



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

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

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2024. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
	АКТИВА					
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001				
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002		527.047	520.193	
01	I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003	4.2	39.393	36.724	
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005		39.393	36.724	
013	3. Гудвил	0006				
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у лизинг и нематеријална имовина у припреми	0007				
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008				
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009	4.3	487.654	483.469	
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010		2.389	3.602	
023	2. Постројења и опрема	0011		1.753		
024	3. Инвестиционе некретнине	0012		483.512	479.867	
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013				
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	0014				
029 (део)	6. Аванси за некретнине, постројења и опрему у земљи	0015				
029 (део)	7. Аванси за некретнине, постројења и опрему у иностранству	0016				
03	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА	0017				
04 и 05	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)	0018				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
040 (део), 041 (део) и 042 (део)	1. Учешћа у капиталу правних лица (осим учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа)	0019				
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020				
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021				
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022				
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у земљи	0023				
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024				
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хартije од вредности које се вреднују по амортизованој вредности)	0025				
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027				
28 (део), осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029		122	158	
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058)	0030		311.164	46.558	
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031		519	4.894	
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032				
11 и 12	2. Недовршена производња и готови производи	0033				
13	3. Роба	0034				
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035	4.6	519	4.894	
151, 153 и 155	5. Плаћени аванси за залихе и услуге у иностранству	0036				
14	II. СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА	0037	4.6	198.925		
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038		6.158	2.583	
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	4.7	5.503	2.257	
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
200 и 202	3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041		655	326	
201 и 203	4. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у иностранству	0042				
206	5. Остала потраживања по основу продаје	0043				
21, 22 и 27	IV. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0045 + 0046 + 0047)	0044		68.035	19.142	
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045		65.843	19.120	
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046		2.173		
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047		19	22	
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048		4.633	3.500	
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049		3.500	3.500	
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана лица	0050				
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051				
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052				
235	5. Хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности	0053				
236 (део)	6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз Биланс успеха	0054				
237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055		1.133		
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056				
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	4.8	32.188	15.731	
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058		706	708	
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		838.333	566.909	
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060				
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401		445.948	429.944	
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	4.10	362.608	365.668	
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404		453		
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405				
330 и потражни салдо рачуна 331,332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406	4.12	24.823	24.823	
дуговни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407				
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408		78.921	60.310	
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409		62.146	20.602	
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		16.775	39.708	
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412		20.857	20.857	
350	1. Губитак ранијих година	0413		20.857	20.857	
351	2. Губитак текуће године	0414				
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415		63.397	62.648	
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	4.14	58.077	58.077	
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417				
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419		58.077	58.077	
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420		5.320	4.571	
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0421				
411 (део) и 412 (део)	2. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0422				
411 (део) и 412 (део)	3. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0423				
414 и 416 (део)	4. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у земљи	0424				
415 и 416 (део)	5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у иностранству	0425				
413	6. Обавезе по емитованим хартијама од вредности	0426				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
419	7. Остале дугорочне обавезе	0427		5.320	4.571	
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	B. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429				
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		328.988	74.317	
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433		82.636	36.441	
420 (део) и 421 (део)	1. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0434				
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0435				
422 (део), 424 (део), 425 (део), и 429 (део)	3. Обавезе по основу кредита и зајмова од лица која нису домаће банке	0436		82.636		
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437			36.441	
423, 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	5. Кредити, зајмови и обавезе из иностранства	0438				
426	6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности	0439				
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440				
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441		620	930	
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	4.17	244.258	32.563	
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443		333	333	
432 и 434	2. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у иностранству	0444				
435	3. Обавезе према добављачима у земљи	0445		243.444	32.230	
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446		481		
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448				
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449		1.474	4.383	

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450		1.402		
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додатну вредност и осталих јавних прихода	0451		72	763	
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452			3.620	
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЊЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453				
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454				
	Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455				
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		838.333	566.909	
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457				

у _____	Законски заступник _____
дана _____ 20 _____ године	

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

Katarina Petrović
200088322

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

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

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2024. до 31.12.2024. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	4.21	68.765	72.136
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002			
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003			
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје роба на иностраном тржишту	1004			
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005			7
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006			7
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007			
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1008			
630	IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009			
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010			
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011		61.811	55.160
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012		6.954	16.969
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	4.21	50.026	27.499
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015		1.005	921
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016		14.205	10.698
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017		10.286	7.643
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018		1.477	1.138
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019		2.442	1.917
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020		160	166
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021		1.579	2.195
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022		2.897	3.092
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023			
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024		30.180	10.427

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025		18.739	44.637
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026			
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	4.23	1.318	1.231
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028		1.067	861
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029		251	370
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030			
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031			
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	4.23	2.089	1.915
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034		2.086	1.915
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035		3	
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036			
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037			
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038		771	684
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039		197	1.672
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040		1.224	307
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	4.23	1.450	1.896
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	4.23	1	50
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		71.730	76.935
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		53.340	29.771
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045		18.390	47.164
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046			
69-59	Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1047			1.165
59- 69	О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048			
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		18.390	48.329

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050			
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051		1.579	8.830
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052		36	
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053			209
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054			
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 -1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		16.775	39.708
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056			
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057			
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058			
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059			
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060			
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1061			
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1062			

у _____

Законски заступник

дана _____ 20 _____ године

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

Katarina Petrović

20008832

2

Digitally signed by Katarina Petrović

200088322

Date: 2025.04.23 14:34:23 +02'00'

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

ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ

за период од 01.01.2024. до 31.12.2024. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	A. НЕТО РЕЗУЛТАТ ИЗ ПОСЛОВАЊА				
	I. НЕТО ДОБИТАК (АОП 1055)	2001	4.20	16.775	39.708
	II. НЕТО ГУБИТАК (АОП 1056)	2002			
	B. ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК				
	а) Ставке које неће бити рекласификоване у Биланс успеха у будућим периодима				
330	1. Промене ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме				
	а) повећање ревалоризационих резерви	2003			
	б) смањење ревалоризационих резерви	2004			
331	2. Актуарски добици или губици по основу планова дефинисаних 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) добии	2013			
	б) губици	2014			
336	4. Добици или губици по основу инструмената заштите ризика (хеџинга) новчаног тока				
	а) добии	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) добии	2017			
	б) губици	2018			
	I. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) - (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) ≥ 0	2019			
	II. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) - (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) ≥ 0	2020			
	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОД НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА	2021			
	IV. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОД НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА	2022			
	V. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2019 - 2020 - 2021 + 2022) ≥ 0	2023			
	VI. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2020 - 2019 + 2021 - 2022) ≥ 0	2024			
	В. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ РЕЗУЛТАТ ПЕРИОДА				
	I. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2001 - 2002 + 2023 - 2024) ≥ 0	2025	4.20	16.775	39.708
	II. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2002 - 2001 + 2024 - 2023) ≥ 0	2026			
	Г. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК (2028 + 2029) = АОП 2025 ≥ 0 или АОП 2026 > 0	2027			
	1. Приписан матичном правном лицу	2028			
	2. Приписан учешћима без права контроле	2029			

у _____	Законски заступник
дана _____ 20____ године	_____

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

Katarina
Petrović
200088322

Digitally signed by
Katarina Petrović
200088322
Date: 2025.04.23
14:33:38 +02'00'

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

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ

за период од 01.01.2024. до 31.12.2024. године

- у хиљадама динара -

Позиција	ОПИС	АОП	Основни капитал (група 30 без 306 и 309)	АОП	Остали основни капитал (рн 309)	АОП	Уписани а неуплаћени капитал (група 31)	АОП	Емисиона премија и резерве (рн 306 и група 32)
	1		2		3		4		5
1.	Стање на дан 01.01.____ године	4001	400.005	4010		4019		4028	17.211
2.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4002		4011		4020		4029	
3.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 1+2)	4003	400.005	4012		4021		4030	17.211
4.	Нето промене у ____ години	4004	-34.337	4013		4022		4031	-17.211
5.	Стање на дан 31.12.____ године (р.бр. 3+4)	4005	365.668	4014		4023		4032	0
6.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4006		4015		4024		4033	
7.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 5+6)	4007	365.668	4016		4025		4034	
8.	Нето промене у ____ години	4008	-3.060	4017		4026		4035	453
9.	Стање на дан 31.12.____ године (р.бр. 7+8)	4009	362.608	4018		4027		4036	453

Позиција	ОПИС	АОП	Рев. рез. и нер. доб. и губ. (група 33)	АОП	Нераспоређени добитак (група 34)	АОП	Губитак (група 35)	АОП	Учешће без права контроле
	1		6		7		8		9
1.	Стање на дан 01.01.____ године	4037	20.236	4046	70.247	4055	91.103	4064	
2.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4038		4047		4056		4065	
3.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____године (р.бр. 1+2)	4039	20.236	4048	70.247	4057	91.103	4066	
4.	Нето промене у ____ години	4040	4.587	4049	-9.937	4058	-70.246	4067	
5.	Стање на дан 31.12. _____ године (р.бр. 3+4)	4041	24.823	4050	60.310	4059	20.857	4068	
6.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4042		4051		4060		4069	
7.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 5+6)	4043	24.823	4052	60.310	4061	20.857	4070	
8.	Нето промене у ____ години	4044		4053	18.611	4062		4071	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4045	24.823	4054	78.921	4063	20.857	4072	

Позиција	ОПИС	АОП	Укупно (одговара позицији АОП 0401) (кол. 2+3+4+5+6+7-8+9) ≥ 0	АОП	Губитак изнад висине капитала (одговара позицији АОП 0455) (кол. 2+3+4+5+6+7-8+9) < 0
	1		10		11
1.	Стање на дан 01.01. ____ године	4073	416.596	4082	
2.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4074		4083	
3.	Кориговано почетно стање на дан 01.01. ____ године (р.бр. 1+2)	4075	416.596	4084	
4.	Нето промене у ____ години	4076		4085	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4077	429.944	4086	
6.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4078		4087	
7.	Кориговано почетно стање на дан 01.01. ____ године (р.бр. 5+6)	4079	429.944	4088	
8.	Нето промене у ____ години	4080		4089	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4081	445.948	4090	

у _____	Законски заступник
дана _____ 20 ____ године	_____

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

Katarina
 Petrović
 200088322

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

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

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

у периоду од 01.01.2024. до 31.12.2024. године

- у хиљадама динара -

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ			
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	80.861	80.792
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	80.505	76.878
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003		
3. Примљене камате из пословних активности	3004	40	3.914
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	316	
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	77.690	61.702
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	45.121	36.585
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008	548	
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	12.848	10.190
4. Плаћене камате у земљи	3010	1.440	
5. Плаћене камате у иностранству	3011		
6. Порез на добитак	3012	5.198	9.816
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	11.776	2.961
8. Остали одливи из пословних активности	3014	759	2.150
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015	3.171	19.090
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I)	3016		
Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3017		
1. Продаја акција и удела	3018		
2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3019		
3. Остали финансијски пласмани	3020		
4. Примљене камате из активности инвестирања	3021		
5. Примљене дивиденде	3022		
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023	4.193	
1. Куповина акција и удела	3024	4.193	
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3025		

