од стране руководства и проверили квалификације проценитеља. Такође, разговарали смо о обиму рада проценитеља са руководством и извршили преглед услова његовог ангажовања да бисмо утврдили да не постоје питања која би утицала на његову објективност или наметнута ограничења обима рада проценитеља. Потврдили смо да су приступи које је проценитељ применио у раду у складу са МСФИ, законским нормама и стандардима струке. Користили смо рад наших интерних специјалиста да бисмо оценили:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ примењене методе процене;</li><li>▪ коришћене претпоставке, укључујући дисконтне стопе, стопе капитализације и пројекције очекиваних прихода;</li></ul>



## ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

### СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

#### *Извештај о финансијским извештајима (наставак)*

#### *Кључна ревизијска питања (наставак)*

<b>Кључна питања ревизије</b>	<b>Одговарајућа ревизорска процедура</b>
<p>Поступак утврђивања фер вредности инвестиционе некретнине захтева у значајној мери, примену одређених претпоставки и техника процењивања, услед чега се накнадно вредновање по моделу фер вредности предметне позиције сматра кључним питањем ревизије, имајући у виду значај њиховог стања за финансијске извештаје посматране у целини, као и због процена и расуђивања која се примењују при утврђивању фер вредности.</p> <p>Непокретности Друштва које су биле предмет процене налазе се на различитим локацијама и у различитом стању услед чега су коришћени различити методи процене за утврђивање фер вредности сваке појединачне непокретности.</p> <p>Улазни параметри са најзначајнијим утицајем на вредновање, коришћени од стране независног лиценцираног проценитеља, обелодањени су у Напомени 4.4 уз финансијске извештаје.</p>	<p>Наши интерни стручњаци упоредили су ове параметре са тржишним подацима и историјским подацима специфичним за клијента ревизије да бисмо потврдили прикладност и адекватност коришћених параметара у процени. Извршили смо анализу осетљивости на промене значајних претпоставки да бисмо оценили степен утицаја на фер вредност. Такође, тестирали смо одабране улазне податке на којима се заснива вредновање инвестиционих некретнина, укључујући приходе од закупа, уговорне услове закупа, податке о улагањима у основна средства, податке о површини (м<sup>2</sup>), и сл. у односу на одговарајућу документацију да бисмо оценили тачност, поузданост и потпуност тих података.</p> <p>Наше ревизорске процедуре су такође биле усмерене на тестирање процењеног прихода од закупа и плаћања закупа поређењем са уговорима, плановима пословања и историјским резултатима. Установили смо да су модели коришћени за вредновање различитих категорија инвестиционих некретнина 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 некретнина адекватна.</p>



## ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

### СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

#### Извештај о финансијским извештајима (наставак)

#### Кључна ревизијска питања (наставак)

Кључна питања ревизије (наставак)	Одговарајућа ревизорска процедура (наставак)
<p>▪ <b>Признавање, вредновање и обелодањивање резервисања</b></p> <p>Књиговодствена вредност резервисања за судске спорове на дан 31. децембар 2025. године износи 24.901 хиљада динара. (Видети следеће Напомене уз финансијске извештаје: 3.11. „Дугорочна резервисања“, 4.14. „Резервисања“, 4.24. „Остали приходи и расходи-остала обелодањивања“).</p> <p>У току редовног пословања, Друштво може имати потенцијалне изложености по основу судских спорова које води.</p> <p>Да ли ће Друштво признати неку обавезу или обелоданити потенцијалну обавезу у финансијским извештајима неизвесно је по својој природи и зависи од одређених значајних претпоставки, процена и расуђивања. Износи о којима је реч су потенцијално значајни, а утврђивање износа које евентуално треба признати или обелоданити у финансијским извештајима је веома субјективно.</p>	<p>Извршили смо, између осталих, следеће ревизорске процедуре:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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;</li><li>• Анализирали смо одговоре примљене од адвоката на наведене упите и разговарали о одабраним питањима са руководством Друштва;</li><li>• Упознали смо се садржајем записника са састанака руководства и управних/надзорних одбора Друштва и прегледали кореспонденцију са њиховим регулаторима;</li><li>• 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;</li><li>• Оценили смо да ли обелодањивања Друштва о значајним судским споровима садрже адекватно обелодањене потенцијалне обавезе Друштва.</li></ul> <p>Установили смо да је исказана књиговодствена вредност резервисања адекватна, као и обелодањивања у вези за њима.</p>



## ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

### СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

#### *Извештај о финансијским извештајима (наставак)*

##### *Одговорност руководства и лица овлашћених за управљање за финансијске извештаје*

Руководство Друштва је одговорно за састављање и истинито приказивање приложених финансијских извештаја у складу са 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 2025. 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, 21. април 2026. године

Лиценцирани овлашћени ревизор  
  
Ненад Јованић

## Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив NBV NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)

Седиште Београд - Нови Београд, ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6

## БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2025. 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
	<b>АКТИВА</b>					
00	<b>А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ</b>	0001				
	<b>Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)</b>	0002		569.242	527.047	
01	I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003		39.393	39.393	
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	39.393	
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	529.849	487.654	
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010		2.378	2.389	
023	2. Постројења и опрема	0011		40.809	1.753	
024	3. Инвестиционе некретнине	0012	4.4	486.662	483.512	
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013				
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	0014				
029 (део)	6. Аванси за некретнине, постројења и опрему у земљи	0015				
029 (део)	7. Аванси за некретнине, постројења и опрему у иностранству	0016				
03	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА	0017				
04 и 05	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)	0018				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
040 (део), 041 (део) и 042 (део)	1. Учешћа у капиталу правних лица (осим учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа)	0019				
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020				
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021				
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022				
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у земљи	0023				
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024				
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности)	0025				
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027				
28 (део), осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
288	<b>В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА</b>	0029			122	
	<b>Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058)</b>	0030		98.595	311.164	
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	4.6	1.111	519	
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		1.111	519	
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			198.925	
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038		8.560	6.158	
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039		7.588	5.503	
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		972	655	
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		61.584	68.035	
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045		61.562	65.843	
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046		3	2.173	
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047		19	19	
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048		7.385	4.633	
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		1.804		
237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055		2.081	1.133	
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056				
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	4.8	19.034	32.188	
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058		921	706	
	<b>Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)</b>	0059		667.837	838.333	
88	<b>Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА</b>	0060				
	<b>ПАСИВА</b>					
	<b>А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0</b>	0401		566.913	445.948	
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	4.10	362.608	362.608	
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		832	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		178.650	78.921	
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409		58.064	62.146	
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		120.586	16.775	
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412			20.857	
350	1. Губитак ранијих година	0413			20.857	
351	2. Губитак текуће године	0414				
	<b>Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)</b>	0415		33.621	63.397	
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	4.14	24.901	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		24.901	58.077	
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420	4.15	8.720	5.320	
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		3.402		
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		5.318	5.320	
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	<b>В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ</b>	0429		263		
495 (део)	<b>Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ</b>	0430				
	<b>Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)</b>	0431		67.040	328.988	
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433	4.16	13.236	82.636	
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		12.441	82.636	
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437		795		
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		421	620	
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	4.17	33.897	244.258	
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		33.564	243.444	
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		19.486	1.474	

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 додатну вредност и осталих јавних прихода	0451		3.340	72	
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452		16.146		
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				
	<b>Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0</b>	0455		0		
	<b>Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)</b>	0456		667.837	838.333	
89	<b>Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА</b>	0457				

у _____	Законски заступник
дана _____ 20____ године	_____

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

Образац финансијског извештаја и Статистички извештај је потписао/ла Katarina Petrović својим квалификованим електронским потписом.

## Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив NBV NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)

Седиште Београд - Нови Београд, ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6

## БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2025. до 31.12.2025. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	<b>А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)</b>	1001		62.531	68.765
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002			
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003			
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје роба на иностраном тржишту	1004			
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005			
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006			
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007			
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1008			
630	IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009			
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010			
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011		60.447	61.811
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012		2.084	6.954
	<b>Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)</b>	1013	4.22	67.485	50.026
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015		10.960	1.005
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016		19.196	14.205
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017		10.416	10.286
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018		1.578	1.477
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019		7.202	2.442
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020		1.852	160
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021		75	1.579
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022		3.838	2.897
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023			
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024		31.564	30.180

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	<b>В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0</b>	1025			18.739
	<b>Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0</b>	1026		4.954	
	<b>Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)</b>	1027	4.23	1.932	1.318
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028		1.661	1.067
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029		228	251
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030		43	
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031			
	<b>Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)</b>	1032		6.313	2.089
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034		5.975	2.086
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035		338	3
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036			
	<b>Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0</b>	1037			
	<b>Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0</b>	1038		4.381	771
683, 685 и 686	<b>З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА</b>	1039		1.038	197
583, 585 и 586	<b>И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА</b>	1040		18.239	1.224
67	<b>Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ</b>	1041	4.24	166.880	1.450
57	<b>К. ОСТАЛИ РАСХОДИ</b>	1042			1
	<b>Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)</b>	1043		232.381	71.730
	<b>Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)</b>	1044		92.037	53.340
	<b>М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0</b>	1045		140.344	18.390
	<b>Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0</b>	1046			
69-59	<b>Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА</b>	1047			
59- 69	<b>О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА</b>	1048		11	
	<b>П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0</b>	1049		140.333	18.390

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	<b>Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0</b>	1050			
	<b>С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК</b>				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051		19.362	1.579
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052		385	36
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053			
723	<b>Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА</b>	1054			
	<b>Њ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0</b>	1055		120.586	16.775
	<b>У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0</b>	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	_____

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).

Образац финансијског извештаја и Статистички извештај је потписао/ла Katarina Petrović својим квалификованим електронским потписом.

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив NBV NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)

Седиште Београд - Нови Београд, ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6

# ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ

за период од 01.01.2025. до 31.12.2025. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	<b>A. НЕТО РЕЗУЛТАТ ИЗ ПОСЛОВАЊА</b>				
	I. НЕТО ДОБИТАК (АОП 1055)	2001		120.586	16.775
	II. НЕТО ГУБИТАК (АОП 1056)	2002			
	<b>Б. ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК</b>				
	<b>а) Ставке које неће бити рекласификоване у Биланс успеха у будућим периодима</b>				
	1. Промене ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме				
330	а) повећање ревалоризационих резерви	2003			
	б) смањење ревалоризационих резерви	2004			
	2. Актуарски добици или губици по основу планова дефинисаних примања				
331	а) добици	2005			
	б) губици	2006			
	3. Добици или губици по основу удела у осталом свеобухватном добитку или губитку придружених друштава				
333	а) добици	2007			
	б) губици	2008			
	<b>б) Ставке које накнадно могу бити рекласификоване у Биланс успеха у будућим периодима</b>				
	1. Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала				
332	а) добици	2009			
	б) губици	2010			
	2. Добици или губици по основу прерачуна финансијских извештаја иностраног пословања				
334	а) добици	2011			
	б) губици	2012			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
335	3. Добици или губици од инструмената заштите нето улагања у инострано пословање				
	а) добници	2013			
	б) губици	2014			
336	4. Добици или губици по основу инструмената заштите ризика (хеџинга) новчаног тока				
	а) добници	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) добници	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			
	<b>В. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ РЕЗУЛТАТ ПЕРИОДА</b>				
	I. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2001 - 2002 + 2023 - 2024) ≥ 0	2025		120.586	16.775
	II. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2002 - 2001 + 2024 - 2023) ≥ 0	2026			
	<b>Г. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК (2028 + 2029) = АОП 2025 ≥ 0 или АОП 2026 &gt; 0</b>	2027			
	1. Приписан матичном правном лицу	2028			
	2. Приписан учешћима без права контроле	2029			

