

**„НББ НЕКРЕТНИНЕ“ А.Д.
БЕОГРАД**

**ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ
РЕВИЗОРА**

*Финансијски извештаји
31. децембар 2023. 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 2023. 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 2023. године као и резултате пословања, промене на капиталу и токове готовине за годину која се завршава на тај дан, у складу са рачуноводственим прописима Републике Србије.

Основа за мишљење

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



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима (наставак)

Материјално значајна неизвесност повезана са сталношћу пословања

Краткорочне обавезе су, на дан 31. децембар 2023. године, веће од обртне имовине за 27.759 хиљада динара. Наведена чињеница може да изазове сумњу у способност Друштва да настави пословање по начелу сталности. Наше мишљење није модификовано по наведеном питању.

Кључна ревизијска питања

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

| Кључна питања ревизије | Одговарајућа ревизорска процедура |
|---|---|
| <p>▪ Вредновање инвестиционих некретнина и права за коришћење грађевинског земљишта</p> <p>Књиговодствена вредност билансних позиција инвестиционе некретнине и права на коришћење грађевинског земљишта износи 479.867 хиљаде динара, односно 36.724 хиљаде динара. Предметне билансне позиције биле су предмет процене од стране независног лиценцираног проценитеља са стањем на дан 31. децембар 2023. године. Ефекти процене инвестиционих некретнина и права за коришћење грађевинског земљишта, евидентирани су у оквиру следећих билансних позиција: у билансу успеха у оквиру позиција остали приходи евидентиран је износ од 16.969 хиљада динара, а у оквиру позиције осталих расхода износ од 2.195 хиљада динара.</p> | <p>Анализирали смо компетентност, способности и објективност независног проценитеља ангажованог од стране руководства и проверили квалификације проценитеља. Такође, разговарали смо о обиму рада проценитеља са руководством и извршили преглед услова његовог ангажовања да бисмо утврдили да не постоје питања која би утицала на његову објективност или наметнута ограничења обима рада проценитеља. Потврдили смо да су приступи које је проценитељ применио у раду у складу са МСФИ, законским нормама и стандардима струке. Користили смо рад наших интерних специјалиста да бисмо оценили:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ примењене методе процене;▪ коришћене претпоставке, укључујући дисконтне стопе, стопе капитализације и пројекције очекиваних прихода; |



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима (наставак)

Кључна ревизијска питања (наставак)

| Кључна питања ревизије | Одговарајућа ревизорска процедура |
|---|---|
| <p>Поступак утврђивања фер вредности инвестиционе некретнине и права по основу коришћења грађевинског земљишта, захтева у значајној мери, примену одређених претпоставки и техника процењивања, услед чега се накнадно вредновање по моделу фер вредности предметних позиција сматра кључним питањем ревизије, имајући у виду значај њиховог стања за финансијске извештаје посматране у целини, као и због процена и расуђивања која се примењују при утврђивању фер вредности.</p> <p>Непокретности Друштва које су биле предмет процене налазе се на различитим локацијама и у различитом стању услед чега су коришћени различити методи процене за утврђивање фер вредности сваке појединачне непокретности.</p> <p>Улазни параметри са најзначајнијим утицајем на вредновање, коришћени од стране независног лиценцираног проценитеља, обелодањени су у Напомени 4.4 уз финансијске извештаје.</p> | <p>Наши интерни стручњаци упоредили су ове параметре са тржишним подацима и историјским подацима специфичним за клијента ревизије да бисмо потврдили прикладност и адекватност коришћених параметара у процени. Извршили смо анализу осетљивости на промене значајних претпоставки да бисмо оценили степен утицаја на фер вредност. Такође, тестирали смо одабране улазне податке на којима се заснива вредновање инвестиционих некретнина, укључујући приходе од закупа, уговорне услове закупа, податке о улагањима у основна средства, податке о површини (м²), и сл. у односу на одговарајућу документацију да бисмо оценили тачност, поузданост и потпуност тих података.</p> <p>Наше ревизорске процедуре су такође биле усмерене на тестирање процењеног прихода од закупа и плаћања закупа поређењем са уговорима, плановима пословања и историјским резултатима. Установили смо да су модели коришћени за вредновање различитих категорија инвестиционих 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>▪ Признавање, вредновање и обелодањивање резервисања</p> <p>Књиговодствена вредност резервисања за судске спорове на дан 31. децембар 2023. године износи 58.077 хиљаде динара. (Видети следеће Напомене уз финансијске извештаје: 3.11. „Дугорочна резервисања“, 4.14. „Резервисања“, 4.24. „Остали приходи и расходи-остала обелодањивања“).</p> <p>У току редовног пословања, Друштво може имати потенцијалне изложености по основу судских спорова које води.</p> <p>Да ли ће Друштво признати неку обавезу или обелоданити потенцијалну обавезу у финансијским извештајима неизвесно је по својој природи и зависи од одређених значајних претпоставки, процена и расуђивања. Износи о којима је реч су потенцијално значајни, а утврђивање износа које евентуално треба признати или обелоданити у финансијским извештајима је веома субјективно.</p> | <p>Извршили смо, између осталих, следеће ревизорске процедуре:</p> <ul style="list-style-type: none">• Извршили смо преглед трошкова у вези са судским и другим споровима насталих током текуће године и послали писма адвокатима ангажованим за пружање правних услуга Друштву, у којим смо затражили информације о предметима и стварним и потенцијалним тужбеним захтевима и споровима;• Анализирали смо одговоре примљене од адвоката на наведене упите и разговарали о одабраним питањима са руководством Друштва;• Упознали смо се садржајем записника са састанака руководства и управних/надзорних одбора Друштва и прегледали кореспонденцију са њиховим регулаторима;• Критички смо анализирали претпоставке и процене Друштва у вези са тужбеним захтевима, укључујући обавезе признате и потенцијалне обавезе обелодањене у финансијским извештајима, процене вероватноће негативних исхода спорова и поузданост процена обавеза Друштва у случају негативних исхода;• Оценили смо да ли обелодањивања Друштва о значајним судским споровима садрже адекватно обелодањене потенцијалне обавезе Друштва. <p>Установили смо да је исказана књиговодствена вредност резервисања адекватна, као и обелодањивања у вези за њима.</p> |



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима (наставак)

Одговорност руководства и лица овлашћених за управљање за финансијске извештаје

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

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

Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја

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

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

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



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима (наставак)

Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја (наставак)

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

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

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



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима (наставак)

Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја (наставак)

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

Извештај о другим законским и регулаторним захтевима

Друштво је одговорно за састављање Годишњег извештаја о пословању, у складу са захтевом Закона о рачуноводству Републике Србије. Наша је одговорност да изразимо мишљење о усклађености Годишњег извештаја о пословању са финансијским извештајима за пословну 2023. 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, 18. април 2024. године

Лиценцирани овлашћени ревизор

Ненад Јовић


Полуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)