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
3. Остали финансијски пласмани	3026		
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I - II)	3027		
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II - I)	3028	4.193	
В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)	3029	70.944	
1. Увећање основног капитала	3030		
2. Дугорочни кредити у земљи	3031		
3. Дугорочни кредити у иностранству	3032		
4. Краткорочни кредити у земљи	3033	70.195	
5. Краткорочни кредити у иностранству	3034		
6. Остале дугорочне обавезе	3035	749	
7. Остале краткорочне обавезе	3036		
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8)	3037	53.465	17.056
1. Откуп сопствених акција и удела	3038		5.652
2. Дугорочни кредити у земљи	3039		
3. Дугорочни кредити у иностранству	3040		
4. Краткорочни кредити у земљи	3041		3.500
5. Краткорочни кредити у иностранству	3042		
6. Остале обавезе	3043	53.465	7.904
7. Финансијски лизинг	3044		
8. Исплаћене дивиденде	3045		
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046	17.479	
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047		17.056
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	151.805	80.792
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	135.348	78.758
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050	16.457	2.034
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051		
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	15.731	13.697
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3053		
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3054		
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 - 3051 + 3052 + 3053 - 3054)	3055	32.188	15.731

у _____
_____ дана _____ 20____ године

Законски заступник

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

Katarina
Petrović
200088322

Digitally signed by
Katarina Petrović
200088322
Date: 2025.04.23
14:34:07 +02'00'

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

СТАТИСТИЧКИ ИЗВЕШТАЈ

за 2024 годину

I. ОПШТИ ПОДАЦИ О ПРАВНОМ ЛИЦУ И ПРЕДУЗЕТНИКУ

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

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

-износи у хиљадама динара-

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

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

III. СТРУКТУРА ЗАЛИХА

-износи у хиљадама динара-

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

IV. СТРУКТУРА ОСНОВНОГ КАПИТАЛА

-износи у хиљадама динара-

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

V. СТРУКТУРА АКЦИЈСКОГ КАПИТАЛА

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

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

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

-износи у хиљадама динара-

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

VII. ПОТРАЖИВАЊА И ОБАВЕЗЕ

-износи у хиљадама динара-

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

VIII. ДРУГИ ТРОШКОВИ И РАСХОДИ

-износи у хиљадама динара-

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

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

IX. РАСХОДИ КАМАТА

-износи у хиљадама динара-

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

X. ДРУГИ ПРИХОДИ

-износи у хиљадама динара-

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

XI. ПРИХОДИ ОД КАМАТА

-износи у хиљадама динара-

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

XII. ОСТАЛИ ПОДАЦИ

-износи у хиљадама динара-

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

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

-износи у хиљадама динара-

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

у _____

Законски заступник

дана _____20____године

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

Katarina Petrović200088322

Digitally signed by Katarina Petrović200088322Date: 2025.04.23 14:32:28 +02'00'

ПОСЕБНИ ПОДАЦИ ЗА РЕДОВАН ГОДИШЊИ ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ

РАЗВРСТАВАЊЕ

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

ПОДАЦИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ВЕЛИЧИНЕ

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

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

Katarina Petrović200088322

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



NAPOMENE

**UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
ZA 2024. GODINU**

SADRŽAJ:

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

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

1. Osnovne informacije o Preduzeću

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

Matični broj Preduzeća je 07005245.

Poreski identifikacioni broj je 100604600.

E-mail adresa je office@nbbnekretnine.rs.

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

Preduzeće obavlja sledeće poslove:

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

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

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

Finansijski izveštaji su odobreni od strane Odbora Direktora Preduzeća dana 18.03.2025. godine, a konačnu odluku o usvajanju finansijskih izveštaja doneće Skupština Preduzeća do 30.06.2025. godine.

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

Po kriterijumima veličine propisanim *Zakonom o računovodstvu* ("Službeni glasnik RS", broj 62/2013) Preduzeće je u 2023 i 2024 godini je klasifikovano u mikro pravno lice.

U revizorskom izveštaju o finansijskim izveštajima za 2023. godinu izraženo je pozitivno mišljenje. U 2024 godini nije menjan revizor.

2. Okvir za finansijsko izveštavanje i koncept nastavka poslovanja

2.1. Okvir za finansijsko izveštavanje i uslovi za njegovu primenu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Korišćenje procena

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

2.3. Primena pretpostavke stalnosti poslovanja

Finansijski izveštaji su sastavljeni pod pretpostavkom stalnosti poslovanja Preduzeća, tj. pod pretpostavkom da će ono nastaviti da posluje tokom neograničenog vremenskog perioda u predvidljivoj budućnosti. Navedena pretpostavka bazirana je na sledećim činjenicama: Preduzeće je do avgusta 2013 godine ostvarivalo pozitivne rezultate i imalo je solidnu likvidnost. Od avgusta 2013 godine blokadom poslovnih računa radi naplate po pravosnažnim sudskim odlukama, zbog čega je u periodu do sredine 2019 godine likvidnost preduzeća je značajno ugrožena. Početak 2019 godine, poslovanje NBB NEKRETNINE je obeležila izražena nelikvidnost, sa blokadom poslovnih računa od 21.08.2013 godine, koja je okončana na kratko 17.06.2019 godine, a uspešno rešena nakon nove blokade 30.07.2019 godine. Drugu polovinu 2019 godine i period do kraja 2024 godine karakteriše stabilizacija poslovanja NBB Nekretnina ad Beograd.

3. Pregled značajnih računovodstvenih politika

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

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

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

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

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

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

Srednji kursevi koji su bili primenjivani za kursiranje su:

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

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

3.2. Stalna imovina

(a) Goodwill

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

(b) Nematerijalna ulaganja

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

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

Amortizacija se vrši proporcionalnom metodom u toku korisnog veka upotrebe.

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

Osnovne stope amortizacije za pojedina nematerijalna ulaganja su sledeće:

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

Licence i aplikacioni programi

20%

(v) Nekretnine, postrojenja i oprema

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

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

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

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

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

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

Naziv	Stopa amortizacije
Građevinski objekti	1,5 – 2,5%
Oprema	5 – 30%
Nameštaj	10-12,5%
Ostala oprema	5-30%

Umanjenje vrednosti nefinansijskih sredstava Sredstva koja imaju neograničen korisni vek upotrebe, kao npr. goodwill, ne podležu amortizaciji, a 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 nadoknadena. Gubitak zbog umanjenja vrednosti se priznaje u visini iznosa za koji je knjigovodstvena vrednost sredstva veća od njegove nadoknadenosti. Nadoknadenost je vrednost veća od fer vrednosti sredstva umanjene za troškove prodaje i vrednosti u upotrebi. Za svrhu procene umanjenja vrednosti, sredstva se grupišu na najnižim nivoima na kojima mogu da se utvrde odvojeni prepoznatljivi novčani tokovi (jedinice koje generišu gotovinu). Nefinansijska sredstva, osim goodwill-a, kod kojih je došlo do umanjenja vrednosti se revidiraju na svaki izveštajni period zbog mogućeg ukidanja efekata umanjenja vrednosti.

(g) Investicione nekretnine

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

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

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

(d) Biološka sredstva

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

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

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

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

(đ) Alat i sitan inventar koji se kalkulatивно otpisuje

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

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

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

(e) Rezervni delovi

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

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

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

3.3. Učešća u kapitalu

Preduzeće na 31.12.2024 godine nema učešće u drugim zavisnim pravnim licima, odnosno u pridruženim pravnim licima.

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

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

3.4. Dugoročni finansijski plasmani

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

a) Priznavanje i vrednovanje finansijskih sredstava raspoloživih za prodaju

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Zalihe

Zalihe se računovodstveno obuhvataju u skladu sa MRS 2 Zalihe.

a) Zalihe materijala

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

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

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

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

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

b) Zalihe gotovih proizvoda i nedovršene proizvodnje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Troškovi pozajmljivanja se ne uključuju u cenu koštanja zaliha.

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

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

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

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

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

c) Zalihe robe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Knjigovodstvena vrednost je sadašnja vrednost iskazana u poslovnim knjigama.

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

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

3.6. *Kratkoročna potraživanja i plasmani*

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

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

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

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

3.7. *Gotovina i gotovinski ekvivalenti*

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

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

3.8. *Vanbilansna sredstva i obaveze*

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

3.9. *Osnovni kapital*

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

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

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

3.10. Obaveze iz poslovanja

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

3.11. Dugoročna rezervisanja

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

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

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

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

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

3.12. Obaveze po osnovu kredita

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

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

Tekući i odloženi porez na dobit

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

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

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

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

3.13. Primanja zaposlenih

a) Troškovi zarada i troškovi socijalnog osiguranja

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

b) Troškovi penzija i ostalih naknada nakon penzionisanja

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

c) Otpremnine

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

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

d) Naknade rukovodstvu

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

3.14. Priznavanje prihoda

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

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

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

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

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

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

3.17. Operativni lizing

U vezi sa sredstvima datim u operativni lizing:

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

3.18. Naknadno ustanovljene greške

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

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

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

3.19. Politike upravljanja rizikom

Preduzeće je izloženo:

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

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

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

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

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

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

Preduzeće upravlja **kreditnim rizikom** kako na nivou klijenta, grupe povezanih lica, tako i na nivou ukupnog kreditnog portfolija. Izloženost kreditnom riziku (koji se izražava kao

nemogućnost naplate kredita i drugih potraživanja sa pripadajućim kamatama) Preduzeće kontinuirano prati kroz:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nivo likvidnosti se iskazuje pokazateljem likvidnosti koji predstavlja odnos:

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

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

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

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

Politika i procedura privrednog subjekta za izbegavanje preteranih koncentracija rizika:

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

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

3.20. Upravljanje rizikom kapitala

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

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

3.21. Nadoknativa vrednost stalnih sredstava

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

3.22. Potencijalna sredstva i potencijalne obaveze

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

Potencijalna obaveza je:

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

4. Pojedinačna obelodanjivanja u 000 din.

4.1. Neuplaćeni upisani kapital

Preduzeće na dan 31.12.2024 godine nema evidentiran neuplaćeni upisani kapital.