у \_\_\_\_\_  
 дана \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ године

Законски заступник  
 \_\_\_\_\_

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

Образац финансијског извештаја и Статистички извештај је потписао/ла Katarina Petrović својим квалификованим електронским потписом.

## Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)

Седиште Београд - Нови Београд, ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6

## ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

у периоду од 01.01.2025. до 31.12.2025. године

- у хиљадама динара -

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
<b>А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ</b>			
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	350.214	80.861
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	349.596	80.505
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003		
3. Примљене камате из пословних активности	3004	4	40
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	614	316
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	284.679	77.690
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	246.143	45.121
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008	481	548
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	22.939	12.848
4. Плаћене камате у земљи	3010	4.652	1.440
5. Плаћене камате у иностранству	3011		
6. Порез на добитак	3012	1.046	5.198
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	4.933	11.776
8. Остали одливи из пословних активности	3014	4.485	759
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015	65.535	3.171
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I)	3016		
<b>Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА</b>			
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	2.372	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	2.372	
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I - II)	3027		
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II - I)	3028	2.372	4.193
<b>V. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА</b>			
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)	3029	255.630	70.944
1. Увећање основног капитала	3030		
2. Дугорочни кредити у земљи	3031	140.608	
3. Дугорочни кредити у иностранству	3032		
4. Краткорочни кредити у земљи	3033	115.022	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	331.947	53.465
1. Откуп сопствених акција и удела	3038		
2. Дугорочни кредити у земљи	3039	140.608	
3. Дугорочни кредити у иностранству	3040		
4. Краткорочни кредити у земљи	3041	189.217	
5. Краткорочни кредити у иностранству	3042		
6. Остале обавезе	3043		53.465
7. Финансијски лизинг	3044	2.122	
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	76.317	
<b>Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)</b>	3048	605.844	151.805
<b>Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)</b>	3049	618.998	135.348
<b>Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0</b>	3050		16.457
<b>Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0</b>	3051	13.154	
<b>Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА</b>	3052	32.188	15.731
<b>З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ</b>	3053		
<b>И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ</b>	3054		
<b>Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 - 3051 + 3052 + 3053 - 3054)</b>	3055	19.034	32.188

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).

Образац финансијског извештаја и Статистички извештај је потписао/ла Katarina Petrović својим квалификованим електронским потписом.

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 01.01.2025. до 31.12.2025. године

- у хиљадама динара -

Позиција	ОПИС	АОП	Основни капитал (група 30 без 306 и 309)	АОП	Остали основни капитал (рн 309)	АОП	Уписани а неуплаћени капитал (група 31)	АОП	Емисиона премија и резерве (рн 306 и група 32)
			2		3		4		5
1	Стање на дан 01.01. ____ године	4001	365.668	4010		4019		4028	453
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	365.668	4012		4021		4030	453
4.	Нето промене у ____ години	4004	-3.060	4013		4022		4031	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4005	362.608	4014		4023		4032	453
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	362.608	4016		4025		4034	453
8.	Нето промене у ____ години	4008		4017		4026		4035	379
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4009	362.608	4018		4027		4036	832

Позиција	ОПИС	АОП	Рев. рез. и нер. доб. и губ. (група 33)	АОП	Нераспоређени добитак (група 34)	АОП	Губитак (група 35)	АОП	Учешће без права контроле
	1		6		7		8		9
1.	Стање на дан 01.01.____ године	4037	24.823	4046	60.310	4055	20.857	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	24.823	4048	60.310	4057	20.857	4066	
4.	Нето промене у ____ години	4040		4049	18.611	4058		4067	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4041	24.823	4050	78.921	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	78.921	4061	20.857	4070	
8.	Нето промене у ____ години	4044		4053	99.729	4062	-20.857	4071	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4045	24.823	4054	178.650	4063	0	4072	

Позиција	ОПИС	АОП	Укупно (одговара позицији АОП 0401) (кол. 2+3+4+5+6+7-8+9) $\geq 0$	АОП	Губитак изнад висине капитала (одговара позицији АОП 0455) (кол. 2+3+4+5+6+7-8+9) $< 0$
			10		11
1.	Стање на дан 01.01. ____ године	4073	430.397	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	430.397	4084	
4.	Нето промене у ____ години	4076		4085	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4077	445.948	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	445.948	4088	
8.	Нето промене у ____ години	4080		4089	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4081	566.913	4090	

у _____	Законски заступник
дана _____ 20 ____ године	_____

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

Обрасце финансијског извештаја и Статистички извештај је потписао/ла Katarina Petrović својим квалификованим електронским потписом.