Седиште БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2023. године

- у хиљадама динара -

| Група рачуна, рачун | ПОЗИЦИЈА | АОП | Напомена број | Износ | | |
|---------------------|--|------|---------------|---------------|----------------------|-----------------------------|
| | | | | Текућа година | Претходна година | |
| | | | | | Крајње стање 20__ | Почетно стање 01.01.20__ |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | АКТИВА | | | | | |
| 00 | А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ | 0001 | | | | |
| | Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028) | 0002 | | 520.193 | 500.999 | |
| 01 | И. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008) | 0003 | 4.2 | 36.724 | 35.812 | |
| 010 | 1. Улагања у развој | 0004 | | | | |
| 011, 012 и 014 | 2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услугне марке, софтвер и остала нематеријална имовина | 0005 | | 36.724 | 35.812 | |
| 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 | 483.469 | 465.187 | |
| 020, 021 и 022 | 1. Земљиште и грађевински објекти | 0010 | | 3.602 | 3.339 | |
| 023 | 2. Постројења и опрема | 0011 | | | 1.336 | |
| 024 | 3. Инвестиционе некретнике | 0012 | 4.4 | 479.867 | 460.512 | |
| 025 и 027 | 4. Некретнике, постројења и опрема узети у лизинг и некретнике, постројења и опрема у припреми | 0013 | | | | |
| 026 и 028 | 5. Остале некретнике, постројења и опрема и улагања на туђим некретницима, постројењима и опреми | 0014 | | | | |
| 029 (део) | 6. Аванси за некретнике, постројења и опрему у земљи | 0015 | | | | |
| 029 (део) | 7. Аванси за некретнике, 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 гласани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи | 0021 | | | | |
| 044, 050 (део), 051 (део) | 4. Дугорочни гласани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству | 0022 | | | | |
| 045 (део) и 053 (део) | 5. Дугорочни гласани (дати кредити и зајмови) у земљи | 0023 | | | | |
| 045 (део) и 053 (део) | 6. Дугорочни гласани (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 гласани и остала дугорочна потраживања | 0027 | | | | |
| 28 (део), осим 288 | V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА | 0028 | | | | |
| 288 | V. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА | 0029 | | 158 | | |
| | Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058) | 0030 | | 46.558 | 64.231 | |
| Класа 1, осим групе рачуна 14 | I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036) | 0031 | 4.6 | 4.894 | 170 | |
| 10 | 1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар | 0032 | | | | |
| 11 и 12 | 2. Недовршена производња и готови производи | 0033 | | | | |
| 13 | 3. Роба | 0034 | | | | |
| 150, 152 и 154 | 4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи | 0035 | | 4.894 | 170 | |
| 151, 153 и 155 | 5. Плаћени аванси за залихе и услуге у иностранству | 0036 | | | | |
| 14 | II. СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА | 0037 | | | | |
| 20 | III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043) | 0038 | | 2.583 | 2.534 | |
| 204 | 1. Потраживања од купаца у земљи | 0039 | | 2.257 | 2.529 | |
| 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 | | 326 | 5 | |
| 201 и 203 | 4. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у иностранству | 0042 | | | | |
| 205 | 5. Остала потраживања по основу продаје | 0043 | | | | |
| 21, 22 и 27 | IV. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0045 + 0046 + 0047) | 0044 | | 19.142 | 14.969 | |
| 21, 22 осим 223 и 224, и 27 | 1. Остала потраживања | 0045 | | 19.120 | 14.907 | |
| 223 | 2. Потраживања за више плаћен порез на добитак | 0046 | | | 43 | |
| 224 | 3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса | 0047 | | 22 | 19 | |
| 23 | V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056) | 0048 | | 3.500 | 32.185 | |
| 230 | 1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица | 0049 | | 3.500 | 3.500 | |
| 231 | 2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана лица | 0050 | | | | |
| 232, 234 (део) | 3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи | 0051 | | | | |
| 233, 234 (део) | 4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству | 0052 | | | | |
| 235 | 5. Хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности | 0053 | | | | |
| 236 (део) | 6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз Биланс успеха | 0054 | | | | |
| 237 | 7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели | 0055 | | | 28.685 | |
| 236 (део), 238 и 239 | 8. Остали краткорочни финансијски пласмани | 0056 | | | | |
| 24 | VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ | 0057 | 4.8 | 15.731 | 13.697 | |
| 28 (део), осим 288 | VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА | 0058 | | 708 | 676 | |
| | D. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030) | 0059 | | 566.909 | 565.230 | |
| 88 | Б. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА | 0060 | | | | |
| | ПАСИВА | | | | | |
| | A. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0 | 0401 | | 429.944 | 416.596 | |
| 30, осим 306 | I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ | 0402 | 4.10 | 365.668 | 400.005 | |
| 31 | II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ | 0403 | | | | |

| Група рачуна, рачун | ПОЗИЦИЈА | АОП | Напомена број | Износ | | |
|--|--|------|---------------|---------------|----------------------------|-----------------------------|
| | | | | Текућа година | Претходна година | |
| | | | | | Крајње стање _____ 20__ | Почетно стање 01.01.20__ |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 306 | III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА | 0404 | | | 17.211 | |
| 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 | 20.236 | |
| дуговни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337 | VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА | 0407 | | | | |
| 34 | VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410) | 0408 | | 60.310 | 70.247 | |
| 340 | 1. Нераспоређени добитак ранијих година | 0409 | | 20.602 | 26.667 | |
| 341 | 2. Нераспоређени добитак текуће године | 0410 | | 39.708 | 43.580 | |
| | VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ | 0411 | | | | |
| 35 | IX. ГУБИТАК (0413 + 0414) | 0412 | | 20.857 | 91.103 | |
| 350 | 1. Губитак ранијих година | 0413 | | 20.857 | 91.103 | |
| 351 | 2. Губитак текуће године | 0414 | | | | |
| | B. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428) | 0415 | | 62.648 | 60.905 | |
| 40 | I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419) | 0416 | 4.14 | 58.077 | 58.077 | |
| 404 | 1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених | 0417 | | | | |
| 400 | 2. Резервисања за трошкове у гарантном року | 0418 | | | | |
| 40, осим 400 и 404 | 3. Остала дугорочна резервисања | 0419 | | 58.077 | 58.077 | |
| 41 | II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427) | 0420 | 4.15 | 4.571 | 2.828 | |
| 410 | 1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал | 0421 | | | | |
| 411 (део) и 412 (део) | 2. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи | 0422 | | | | |
| 411 (део) и 412 (део) | 3. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству | 0423 | | | | |
| 414 и 416 (део) | 4. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у земљи | 0424 | | | | |
| 415 и 416 (део) | 5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у иностранству | 0425 | | | | |
| 413 | 6. Обавезе по емитованим картијама 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 | | 4.571 | 2.828 | |
| 49 (део), осим 498 и 495 (део) | III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА | 0428 | | | | |
| 498 | V. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ | 0429 | | | 51 | |
| 495 (део) | G. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ | 0430 | | | | |
| | D. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454) | 0431 | | 74.317 | 87.678 | |
| 467 | I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА | 0432 | | | | |
| 42, осим 427 | II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440) | 0433 | | 36.441 | 44.345 | |
| 420 (део) и 421 (део) | 1. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи | 0434 | | | | |
| 420 (део) и 421 (део) | 2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству | 0435 | | | | |
| 422 (део), 424 (део), 425 (део), и 429 (део) | 3. Обавезе по основу кредита и зајмова од лица која нису домаће банке | 0436 | | | 44.345 | |
| 422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део) | 4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака | 0437 | | 36.441 | | |
| 423, 424 (део), 425 (део) и 429 (део) | 5. Кредити, зајмови и обавезе из иностранства | 0438 | | | | |
| 426 | 6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности | 0439 | | | | |
| 428 | 7. Обавезе по основу финансијских деривата | 0440 | | | | |
| 430 | III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ | 0441 | | 930 | 899 | |
| 43, осим 430 | IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448) | 0442 | 4.17 | 32.563 | 32.499 | |
| 431 и 433 | 1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи | 0443 | | 333 | 2 | |
| 432 и 434 | 2. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у иностранству | 0444 | | | | |
| 435 | 3. Обавезе према добављачима у земљи | 0445 | | 32.230 | 32.497 | |
| 436 | 4. Обавезе према добављачима у иностранству | 0446 | | | | |
| 439 (део) | 5. Обавезе по меницама | 0447 | | | | |
| 439 (део) | 6. Остале обавезе из пословања | 0448 | | | | |
| 44,45,46, осим 467, 47 и 48 | V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452) | 0449 | | 4.383 | 9.935 | |

| Група рачуна, рачун | ПОЗИЦИЈА | АОП | Напомена број | Износ | | |
|----------------------|---|------|---------------|---------------|-----------------------|------------------------------|
| | | | | Текућа година | Претходна година | |
| | | | | | Крајње стање 20__. | Почетно стање 01.01.20__. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 44, 45 и 46 осим 467 | 1. Остале краткорочне обавезе | 0450 | | | 3.712 | |
| 47,48 осим 481 | 2. Обавезе по основу пореза на додатну вредност и осталих јавних прихода | 0451 | 4.19 | 763 | 1.618 | |
| 481 | 3. Обавезе по основу пореза на добитак | 0452 | | 3.620 | 4.605 | |
| 427 | VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЊЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО | 0453 | | | | |
| 49 (део) осим 498 | VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА | 0454 | | | | |
| | Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0 | 0455 | | | | |
| | Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455) | 0456 | | 566.909 | 565.230 | |
| 89 | Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА | 0457 | | | | |