4.2. Nematerijalna ulaganja

U toku 2024 godine promene na nematerijalnim ulaganjima Preduzeća su:

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

4.3. Nekretnine, postrojenja i oprema

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

Vrednosti i promene	Zemljište	Građevine	Oprema	Ostala sredstva	Ukupno
Nabavna vrednost					
Stanje 01.01.2024. 1. godine	2.214	716	1,925		4.855
2. Povećanja (a+b+v)			700		700
a) Nove nabavke					
b) Izdvajanje zemljišta					
v) Efekat procene					
3. Smanjenje					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
I Stanje na dan 31.12.2024. godine (1+2-3)	2.214	716	2625		5.555
Ispravka vrednosti					
Stanje 01.01.2024. 1. godine		530	722		1,252
2. Povećanja (a+b+v)					
a) Amortizacija		11	150		161
b) Nove nabavke kupovinom					
v) Nabavke iz poslovnih kombinacija					
g) Revalorizacija					
3. Smanjenje (a+b)					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
II Stanje na dan 31.12.2024. godine (1+2-3)		541	872		1,413
III Sadašnja vrednost na dan 31.12.2024. godine (I - II)	2.214	175	1,753		4.142

4.4. Investicione nekretnine

Promene na računu su bile kao što sledi:

Procena je vršena za potrebe finansijskog izveštavanja od strane nezavisne proceniteljske kuće na dan 31.12.2024. Efekti procene su evidentirani na teret bilansa uspeha. Za procenu vrednosti nekretnina koriscene su sledece metode (u zavisnosti od stanja objekta, nacina koriscenja, potrebnog ulaganja u objekat):

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

Pristup poredjenja trzisnih transakcija (komparativni pristup)

Pristup troskova zamene (Troskovni pristup)

Prinosni pristup

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

Najveci zakupci su :

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

4.5. Učešća u kapitalu zavisnih i podruženih pravnih lica

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

4.6. Zalihe

Preduzeće ne raspolaže sa zalihama robe.

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

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

4.7. Kratkoročna potraživanja i plasmani

Preduzeće na datume bilansa ima sledeća kratkoročna potraživanja i plasmane:

Red. br.	Vrsta zaliha	2024. godina	2023. godina
1.	Potraživanja od kupaca	6.158	5,976
2.	Kratkoročni finansijski plasmani		
3.	Ostala kratkoročna potraživanja	68.035	22.267
4.	Ukupno	74.193	28,243

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

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

Tabela: Promene na računima ispravke vrednosti

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

Vrsta obezvređenja

Iznos obezvređenja

Dana 31.12.2024. godine Preduzeće je poslalo izvode otvorenih stavki (svi kupci su pravna lica).

4.8. Gotovina i gotovinski ekvivalenti

Preduzeće na datume bilansa ima sledeće stanje gotovine:

Red. br.	Vrsta sredstva	2024. godina	2023. godina
1.	Blagajna		
2.	Devizna blagajna		
3.	Tekući (poslovni) računi	32.188	15.731
4.	Devizni račun		
	Ukupno	32.188	15.731

4.9. Vanbilansna aktiva i pasiva

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

4.10. Osnovni kapital i otkupljene sopstvene akcije

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

	Broj akcija	Vrednost u hilj RSD
Na dan 31.12.2024. god	362.608	362.608
Na dan 31.12.2023. god	365.668	365.668

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

Osnovni kapital Društva čini akcijski kapital, na dan 31.12.2024 godine iskazan u 362.608 običnih akcija oznaka CFI: ESVUFR, ISIN: RSBANOE48564, nominalne vrednosti 1.000,00 RSD po akciji.

Većinski vlasnik Društva je privredno društvo Gigavit doo Beograd (registrovano u Republici Srbiji) u čijem se vlasništvu nalazi 86,38 % akcija Društva.

Preostalih 13,62 % se nalaze u vlasništvu raznih akcionara – pravnih i fizičkih lica.

Emitovane obične akcije društva su kotirane na Beogradskoj Berzi.

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

U 2024 godini Preduzeće nije emitovalo nove akcije.

4.11. Rezerve

Na dan 31.12.2024 godine, društvo nije imalo formirane rezerve.

4.12. Revalorizazione rezerve i nerealizovani dobici i gubici

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

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

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

4.13. Dividende po akciji

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

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

4.14. Rezervisanja

Stanje i promene rezervisanja su bili:

Vrsta rezervisanja	Iznos na početku perioda	Dodatna rezervis.	Iskorišćeni iznos	Ukinuta rezervisanja	Povećanja proizašla iz diskontov.	Stanje na kraju perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
Stanje na dan 01.01.2024. godina						
Moguće izgubljene sudske sporove	58.076					58.076
Za rekultivaciju zemljišta						
Stanje na dan 31.12.2024. godine	58.076					58.076

4.15. Dugoročne obaveze

Stanje i promene dugoročnih obaveza su bili:

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

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

4.16. Kratkoročne obaveze

Stanje i promene kratkoročnih obaveza su bili:

Vrsta obaveze	Iznos na početku perioda	Obaveze nastale u toku godine	Izmirene obaveze	Prenos sa dugoročnih obaveza	Kursne razlike	Stanje na kraju perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
Stanje na dan 31.12.2024. godina						
Kratkoročne finansijske obaveze	36.441	99.660	53.465			82.636
Obaveze iz poslovanja						
Ostale kratkoročne obaveze						
Stanje na dan 31.12.2024. godina	36.441	99.660	53.465			82.636

4.17. Obaveze iz poslovanja

Dobavljači u zemlji

2024.	2023.
213.643	2.429

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

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

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

4.18. Ostale kratkoročne obaveze

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

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

	2024.	2023.
Obaveze za porez na dodatu vrednost	0	689
Obaveze za ostale poreze, doprinose i carine i druge dažbine /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/:	74	74
- Obaveze za poreze i carine		
- Obaveze za doprinose		
- Ostale obaveze za poreze i doprinose /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/		
Pasivna vremenska razgraničenja (navesti materijalno značajne stavke)	0	0

4.20. Tekući i odloženi porez na dobit

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

Red. br.	Stavka	2024. godina	2023. godina
1.	Tekući poreski rashod		
2.	Tekuci poreski prihod	122	158
3.	Priznavanje odložene poreske obaveze		
4.	Odloženo poresko sredstvo po osnovu investiranja u sopstvena osnovna sredstva i revalorizacije rezerve		
5.	Poreski prihod (rashod)	122	158

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

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

4.21. Poslovni prihodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće prihode:

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

4.22. Poslovni rashodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće poslovne rashode:

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

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

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

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

4.23. Finansijski prihodi i rashodi

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

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

4.24. Ostali prihodi i rashodi

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

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

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

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

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

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

Ostala obelodanjivanja

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

Na dan 31.12.2024. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd iskazalo je rezervisanja za obaveze iz sudskih sporova, za koje postoji visok stepen rizika i mogućnosti naplate, a za koje je nakon pribavljanja dokaza o ranijoj isplati naknade pokrenut postupak utvrđivanja ništavosti ranijih Rešenja o utvrđivanju prava na naknadu, i to:

1. U predmetu broj 10.P1.br. 92508/10 koji se vodi pred Prvim Osnovnim sudom u Beogradu, po tužbi bivšeg člana Upravnog odbora Bogosava Milovanović za naknadu štete zbog neisplaćene naknade za članstvo u Upravnom odboru, prvostepenom presudom Prvog osnovnog suda NBB NEKRETNINE AD Beograd je obavezano da isplati iznos naknade od 30 hilj dinara. Odluka suda pravosnažna i konačna. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 godine je Adv Emir Jašarević.
2. U predmetu broj 1.R1-93/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, po predlogu predlagača Marković Slavoljuba i drugih, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, nepravosnažnim rešenjem suda od 04.07.2012. godine određena je naknada za oduzeto poljoprivredno zemljište i obavezan je krajnji korisnik- NBB NEKRETNINE a.d. Beograd da istu isplati, u ukupnom iznosu od 33.176 hilj dinara isplati u jednakim tromesečnim ratama, u roku od 10 godina, a počev od isteka godinu dana od dana pravosnažnosti predmetnog rešenja sa kamatom u visini rasta cena na malo, prema poslednje objavljenim podacima republičkog organa nadležnog za poslove statistike, a od dana pravosnažnosti rešenja do dospelosti svake rate utvrđene zakonom. Po žalbi NBB NEKRETNINE AD Beograd, u drugostepenom postupku je ukinuto Rešenje Prvog osnovnog suda 1.R1-93/10 od 04.07.2012 godine. Na dan 31.12.2024 godine toku više

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

Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

3. U predmetu posl. br.R1-228/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Nikolić Živka, Drobnjak Radmile, Petrović Jelene, Petrović Milanke i Šargić Zlatije, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Prema proceni tržišne vrednosti Poreska uprava je 11.12.2009. godine utvrdila tržišnu vrednost oduzetog zemljišta u iznosu od 2.438 hilj dinara za koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd dalo saglasnost. Po žalbi predlagača, Poreska uprava je dana 27.05.2011. godine, utvrdila novu tržišnu vrednost u iznosu od 18.888 hilj dinara, na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. S obzirom da je još uvek u toku prvostepeni postupak koji je na dan bilansa u statusu prekida, da nije doneta obavezujuća prvostepena presuda, kao i da je na procenu poreske uprave od 27.05.2011. godine NBB NEKRETNINE AD Beograd uložilo prigovor - žalbu, na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 2.438 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2011. godine. Status predmeta na 31.12.2024 godine je prekid vanparničnog postupka pred Drugim osnovnim sudom usled smrti predlagača Nikolić Živka. Dakle, na dan 31.12.2024 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu i ukidanje prinudne naplate i to:

- Vanparnični postupak pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, koji se vodi pod posl. br.R1-228/10, a koji je u prekidu;
 - Postupak po predlogu za oglašavanje ništavim rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica 463-406/2016, koji se vodi pod posl.br.463-406/2015, a koji je u prekidu do pravosnažnog okončanja postupka po predlogu za ponavljanje upravnog postupka;
 - Postupak po predlogu za ponavljanje upravnog postupka pred Komisijom za oduzeto zemljište Opštine Čukarice koji se vodi pod brojem 463-1060/2016
- Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

4. U predmetu posl. br.R1-44/14 koji se vodi pred Drugim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Miljković Mihajla, Martić Jelene, Nešić Milke, Marković Ljubinke, Vučević Nadežde,

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

Maslaković Danice, Miljković Miodraga, Miljković Milivoja i Panić Dobrile, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Dana 28.09.2018 godine Drugi osnovni sud doneo Rešenje kojim se utvrđuje naknada za oduzeto zemljište u iznosu od 14.350.486,00 RSD sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja, i troškovima parničnog postupka u iznosu od 7.993.625,00 RSD. , na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. Dakle, na dan 31.12.2024 godine toku je:

- Postupak po žalbi pred Višem sudom u Beogradu pod posl. br. Gž-7800/2018 protiv rešenja Drugog osnovnog suda R1-44/2014 od 28.09.2018 godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

5. U predmetu posl. 46 br. P 77512/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, radi uklanjanja ograde, tužioca Miodraga Panić, protiv tuženog NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je drugospeteni postupak po žalbi NBB NEKRETNINA. Na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 89,2 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2024. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 godine, u ovom postupku društvo nema ovlašćenog zastupnika.