## **NAPOMENE**

**UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE  
ZA 2025. GODINU**

## **SADRŽAJ:**

<b>1. OSNOVNE INFORMACIJE O PREDUZEĆU .....</b>	<b>5</b>
<b>2. OKVIR ZA FINANSIJSKO IZVEŠTAVANJE I KONCEPT NASTAVKA POSLOVANJA .....</b>	<b>5</b>
2.1. Okvir za finansijsko izveštavanje i uslovi za njegovu primenu.....	5
2.2. Korišćenje procena.....	6
2.3. Primena pretpostavke stalnosti poslovanja.....	6
<b>3. PREGLED ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA .....</b>	<b>6</b>
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 socijalog 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 .....	18

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**

**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine**

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

---

(a) Nekretnine, postrojenja i oprema .....	18
(b) Pravo na korišćenje zemljišta .....	19
<b>3.16. Priznavanje troškova pozajmljivanja .....</b>	<b>19</b>
<b>3.17. Operativni lizing .....</b>	<b>19</b>
<b>3.18. Naknadno ustanovljene greške .....</b>	<b>20</b>
<b>3.19. Politike upravljanja rizikom .....</b>	<b>20</b>
<b>3.20. Upravljanje rizikom kapitala .....</b>	<b>22</b>
<b>3.21. Nadoknativa vrednost stalnih sredstava .....</b>	<b>22</b>
<b>3.22. Potencijalna sredstva i potencijalne obaveze .....</b>	<b>22</b>
<b>4. POJEDINAČNA OBELODANJIVANJA U ooo DIN. ....</b>	<b>22</b>
<b>4.1. Neplaćeni upisani kapital .....</b>	<b>22</b>
<b>4.2. Nematerijalna ulaganja .....</b>	<b>22</b>
<b>4.3. Nekretnine, postrojenja i oprema .....</b>	<b>23</b>
<b>4.4. Investicione nekretnine .....</b>	<b>24</b>
<b>4.5. Učešća u kapitalu zavisnih i podruženih pravnih lica .....</b>	<b>25</b>
<b>4.6. Zalihe .....</b>	<b>25</b>
<b>4.7. Kratkoročna potraživanja i plasmani .....</b>	<b>25</b>
<b>4.8. Gotovina i gotovinski ekvivalenti .....</b>	<b>26</b>
<b>4.9. Vanbilansna aktiva i pasiva .....</b>	<b>26</b>
<b>4.10. Osnovni kapital i otkupljene sopstvene akcije .....</b>	<b>26</b>
<b>4.11. Rezerve .....</b>	<b>27</b>
<b>4.12. Revalorizacione rezerve i nerealizovani dobiti i gubici .....</b>	<b>27</b>
<b>4.13. Dividende po akciji .....</b>	<b>27</b>
<b>4.14. Rezervisanja .....</b>	<b>28</b>
<b>4.15. Dugoročne obaveze .....</b>	<b>28</b>
<b>4.16. Kratkoročne obaveze .....</b>	<b>29</b>
<b>4.17. Obaveze iz poslovanja .....</b>	<b>29</b>
<b>4.18. Ostale kratkoročne obaveze .....</b>	<b>29</b>

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**

**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine**

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

---

<b>4.19. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda i pasivna vremenska razgraničenja .....</b>	<b>30</b>
<b>4.20. Tekući i odloženi porez na dobit .....</b>	<b>30</b>
<b>4.21. Poslovni prihodi .....</b>	<b>31</b>
<b>4.22. Poslovni rashodi .....</b>	<b>31</b>
<b>4.23. Finansijski prihodi i rashodi .....</b>	<b>32</b>
<b>4.24. Ostali prihodi i rashodi .....</b>	<b>32</b>
<b>5. TRANSAKCIJE SA POVEZANIM PRAVNIM LICIMA.....</b>	<b>34</b>
<b>6. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANSA .....</b>	<b>34</b>

## 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](mailto:office@nbbnekretnine.rs).

Internet prezentacija je na adresi: [www.nbbnekretnine.rs](http://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 24.03.2026. godine, a konačnu odluku o usvajanju finansijskih izveštaja doneće Skupština Preduzeća do 30.06.2026. 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 2024 i 2025 godini je klasifikovano u mikro pravno lice.

U revizorskom izveštaju o finansijskim izveštajima za 2024. godinu izraženo je pozitivno mišljenje. U 2025 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 2025. godinu sastavljeni su u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*. Ovaj Zakon zahteva da finansijski izveštaji Preduzeća za godinu završenu na dan 31. decembra 2025. godine budu sastavljeni u skladu sa *Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MSFI)* i relevantnom podzakonskom regulativom. Ministar finansija je na osnovu ovlašćenja iz *Zakona o računovodstvodoneo odgovarajuća podzakonska akta koja čine sastavni deo okvira za finansijsko izveštavanje:*

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

Finansijski izveštaji su u svim svojim delovima usklađeni sa svim relevantnim odredbama *Međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja*, sem onih odredbi koje nisu u

skladu sa odredbama Zakona o računovodstvu i relevantnom podzakonskom regulativom. Važnije neusklađenosti su:

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

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

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

Problemi pri primeni Međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja 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 2025 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 2025. 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	31.12.2025. god.	Prosek u 2025. god.	31.12.2024. god.	Prosek u 2024. god.
EUR	117,2820	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 umanjena vrednosti.

#### ***(b) Nematerijalna ulaganja***

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

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

**Amortizacija** se vrši proporcionalnom metodom u toku korisnog veka upotrebe.

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

Osnovne stope amortizacije za pojedina nematerijalna ulaganja su sledeće:

Naziv	Stopa amortizacije
-------	--------------------

---

Licence i aplikacioni programi

20%

---

**(v) *Nekretnine, postrojenja i oprema***

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

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

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

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

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

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

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

**(g) Investicione nekretnine**

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

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

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

**(d) Biološka sredstva**

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

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

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

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

**(đ) Alat i sitan inventar koji se kalkulatивно otpisuje**

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

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

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

#### **(e) Rezervni delovi**

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

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

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

### **3.3. Učešća u kapitalu**

Preduzeće na 31.12.2025 godine nema učešće u drugim zavisnim pravnim licima, odnosno u pridruženim pravnim licima.