У _____

дана _____ 20__ године

Законски заступник


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

Полуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)

Седиште БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2023. до 31.12.2023. године

- у хиљадама динара -

| Група рачуна, рачун | ПОЗИЦИЈА | АОП | Напомена број | Износ | |
|-------------------------|--|------|---------------|---------------|------------------|
| | | | | Текућа година | Претходна година |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012) | 1001 | 4.21 | 72.136 | 75.185 |
| 60 | I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004) | 1002 | | | |
| 600, 602 и 604 | 1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту | 1003 | | | |
| 601, 603 и 605 | 2. Приходи од продаје роба на иностраном тржишту | 1004 | | | |
| 61 | II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007) | 1005 | | 7 | |
| 610, 612 и 614 | 1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту | 1006 | | 7 | |
| 611, 613 и 615 | 2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту | 1007 | | | |
| 62 | III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ | 1008 | | | |
| 630 | IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА | 1009 | | | |
| 631 | V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА | 1010 | | | |
| 64 и 65 | VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ | 1011 | | 55.160 | 50.845 |
| 68, осим 683, 685 и 686 | VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ) | 1012 | | 16.969 | 24.340 |
| | Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024) | 1013 | 4.22 | 27.499 | 34.876 |
| 50 | I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ | 1014 | | | |
| 51 | II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ | 1015 | | 921 | 1.046 |
| 52 | III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019) | 1016 | | 10.698 | 10.717 |
| 520 | 1. Трошкови зарада и накнада зарада | 1017 | | 7.643 | 6.429 |
| 521 | 2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада | 1018 | | 1.138 | 1.038 |
| 52 осим 520 и 521 | 3. Остали лични расходи и накнаде | 1019 | | 1.917 | 3.250 |
| 540 | IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ | 1020 | | 166 | 162 |
| 58, осим 583, 585 и 586 | V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ) | 1021 | | 2.195 | 9.014 |
| 53 | VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА | 1022 | | 3.092 | 1.741 |
| 54, осим 540 | VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА | 1023 | | | |
| 55 | VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ | 1024 | | 10.427 | 12.196 |

| 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 | | 44.637 | 40.309 |
| | Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0 | 1026 | | | |
| | Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031) | 1027 | 4.23 | 1.231 | 657 |
| 660 и 661 | I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА | 1028 | | 861 | 519 |
| 662 | II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА | 1029 | | 370 | 138 |
| 663 и 664 | III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ | 1030 | | | |
| 665 и 669 | IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ | 1031 | | | |
| | Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036) | 1032 | 4.23 | 1.915 | 2.009 |
| 560 и 561 | I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА | 1033 | | | |
| 562 | II. РАСХОДИ КАМАТА | 1034 | | 1.915 | 2.009 |
| 563 и 564 | III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ | 1035 | | | |
| 565 и 569 | IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ | 1036 | | | |
| | Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0 | 1037 | | | |
| | Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0 | 1038 | | 684 | 1.352 |
| 683, 685 и 686 | З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА | 1039 | | 1.672 | 1.357 |
| 583, 585 и 586 | И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА | 1040 | | 307 | 586 |
| 67 | Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ | 1041 | 4.24 | 1.896 | 12.017 |
| 57 | К. ОСТАЛИ РАСХОДИ | 1042 | 4.24 | 50 | 68 |
| | Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041) | 1043 | | 76.935 | 89.216 |
| | Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042) | 1044 | | 29.771 | 37.539 |
| | М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0 | 1045 | | 47.164 | 51.677 |
| | Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0 | 1046 | | | |
| 69-59 | Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА | 1047 | | 1.165 | |
| 59- 69 | О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА | 1048 | | | 302 |
| | П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0 | 1049 | | 48.329 | 51.375 |

| Група рачуна, рачун | ПОЗИЦИЈА | АОП | Напомена број | Износ | |
|---------------------|--|------|---------------|---------------|------------------|
| | | | | Текућа година | Претходна година |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0 | 1050 | | | |
| | С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК | | | | |
| 721 | I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА | 1051 | | 8.830 | 7.585 |
| 722 дуг. салдо | II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА | 1052 | | | 210 |
| 722 пот. салдо | III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА | 1053 | | 209 | |
| 723 | Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА | 1054 | | | |
| | Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0 | 1055 | | 39.708 | 43.580 |
| | У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0 | 1056 | | | |
| | I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ | 1057 | | | |
| | II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ | 1058 | | | |
| | III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ | 1059 | | | |
| | IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ | 1060 | | | |
| | V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ | | | | |
| | 1. Основна зарада по акцији | 1061 | | | |
| | 2. Умањена (разводњена) зарада по акцији | 1062 | | | |

у _____

дана _____ 20 _____ године



Законски заступник

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

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 01.01.2023. до 31.12.2023. године

- у хиљадама динара -

| Група рачуна, рачун | ПОЗИЦИЈА | АОП | Напомена број | Износ | |
|---------------------|---|------|---------------|---------------|------------------|
| | | | | Текућа година | Претходна година |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | А. НЕТО РЕЗУЛТАТ ИЗ ПОСЛОВАЊА | | | | |
| | I. НЕТО ДОБИТАК (АОП 1055) | 2001 | | 39.708 | 43.580 |
| | II. НЕТО ГУБИТАК (АОП 1056) | 2002 | | | |
| | Б. ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК | | | | |
| | а) Ставке које неће бити рекласификоване у Биланс успеха у будућим периодима | | | | |
| 330 | 1. Промене ревалоризације нематеријалне имовине, некретности, постројења и опреме | | | | |
| | а) повећање ревалоризационих резерви | 2003 | | | |
| | б) смањење ревалоризационих резерви | 2004 | | | |
| 331 | 2. Актурски добици или губици по основу планова дефинисаних примања | | | | |
| | а) добици | 2005 | | | |
| | б) губици | 2006 | | | |
| 333 | 3. Добици или губици по основу удела у осталом свеобухватном добитку или губитку придружених друштава | | | | |
| | а) добици | 2007 | | | |
| | б) губици | 2008 | | | |
| | б) Ставке које накнадно могу бити рекласификоване у Биланс успеха у будућим периодима | | | | |
| 332 | 1. Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала | | | | |
| | а) добици | 2009 | | | |
| | б) губици | 2010 | | | |
| 334 | 2. Добици или губици по основу прерачуна финансијских извештаја иностраног пословања | | | | |
| | а) добици | 2011 | | | |
| | б) губици | 2012 | | | |

| Група рачуна, рачун | ПОЗИЦИЈА | АОП | Напомена број | Износ | |
|---------------------|---|------|---------------|---------------|------------------|
| | | | | Текућа година | Претходна година |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 335 | 3. Добици или губици од инструмената заштите нето улагања у инострано пословање | | | | |
| | а) добиси | 2013 | | | |
| | б) губици | 2014 | | | |
| 336 | 4. Добици или губици по основу инструмената заштите ризика (хеџинга) новчаног тока | | | | |
| | а) добиси | 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) добиси | 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 + 2005 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) - (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) ≥ 0 | 2020 | | | |
| | III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОД НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА | 2021 | | | |
| | IV. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОД НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА | 2022 | | | |
| | V. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2019 - 2020 - 2021 + 2022) ≥ 0 | 2023 | | | |
| | VI. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2020 - 2019 + 2021 - 2022) ≥ 0 | 2024 | | | |
| | В. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ РЕЗУЛТАТ ПЕРИОДА | | | | |
| | I. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2001 - 2002 + 2023 - 2024) ≥ 0 | 2025 | | 39.708 | 43.580 |
| | II. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2002 - 2001 + 2024 - 2023) ≥ 0 | 2026 | | | |
| | Г. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК (2028 + 2029) = АОП 2025 ≥ 0 или АОП 2026 > 0 | 2027 | | | |
| | 1. Приписан матичном правном лицу | 2028 | | | |
| | 2. Приписан учешћима без права контроле | 2029 | | | |