5. Transakcije sa povezanim pravnim licima

Većinski vlasnik Društva je privredno društvo Gigavit doo Beograd (registrovano u Republici Srbiji) u čijem se vlasništvu nalazi 87,93 % akcija Društva. Krajnje matično Društvo Društva je GIGAVINE INVESTMENTS LIMITED (registrovano u Republici Kipar).

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

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

U toku 2024 godine Društvo nije 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: 231/01

U Beogradu, 25.03.2025. godine

M.P. **Jadranka Bardić** Digitally signed by Jadranka Bardić
20006093 200060933
3 Date: 2025.04.23 14:28:35 +02'00'

Jadranka Bardić
Računovodstvo po Ugovoru
Camastra doo Beograd

M.P. **Katarina Petrović** Digitally signed by Katarina Petrović
200088322 200088322
Date: 2025.04.23 14:26:10 +02'00'

Katarina Petrović
NBB NEKRETNINE AD Beograd
Generalni direktor



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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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

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

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

1. UVOD

OPŠTI PODACI

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

Dana 12.01.2017 godine privredno društvo je registrovalo promenu naziva kod Registra privrednih subjekata Agencije za privredne registre (Rešenje BD 1510/2017), kada je poslovno



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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

2. POZICIJA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

OCENA POSLOVANJA U 2024. GODINI

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

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

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

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

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

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

STRATEGIJA NASTUPA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

- pozicioniranje nekretnine na tržištu,



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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

PRIHODI OD ZAKUPA U PROTEKLOM PERIODU

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

OCENA TRŽIŠNE POZICIJE U 2024 GODINI

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

3. OSTVARENI FINANSIJSKI POKAZATELJI ZA 2024. GODINU

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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

BILANS USPEHA

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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

STATISTIČKI IZVEŠTAJ

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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

POKAZATELJI

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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

4. STALNA IMOVINA DRUŠTVA, PRAVNI STATUS

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

ZEMLJIŠTE

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

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

OBJEKTI

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



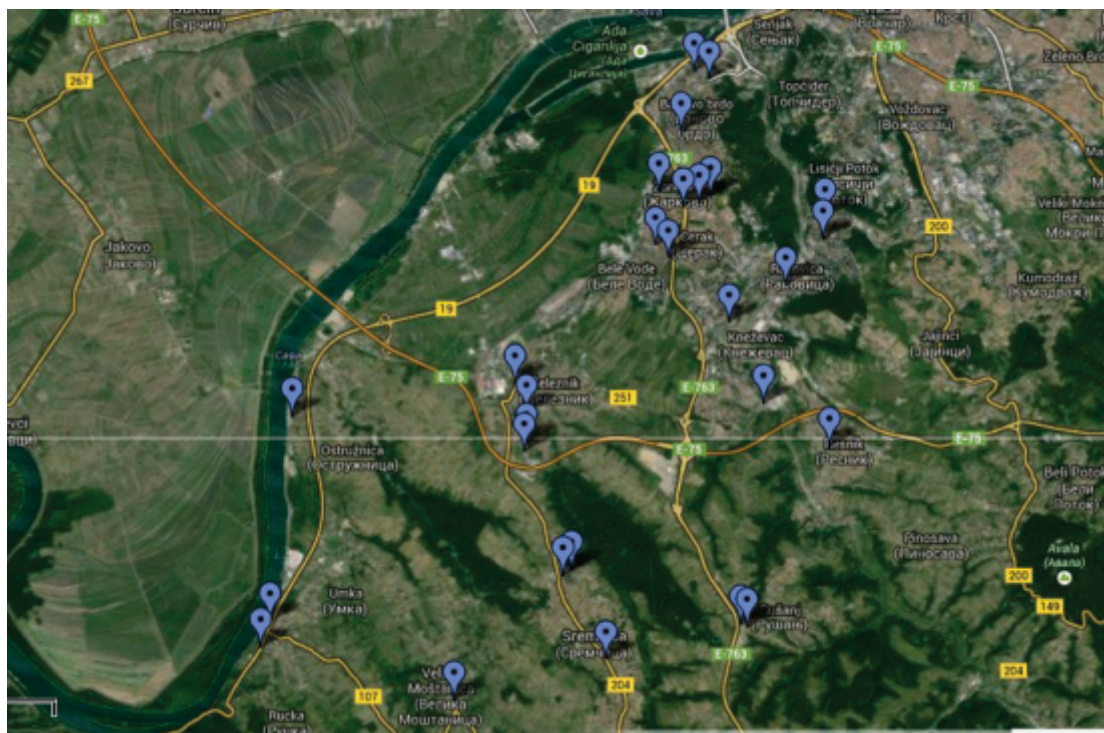
IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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

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

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

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



5. SUDSKI SPOROVI I DRUGI POSTUPCI

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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

Na dan 31.12.2024. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd iskazalo je rezervisanja za obaveze iz sudskih sporova, za koje postoji visok stepen rizika i mogućnosti naplate, a za koje je nakon pribavljanja dokaza o ranijoj isplati naknade pokrenut postupak utvrđivanja ništavosti ranijih Rešenja o utvrđivanju prava na naknadu, i to:

U predmetu broj 10.P1.br. 92508/10 koji se vodi pred Prvim Osnovnim sudom u Beogradu, po tužbi bivšeg člana Upravnog odbora Bogosava Milovanović za naknadu štete zbog neisplaćene naknade za članstvo u Upravnom odboru, prvostepenom presudom Prvog osnovnog suda NBB NEKRETNINE AD Beograd je obavezano da isplati iznos naknade od 30 hilj dinara. Odluka suda pravosnažna i konačna. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 godine je Adv Emir Jašarević.

2. U predmetu broj 1.R1-93/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, po predlogu predlagača Marković Slavoljuba i drugih, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, nepravosnažnim rešenjem suda od 04.07.2012. godine određena je naknada za oduzeto poljoprivredno zemljište i obavezan je krajnji korisnik- NBB NEKRETNINE a.d. Beograd da istu isplati, u ukupnom iznosu od 33.176 hilj dinara isplati u jednakim tromesečnim ratama, u roku od 10 godina, a počev od isteka godinu dana od dana pravosnažnosti predmetnog rešenja sa kamatom u visini rasta cena na malo, prema poslednje objavljenim podacima republičkog organa nadležnog za poslove statistike, a od dana pravosnažnosti rešenja do dospelosti svake rate utvrđene zakonom. Po žalbi NBB NEKRETNINE AD Beograd, u drugostepenom postupku je ukinuto Rešenje Prvog osnovnog suda 1.R1-93/10 od 04.07.2012 godine. Na dan 31.12.2024 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu i ukidanje prinudne naplate i to:

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

Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

su rezervisanja u iznosu od 2.438 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2011. godine. Status predmeta na 31.12.2024 godine je prekid vanparničnog postupka pred Drugim osnovnim sudom usled smrti predlagača Nikolić Živka. Dakle, na dan 31.12.2024 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu i ukidanje prinudne naplate i to:

- Vanparnični postupak pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, koji se vodi pod posl. br.R1-228/10, a koji je u prekidu;
 - Postupak po predlogu za oglašavanje ništavim rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica 463-406/2016, koji se vodi pod posl.br.463-406/2015, a koji je u prekidu do pravosnažnog okončanja postupka po predlogu za ponavljanje upravnog postupka;
 - Postupak po predlogu za ponavljanje upravnog postupka pred Komisijom za oduzeto zemljište Opštine Čukarice koji se vodi pod brojem 463-1060/2016
- Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

4. U predmetu posl. br.R1-44/14 koji se vodi pred Drugim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Miljković Mihajla, Martić Jelene, Nešić Milke, Marković Ljubinke, Vučević Nadežde, Maslaković Danice, Miljković Miodraga, Miljković Milivoja i Panić Dobrile, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Dana 28.09.2018 godine Drugi osnovni sud doneo Rešenje kojim se utvrđuje naknada za oduzeto zemljište u iznosu od 14.350.486,00 RSD sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja, i troškovima parničnog postupka u iznosu od 7.993.625,00 RSD. , na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. Dakle, na dan 31.12.2024 godine toku je:

- Postupak po žalbi pred Višem sudom u Beogradu pod posl. br. GŽ-7800/2018 protiv rešenja Drugog osnovnog suda R1-44/2014 od 28.09.2018 godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.
- U predmetu posl. 46 br. P 77512/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, radi uklanjanja ograde, tužioca Miodraga Panić, protiv tuženog NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je drugospeteni postupak po žalbi NBB NEKRETNINA. Na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 89,2 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2024. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 godine, u ovom postupku društvo nema ovlašćenog zastupnika.

6. POLOŽAJ NA TRŽIŠTU KAPITALA



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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

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

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

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

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

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

7. ZAPOSLENI

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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

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

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

U toku 2024 godine i na dan 31.12.2023 godine kroz zaključena poravnanja sa članovima Odbora direktora, regulisana su dugovanja za naknadu za angažovanje u Odboru direktora za prethodni period, čime je uspostavljena redovnost u isplati navedenih naknada od početka 2024 godine.

TROŠKOVI ZAPOSLENI

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

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

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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

8. AKTIVNOSTI U OBLASTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

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

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

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

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

9. KORPORATIVNO UPRAVLJANJE

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

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

Direktor društva je Katarina Petrović.

10. NAJZNAČAJNIJI POSLOVI SA POVEZANIM LICIMA U 2024 GODINI

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

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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

potraživanja u iznosu od 23.102 hilj rsd sastoje se od:

konto 2000	655
konto 2201	2.447
Konto 2287	20.000

obaveze u iznosu od 366 hilj rsd sastoje se od:

konto 4190	33
konto 43100	333

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

11. PREDNOSTI I RIZICI POSLOVANJA

KOMPARATIVNE PREDNOSTI LOKACIJE

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

BREND

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

RIZICI

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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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

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

TRŽIŠNI I RIZIK VEZAN ZA DELATNOST DRUŠTVA

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

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

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

VALUTNI RIZIK

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

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

KREDITNI RIZIK I TROŠKOVI POZAJMLJENOG KAPITALA

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

RIZIK VEZAN ZA VLASNIČKU I KORPORATIVNU STRUKTURU



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

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

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

OPIS OČEKIVANOG RAZVOJA DRUŠTVA

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

PROMENA POSLOVNIH POLITIKA

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

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

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

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

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

U ostalom delu nije bilo značajnih događaja nakon datuma bilansiranja.



