



**IZVEŠTAJ O POSLOVANJU  
ZA PERIOD  
JANUAR – DECEMBAR 2016. GODINE**



## OCENA POSLOVANJA U 2016. GODINI

Ukupno makroekonomsko okruženje i nepovoljan razvojni trend na tržištu nekretnina tokom 2016. godine u velikoj meri je uticao na uslove poslovanja privrednog društva NBB NEKRETNINE a.d. u 2016. godini, što je u značajnoj meri odredilo okvire ostvarenih rezultata poslovanja u 2016 godini. Drugi talas svetske ekonomske krize, koji se od 2012 godine nastavio u narednim godinama i 2016 godini, značajno je uticao na pad tražnje na tržištu nekretnina, kako sa aspekta zakupa, tako i sa aspekta kupoprodaje nekretnina. Sa druge strane, usvajanjem novih zakonskih rešenja za legalizaciju i uknjižbu nepokretnosti u drugoj polovini 2013 godine, 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 2016 godini bio je zasnovan na postojećoj bazi kupaca - zakupa. Zbog skoro konstantnih problema sa likvidnošću i pravnim statusom nekretnina u vlasništvu privrednog društva, realizacija prihoda od zakupa bila je skoro u visini realizacije iz 2015 godine.

U 2016 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 u 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 i 2016. godini.

Polazeći od finansijskih izveštaja za 2016 godinu, privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd je ostvarilo ukupan poslovni prihodu iznosu od 46.2 miliona dinara, uz ostvarenu poslovnu dobit u iznosu od 19 miliona dinara, i neto profitom u iznosu od 24.8 miliona dinara.

U 2016 godini, troškovi finansiranja ostvareni su u iznosu od 12.16 miliona dinara sto je u istom nivou u odnosu na 2015 godinu, a usled realizovanog reprograma dana 08.06.2012. godine sa Bancom Intesa ad Beograd i zaključenjem ANEKSA br. 19 / 8149 Ugovora o okvirnom faktoring limitu br. 13351 od 13.10.2008. godine po kome je izvršen reprogram obaveza za faktoring kredit po Ugovoru o faktoringu od 13.10.2008. godine, na rok otplate od 48 meseci od 08.06.2012. godine i smanjenje kamatne stope na 10% godišnje na iznos preostalog duga u valuti EUR. Imajući u vidu dospeće celokupnog iznosa faktoring kredita u 2016 godini, društvo planira da sa bankom zaključi novi reprogram, za šta je uslov regulisanje preostalih zaduženja usled kojih je račun NBB NEKRETNINE u blokadi od 21.08.2013 godine.

Tokom cele 2015 godine, poslovanje NBB NEKRETNINE je obeležila sve izraženija nelikvidnost, koja je kulminirala blokadom poslovnih računa od 21.08.2015 godine.



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2016.

### 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 31.12.2016:	1.254
Mail:	<a href="mailto:office@banovobrdo.rs">office@banovobrdo.rs</a>
Web:	<a href="http://www.banovobrdo.rs">www.banovobrdo.rs</a>
Ovlašćeno lice za zastupanje:	Katarina Petrović
Broj zaposlenih na 31.12.2016:	3
Vrednost imovine na 31.12.2016:	501.337.000 RSD
Ukupan kapital na 31.12.2016:	204.655.000 RSD
Tržišna kapitalizacija na 31.12.2016:	210.668.826 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 ime društva Banovo Brdo akcionarsko društvo Beograd, promenjeno u NBB Nekretnine ad Beograd.

### 2. POZICIJA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA STRATEGIJA NASTUPA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Strategija nastupa na tržištu nekretnina u 2016 se nije menjala i podrazumevala je:

- pozicioniranje nekretnine na tržištu,
- 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	2013.	2014.	2015.	2016.
Ukupni	39.288.569,18	42.479.937,62	42.685.944,47	46.066.201,41



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2016.

prihodi:				
----------	--	--	--	--

### OCENA TRŽIŠNE POZICIJE U 2016 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 2016. 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 pronalazjenja dobrog zakupca koji su izraženi i kod konkurencije, u 2016 godini nije izgubljen nijedan od najvećih zakupaca, a intenzivno se radilo i na pronalazanju novih zakupaca i aktiviranju slobodnih prostora za zakup.