у _____
дана _____ 20____ године



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

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив НБВ НЕКРЕТНИНЕ АД БЕОГРАД (NOVI БЕОГРАД)

Седиште БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

у периоду од 01.01.2023. до 31.12.2023. године

- у хиљадама динара -

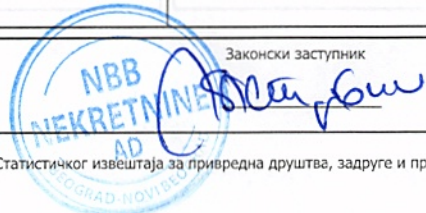
| Позиција | АОП | Износ | |
|--|------|---------------|------------------|
| | | Текућа година | Претходна година |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| A. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ | | | |
| I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4) | 3001 | 80.792 | 77.102 |
| 1. Продаја и примљени аванси у земљи | 3002 | 76.878 | 75.438 |
| 2. Продаја и примљени аванси у иностранству | 3003 | | |
| 3. Примљене камате из пословних активности | 3004 | 3.914 | 612 |
| 4. Остали приливи из редовног пословања | 3005 | | 1.052 |
| II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8) | 3006 | 61.702 | 59.299 |
| 1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи | 3007 | 36.585 | 30.322 |
| 2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству | 3008 | | |
| 3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи | 3009 | 10.190 | 8.788 |
| 4. Плаћене камате у земљи | 3010 | | 7.366 |
| 5. Плаћене камате у иностранству | 3011 | | |
| 6. Порез на добитак | 3012 | 9.816 | 3.109 |
| 7. Одливи по основу осталих јавних прихода | 3013 | 2.961 | 2.348 |
| 8. Остали одливи из пословних активности | 3014 | 2.150 | 7.366 |
| III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II) | 3015 | 19.090 | 17.803 |
| IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I) | 3016 | | |
| B. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА | | | |
| I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5) | 3017 | | |
| 1. Продаја акција и удела | 3018 | | |
| 2. Продаја нематеријалне имовине, некретности, постројења, опреме и биолошких средстава | 3019 | | |
| 3. Остали финансијски пласмани | 3020 | | |
| 4. Примљене камате из активности инвестирања | 3021 | | |
| 5. Примљене дивиденде | 3022 | | |
| II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3) | 3023 | | 16.500 |
| 1. Куповина акција и удела | 3024 | | 16.500 |
| 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 | | |
| III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I - II) | 3027 | | |
| IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II - I) | 3028 | | 16.500 |
| В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА | | | |
| I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7) | 3029 | | 4.013 |
| 1. Увећање основног капитала | 3030 | | |
| 2. Дугорочни кредити у земљи | 3031 | | |
| 3. Дугорочни кредити у иностранству | 3032 | | |
| 4. Краткорочни кредити у земљи | 3033 | | |
| 5. Краткорочни кредити у иностранству | 3034 | | |
| 6. Остале дугорочне обавезе | 3035 | | |
| 7. Остале краткорочне обавезе | 3036 | | 4.013 |
| II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8) | 3037 | 17.056 | 9.830 |
| 1. Откуп сопствених акција и удела | 3038 | 5.652 | |
| 2. Дугорочни кредити у земљи | 3039 | | |
| 3. Дугорочни кредити у иностранству | 3040 | | |
| 4. Краткорочни кредити у земљи | 3041 | 3.500 | 9.830 |
| 5. Краткорочни кредити у иностранству | 3042 | | |
| 6. Остале обавезе | 3043 | 7.904 | |
| 7. Финансијски лизинг | 3044 | | |
| 8. Исплаћене дивиденде | 3045 | | |
| III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II) | 3046 | | |
| IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I) | 3047 | 17.056 | 5.817 |
| Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029) | 3048 | 80.792 | 81.115 |
| Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037) | 3049 | 78.758 | 85.629 |
| Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0 | 3050 | 2.034 | |
| Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0 | 3051 | | 4.514 |
| Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА | 3052 | 13.697 | 18.211 |
| З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ | 3053 | | |
| И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ | 3054 | | |
| Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 - 3051 + 3052 + 3053 - 3054) | 3055 | 15.731 | 13.697 |

у _____

дана _____ 20____ године

Законски заступник



Полуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив НВБ НЕКРЕТНИНЕ АД БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД)

Седиште БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД), ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ

за период од 01.01.2023. до 31.12.2023. године

- у хиљадама динара -

| Позиција | ОПИС | АОП | Основни капитал (група 30 без 306 и 309) | | Остали основни капитал (рп 309) | | Уписани а неуплаћени капитал (група 31) | | Емисиона премија и резерва (рп 306 и група 32) | |
|----------|--|------|--|------|---------------------------------|------|---|------|--|--|
| | | | 2 | АОП | 3 | АОП | 4 | АОП | 5 | |
| 1 | 1 | | | | | | | | | |
| 1. | Стање на дан 01.01.____ године | 4001 | 444.449 | 4010 | | 4019 | | 4028 | 26.666 | |
| 2. | Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика | 4002 | | 4011 | | 4020 | | 4029 | | |
| 3. | Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 1+2) | 4003 | 444.449 | 4012 | | 4021 | | 4030 | 26.666 | |
| 4. | Нето промене у ____ години | 4004 | -44.444 | 4013 | | 4022 | | 4031 | -9.455 | |
| 5. | Стање на дан 31.12.____ године (р.бр. 3+4) | 4005 | 400.005 | 4014 | | 4023 | | 4032 | 17.211 | |
| 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 | 400.005 | 4016 | | 4025 | | 4034 | 17.211 | |
| 8. | Нето промене у ____ години | 4008 | -34.337 | 4017 | | 4026 | | 4035 | -17.211 | |
| 9. | Стање на дан 31.12.____ године (р.бр. 7+8) | 4009 | 365.668 | 4018 | | 4027 | | 4036 | 0 | |

| Позиција | ОПИС | АОП | Рез. рез. и нер. доб. и губ. (група 33) | АОП | Нераспоређени добитак (група 34) | АОП | Губитак (група 35) | АОП | Учешће без права контроле |
|----------|--|------|--|------|-------------------------------------|------|--------------------|------|---------------------------|
| | 1 | | 6 | | 7 | | 8 | | 9 |
| 1. | Стање на дан 01.01.____ године | 4037 | 20.236 | 4046 | 27.729 | 4055 | 118.833 | 4064 | |
| 2. | Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика | 4038 | | 4047 | | 4056 | | 4065 | |
| 3. | Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 1+2) | 4039 | 20.236 | 4048 | 27.729 | 4057 | 118.833 | 4066 | |
| 4. | Нето промене у ____ години | 4040 | | 4049 | 42.518 | 4058 | -27.730 | 4067 | |
| 5. | Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4) | 4041 | 20.236 | 4050 | 70.247 | 4059 | 91.103 | 4068 | |
| 6. | Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика | 4042 | | 4051 | | 4060 | | 4069 | |
| 7. | Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 5+6) | 4043 | 20.236 | 4052 | 70.247 | 4061 | 91.103 | 4070 | |
| 8. | Нето промене у ____ години | 4044 | 4.587 | 4053 | -9.937 | 4062 | -70.246 | 4071 | |
| 9. | Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8) | 4045 | 24.823 | 4054 | 60.310 | 4063 | 20.857 | 4072 | |