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2024.

14. IZJAVA O PRIMENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

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

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

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

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

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

NBB NEKRETNINE AD Beograd

Katarina

Petrović

200088322

Digitally signed by

Katarina Petrović

200088322

Date: 2025.04.24

10:30:22 +02'00'

M.P.

Katarina Petrović, Direktor



**„НББ НЕКРЕТНИНЕ“ А.Д.
БЕОГРАД**

**ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ
РЕВИЗОРА**

*Финансијски извештаји
31. децембар 2024. године*

Београд, 2025. године

САДРЖАЈ

ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА----- 1-7

ПРИЛОГ

БИЛАНС СТАЊА

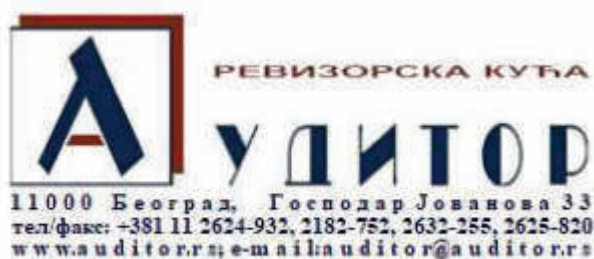
БИЛАНС УСПЕХА

ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима

Мишљење

Извршили смо ревизију приложених финансијских извештаја „НББ НЕКРЕТНИНЕ“ а.д. **Београд** (у даљем тексту: Друштво) који обухватају биланс стања на дан 31. децембар 2024. године и одговарајући биланс успеха, извештај о осталом резултату, извештај о променама на капиталу и извештај о токовима готовине за годину која се завршава на тај дан, као и напомене уз финансијске извештаје.

По нашем мишљењу, финансијски извештаји приказују истинито и објективно, по свим материјално значајним питањима, финансијску позицију Друштва на дан 31. децембар 2024. године као и резултате пословања, промене на капиталу и токове готовине за годину која се завршава на тај дан, у складу са рачуноводственим прописима Републике Србије.

Основа за мишљење

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



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима (наставак)

Материјално значајна неизвесност повезана са сталношћу пословања

Краткорочне обавезе су, на дан 31. децембар 2024. године, веће од обртне имовине за 17.824 хиљада динара. Наведена чињеница може да изазове сумњу у способност Друштва да настави пословање по начелу сталности. Наше мишљење није модификовано по наведеном питању.

Кључна ревизијска питања

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

Кључна питања ревизије	Одговарајућа ревизорска процедура
▪ Вредновање инвестиционих некретнина и права за коришћење грађевинског земљишта Књиговодствена вредност билансних позиција инвестиционе некретнине и права на коришћење грађевинског земљишта износи 483.512 хиљаде динара, односно 39.393 хиљаде динара. Предметне билансне позиције биле су предмет процене од стране независног лиценцираног проценитеља са стањем на дан 31. децембар 2024. године. Ефекти процене инвестиционих некретнина и права за коришћење грађевинског земљишта, евидентирани су у оквиру следећих билансних позиција: у билансу успеха у оквиру позиција остали приходи евидентиран је износ од 6.954 хиљада динара, а у оквиру позиције осталих расхода износ од 1.579 хиљада динара.	Анализирали смо компетентност, способности и објективност независног проценитеља ангажованог од стране руководства и проверили квалификације проценитеља. Такође, разговарали смо о обиму рада проценитеља са руководством и извршили преглед услова његовог ангажовања да бисмо утврдили да не постоје питања која би утицала на његову објективност или наметнута ограничења обима рада проценитеља. Потврдили смо да су приступи које је проценитељ применио у раду у складу са МСФИ, законским нормама и стандардима струке. Користили смо рад наших интерних специјалиста да бисмо оценили: ▪ примењене методе процене; ▪ коришћене претпоставке, укључујући дисконтне стопе, стопе капитализације и пројекције очекиваних прихода;



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима (наставак)

Кључна ревизијска питања (наставак)

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



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима (наставак)

Кључна ревизијска питања (наставак)

Кључна питања ревизије (наставак)	Одговарајућа ревизорска процедура (наставак)
▪ Признавање, вредновање и обелодањивање резервисања Књиговодствена вредност резервисања за судске спорове на дан 31. децембар 2024. године износи 58.077 хиљаде динара. (Видети следеће Напомене уз финансијске извештаје: 3.11. „Дугорочна резервисања“, 4.14. „Резервисања“, 4.24. „Остали приходи и расходи-остала обелодањивања“). У току редовног пословања, Друштво може имати потенцијалне изложености по основу судских спорова које води. Да ли ће Друштво признати неку обавезу или обелоданити потенцијалну обавезу у финансијским извештајима неизвесно је по својој природи и зависи од одређених значајних претпоставки, процена и расуђивања. Износи о којима је реч су потенцијално значајни, а утврђивање износа које евентуално треба признати или обелоданити у финансијским извештајима је веома субјективно.	Извршили смо, између осталих, следеће ревизорске процедуре: • Извршили смо преглед трошкова у вези са судским и другим споровима насталих током текуће године и послали писма адвокатима ангажованим за пружање правних услуга Друштву, у којим смо затражили информације о предметима и стварним и потенцијалним тужбеним захтевима и споровима; • Анализирали смо одговоре примљене од адвоката на наведене упите и разговарали о одабраним питањима са руководством Друштва; • Упознали смо се садржајем записника са састанака руководства и управних/надзорних одбора Друштва и прегледали кореспонденцију са њиховим регулаторима; • Критички смо анализирали претпоставке и процене Друштва у вези са тужбеним захтевима, укључујући обавезе признате и потенцијалне обавезе обелодањене у финансијским извештајима, процене вероватноће негативних исхода спорова и поузданост процена обавеза Друштва у случају негативних исхода; • Оценили смо да ли обелодањивања Друштва о значајним судским споровима садрже адекватно обелодањене потенцијалне обавезе Друштва. Установили смо да је исказана књиговодствена вредност резервисања адекватна, као и обелодањивања у вези за њима.



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима (наставак)

Одговорност руководства и лица овлашћених за управљање за финансијске извештаје

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

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

Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја

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

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

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



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о финансијским извештајима (наставак)

Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја (наставак)

- стичемо разумевање о интерним контролама које су релевантне за ревизију ради осмишљавања ревизијских поступака који су прикладни у датим околностима, али не у циљу изражавања мишљења о ефикасности система интерних контрола ентитета;
- вршимо процену примењених рачуноводствених политика и у којој мери су разумне рачуноводствене процене и повезана обелодањивања које је извршило руководство;
- доносимо закључак о прикладности примене начела сталности као рачуноводствене основе од стране руководства и, на основу прикупљених ревизијских доказа, да ли постоји материјална неизвесност у вези са догађајима или условима који могу да изазову значајну сумњу у погледу способности ентитета да настави са пословањем у складу са 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 2024. годину, као и да утврдимо постојање материјално значајних погрешних исказа. У вези са тим, наши поступци се спроводе у складу са Међународним стандардом ревизије 720 - Одговорност ревизора у вези са осталим информацијама у документима који садрже финансијске извештаје који су били предмет ревизије.

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

Београд, 23. април 2025. године

Лиценцирани овлашћени ревизор

Ненад Јовић

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

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2024. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
	АКТИВА					
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001				
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002		527.047	520.193	
01	I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003	4.2	39.393	36.724	
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005		39.393	36.724	
013	3. Гудвил	0006				
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у лизинг и нематеријална имовина у припреми	0007				
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008				
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009	4.3	487.654	483.469	
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010		2.389	3.602	
023	2. Постројења и опрема	0011		1.753		
024	3. Инвестиционе некретнине	0012		483.512	479.867	
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013				
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	0014				
029 (део)	6. Аванси за некретнине, постројења и опрему у земљи	0015				
029 (део)	7. Аванси за некретнине, постројења и опрему у иностранству	0016				
03	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА	0017				
04 и 05	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)	0018				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
040 (део), 041 (део) и 042 (део)	1. Учешћа у капиталу правних лица (осим учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа)	0019				
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020				
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021				
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022				
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у земљи	0023				
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024				
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хартije од вредности које се вреднују по амортизованој вредности)	0025				
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027				
28 (део), осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029		122	158	
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058)	0030		311.164	46.558	
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031		519	4.894	
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032				
11 и 12	2. Недовршена производња и готови производи	0033				
13	3. Роба	0034				
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035	4.6	519	4.894	
151, 153 и 155	5. Плаћени аванси за залихе и услуге у иностранству	0036				
14	II. СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА	0037	4.6	198.925		
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038		6.158	2.583	
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039	4.7	5.503	2.257	
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
200 и 202	3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041		655	326	
201 и 203	4. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у иностранству	0042				
206	5. Остала потраживања по основу продаје	0043				
21, 22 и 27	IV. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0045 + 0046 + 0047)	0044		68.035	19.142	
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045		65.843	19.120	
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046		2.173		
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047		19	22	
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048		4.633	3.500	
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049		3.500	3.500	
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана лица	0050				
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051				
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052				
235	5. Хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности	0053				
236 (део)	6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз Биланс успеха	0054				
237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055		1.133		
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056				
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	4.8	32.188	15.731	
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058		706	708	
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		838.333	566.909	
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060				
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401		445.948	429.944	
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402	4.10	362.608	365.668	
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404		453		
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405				
330 и потражни салдо рачуна 331,332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406	4.12	24.823	24.823	
дуговни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407				
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408		78.921	60.310	
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409		62.146	20.602	
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		16.775	39.708	
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412		20.857	20.857	
350	1. Губитак ранијих година	0413		20.857	20.857	
351	2. Губитак текуће године	0414				
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415		63.397	62.648	
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	4.14	58.077	58.077	
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417				
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419		58.077	58.077	
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420		5.320	4.571	
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0421				
411 (део) и 412 (део)	2. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0422				
411 (део) и 412 (део)	3. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0423				
414 и 416 (део)	4. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у земљи	0424				
415 и 416 (део)	5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у иностранству	0425				
413	6. Обавезе по емитованим хартијама од вредности	0426				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
419	7. Остале дугорочне обавезе	0427		5.320	4.571	
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	B. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429				
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		328.988	74.317	
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433		82.636	36.441	
420 (део) и 421 (део)	1. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0434				
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0435				
422 (део), 424 (део), 425 (део), и 429 (део)	3. Обавезе по основу кредита и зајмова од лица која нису домаће банке	0436		82.636		
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437			36.441	
423, 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	5. Кредити, зајмови и обавезе из иностранства	0438				
426	6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности	0439				
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440				
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441		620	930	
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	4.17	244.258	32.563	
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443		333	333	
432 и 434	2. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у иностранству	0444				
435	3. Обавезе према добављачима у земљи	0445		243.444	32.230	
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446		481		
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448				
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449		1.474	4.383	