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

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

### **3.4. Dugoročni finansijski plasmani**

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

#### **a) Priznavanje i vrednovanje finansijskih sredstava raspoloživih za prodaju**

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

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

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

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

1. ukoliko *finansijsko sredstvo raspoloživo za prodaju* ima fiksna ili 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 dugoročnih finansijskih ulaganja i plasmana koja su pribavljena sa ciljem da se njima trguje vrši se po njihovoj fer vrednosti. Utvrđivanje njihovih fer vrednosti vrši se na datum svakog bilansa.

### **3.5. Zalihe**

Zalihe se računovodstveno obuhvataju u skladu sa MRS 2 Zalihe.

#### **a) Zalihe materijala**

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

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

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

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

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

#### **b) Zalihe gotovih proizvoda i nedovršene proizvodnje**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Troškovi pozajmljivanja se ne uključuju u cenu koštanja zaliha.

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

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

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

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

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

**c) Zalihe robe**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Knjigovodstvena vrednost je sadašnja vrednost iskazana u poslovnim knjigama.

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

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

### **3.6. *Kratkoročna potraživanja i plasmani***

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

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

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

Kratkoročna potraživanja koja nisu naplaćena u roku od 60 dana od dana isteka roka za naplatu indirektno se otpisuju u visini od 100% nominalnog iznosa potraživanja, sem u slučaju kada iz obrazloženog predloga Sektora za finansijske poslove Preduzeća i odgovarajućeg pravnog akta / sporazuma ili 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 31.12.2025. 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 otplata, priznaju se u bilansu uspeha u periodu korišćenja kredita primenom metode efektivne kamatne stope.

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

## Tekući i odloženi porez na dobit

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

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

**Odloženi porez** se obračunava i evidentira na privremene razlike između poreske osnove sredstava i obaveza i njihovih iznosa iskazanih u finansijskim izveštajima. *Odložena poreska sredstva* priznaju se za sve odbitne privremene razlike, neiskorišćena poreska sredstva i neiskorišćene poreske gubitke, do iznosa za koji je verovatno da će budući oporezivi dobiti biti dovoljni da omogućе 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 glavniciu i efektivnu kamatnu stopu tokom perioda dospeća.

#### **3.15. Zakupi**

##### **(a) Nekretnine, postrojenja i oprema**

Zakupi gde zakupodavac zadržava značajniji deo rizika i koristi od vlasništva klasifikuju se kao operativni zakupi. Plaćanja izvršena po osnovu operativnog zakupa (umanjena za

stimulacije dobijene od zakupodavca) iskazuju se na teret bilansa uspeha na proporcionalnoj osnovi tokom perioda trajanja zakupa.

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

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

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

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

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

#### **(b) Pravo na korišćenje zemljišta**

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

Pravo na korišćenje zemljišta stečeno kroz odvojenu transakciju isplatom lokalnim organima unapred za ceo period korišćenja tretira se ka nematerijalno ulganje 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 glavnicu 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 umanjenje potencijalnih gubitaka po osnovu tih rizika. Konkretni ciljevi upravljanja rizikom likvidnosti su ispunjavanje obaveza Preduzeća, ispunjavanje zahteva regulative i poštovanje interno postavljenih limita.

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

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

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

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

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

- evidentirane potencijalne gubitke za svakog klijenta pojedinačno.

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

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

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

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

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

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

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

Nivo likvidnosti se iskazuje pokazateljem likvidnosti koji predstavlja odnos:

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

Likvidnost se prati i pomoću izveštaja o 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 "stvara gotovinu" za koje postoje indikatori njihove obezvređenosti (nadoknativa vrednost je jednaka upotrebnoj vrednosti ili neto fer vrednosti ako je ona višlja od upotrebne vrednosti).

### 3.22. Potencijalna sredstva i potencijalne obaveze

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

Potencijalna obaveza je:

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

## 4. Pojedinačna obelodanjivanja u ooo din.

### 4.1. Neuplaćeni upisani kapital

Preduzeće na dan 31.12.2025 godine nema evidentiran neuplaćeni upisani kapital.

### 4.2. Nematerijalna ulaganja

U toku 2025 godine promene na nematerijalnim ulaganjima Preduzeća su:

Vrednosti i promene	Patenti	Računarski softver	Ostala nem. ulaganja	Ukupno

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine

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

<b>Nabavna vrednost</b>					
1.	Stanje 01.01.2025. godine		4.165	39.393	43.558
2.	Povećanja (a+b+v)				
	a) Nove nabavke kupovinom				
	b) Pravo na korišćenje zemljišta				
	v) Revalorizacija				
3	Smanjenje				
	a) Procena				
	b) Prodaja				
<b>I Stanje na dan 31.12.2025. godine (1+2-3)</b>			4.165	39.393	43.558
<b>Ispravka vrednosti</b>					
1.	Stanje 01.01.2025. 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				
<b>II Stanje na dan 31.12.2025. godine (1+2-3)</b>			4.165		4.165
<b>III Sadašnja vrednost na dan 31.12.2025. godine (I - II)</b>			0	39.393	39.393