| Позиција | ОПИС | АОП | Укупно (одговара позицији АОП 0401) (кол. 2+3+4+5+6+7-8+9) ≥ 0 | АОП | Губитак изнад висине капитала (одговара позицији АОП 0455) (кол. 2+3+4+5+6+7- 8+9) < 0 |
|----------|---|------|--|------|--|
| | | | 10 | | 11 |
| 1. | Стање на дан 01.01. _____ године | 4073 | 400.247 | 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 | 400.247 | 4084 | |
| 4. | Нето промене у _____ години | 4076 | | 4085 | |
| 5. | Стање на дан 31.12. _____ године (р.бр. 3+4) | 4077 | 416.596 | 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 | 416.596 | 4088 | |
| 8. | Нето промене у _____ години | 4080 | | 4089 | |
| 9. | Стање на дан 31.12. _____ године (р.бр. 7+8) | 4081 | 429.944 | 4090 | |

у _____

дана _____ 20 _____ године



Законски заступник

[Handwritten signature]

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).



NAPOMENE

UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE ZA 2023. GODINU

SADRŽAJ:

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

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2023. godine

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

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

1. Osnovne informacije o Preduzeću

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

Matični broj Preduzeća je 07005245.

Poreski identifikacioni broj je 100604600.

E-mail adresa je office@nbbnekretnine.rs.

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

Preduzeće obavlja sledeće poslove:

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

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

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

Finansijski izveštaji su odobreni od strane Odbora Direktora Preduzeća dana 28.03.2024. godine, a konačnu odluku o usvajanju finansijskih izveštaja doneće Skupština Preduzeća do 30.06.2024. 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 2022 i 2023 godini je klasifikovano u mikro pravno lice.

U revizorskom izveštaju o finansijskim izveštajima za 2022. godinu izraženo je pozitivno mišljenje. U 2023 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 2023. godinu sastavljeni su u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*. Ovaj Zakon zahteva da finansijski izveštaji Preduzeća za godinu završenu na dan 31. decembra 2023. godine budu sastavljeni u skladu sa *Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MSFI)* i relevantnom podzakonskom regulativom. Ministar finansija je na osnovu ovlašćenja iz *Zakona o računovodstvu* doneo odgovarajuća podzakonska akta koja čine sastavni deo okvira za finansijsko izveštavanje:

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Korišćenje procena

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

2.3. Primena pretpostavke stalnosti poslovanja

Finansijski izveštaji su sastavljeni pod pretpostavkom stalnosti poslovanja Preduzeća, tj. pod pretpostavkom da će ono nastaviti da posluje tokom neograničenog vremenskog perioda u predvidljivoj budućnosti. Navedena pretpostavka bazirana je na sledećim činjenicama: Preduzeće je do avgusta 2013 godine ostvarivalo pozitivne rezultate i imalo je solidnu likvidnost. Od avgusta 2013 godine blokadom poslovnih računa radi naplate po pravosnažnim sudskim odlukama, zbog čega je u periodu do sredine 2019 godine likvidnost preduzeća je značajno ugrožena. Početak 2019 godine, poslovanje NBB NEKRETNINE je obeležila izražena nelikvidnost, sa blokadom poslovnih računa od 21.08.2013 godine, koja je okončana na kratko 17.06.2019 godine, a uspešno rešena nakon nove blokade 30.07.2019 godine. Drugu polovinu 2019 godine i period do kraja 2023 godine karakteriše stabilizacija poslovanja NBB Nekretnina ad Beograd.

3. Pregled značajnih računovodstvenih politika

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

Stavke uključene u finansijske izveštaje Društva se odmeravaju i prikazuju u valuti primarnog ekonomskog okruženja u kojem Društvo posluje (funkcionalna valuta).

Funkcionalna valuta, odnosno izveštajna valuta Društva je dinar, a izveštaji su prikazani u hiljadama dinara, ukoliko nije drugačije naglašeno.

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

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

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

Srednji kursevi koji su bili primenjivani za kursiranje su:

| Valuta | 31.12.2023. god. | Prosek u 2023. god. | 31.12.2022. god. | Prosek u 2022. god. |
|--------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| EUR | 117,1737 | 117,2513 | 117,3224 | 117,4588 |

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

3.2. Stalna imovina

(a) Goodwill

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

(b) Nematerijalna ulaganja

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

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

Amortizacija se vrši proporcionalnom metodom u toku korisnog veka upotrebe.

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

Osnovne stope amortizacije za pojedina nematerijalna ulaganja su sledeće:

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

Licence i aplikacioni programi

20%

(v) *Nekretnine, postrojenja i oprema*

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

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

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

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

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

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

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

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

(g) *Investicione nekretnine*

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

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

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

(d) Biološka sredstva

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

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

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

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

(đ) Alat i sitan inventar koji se kalkulatивно otpisuje

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

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

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

(e) Rezervni delovi

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

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

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

3.3. Učešća u kapitalu

Preduzeće na 31.12.2023 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 umanjavanja njegove vrednosti (zbog obezvređenosti).

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Zalihe

Zalihe se računovodstveno obuhvataju u skladu sa MRS 2 Zalihe.

a) Zalihe materijala

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

Nabavnu vrednost ili cenu koštanja zaliha čine svi troškovi nabavke, troškovi proizvodnje (konverzije) i drugi troškovi nastali 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 povraća 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.

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

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

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

c) Zalihe robe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- sredstvo mora biti dostupno za momentalnu prodaju u svom trenutnom stanju;
- prodaja sredstva mora biti jako verovatna u roku od jedne godine od dana priznavanja kao sredstva namenjenog prodaji. Ovaj uslov podrazumeva da se sačini plan prodaje ili donese odluka o prodaji sredstva i da se započne sa traženjem kupaca (javna prodaja, neposredni pregovori sa potencijalnim kupcima i sl.). Da bi prodaja sredstva bila jako verovatna mora postojati tržište za to sredstvo, a 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 31.12.2023. godine iskazan u dinarima i iznosi 365.668.000,00 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 kao nematerijalno ulaganje i otpisuje u toku perioda na koji je dobijeno na korišćenje.

3.16. Priznavanje troškova pozajmljivanja

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

Rashodi kamata se priznaju na vremenski proporcionalnoj osnovi, uzimajući u obzir neizmirenu glavniciu 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 strukturnoj ročnoj usklađenosti (maturity mismatch): bilansne pozicije se raspoređuju u određene intervale ročnosti prema preostalom roku dospeća, sem pozicija kapitala, ostale aktive i ostale pasive koji su smešteni u interval bez definisanog roka dospeća. Devizne rezerve se raspoređuju u skladu sa ročnošću deviznih depozita.

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

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

Politika i procedura privrednog subjekta za izbegavanje preteranih koncentracija rizika:

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

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

3.20. Upravljanje rizikom kapitala

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

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

3.21. Nadoknadiva vrednost stalnih sredstava

Na datum bilansa Preduzeće procenjuje da li postoje indikatori koji ukazuju da je neko stalno sredstvo obezvređeno. U slučaju postojanja takvih indikatora Preduzeće procenjuje nadoknadivu vrednost sredstava i/ili jedinice koja "stvara gotovinu" za koje postoje indikatori njihove obezvređenosti (nadoknadiva 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 000 din.