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450		1.402		
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451		72	763	
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452			3.620	
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЊЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453				
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454				
	Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455				
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		838.333	566.909	
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457				

у _____	Законски заступник
дана _____ 20 _____ године	_____

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја и садржини и форми 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 NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)		
Седиште Београд - Нови Београд, ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6		

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2024. до 31.12.2024. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001	4.21	68.765	72.136
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002			
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003			
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје роба на иностраном тржишту	1004			
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005			7
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006			7
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007			
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1008			
630	IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009			
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010			
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011		61.811	55.160
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012		6.954	16.969
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	4.21	50.026	27.499
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015		1.005	921
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016		14.205	10.698
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017		10.286	7.643
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018		1.477	1.138
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019		2.442	1.917
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020		160	166
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021		1.579	2.195
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022		2.897	3.092
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023			
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024		30.180	10.427

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025		18.739	44.637
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026			
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	4.23	1.318	1.231
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028		1.067	861
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029		251	370
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030			
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031			
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	4.23	2.089	1.915
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034		2.086	1.915
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035		3	
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036			
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037			
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038		771	684
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039		197	1.672
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040		1.224	307
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	4.23	1.450	1.896
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	4.23	1	50
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		71.730	76.935
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		53.340	29.771
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045		18.390	47.164
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046			
69-59	Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1047			1.165
59- 69	О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048			
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		18.390	48.329

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050			
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051		1.579	8.830
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052		36	
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053			209
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054			
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		16.775	39.708
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056			
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057			
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058			
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059			
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060			
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1061			
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1062			

у _____	Законски заступник
дана _____ 20 _____ године	_____

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 NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)		
Седиште Београд - Нови Београд, ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6		

ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ

за период од 01.01.2024. до 31.12.2024. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	A. НЕТО РЕЗУЛТАТ ИЗ ПОСЛОВАЊА				
	I. НЕТО ДОБИТАК (АОП 1055)	2001	4.20	16.775	39.708
	II. НЕТО ГУБИТАК (АОП 1056)	2002			
	B. ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК				
	а) Ставке које неће бити рекласификоване у Биланс успеха у будућим периодима				
330	1. Промене ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме				
	а) повећање ревалоризационих резерви	2003			
	б) смањење ревалоризационих резерви	2004			
331	2. Актуарски добици или губици по основу планова дефинисаних 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) добии	2013			
	б) губици	2014			
336	4. Добици или губици по основу инструмената заштите ризика (хеџинга) новчаног тока				
	а) добии	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) добии	2017			
	б) губици	2018			
	I. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) - (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) ≥ 0	2019			
	II. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) - (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) ≥ 0	2020			
	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОД НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА	2021			
	IV. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОД НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА	2022			
	V. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2019 - 2020 - 2021 + 2022) ≥ 0	2023			
	VI. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2020 - 2019 + 2021 - 2022) ≥ 0	2024			
	В. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ РЕЗУЛТАТ ПЕРИОДА				
	I. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2001 - 2002 + 2023 - 2024) ≥ 0	2025	4.20	16.775	39.708
	II. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2002 - 2001 + 2024 - 2023) ≥ 0	2026			
	Г. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК (2028 + 2029) = АОП 2025 ≥ 0 или АОП 2026 > 0	2027			
	1. Приписан матичном правном лицу	2028			
	2. Приписан учешћима без права контроле	2029			

у _____	Законски заступник
дана _____ 20 _____ године	_____

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

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

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

у периоду од 01.01.2024. до 31.12.2024. године

- у хиљадама динара -

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ			
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	80.861	80.792
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	80.505	76.878
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003		
3. Примљене камате из пословних активности	3004	40	3.914
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	316	
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	77.690	61.702
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	45.121	36.585
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008	548	
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	12.848	10.190
4. Плаћене камате у земљи	3010	1.440	
5. Плаћене камате у иностранству	3011		
6. Порез на добитак	3012	5.198	9.816
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	11.776	2.961
8. Остали одливи из пословних активности	3014	759	2.150
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015	3.171	19.090
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I)	3016		
Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3017		
1. Продаја акција и удела	3018		
2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3019		
3. Остали финансијски пласмани	3020		
4. Примљене камате из активности инвестирања	3021		
5. Примљене дивиденде	3022		
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023	4.193	
1. Куповина акција и удела	3024	4.193	
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3025		

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
3. Остали финансијски пласмани	3026		
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I - II)	3027		
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II - I)	3028	4.193	
В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)	3029	70.944	
1. Увећање основног капитала	3030		
2. Дугорочни кредити у земљи	3031		
3. Дугорочни кредити у иностранству	3032		
4. Краткорочни кредити у земљи	3033	70.195	
5. Краткорочни кредити у иностранству	3034		
6. Остале дугорочне обавезе	3035	749	
7. Остале краткорочне обавезе	3036		
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8)	3037	53.465	17.056
1. Откуп сопствених акција и удела	3038		5.652
2. Дугорочни кредити у земљи	3039		
3. Дугорочни кредити у иностранству	3040		
4. Краткорочни кредити у земљи	3041		3.500
5. Краткорочни кредити у иностранству	3042		
6. Остале обавезе	3043	53.465	7.904
7. Финансијски лизинг	3044		
8. Исплаћене дивиденде	3045		
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046	17.479	
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047		17.056
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	151.805	80.792
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	135.348	78.758
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050	16.457	2.034
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051		
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	15.731	13.697
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3053		
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3054		
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 - 3051 + 3052 + 3053 - 3054)	3055	32.188	15.731

у _____
_____ дана _____ 20____ године

Законски заступник

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

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

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ

за период од 01.01.2024. до 31.12.2024. године

- у хиљадама динара -

Позиција	ОПИС	АОП	Основни капитал (група 30 без 306 и 309)	АОП	Остали основни капитал (рн 309)	АОП	Уписани а неуплаћени капитал (група 31)	АОП	Емисиона премија и резерве (рн 306 и група 32)
			2		3		4		5
1.	Стање на дан 01.01.____ године	4001	400.005	4010		4019		4028	17.211
2.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4002		4011		4020		4029	
3.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 1+2)	4003	400.005	4012		4021		4030	17.211
4.	Нето промене у ____ години	4004	-34.337	4013		4022		4031	-17.211
5.	Стање на дан 31.12.____ године (р.бр. 3+4)	4005	365.668	4014		4023		4032	0
6.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4006		4015		4024		4033	
7.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 5+6)	4007	365.668	4016		4025		4034	
8.	Нето промене у ____ години	4008	-3.060	4017		4026		4035	453
9.	Стање на дан 31.12.____ године (р.бр. 7+8)	4009	362.608	4018		4027		4036	453

Позиција	ОПИС	АОП	Рев. рез. и нер. доб. и губ. (група 33)	АОП	Нераспоређени добитак (група 34)	АОП	Губитак (група 35)	АОП	Учешће без права контроле
	1		6		7		8		9
1.	Стање на дан 01.01.____ године	4037	20.236	4046	70.247	4055	91.103	4064	
2.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4038		4047		4056		4065	
3.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____године (р.бр. 1+2)	4039	20.236	4048	70.247	4057	91.103	4066	
4.	Нето промене у ____ години	4040	4.587	4049	-9.937	4058	-70.246	4067	
5.	Стање на дан 31.12. _____ године (р.бр. 3+4)	4041	24.823	4050	60.310	4059	20.857	4068	
6.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4042		4051		4060		4069	
7.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 5+6)	4043	24.823	4052	60.310	4061	20.857	4070	
8.	Нето промене у ____ години	4044		4053	18.611	4062		4071	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4045	24.823	4054	78.921	4063	20.857	4072	

Позиција	ОПИС	АОП	Укупно (одговара позицији АОП 0401) (кол. 2+3+4+5+6+7-8+9) ≥ 0	АОП	Губитак изнад висине капитала (одговара позицији АОП 0455) (кол. 2+3+4+5+6+7-8+9) < 0
	1		10		11
1.	Стање на дан 01.01.____ године	4073	416.596	4082	
2.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4074		4083	
3.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 1+2)	4075	416.596	4084	
4.	Нето промене у ____ години	4076		4085	
5.	Стање на дан 31.12.____ године (р.бр. 3+4)	4077	429.944	4086	
6.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4078		4087	
7.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 5+6)	4079	429.944	4088	
8.	Нето промене у ____ години	4080		4089	
9.	Стање на дан 31.12.____ године (р.бр. 7+8)	4081	445.948	4090	

у _____	Законски заступник
дана _____ 20____ године	_____

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

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



NAPOMENE

UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE ZA 2024. GODINU

SADRŽAJ:

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

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

1. Osnovne informacije o Preduzeću

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

Matični broj Preduzeća je 07005245.

Poreski identifikacioni broj je 100604600.

E-mail adresa je office@nbbnekretnine.rs.

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

Preduzeće obavlja sledeće poslove:

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

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

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

Finansijski izveštaji su odobreni od strane Odbora Direktora Preduzeća dana 18.03.2025. godine, a konačnu odluku o usvajanju finansijskih izveštaja doneće Skupština Preduzeća do 30.06.2025. godine.

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

Po kriterijumima veličine propisanim *Zakonom o računovodstvu* ("Službeni glasnik RS", broj 62/2013) Preduzeće je u 2023 i 2024 godini je klasifikovano u mikro pravno lice.

U revizorskom izveštaju o finansijskim izveštajima za 2023. godinu izraženo je pozitivno mišljenje. U 2024 godini nije menjan revizor.

2. Okvir za finansijsko izveštavanje i koncept nastavka poslovanja

2.1. Okvir za finansijsko izveštavanje i uslovi za njegovu primenu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Korišćenje procena

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

2.3. Primena pretpostavke stalnosti poslovanja

Finansijski izveštaji su sastavljeni pod pretpostavkom stalnosti poslovanja Preduzeća, tj. pod pretpostavkom da će ono nastaviti da posluje tokom neograničenog vremenskog perioda u predvidljivoj budućnosti. Navedena pretpostavka bazirana je na sledećim činjenicama: Preduzeće je do avgusta 2013 godine ostvarivalo pozitivne rezultate i imalo je solidnu likvidnost. Od avgusta 2013 godine blokadom poslovnih računa radi naplate po pravosnažnim sudskim odlukama, zbog čega je u periodu do sredine 2019 godine likvidnost preduzeća je značajno ugrožena. Početak 2019 godine, poslovanje NBB NEKRETNINE je obeležila izražena nelikvidnost, sa blokadom poslovnih računa od 21.08.2013 godine, koja je okončana na kratko 17.06.2019 godine, a uspešno rešena nakon nove blokade 30.07.2019 godine. Drugu polovinu 2019 godine i period do kraja 2024 godine karakteriše stabilizacija poslovanja NBB Nekretnina ad Beograd.