#### 4.3. *Nekretnine, postrojenja i oprema*

U toku 2025. godine promene na nekretninama, postrojenjima i opremi Preduzeća su:

Vrednosti i promene	Zemljište	Građevine	Oprema	Ostala sredstva	Ukupno
<b>Nabavna vrednost</b>					
1. Stanje 01.01.2025. godine	2.214	716	2.625		5.555
2. Povećanja (a+b+v)					
a) Nove nabavke			40.898		40.898
b) Izdvajanje zemljišta					

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine

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

v) Efekat procene					
3. Smanjenje					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
<b>I Stanje na dan 31.12.2025. godine (1+2-3)</b>	2.214	716	43.523		46.453
<b>Ispravka vrednosti</b>					
Stanje 01.01.2025. godine		541	872		1.413
2. Povećanja (a+b+v)					
a) Amortizacija		11	1842		1.853
b) Nove nabavke kupovinom					
v) Nabavke iz poslovnih Kombinacija					
g) Revalorizacija					
3. Smanjenje (a+b)					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
<b>II Stanje na dan 31.12.2025. godine (1+2-3)</b>		552	2.714		3.266
<b>III Sadašnja vrednost na dan 31.12.2025. godine (I - II)</b>	2.214	164	40.809		43.187

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 31.12.2025. Efekti procene su evidentirani na teret bilansa uspeha. Za procenu vrednosti nekretnina koriscene su sledece metode (u zavisnosti od stanja objekta, nacina koriscenja, potrebnog ulaganja u objekat):

Pristup poredjenja trzisnih transakcija (komparativni pristup)

Pristup troskova zamene (Troskovni pristup)

Prinosni pristup

	<u>2025.</u>	<u>2024.</u>
<b>Stanje na početku godine</b>	483.512	479.867
Povećanje – efekti procene	3.150	3.645
Smanjenje		
<b>Stanje na kraju godine</b>	<u>486.662</u>	<u>483.512</u>

Najveci zakupci su :

- AMAN doo, (Sinise Stankovica 22 - Žarkovo, , Belo vrelo 2 - Žarkovo)
- Delhaize Serbia doo Beograd (10 oktobra 2(4)a, Velika Moštanica)

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine

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

- 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 2025 nije imalo učešća u zavisnim pravnim licima, kao ni u podruženim pravnim licima.

**4.6. Zalihe**

Preduzeće ne raspolaže sa zalihama robe.

	<u>2025.</u>	<u>2024.</u>
Zalihe materijala		
Nekretnine namenjene prodaji		140.718
Oprema namenjena prodaji		58.507
Roba		
Dati avansi za zalihe i usluge	<u>1.111</u>	<u>519</u>
Minus: ispravka vrednosti		
<b>Ukupno zalihe – neto</b>	<b><u>1.111</u></b>	<b><u>199.744</u></b>

Dati avansi za zalihe i usluge iznose 1.111 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 utuženje.

**4.7. Kratkoročna potraživanja i plasmani**

Preduzeće na datume bilansa ima sledeća kratkoročna potraživanja i plasmane:

Red. br.	Vrsta zaliha	2024. godina	2025. godina
1.	Potraživanja od kupaca	6.158	14.038
2.	Kratkoročni finansijski plasmani		
3.	Ostala kratkoročna potraživanja	68.035	61.584
4.	<b>Ukupno</b>	74.193	75.622
5.	Ispravka potraživanja	4.419	5.478

Tabela: Promene na računima ispravke vrednosti

	2024. godina	2025. godina
<b>I. Stanje na dan 01.01.</b>	3.393	4.419
1. Ispravka vrednosti u toku godine	1.223	1.895
2. Ukidanje indirektnog otpisa	197	836
3. Isknjižavanje		
4. Kursne razlike		

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine

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

.		
II. Stanje na dan 31.12.	4.419	5.478
Vrsta obezvređenja		
Iznos obezvređenja		

Dana 31.12.2025. 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	2025. godina
1.	Blagajna		
2.	Devizna blagajna		
3.	Tekući (poslovni) računi	32.188	19.034
4.	Devizni račun		
	<b>Ukupno</b>	<b>32.188</b>	<b>19.034</b>

#### 4.9. Vanbilansna aktiva i pasiva

Na dan 31.12.2025. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd na vanbilansnoj evidenciji nema nista knjizeno.

#### 4.10. Osnovni kapital i otkupljene sopstvene akcije

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

	Broj akcija	Vrednost u hilj RSD
Na dan 31.12.2025. god	362.608	362.608
Na dan 31.12.2025. god	365.668	365.668

Osnovni kapital Društva čini akcijski kapital, na dan 31.12.2025 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.

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**

**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine**

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

U 2025 godini Preduzeće nije emitovalo nove akcije.

**4.11. Rezerve**

Na dan 31.12.2025 godine, društvo nije imalo formirane rezerve.

**4.12. Revalorizacione rezerve i nerealizovani dobiti i gubici**

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

	<b>Revalorizacione rezerve po osnovu nekretnina, postrojenja i opreme</b>	<b>Dobici i gubici po osnovu finansijskih sredstava raspoloživih za prodaju</b>	<b>Ukupno</b>
Stanje na dan 31.12.2024. g.			
Početno stanje	24.823		24.823
Povećanja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu prodaje ili rashodovanja sredstava			
Ostale promene			
Stanje na dan 31.12.2025. godine			
Povećanja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu prodaje ili rashodovanja sredstava			
Ostale promene			
Stanje na dan 31.12.2025. godine	24.823		24.823

**4.13. Dividende po akciji**

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

U 2025. godini nije vršena raspodela dobiti ostvarena u prethodnim godinama.