4.1. Neplaćeni upisani kapital

Preduzeće na dan 31.12.2023 godine nema evidentiran neplaćeni upisani kapital.

4.2. Nematerijalna ulaganja

U toku 2023 godine promene na nematerijalnim ulaganjima Preduzeća su:

| Vrednosti i promene | | Patenti | Računarski softver | Ostala nem. ulaganja | Ukupno |
|--|----------------------------------|---------|--------------------|----------------------|--------|
| Nabavna vrednost | | | | | |
| 1. | Stanje 01.01.2023. godine | | 4.165 | 35.812 | 39.977 |
| 2. | Povećanja (a+b+v) | | | | |
| | a) Nove nabavke kupovinom | | | | |
| | b) Pravo na korišćenje zemljišta | | | | |
| | v) Revalorizacija | | | | |
| 3 | Smanjenje | | | | |
| | a) Procena | | | 912 | 912 |
| | b) Prodaja | | | | |
| I Stanje na dan 31.12.2023. godine (1+2-3) | | | 4.165 | 36.724 | 40.889 |
| Ispravka vrednosti | | | | | |
| 1. | Stanje 01.01.2023. godine | | 4.165 | | 4.165 |
| 2. | Povećanja (a+b+v+g) | | | | |
| | a) Amortizacija | | | | |
| | b) Nove nabavke kupovinom | | | | |
| | v) Interno stvorena sredstva | | | | |
| | g) Revalorizacija | | | | |
| 3. | Smanjenje (a+b) | | | | |
| | a) Rashodovanje | | | | |
| | b) Prodaja | | | | |
| II Stanje na dan 31.12.2023. godine (1+2-3) | | | 4.165 | | 4.165 |
| II Sadašnja vrednost na dan 31.12.2023. godine (I-II) | | | 0 | 36.724 | 36.724 |

4.3. Nekretnine, postrojenja i oprema

U toku 2023. godine promene na nekretninama, postrojenjima i opremi Preduzeća su:

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2023. godine

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

| Vrednosti i promene | Zemljište | Građevine | Oprema | Ostala sredstva | Ukupno |
|---|-----------|-----------|--------|-----------------|--------|
| Nabavna vrednost | | | | | |
| Stanje 01.01.2023. godine | 2.214 | 2.395 | 1.925 | | 6.534 |
| 2. Povećanja (a+b+v) | | | | | |
| a) Nove nabavke | | | | | |
| b) Izdvajanje zemljišta | | | | | |
| v) Efekat procene | | | | | |
| 3. Smanjenje | | 1679 | | | 1.679 |
| a) Rashodovanje | | | | | |
| b) Prodaja | | | | | |
| I Stanje na dan 31.12.2023. godine (1+2-3) | 2.214 | 716 | 1.925 | | 4.855 |
| Ispravka vrednosti | | | | | |
| Stanje 01.01.2023. godine | | 1.270 | 589 | | 1.859 |
| 2. Povećanja (a+b+v) | | | | | |
| a) Amortizacija | | 33 | 134 | | 167 |
| b) Nove nabavke kupovinom | | | | | |
| v) Nabavke iz poslovnih kombinacija | | | | | |
| g) Revalorizacija | | | | | |
| 3. Smanjenje (a+b) | | 773 | | | 773 |
| a) Rashodovanje | | | | | |
| b) Prodaja | | | | | |
| II Stanje na dan 31.12.2023. godine (1+2-3) | | 530 | 723 | | 1.253 |
| III Sadašnja vrednost na dan 31.12.2023. godine (I - II) | 2.214 | 186 | 1.202 | | 3.602 |

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 31.12.2023. Efekti procene su evidentirani na teret bilansa uspeha. Za procenu vrednosti nekretnina koriscene su sledece metode (u zavisnosti od stanja objekta, nacina koriscenja, potrebnog ulaganja u objekat):

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2023. godine

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

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

| | <u>2023.</u> | <u>2022.</u> |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Stanje na početku godine | 460,511 | 444.052 |
| Povećanje – efekti procene | 19,356 | 19.799 |
| Smanjenje | | <u>3340</u> |
| Stanje na kraju godine | <u>479,867</u> | <u>460.511</u> |

Najveci zakupci su :

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

4.5. Učešća u kapitalu zavisnih i podruženih pravnih lica

Preduzeće u 2023 nije imalo učešća u zavisnim pravnim licima, kao ni u podruženim pravnim licima.

4.6. Zalihe

Preduzeće ne raspolaže sa zalihama robe.

| | <u>2023.</u> | <u>2022.</u> |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Zalihe materijala | | |
| Nedovršena proizvodnja | | |
| Gotovi proizvodi | | |
| Roba | | |
| Dati avansi za zalihe i usluge | <u>4,895</u> | <u>17.988</u> |
| Minus: ispravka vrednosti | | <u>17.818</u> |
| Ukupno zalihe - neto | <u>4,895</u> | <u>170</u> |

Dati avansi za zalihe i usluge iznose 170 hiljade dinara i najvećim delom se odnose na avans dat dobavljaču MIVAKA DOO u iznosu 152 hiljade dinara, sto predstavlja neosnovanu naplatu 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 | 2022. godina | 2023. godina |
|----------|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| 1. | Potraživanja od kupaca | 7.288 | 5.976 |
| 2. | Kratkoročni finansijski plasmani | | |
| 3. | Ostala kratkoročna potraživanja | 14.653 | 22.267 |
| 4. | Ukupno | 21.941 | 28,243 |

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2023. godine
(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

| | | | |
|----|-----------------------|-------|-------|
| 5. | Ispravka potraživanja | 4.758 | 3.393 |
|----|-----------------------|-------|-------|

Tabela: Promene na računima ispravke vrednosti

| | 2022. godina | 2023. godina |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| I. Stanje na dan 01.01. | 5.383 | 4.758 |
| 1. Ispravka vrednosti u toku godine | 585 | 307 |
| 2. Ukidanje indirektnog otpisa | 1.210 | 1.672 |
| 3. Isknjižavanje | | |
| 4. Kursne razlike | | |
| . | | |
| II. Stanje na dan 31.12. | 4.758 | 3.393 |

Vrsta obezvređenja

Iznos obezvređenja

Dana 31.12.2023. godine Preduzeće je poslalo izvode otvorenih stavki (svi kupci su pravna lica).

4.8. Gotovina i gotovinski ekvivalenti

Preduzeće na datume bilansa ima sledeće stanje gotovine:

| Red. br. | Vrsta sredstva | 2022. godina | 2023. godina |
|----------|--------------------------|-----------------|-----------------|
| 1. | Blagajna | | |
| 2. | Devizna blagajna | | |
| 3. | Tekući (poslovni) računi | 13.697 | 15.731 |
| 4. | Devizni račun | | |
| | Ukupno | 13.697 | 15.731 |

4.9. Vanbilansna aktiva i pasiva

Na dan 31.12.2023. 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 31.12.2022. god | 400.005 | 400.005 |
| Na dan 31.12.2023. god | 365.668 | 365.668 |

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2023. godine

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

Osnovni kapital Društva čini akcijski kapital, na dan 31.12.2023 godine iskazan u 365.668 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 85,65 % akcija Društva.

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

U drugom krugu otkupa sopstvenih akcija - 25.11.2022 godine putem Ponude za otkup sopstvenih akcija steklo 28.685 običnih akcija, što predstavlja 7,17 % emitovanog kapitala društva. Navedene akcije otkupljene u drugom krugu su poništene dana 29.09.2023, koje akcije su poništene Odlukom o poništavanju sopstvenih akcija i smanjenju osnovnog kapitala društva koju je Skupštine akcionara Društva pod br.401/01 donela 01.06.2023.godine.

Preostalih 14,53 % se nalaze u vlasništvu raznih akcionara – pravnih i fizičkih lica.