3. Pregled značajnih računovodstvenih politika

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

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

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

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

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

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

Srednji kursevi koji su bili primenjivani za kursiranje su:

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

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

3.2. Stalna imovina

(a) Goodwill

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

(b) Nematerijalna ulaganja

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

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

Amortizacija se vrši proporcionalnom metodom u toku korisnog veka upotrebe.

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

Osnovne stope amortizacije za pojedina nematerijalna ulaganja su sledeće:

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

Licence i aplikacioni programi

20%

(v) Nekretnine, postrojenja i oprema

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

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

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

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

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

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

Naziv	Stopa amortizacije
Građevinski objekti	1,5 – 2,5%
Oprema	5 – 30%
Nameštaj	10-12,5%
Ostala oprema	5-30%

Umanjenje vrednosti nefinansijskih sredstava Sredstva koja imaju neograničen korisni vek upotrebe, kao npr. goodwill, ne podležu amortizaciji, a 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 nadoknadena. Gubitak zbog umanjenja vrednosti se priznaje u visini iznosa za koji je knjigovodstvena vrednost sredstva veća od njegove nadoknadenje vrednosti. Nadoknadenje vrednost je vrednost veća od fer vrednosti sredstva umanjene za troškove prodaje i vrednosti u upotrebi. Za svrhu procene umanjenja vrednosti, sredstva se grupišu na najnižim nivoima na kojima mogu da se utvrde odvojeni prepoznatljivi novčani tokovi (jedinice koje generišu gotovinu). Nefinansijska sredstva, osim goodwill-a, kod kojih je došlo do umanjenja vrednosti se revidiraju na svaki izveštajni period zbog mogućeg ukidanja efekata umanjenja vrednosti.

(g) Investicione nekretnine

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

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

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

(d) Biološka sredstva

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

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

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

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

(đ) Alat i sitan inventar koji se kalkulatивно otpisuje

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

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

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

(e) Rezervni delovi

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

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

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

3.3. Učešća u kapitalu

Preduzeće na 31.12.2024 godine nema učešće u drugim zavisnim pravnim licima, odnosno u pridruženim pravnim licima.

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

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

3.4. Dugoročni finansijski plasmani

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

a) Priznavanje i vrednovanje finansijskih sredstava raspoloživih za prodaju

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Zalihe

Zalihe se računovodstveno obuhvataju u skladu sa MRS 2 Zalihe.

a) Zalihe materijala

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

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

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

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

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

b) Zalihe gotovih proizvoda i nedovršene proizvodnje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Troškovi pozajmljivanja se ne uključuju u cenu koštanja zaliha.

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

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

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

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

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

c) Zalihe robe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Knjigovodstvena vrednost je sadašnja vrednost iskazana u poslovnim knjigama.

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

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

3.6. *Kratkoročna potraživanja i plasmani*

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

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

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

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

3.7. *Gotovina i gotovinski ekvivalenti*

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

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

3.8. *Vanbilansna sredstva i obaveze*

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

3.9. *Osnovni kapital*

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

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

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

3.10. Obaveze iz poslovanja

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

3.11. Dugoročna rezervisanja

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

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

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

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

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

3.12. Obaveze po osnovu kredita

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

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

Tekući i odloženi porez na dobit

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

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

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

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

3.13. Primanja zaposlenih

a) Troškovi zarada i troškovi socijalnog osiguranja

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

b) Troškovi penzija i ostalih naknada nakon penzionisanja

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

c) Otpremnine

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

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

d) Naknade rukovodstvu

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

3.14. Priznavanje prihoda

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

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

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

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

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

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

3.17. Operativni lizing

U vezi sa sredstvima datim u operativni lizing:

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

3.18. Naknadno ustanovljene greške

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

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

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

3.19. Politike upravljanja rizikom

Preduzeće je izloženo:

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

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

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

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

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

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

Preduzeće upravlja **kreditnim rizikom** kako na nivou klijenta, grupe povezanih lica, tako i na nivou ukupnog kreditnog portfolija. Izloženost kreditnom riziku (koji se izražava kao

nemogućnost naplate kredita i drugih potraživanja sa pripadajućim kamatama) Preduzeće kontinuirano prati kroz:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nivo likvidnosti se iskazuje pokazateljem likvidnosti koji predstavlja odnos:

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

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

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

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

Politika i procedura privrednog subjekta za izbegavanje preteranih koncentracija rizika:

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

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

3.20. Upravljanje rizikom kapitala

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

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

3.21. Nadoknativa vrednost stalnih sredstava

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

3.22. Potencijalna sredstva i potencijalne obaveze

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

Potencijalna obaveza je:

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

4. Pojedinačna obelodanjivanja u 000 din.

4.1. Neuplaćeni upisani kapital

Preduzeće na dan 31.12.2024 godine nema evidentiran neuplaćeni upisani kapital.

4.2. Nematerijalna ulaganja

U toku 2024 godine promene na nematerijalnim ulaganjima Preduzeća su:

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

4.3. Nekretnine, postrojenja i oprema

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

Vrednosti i promene	Zemljište	Građevine	Oprema	Ostala sredstva	Ukupno
Nabavna vrednost					
Stanje 01.01.2024. godine	2.214	716	1,925		4.855
2. Povećanja (a+b+v)			700		700
a) Nove nabavke					
b) Izdvajanje zemljišta					
v) Efekat procene					
3. Smanjenje					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
I Stanje na dan 31.12.2024. godine (1+2-3)	2.214	716	2625		5.555
Ispravka vrednosti					
Stanje 01.01.2024. godine		530	722		1,252
2. Povećanja (a+b+v)					
a) Amortizacija		11	150		161
b) Nove nabavke kupovinom					
v) Nabavke iz poslovnih kombinacija					
g) Revalorizacija					
3. Smanjenje (a+b)					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
II Stanje na dan 31.12.2024. godine (1+2-3)		541	872		1,413
III Sadašnja vrednost na dan 31.12.2024. godine (I - II)	2.214	175	1,753		4.142

4.4. Investicione nekretnine

Promene na računu su bile kao što sledi:

Procena je vršena za potrebe finansijskog izveštavanja od strane nezavisne proceniteljske kuće na dan 31.12.2024. Efekti procene su evidentirani na teret bilansa uspeha. Za procenu vrednosti nekretnina koriscene su sledece metode (u zavisnosti od stanja objekta, nacina koriscenja, potrebnog ulaganja u objekat):

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

Pristup poredjenja trzisnih transakcija (komparativni pristup)

Pristup troskova zamene (Troskovni pristup)

Prinosni pristup

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

Najveci zakupci su :

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

4.5. Učešća u kapitalu zavisnih i podruženih pravnih lica

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

4.6. Zalihe

Preduzeće ne raspolaže sa zalihama robe.

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

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

4.7. Kratkoročna potraživanja i plasmani

Preduzeće na datume bilansa ima sledeća kratkoročna potraživanja i plasmane:

Red. br.	Vrsta zaliha	2024. godina	2023. godina
1.	Potraživanja od kupaca	6.158	5,976
2.	Kratkoročni finansijski plasmani		
3.	Ostala kratkoročna potraživanja	68.035	22.267
4.	Ukupno	74.193	28,243

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

Tabela: Promene na računima ispravke vrednosti

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

Vrsta obezvređenja

Iznos obezvređenja

Dana 31.12.2024. godine Preduzeće je poslalo izvode otvorenih stavki (svi kupci su pravna lica).

4.8. Gotovina i gotovinski ekvivalenti

Preduzeće na datume bilansa ima sledeće stanje gotovine:

Red. br.	Vrsta sredstva	2024. godina	2023. godina
1.	Blagajna		
2.	Devizna blagajna		
3.	Tekući (poslovni) računi	32.188	15.731
4.	Devizni račun		
	Ukupno	32.188	15.731

4.9. Vanbilansna aktiva i pasiva

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

4.10. Osnovni kapital i otkupljene sopstvene akcije

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

	Broj akcija	Vrednost u hilj RSD
Na dan 31.12.2024. god	362.608	362.608
Na dan 31.12.2023. god	365.668	365.668

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

Osnovni kapital Društva čini akcijski kapital, na dan 31.12.2024 godine iskazan u 362.608 običnih akcija oznaka CFI: ESVUFR, ISIN: RSBANOE48564, nominalne vrednosti 1.000,00 RSD po akciji.

Većinski vlasnik Društva je privredno društvo Gigavit doo Beograd (registrovano u Republici Srbiji) u čijem se vlasništvu nalazi 86,38 % akcija Društva.

Preostalih 13,62 % se nalaze u vlasništvu raznih akcionara – pravnih i fizičkih lica.

Emitovane obične akcije društva su kotirane na Beogradskoj Berzi.

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

U 2024 godini Preduzeće nije emitovalo nove akcije.

4.11. Rezerve

Na dan 31.12.2024 godine, društvo nije imalo formirane rezerve.

4.12. Revalorizazione rezerve i nerealizovani dobici i gubici

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

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

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

4.13. Dividende po akciji

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

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

4.14. Rezervisanja

Stanje i promene rezervisanja su bili:

Vrsta rezervisanja	Iznos na početku perioda	Dodatna rezervis.	Iskorišćeni iznos	Ukinuta rezervisanja	Povećanja proizašla iz diskontov.	Stanje na kraju perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
Stanje na dan 01.01.2024. godina						
Moguće izgubljene sudske sporove	58.076					58.076
Za rekultivaciju zemljišta						
Stanje na dan 31.12.2024. godine	58.076					58.076

4.15. Dugoročne obaveze

Stanje i promene dugoročnih obaveza su bili:

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

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

4.16. Kratkoročne obaveze

Stanje i promene kratkoročnih obaveza su bili:

Vrsta obaveze	Iznos na početku perioda	Obaveze nastale u toku godine	Izmirene obaveze	Prenos sa dugoročnih obaveza	Kursne razlike	Stanje na kraju perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
Stanje na dan 31.12.2024. godina						
Kratkoročne finansijske obaveze	36.441	99.660	53.465			82.636
Obaveze iz poslovanja						
Ostale kratkoročne obaveze						
Stanje na dan 31.12.2024. godina	36.441	99.660	53.465			82.636

4.17. Obaveze iz poslovanja

Dobavljači u zemlji

2024.	2023.
213.643	2.429

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

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

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

4.18. Ostale kratkoročne obaveze

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

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

	2024.	2023.
Obaveze za porez na dodatu vrednost	0	689
Obaveze za ostale poreze, doprinose i carine i druge dažbine /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/:	74	74
- Obaveze za poreze i carine		
- Obaveze za doprinose		
- Ostale obaveze za poreze i doprinose /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/		
Pasivna vremenska razgraničenja (navesti materijalno značajne stavke)	0	0