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine

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

**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 01.01.2025. godina						
Moguće izgubljene sudske sporove	58.076			33.175		24.901
Za rekultivaciju zemljišta						
<b>Stanje na dan 31.12.2025. godine</b>	58.076			33.175		24.901

**4.15. Dugoročne obaveze**

Stanje i promene dugoročnih obaveza su bili:

Vrsta obaveze	Iznos na početku perioda	Obaveze nastale u toku godine	Izmirene obaveze	Prenos na kratko-ročne obaveze	Kursne razlike	Stanje na kraju Perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
Stanje na dan 01.01.2025. godina						
Dugoročne obaveze po lizingu		3.402				3.402
Ostale dugoročne obaveze	5.321		3			5.318
<b>Stanje na dan 31.12.2025. godine</b>	5.321	3.402	3			8.720

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine

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

**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 31.12.2025. godina						
Kratkoročne finansijske obaveze	82.636	114.567	183.967			13.236
Obaveze iz poslovanja						
Ostale kratkoročne obaveze						
Stanje na dan 31.12.2025. godina	82.636	114.567	183.967			13.236

**4.17. Obaveze iz poslovanja**

	<u>2024.</u>	<u>2025.</u>
Dobavljači u zemlji	213.643	3.763
Dobavljači u inostranstvu	481	
Dobavljači – matična i zavisna pravna lica	333	333
Dobavljači – do stecaja	29.801	29.801
Ostale obaveze iz poslovanja	619	421
Obaveze iz specifičnih poslova		
<b>Ukupno</b>	<u>244.877</u>	<u>34.318</u>

Ukupne obaveze iz poslovanja na dan 31.12.2025. godine iznose 34.318 hiljada dinara.

**4.18. Ostale kratkoročne obaveze**

	<u>2024.</u>	<u>2025.</u>
Obaveze po osnovu neisplaćenih zarada i naknada, bruto	531	
Ostale obaveze (kamate)	646	
	<u>1.177</u>	<u>0</u>

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. 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**

	2024.	2025.
Obaveze za porez na dodatu vrednost	0	3.269
Obaveze za ostale poreze, doprinose i carine i druge dažbine /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/:	74	0
- 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	2025. godina
1.	Tekući poreski rashod		(263)
2.	Tekuci poreski prihod	122	
3.	Priznavanje odložene poreske obaveze		
4.	Odloženo poresko sredstvo po osnovu investiranja u sopstvena osnovna sredstva i revalorizacione rezerve		
5.	Poreski prihod (rashod)	122	(263)

**Tekući poreski rashod perioda**

	2024.	2025.
Bruto rezultat poslovne godine	18.390	140.333
Kapitalni dobici i gubici		129.080
Obezvredjenje imovine	1.579	76
Usklađivanje rashoda		
Računovodstvena amortizacija	160	1.852
Poreska amortizacija	9.615	10.297
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	(30.291)
Poreska stopa	15%	15%

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine

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

	2024.	2025.
Obračunati porez	1.579	19.362
Ukupna umanjena obračunatog poreza		
Tekući rashod perioda		
Odložen poreski prihod (rashod) perioda	-36	(263)
Neto dobit bez odloženog poreskog prihoda (rashoda)		
Neto dobit	<b>16.811</b>	<b>120.586</b>

**4.21. Poslovni prihodi**

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće prihode:

Red. br.	Vrsta prihoda	2024. godina	2025. 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	59.541
	<b>Ukupno</b>	<b>61.811</b>	<b>59.541</b>

**4.22. Poslovni rashodi**

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće poslovne rashode:

Red. br.	Vrsta rashoda	2024. godina	2025. godina
1.	Nabavna vrednost prodate robe		
2.	Troškovi materijala za izradu	153	663
3.	Troškovi el energije i grejanja	852	1,618
4.	Troškovi rezervnih delova		
Red. br.	Vrsta rashoda	2024. godina	2025. godina
5.	Troškovi sitnog inventara		8,679
6.	Troškovi zarada	11.763	11,994
7.	Troškovi naknada zarada i ostali lični rashodi	2.443	7,202
8.	Troškovi tekuće održavanje	542	1,442
9.	Troškovi zakupa	1.687	1,685
10.	Troškovi PTT i prevoza	518	519
11.	Komunalne usluge	150	191
12.	Troškovi amortizacije	160	1,852
13.	Troškovi rezervisanja	0	0
14.	Troškovi reklame i propagande	0	0
16.	Nematerijalni troškovi	30.180	31,564

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine

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

broj 712/01 od 09.11.2022 godine kojom su definisani uslovi određivanja visine i isplate naknade članovim 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	2025. godina
1.	Prihodi od kamata	1.318	1.890
2.	Pozitivne kursne razlike	0	43
3.	Ostali finansijski prihodi		
	<b>Ukupno finansijski prihodi</b>	<b>1.318</b>	<b>1.933</b>
4.	Rashodi kamata	2.086	5.975
5.	Negativne kursne razlike		338
	<b>Ukupno finansijski rashodi</b>	<b>2.086</b>	<b>6.313</b>

**4.24. Ostali prihodi i rashodi**

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

Red. br.	Vrsta prihoda	2024. godina	2025. godina
1.	Prihodi od prodaje stalnih sredstava		
2.	Ostali prihodi	1.450	166.880
	<b>Ukupno ostali prihodi</b>	<b>1.450</b>	<b>166.880</b>
3.	Rashodi po osnovu kazni		
4.	Gubici po osnovu obezvređenja stalnih sredstava		
5.	Ostali rashodi	1	0
	<b>Ukupno ostali rashodi</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

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

Red. br.	Konto	2024. godina	2025. godina
1.	58200 - rashodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina - procena	1.579	76
2.	68200 - prihodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina - procena	6.954	2.084

## 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 31.12.2025. 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 31.12.2025 godine je Adv Emir Jašarević.