Emitovane obične akcije društva su kotirane na Beogradskoj Berzi.

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

U 2023 godini Preduzeće nije emitovalo nove akcije.

4.11. Rezerve

Na dan 31.12.2023 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 31.12.2022. g. | | | |
| Početno stanje | 20.236 | | 20.236 |
| Povećanja po osnovu procene fer vrednosti | 4.586 | | 4.586 |
| Smanjenja po osnovu procene fer vrednosti | | | |
| Smanjenja po osnovu | | | |

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2023. godine
(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

| | | | |
|--|--------|--|--------|
| prodaje ili rashodovanja sredstava | | | |
| Ostale promene | | | |
| Stanje na dan 31.12.2023. 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 31.12.2023. godine | 24.822 | | 24.822 |

4.13. Dividende po akciji

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

U 2023. godini nije vršena raspodela dobiti ostvarena u prethodnim godinama, a na Godišnjoj skupštini akcionara 30.06.2023 godine doneta je Odluka o pokriću kumuliranih gubitaka iz prethodnih godina iz dobiti ostvarene u poslovnoj 2022. godini.

4.14. Rezervisanja

Stanje i promene rezervisanja su bili:

| Vrsta rezervisanja | Iznos na početku perioda | Dodatna rezervis. | Iskorišćeni iznos | Ukinuta rezervisanja | Povećanja proizašla iz diskontov. | Stanje na kraju perioda |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 (2+3-4-5+6) |
| Stanje na dan 01.01.2023. godina | | | | | | |
| Moguće izgubljene sudske sporove | 58.076 | | | | | 58.076 |
| Za rekultivaciju zemljišta | | | | | | |

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2023. godine

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

| | | | | | | |
|---|--------|--|--|--|--|--------|
| Stanje na dan 31.12.2023. godine | 58.076 | | | | | 58.076 |
|---|--------|--|--|--|--|--------|

4.15. Dugoročne obaveze

Stanje i promene dugoročnih obaveza su bili:

| Vrsta obaveze | Iznos na početku perioda | Obaveze nastale u toku godine | Izmirene obaveze | Prenos na kratko-ročne obaveze | Kursne razlike | Stanje na kraju Perioda |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------|--------------------------------|----------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 (2+3-4-5+6) |
| Stanje na dan 01.01.2022. godina | | | | | | |
| Dugoročne obaveze po kreditima | | | | | | |
| Ostale dugoročne obaveze | 2.828 | 1.744 | | | | 4.572 |
| Stanje na dan 31.12.2023. godine | | | | | | |

4.16. Kratkoročne obaveze

Stanje i promene kratkoročnih obaveza su bili:

| Vrsta obaveze | Iznos na početku perioda | Obaveze nastale u toku godine | Izmirene obaveze | Prenos sa dugoročnih obaveza | Kursne razlike | Stanje na kraju perioda |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------|------------------------------|----------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 (2+3-4-5+6) |
| Stanje na dan 31.12.2022. godina | | | | | | |
| Kratkoročne finansijske | 44.345 | | 7.904 | | | 36.441 |

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2023. godine
(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

| | | | | | | |
|----------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| obaveze | | | | | | |
| Obaveze iz poslovanja | | | | | | |
| Ostale kratkoročne obaveze | | | | | | |
| Stanje na dan 31.12.2023. godina | | | | | | |

4.17. Obaveze iz poslovanja

| | <u>2022.</u> | <u>2023.</u> |
|--|---------------|---------------|
| Dobavljači u zemlji | 2.696 | 2.429 |
| Dobavljači u inostranstvu | | |
| Dobavljači – matična i zavisna pravna lica | 2 | 333 |
| Dobavljači – do stečaja | 29.801 | 29.801 |
| Ostale obaveze iz poslovanja | 0 | 0 |
| Obaveze iz specifičnih poslova | | |
| Ukupno | <u>32.499</u> | <u>32.563</u> |

Ukupne obaveze iz poslovanja na dan 31.12.2023. godine iznose 32.493 hiljada dinara.

4.18. Ostale kratkoročne obaveze

| | <u>2022.</u> | <u>2023.</u> |
|--|--------------|--------------|
| Obaveze po osnovu neisplaćenih zarada i naknada, bruto | 1.712 | |
| Ostale obaveze (kamate) | 2.000 | |
| | <u>3.712</u> | <u>0</u> |

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

| | <u>2022.</u> | <u>2023.</u> |
|--|--------------|--------------|
| Obaveze za porez na dodatu vrednost | <u>618</u> | <u>689</u> |
| Obaveze za ostale poreze, doprinose i carine i druge dažbine /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/: | <u>1.001</u> | <u>74</u> |
| - 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) | <u>0</u> | <u>0</u> |

4.20. Tekući i odloženi porez na dobit

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

| Red. br. | Stavka | 2022. godina | 2023. godina |
|----------|---|--------------|--------------|
| 1. | Tekući poreski rashod | 211 | |
| 2. | Tekuci poreski prihod | 160 | 158 |
| 3. | Priznavanje odložene poreske obaveze | | |
| 4. | Odloženo poresko sredstvo po osnovu investiranja u sopstvena osnovna sredstva i revalorizacione rezerve | | |
| 5. | Poreski prihod (rashod) | 51 | 158 |

Tekući poreski rashod perioda

| | 2022. | 2023. |
|---|--------|--------|
| Bruto rezultat poslovne godine | 51.375 | 48.329 |
| Kapitalni dobiti i gubici | | |
| Obezvredjenje imovine | 9.014 | 2.195 |
| Usklađivanje rashoda | | |
| Računovodstvena amortizacija | 162 | 166 |
| Poreska amortizacija | 10.055 | 9.789 |
| Korekcija rashoda po osnovu transfernih cena | | |
| Korekcija rashoda po osnovu sprečavanja utanjene kapitalizacije | | |
| Otpis potraživanja | 67 | |
| Korekcija prihoda po osnovu transfernih cena | | |
| Gubitak iz prethodne godine | | |
| Poreska osnovica | 50.563 | 58.868 |
| Poreska stopa | 15% | 15% |
| Obračunati porez | 7.585 | 8.831 |
| Ukupna umanjenja obračunatog poreza | | |
| Tekući rashod perioda | | |
| Odložen poreski prihod (rashod) perioda | -51 | 158 |
| Neto dobit bez odloženog poreskog prihoda (rashoda) | | |
| Neto dobit | 43.580 | 39.708 |

4.21. Poslovni prihodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće prihode:

| Red. br. | Vrsta prihoda | 2022. godina | 2023. godina |
|----------|---------------|--------------|--------------|
|----------|---------------|--------------|--------------|

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2023. godine

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

| | | | |
|----|---|---------------|---------------|
| 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 | 50.844 | 55.167 |
| | Ukupno | 50.844 | 55.167 |

4.22. Poslovni rashodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće poslovne rashode:

| Red. br. | Vrsta rashoda | 2022. godina | 2023. godina |
|----------|--|--------------|--------------|
| 1. | Nabavna vrednost prodate robe | | |
| 2. | Troškovi materijala za izradu | 175 | 160 |
| 3. | Troškovi el energije i grejanja | 871 | 760 |
| 4. | Troškovi rezervnih delova | | |
| Red. br. | Vrsta rashoda | 2022. godina | 2023. godina |
| 5. | Troškovi sitnog inventara | | |
| 6. | Troškovi zarada | 7.467 | 8.781 |
| 7. | Troškovi naknada zarada i ostali lični rashodi | 3.123 | 1.917 |
| 8. | Troškovi tekuće održavanje | 203 | 1.213 |
| 9. | Troškovi zakupa | 1.173 | 1.512 |
| 10. | Troškovi PTT i prevoza | 343 | 308 |
| 11. | Komunalne usluge | 23 | 59 |
| 12. | Troškovi amortizacije | 162 | 166 |
| 13. | Troškovi rezervisanja | 0 | 0 |
| 14. | Troškovi reklame i propagande | 0 | 0 |
| 16. | Nematerijalni troškovi | 12.197 | 10.427 |