### 3. OSTVARENI FINANSIJSKI POKAZATELJI ZA 2016. GODINU

u 000,00 din

<i>Bilans stanja</i>	2016	2015	promena
<i>Ukupna aktiva</i>	534.381	530.653	1,84%
Stalna imovina	501.337	496.745	0,92%
- postrojenja i oprema	467.838	463.636	0,91%
Obrtna imovina	32.811	33.233	-1,27%
- zalihe	226	167	35,33%
- potraživanja i cash	32.585	33.066	-1,45%
<i>Kapital</i>	204.655	179.835	13,80%
Osnovni kapital	444.449	444.449	0,00%
Neuplaćeni upisani			-
Rezerve			-
Revalorizacione rezerve	39.199	39.199	0,00%
Gubitak	303.814	400.100	-24,07%
Neraspoređena dobit	24.821	96.287	25,78%
Sopstvene akcije			-
<i>Obaveze</i>	329.726	350.818	-6,01%
Dugoročna rezervisanja	79.546	77.741	2,32%
Dugoročne obaveze	2.346	2.344	0,09%
- dugoročni krediti	-		-
Kratkoročne obaveze	247.834	270.733	-8,46%
<i>Ukupna pasiva</i>	534.381	530.653	0,70%

<i>Pokazatelji aktivnosti</i>	2016	<i>Kapital</i>	2016	2014
-------------------------------	------	----------------	------	------



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2016.

Koeficijent obrta ukupne aktive	0,09	Odnos duga i kapitala	1,61	1,95
Koeficijent obrta stalne imovine	0,09	Odnos duga i ukupne aktive	0,62	0,66
Koeficijent obrta potraživanja	1,41	Koeficijent finansijske stabilnosti	0,57	0,52
		Odnos stalne i obrtne imovine	15,28	14,95
		Pokriće kamata	3,28	3,01
		Leveridž	0,01	0,01

<i>Pokazatelji likvidnosti</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Tekući ratio likvidnosti	0,13	0,12
Brzi ratio likvidnosti	0,13	0,12
Potraživanja/Kratke obaveze	0,13	0,12
Neto obrtni fond (000 RSD)	-215.023	-237.500
Racio neto obrtnog fonda	-0,40	-0,45
Neto obrtni fond/zalihe	-951,43	-1.422,16

u 000,00 din

<i>Bilans uspeha</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>promena</i>
<i>Poslovni prihodi</i>	46.203	42.686	8,24%
- prihodi od prodaje	46.203	42.686	8,24%
<i>Poslovni rashodi</i>	27.787	20.363	36,46%
- nab vred prodane robe	0	0	-
- troškovi materijala	115	134	-14,18%
- amortizacija	703	891	-21,10%
Finansijski prihodi	88	689	-87,23%
Finansijski rashodi	12.164	13.279	-8,40%
Ostali prihodi	26.334	102.130	-74,22%
Ostali rashodi	9.792	2.895	238,24%
EBITDA	18.416	22.323	-17,50%
EBIT	39.946	113.168	-64,70%
Porez na dobit	3.049	4.291	-28,94%
<i>Neto dobit</i>	24.821	96.287	-74,22%

<i>Pokazatelji profitabilnosti</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
ROA	6,75 %	
ROE	12,91 %	
Gross profit margin	39,86 %	52,30 %
Operativna profitna stopa	86,46 %	93,58 %
Neto profitna stopa	53,72 %	225,57 %

#### 4. STALNA IMOVINA DRUŠTVA, PRAVNI STATUS



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2016.