2. 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 31.12.2025 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu 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 31.12.2025 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

3. 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

## „NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

### Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine

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

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 31.12.2025 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 31.12.2025 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

4. 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 31.12.2025. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2025 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 31.12.2025. godine, stanje potraživanja i obaveza prema povezanom pravnom licu:

	<u>2024.</u>	<u>2025.</u>
Potraživanja o zakupca (konto 2000 i 20000)	655	972
Potrazivanje Cesija		
Potrazivanje Asignacija		
Obaveze depozit	33	33
Data pozajmica	20.000	24,000
Potrazivanja za kamatu	2.201	4,108
Ostala potrazivanja		
Obaveze prema dobavljačima (konto 4310)	333	333
	<u>22.490</u>	<u>28,714</u>

U toku 2025 godine Društvo nije odobravalo kredite ka povezanom pravnom licu, kao ni prema rukovodstvu i članovima Uprave.

## 6. Događaji nakon datuma bilansa

Nije bilo značajnih događaja nakon datuma bilansiranja.

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**  
**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2025. godine**  
*(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

---

Delovodni broj: 261/01  
U Beogradu, 25.03.2026. godine

M.P. \_\_\_\_\_  
Jadranka Bardić  
Računovodstvo po Ugovoru  
Camastra doo Beograd

M.P. \_\_\_\_\_  
Katarina Petrović  
NBB NEKRETNINE AD Beograd  
Generalni direktor

**„НББ НЕКРЕТНИНЕ“ А.Д.  
БЕОГРАД**

**ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ  
РЕВИЗОРА**

*Извештај о накнадама за 2025. годину*

## **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 2025. 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 2025. 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, 21. април 2026. године

Лиценцирани овлашћени ревизор  
  
Ненад Јовић

**„NBB Nekretnine“ a.d. Beograd**  
Ul. Vladimira Popovića br. 6, Beograd  
Broj: 341/2  
Dana: 21.04.2026 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 21.04.2026 godine, izneo sledeći

## **IZVEŠTAJ O NAKNADAMA I NAGRADAMA ZA PERIOD 01.01.2025 – 31.12.2025 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 akcionara 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 2025 godinu**

Od 01.01.2024 godine uvedena redovnost isplate tekućih obaveza prema upravi, koja nije zadržana je I u 2025 godini, pa na dan 31.12.2025 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 01.01.2025 .....	0,00 RSD
- Zaduzenje za period 01.01-31.12.2025 .....	4,266,296,98 RSD
- Plaćene obaveze u 2025 godini .....	4,266,296,98 RSD
- Saldo na 31.12.2025 godine .....	0,00 RSD

#### Neto zaduženja i isplate Odbora direktora:

- Početno stanje na 01.01.2025 .....	0,00 RSD
- Zaduzenje za period 01.01-31.12.2025 .....	684.000,00 RSD
- Plaćene obaveze u 2025 godini .....	684.000,00 RSD
- Saldo na 31.12.2025 godine .....	0,00 RSD

**PRESEDNIK 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 iznajmljivanih nekretnina i upravljanje njima



**NBB NEKRETNINE AD Beograd**

**Vladimira Popovića br 6**

**Novi Beograd**

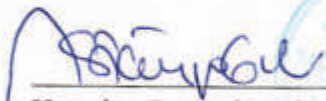
**Del broj 347/01**

**Datum: 21.04.2026 godine**

**PREDMET: Izjava**

Izjavljujemo da je, prema našem najboljem saznanju, Godišnji finansijski izveštaj privrednog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2025 godine, sastavljen uz primenu odgovarajućih međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja i da daje istinite i objektivne podatke o imovini, obavezama, finansijskom položaju i poslovanju, dobitima i gubicima, tokovima gotovine i promenama na kapitalu javnog društva.

Izjavu daju lica odgovorna za sastavljanje Finansijskih izveštaja na dan 31.12.2025 godine:

  
Katarina Petrović, Direktor  
Zakonski zastupnik  
NBB NEKRETNINE AD Beograd

Digitally signed by  
Jadranka Bardić  
200060933  
200060933  
Date: 2026.04.27 14:58:24  
+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: 347/02**  
**Datum 21.04.2026. 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 31.12.2025 godine, nije doneta odluka o raspodeli dobiti, a da će ista biti doneta na Godišnjoj skupštini akcionara do 30.06.2026 godine.

U finansijskim izveštajima na dan 31.12.2025 godine, javno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd, ima iskazan:

- Neraspoređenu dobit ostvarenu u 2025. godini u iznosu od .....120.586 hilj RSD
- Neraspoređenu dobit ostvarenu u ranijim godinama u iznosu od .... 58.064 hilj RSD

Generalni direktor  
Katarina Petrović

**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 iznajmljovanih nekretnina i upravljanje njima



**NBB NEKRETNINE AD Beograd**

**Vladimira Popovića br 6**

**Novi Beograd**

**Del broj: 347/03**

**Datum 21.04.2026 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 2025 godinu, i da će istu Skupština akcionara javnog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd doneti na Redovnoj sednici skupštine akcionara do 30.06.2026. godine

Generalni direktor  
Katarina Petrović