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

4.23. Finansijski prihodi i rashodi

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

| Red. br. | Vrsta prihoda | 2022. godina | 2023. godina |
|----------|-----------------------------------|--------------|--------------|
| 1. | Prihodi od kamata | 657 | 1.231 |
| 2. | Pozitivne kursne razlike | 0 | 0 |
| 3. | Ostali finansijski prihodi | | |
| | Ukupno finansijski prihodi | 657 | 1.231 |

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2023. godine

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

| | | | |
|----|-----------------------------------|--------------|--------------|
| 4. | Rashodi kamata | 2.009 | 1.915 |
| 5. | Negativne kursne razlike | | |
| | Ukupno finansijski rashodi | 2.009 | 1.915 |

4.24. Ostali prihodi i rashodi

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

| Red. br. | Vrsta prihoda | 2022. godina | 2023. godina |
|----------|---|---------------|--------------|
| 1. | Prihodi od prodaje stalnih sredstava | | |
| 2. | Ostali prihodi | 12.018 | 1.896 |
| | Ukupno ostali prihodi | 12.018 | 1.896 |
| 3. | Rashodi po osnovu kazni | | |
| 4. | Gubici po osnovu obezvređenja stalnih sredstava | | |
| 5. | Ostali rashodi | 361 | 50 |
| | Ukupno ostali rashodi | 361 | 1.139 |

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

| Red. br. | Konto | 2022. godina | 2023. godina |
|----------|--|--------------|--------------|
| 1. | 58200 - rashodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina - procena | 361 | 2195 |
| 2. | 68200 - prihodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina - procena | 24.340 | 16.969 |

Ostala obelodanjivanja

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

Na dan 31.12.2023. 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 31.12.2023 godine je Adv Emir Jašarević.

2. U predmetu broj 1.R1-93/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, po predlogu predlagača Marković Slavoljuba i drugih, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, nepravnosnažnim rešenjem suda od 04.07.2012. godine određena je naknada za oduzeto poljoprivredno zemljište i obavezan je krajnji korisnik- NBB NEKRETNINE a.d. Beograd da istu isplati, u ukupnom iznosu od 33.176 hilj dinara isplati u jednakim tromesečnim ratama, u roku od 10 godina, a počev od isteka godinu dana od dana pravnosnažnosti predmetnog rešenja sa kamatom u visini rasta cena na malo, prema poslednje objavljenim podacima republičkog organa nadležnog za poslove statistike, a od dana pravnosnažnosti rešenja do dospelosti svake rate utvrđene zakonom. Po žalbi NBB NEKRETNINE AD Beograd, u drugostepenom postupku je ukinuto Rešenje Prvog osnovnog suda 1.R1-93/10 od 04.07.2012 godine. Na dan 31.12.2023 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu i ukidanje prinudne naplate i to:

- Vanparnični postupak za određivanje visine novčane naknade za oduzeto zemljište, koji se vodi pred Drugim osnovnim sudom u Beogradu pod.posl.br.R1-12/2015, a koji je u prekidu do pravosnažnog okončanja postupaka po vanrednim pravnim lekovima u upravnom postupku (po zahtevu za oglašavanje ništavim rešenja Komisije i zahteva za ponavljanje postupka);

- Ponovni postupak po predlogu za oglašavanje ništavim Rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica 463-311/2016, koji se vodi pod posl.br.463-53/2018, a u kojem je doneto rešenje o oglašavanju ništavim pomenutog rešenja Komisije. Protiv tog rešenja je izjavljena žalba Ministarstvu finansija;

- Postupak po predlogu za ponavljanje upravnog postupka pred Ministarstvom finansija vodi se pod brojem 461-02-41/97, s tim što je postupak u prekidu do pravosnažnog okončanja postupka po zahtevu za oglašavanje ništavim istog rešenja Komisije.

Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2023 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

3. U predmetu posl. br.R1-228/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Nikolić Živka, Drobnjak Radmile, Petrović Jelene, Petrović Milanke i Šargić Zlatije, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Prema proceni tržišne vrednosti Poreska uprava je 11.12.2009. godine utvrdila tržišnu vrednost oduzetog zemljišta u iznosu od 2.438 hilj dinara za koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd dalo saglasnost. Po žalbi predlagača, Poreska uprava je dana 27.05.2011. godine, utvrdila novu tržišnu vrednost u iznosu od 18.888 hilj dinara, na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. S obzirom da je još uvek u toku prvostepeni postupak koji je na dan bilansa u statusu prekida, da nije doneta obavezujuća prvostepena presuda, kao i da je na procenu poreske uprave od 27.05.2011. godine NBB NEKRETNINE AD Beograd uložilo prigovor - žalbu, na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 2.438 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2011. godine. Status predmeta na 31.12.2023 godine je prekid vanparničnog postupka pred Drugim osnovnim sudom usled smrti predlagača Nikolić Živka. Dakle, na dan 31.12.2023 godine toku više

upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu i ukidanje prinudne naplate i to:

- Vanparnični postupak pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, koji se vodi pod posl. br.R1-228/10, a koji je u prekidu;
 - Postupak po predlogu za oglašavanje ništavim rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica 463-406/2016, koji se vodi pod posl.br.463-406/2015, a koji je u prekidu do pravosnažnog okončanja postupka po predlogu za ponavljanje upravnog postupka;
 - Postupak po predlogu za ponavljanje upravnog postupka pred Komisijom za oduzeto zemljište Opštine Čukarice koji se vodi pod brojem 463-1060/2016
- Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2023 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

4. U predmetu posl. br.R1-44/14 koji se vodi pred Drugim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Miljković Mihajla, Martić Jelene, Nešić Milke, Marković Ljubinke, Vučević Nadežde, Maslaković Danice, Miljković Miodraga, Miljković Milivoja i Panić Dobrile, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Dana 28.09.2018 godine Drugi osnovni sud doneo Rešenje kojim se utvrđuje naknada za oduzeto zemljište u iznosu od 14.350.486,00 RSD sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja, i troškovima parničnog postupka u iznosu od 7.993.625,00 RSD. , na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. Dakle, na dan 31.12.2023 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 31.12.2023 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

5. U predmetu posl. 46 br. P 77512/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, radi uklanjanja ograde, tužioca Miodraga Panić, protiv tuženog NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je drugospeteni postupak po žalbi NBB NEKRETNINA. Na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 89,2 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2023. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2023 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 85,65 % akcija Društva. Krajnje matično Društvo Društva je GIGAVINE INVESTMENTS LIMITED (registrovano u Republici Kipar).

Na dan 31.12.2023. godine, stanje potraživanja i obaveza prema povezanom pravnom licu:

| | <u>2022.</u> | <u>2023.</u> |
|---|--------------|--------------|
| Potraživanja o zakupca (konto 2000 i 20000) | 5 | 326 |

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2023. godine

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

| | | |
|---|--------|--------|
| Potrazivanje Cesija | | |
| Potrazivanje Asignacija | | |
| Obaveze depozit | 33 | 33 |
| Data pozajmica | 13.000 | 16.500 |
| Potrazivanja za kamatu | 519 | 1.380 |
| Ostala potrazivanja | | |
| Obaveze prema dobavljačima (konto 4310) | 2 | 333 |

12.511

17.840

U toku 2023 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.

Delovodni broj: 203/01

U Beogradu, 25.03.2024. godine



Jadranka Bardić
Jadranka Bardić
Računovodstvo po Ugovoru
Camastra doo Beograd



Katarina Petrović
Katarina Petrović
NBB NEKRETNINE AD Beograd
Generalni direktor