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

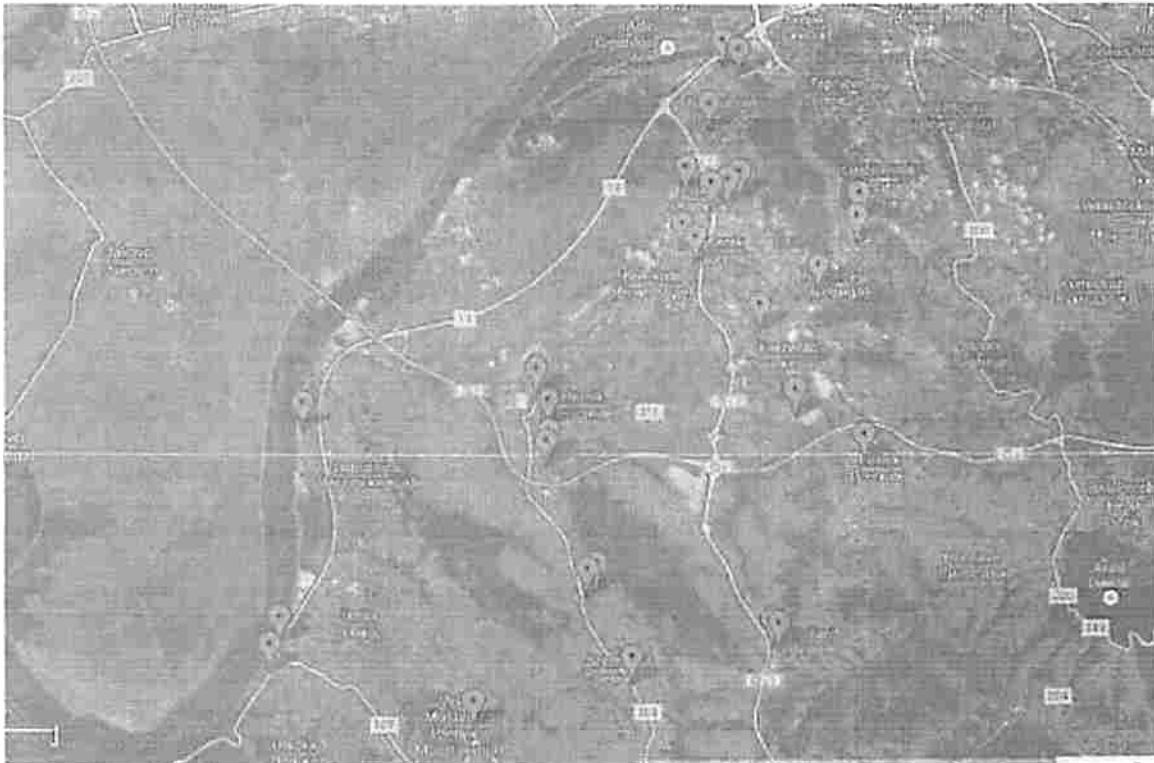
NBB NEKRETNINE ad Beograd na dan izveštavanja nema zemljište sa pravom vlasništva nad istim.

### OBJEKTI

Na dan 31.12.2016 godine, NBB NEKRETNINE u vlasništvu ima 32 nepokretnosti, svega 4 nepokretnosti je uknjiženo u katastru nepokretnosti sa statusom vlasništva, ostale nepokretnosti su u vanknjižnom vlasništvu, od kojih za 5 nepokretnosti je u pripremi dokumentacija za uknjižbu ili u postupku uknjižbe, a za 23 nepokretnosti na dan izveštavanja ne postoji potpuna dokumentacija za uknjižbu i za iste je u toku postupak legalizacije kod Sekretarijata za legalizaciju Grada Beograda.

Na dan 31.12.2016 godine knjigovodstvena vrednost nepokretnosti u knjižnom i vanknjižnom vlasništvu NBB NEKRETNINE AD iznosila je 464.925.392 RSD.

Napred navedene nepokretnosti imaju status Investicionih nekretnina koje su pod zakupom ili su namenjene da budu otudene u narednom periodu, čije vrednosti su bile predmet Procene od 31.12.2016. godine. U 2016 godini nije bilo raspolaganja sa nepokretnostima NBB NEKRETNINE.



## ZALOŽNA PRAVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Dana 08.06.2012. godine sa Bancom Intesa ad Beograd zaključen je ANEKS br. 19 / 8149 Ugovora o okvirnom faktoring limitu br. 13351 od 13.10.2008. godine po kome je izvršen reprogram obaveza za faktoring kredit po Ugovoru o faktoringu od 13.10.2008. godine, na rok otplate od 48 meseci od 08.06.2012. godine i smanjenje kamatne stope na 10% godišnje na iznos preostalog duga u valuti EUR. Sredstvo obezbeđenja po napred navedenom Ugovoru i dalje je ostala Hipoteka prvog reda na zgradi u Žarkovu, ul. Zdravka Jovanovića br 81, katastarska parcela 1191/1.