4.20. Tekući i odloženi porez na dobit

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

Red. br.	Stavka	2024. godina	2023. godina
1.	Tekući poreski rashod		
2.	Tekuci poreski prihod	122	158
3.	Priznavanje odložene poreske obaveze		
4.	Odloženo poresko sredstvo po osnovu investiranja u sopstvena osnovna sredstva i revalorizacije rezerve		
5.	Poreski prihod (rashod)	122	158

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

Tekući poreski rashod perioda

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

4.21. Poslovni prihodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće prihode:

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

4.22. Poslovni rashodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće poslovne rashode:

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

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

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

4.23. Finansijski prihodi i rashodi

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

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

4.24. Ostali prihodi i rashodi

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

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

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

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

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

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

Ostala obelodanjivanja

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

Na dan 31.12.2024. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd iskazalo je rezervisanja za obaveze iz sudskih sporova, za koje postoji visok stepen rizika i mogućnosti naplate, a za koje je nakon pribavljanja dokaza o ranijoj isplati naknade pokrenut postupak utvrđivanja ništavosti ranijih Rešenja o utvrđivanju prava na naknadu, i to:

1. U predmetu broj 10.P1.br. 92508/10 koji se vodi pred Prvim Osnovnim sudom u Beogradu, po tužbi bivšeg člana Upravnog odbora Bogosava Milovanović za naknadu štete zbog neisplaćene naknade za članstvo u Upravnom odboru, prvostepenom presudom Prvog osnovnog suda NBB NEKRETNINE AD Beograd je obavezano da isplati iznos naknade od 30 hilj dinara. Odluka suda pravosnažna i konačna. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 godine je Adv Emir Jašarević.
2. U predmetu broj 1.R1-93/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, po predlogu predlagača Marković Slavoljuba i drugih, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, nepravosnažnim rešenjem suda od 04.07.2012. godine određena je naknada za oduzeto poljoprivredno zemljište i obavezan je krajnji korisnik- NBB NEKRETNINE a.d. Beograd da istu isplati, u ukupnom iznosu od 33.176 hilj dinara isplati u jednakim tromesečnim ratama, u roku od 10 godina, a počev od isteka godinu dana od dana pravosnažnosti predmetnog rešenja sa kamatom u visini rasta cena na malo, prema poslednje objavljenim podacima republičkog organa nadležnog za poslove statistike, a od dana pravosnažnosti rešenja do dospelosti svake rate utvrđene zakonom. Po žalbi NBB NEKRETNINE AD Beograd, u drugostepenom postupku je ukinuto Rešenje Prvog osnovnog suda 1.R1-93/10 od 04.07.2012 godine. Na dan 31.12.2024 godine toku više

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

Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

3. U predmetu posl. br.R1-228/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Nikolić Živka, Drobnjak Radmile, Petrović Jelene, Petrović Milanke i Šargić Zlatije, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Prema proceni tržišne vrednosti Poreska uprava je 11.12.2009. godine utvrdila tržišnu vrednost oduzetog zemljišta u iznosu od 2.438 hilj dinara za koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd dalo saglasnost. Po žalbi predlagača, Poreska uprava je dana 27.05.2011. godine, utvrdila novu tržišnu vrednost u iznosu od 18.888 hilj dinara, na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. S obzirom da je još uvek u toku prvostepeni postupak koji je na dan bilansa u statusu prekida, da nije doneta obavezujuća prvostepena presuda, kao i da je na procenu poreske uprave od 27.05.2011. godine NBB NEKRETNINE AD Beograd uložilo prigovor - žalbu, na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 2.438 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2011. godine. Status predmeta na 31.12.2024 godine je prekid vanparničnog postupka pred Drugim osnovnim sudom usled smrti predlagača Nikolić Živka. Dakle, na dan 31.12.2024 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu i ukidanje prinudne naplate i to:

- Vanparnični postupak pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, koji se vodi pod posl. br.R1-228/10, a koji je u prekidu;
 - Postupak po predlogu za oglašavanje ništavim rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica 463-406/2016, koji se vodi pod posl.br.463-406/2015, a koji je u prekidu do pravosnažnog okončanja postupka po predlogu za ponavljanje upravnog postupka;
 - Postupak po predlogu za ponavljanje upravnog postupka pred Komisijom za oduzeto zemljište Opštine Čukarice koji se vodi pod brojem 463-1060/2016
- Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

4. U predmetu posl. br.R1-44/14 koji se vodi pred Drugim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Miljković Mihajla, Martić Jelene, Nešić Milke, Marković Ljubinke, Vučević Nadežde,

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

Maslaković Danice, Miljković Miodraga, Miljković Milivoja i Panić Dobrile, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Dana 28.09.2018 godine Drugi osnovni sud doneo Rešenje kojim se utvrđuje naknada za oduzeto zemljište u iznosu od 14.350.486,00 RSD sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja, i troškovima parničnog postupka u iznosu od 7.993.625,00 RSD. , na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. Dakle, na dan 31.12.2024 godine toku je:

- Postupak po žalbi pred Višem sudom u Beogradu pod posl. br. Gž-7800/2018 protiv rešenja Drugog osnovnog suda R1-44/2014 od 28.09.2018 godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

5. U predmetu posl. 46 br. P 77512/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, radi uklanjanja ograde, tužioca Miodraga Panić, protiv tuženog NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je drugospeteni postupak po žalbi NBB NEKRETNINA. Na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 89,2 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2024. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2024 godine, u ovom postupku društvo nema ovlašćenog zastupnika.

5. Transakcije sa povezanim pravnim licima

Većinski vlasnik Društva je privredno društvo Gigavit doo Beograd (registrovano u Republici Srbiji) u čijem se vlasništvu nalazi 87,93 % akcija Društva. Krajnje matično Društvo Društva je GIGAVINE INVESTMENTS LIMITED (registrovano u Republici Kipar).

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

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

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

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

U toku 2024 godine Društvo nije 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: 231/01

U Beogradu, 25.03.2025. godine

M.P.

Jadranka Bardić
Računovodstvo po Ugovoru
Camastra doo Beograd

M.P.

Katarina Petrović
NBB NEKRETNINE AD Beograd
Generalni direktor

**„НББ НЕКРЕТНИНЕ“ А.Д.
БЕОГРАД**

**ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ
РЕВИЗОРА**

Извештај о накнадама за 2024. годину

Београд, 2025. године

САДРЖАЈ

ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА----- 1

ПРИЛОГ

ИЗВЕШТАЈ О НАКНАДАМА



ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА

СКУПШТИНИ И ДИРЕКТОРУ НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

Извештај о другим законским и регулаторним захтевима

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

У вези са тим, наши поступци се спроводе у складу са Међународним стандардом ревизије 720 - Одговорност ревизора у вези са осталим информацијама у документима који садрже финансијске извештаје који су били предмет ревизије и ограничени смо на оцену усаглашености извештаја о накнадама са захтевима законске регулатива у Републици Србији.

Мишљење

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

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

Београд, 23. април 2025. године

Лиценцирани овлашћени ревизор

Ненад Јосић

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

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

IZVEŠTAJ O NAKNADAMA I NAGRADAMA ZA PERIOD 01.01.2024 – 31.12.2024 GODINE

Politika naknada

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

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

Naknade članovima Odbora direktora

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

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

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

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

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

Izmene politike naknada

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

Izveštaj o naknadama

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

Obaveze na ime naknada za 2023 godinu

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

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

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

Neto zaduženja i isplate Direktora:

- Početno stanje na 01.01.2024 0,00 RSD
- Zaduzenje za period 01.01-31.12.2024 4.587.803,48 RSD
- Plaćene obaveze u 2024 godini 4.249.888,51 RSD
- Saldo na 31.12.2024 godine 0,00 RSD

Neto zaduženja i isplate Odbora direktora:

- Početno stanje na 01.01.2024 0,00 RSD
- Zaduzenje za period 01.01-31.12.2024 684.000,00 RSD
- Plaćene obaveze u 2024 godini 684.000,00 RSD
- Saldo na 31.12.2024 godine 0,00 RSD

Neto zaduženja i isplate članova Ugovor o delu:

- Početno stanje na 01.01.2024 0,00 RSD
- Zaduzenje za period 01.01-31.12.2024 470.000,00 RSD
- Plaćene obaveze u 2024 godini 470.000,00 RSD
- Saldo na 31.12.2024 godine 0,00 RSD

PREDSEDNIK ODBORA DIREKTORA



Nenad Kafedžić

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD

Matični broj društva: 07005245

Poreski identifikacioni broj (PIB): 100604600

Broj registracije društva: BD 59231

Upisani i uplaćeni osnovni kapital: 362.608.000,00 RSD

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



NBB NEKRETNINE AD Beograd

Vladimira Popovića br 6

Novi Beograd

Del broj 329/01

Datum: 24.04.2025 godine

PREDMET: Izjava

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

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

Katarina

Petrović

200088322

Digitally signed by

Katarina Petrović

200088322

Date: 2025.04.28

12:20:39 +02'00'

Katarina Petrović, Direktor

Zakonski zastupnik

NBB NEKRETNINE AD Beograd

Jadranka

Bardić

200060933

Digitally signed by

Jadranka Bardić

200060933

Date: 2025.04.28

12:24:03 +02'00'

Jadranka Bardić

Knjigovodstvo po Ugovoru

Knjig. Agencija Camastra doo Beograd

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD

Matični broj društva: 07005245

Poreski identifikacioni broj (PIB): 100604600

Broj registracije društva: BD 59231

Upisani i uplaćeni osnovni kapital: 362.608.000,00 RSD

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



NBB NEKRETNINE AD Beograd

Vladimira Popovića br 6

Novi Beograd

Del broj: 330/01

Datum 24.04.2025 godine

AGENCIJA ZA PRIVREDNE REGISTRE

BRANKOVA 25, BEOGRAD

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

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

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

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

Generalni direktor
Katarina Petrović

Katarina
Petrović
200088322
200088322

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

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

Poslovno ime i sedište banke kod koje društvo ima račun:

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

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD

Matični broj društva: 07005245

Poreski identifikacioni broj (PIB): 100604600

Broj registracije društva: BD 59231

Upisani i uplaćeni osnovni kapital: 362.608.000,00 RSD

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



NBB NEKRETNINE AD Beograd
Vladimira Popovića br 6
Novi Beograd
Del broj: 331/01
Datum 24.04.2025 godine

PREDMET: IZJAVA

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

Generalni direktor
Katarina Petrović

Katarina
Petrović
200088322

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

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

Poslovno ime i sedište banke kod koje društvo ima račun:
Banca Intesa ad Beograd - 160-296833-37, NLB Komercijalna Banka ad Beograd - 205-128996-33