## 5. SUDSKI SPOROVI

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 kradom ili kradom u periodu rada maloprodaje NBB NEKRETNINE. Ti postupci nisu neuobičajeni i ne očekuje se da će imati značajan uticaj na finansijsko stanje NBB NEKRETNINE.

Najveću opasnost po poslovanje NBB NEKRETNINE predstavljaju upravni i vanparnični postupci za utvrđivanje naknade za oduzeto nacionalizovano zemljište, gde



u kom delu je NBB NEKRETNINE kao pravni sledbenik zemljoradničkih zadruga koje su poslovale na teritoriji Velike Moštanice, Sremčice, Umke, Pećana i dr., obavezano kao krajni korisnik za plaćanje naknade za oduzeto zemljište. Shodno odredbama člana 12 b Zakona o načinu i uslovima priznavanja prava i vraćanju zemljišta koje je prešlo u društvenu svojinu po osnovu poljoprivrednog zemljišnog fonda i konfiskacijom zbog neizvršenih obaveza iz obaveznog otkupa poljoprivrednih proizvoda („Službeni glasnik RS” br.18/91, 20/92 i 42/98), krajnji korisnik – NBB NEKRETNINE ima pravo i obavezu sa plati u jednakim tromesečnim ratama u roku od 10 godina počev od isteka godine dana od dana pravnosnažnosti sudske odluke, s tim što se na dospele obaveze plaća kamata u visini rasta cena na malo prema poslednjim objavljenim podacima republičkog organa nadležnog za poslove statistike. Kako su prvostepeni i drugostepeni organi u donošenju Rešenja o visini i načinu isplate naknade pogrešno primenili napred navedene odredbe, i dosudili isplatu naknade u celosti odjednom, NBB NEKRETNINE je pokrenulo postupke za ispitivanje zakonitosti odluka Osnovnog i Višeg suda kod Vrhovnog Kasacionog Suda. U toku trajanja postupka po izjavljenoj Reviziji, NBB NEKRETNINE je došlo do saznanja i u posed dokumentacije koja nedvosmisleno dokazuje da su pravni prethodnici predlagača, za oduzeto zemljište po osnovu Zakona o poljoprivrednom zemljišnom fondu društvene svojine i dodeljivanju zemlje poljoprivrednim organizacijama (“Službeni list FNRJ”, broj 22/53, “Službeni list SFRJ”, broj 10/65, “Službeni glasnik SRS”, br. 51/71 i 52/73 i “Službeni list SAPV”, broj 26/72), u trenutku oduzimanja zemljišta naplatili naknadu za oduzeto zemljište, za šta su pronadani 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. Postupci koji su postali pravosnažni, a koji su predmet blokade računa NBB NEKRETNINE AD Beograd su:

- u vezi prinudne naplate od strane fizičkog lica – Miljković Radivoja, dana 20.12.2015 godine je podnet Zahtev za reviziju postupka ka Vrhovnom kasacionom sudu, i NBB NEKRETNINE očekuje Rešenje Vrhovnog kasacionog suda u narednom periodu, a kojim bi trebalo da se preinači način naplate dosuđenog iznosa po Rešenju Prvog osnovnog suda u Beogradu posl. br. 3R1-265/10 od 07.03.2011. godine, na 10 godina u kvartalnim ratama. U toku Upravni postupak po Zahtevu za ništavost Rešenja Komisije za oduzeto zemljište, koji se na dan izveštaja vodi pred Upravnim sudom u Beogradu. Trenutni iznos obaveze prema napred navedenom poveriociu je glavnica duga u ukupnom iznosu od 38.107.201,32 RSD dinara, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 07.03.2011. godine do isplate, i troškova parničnog i izvršnog postupka u ukupnom iznosu od 998.750,00 dinara. Napominjemo, da je pored neosnovane naplate Rešenje Prvog osnovnog suda 3R1-265/10 doneto i suprotno odredbi člana 12 b Zakona o načinu i uslovima priznavanja prava i vraćanju zemljišta





## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2016.

koje je prešlo u društvenu svojину po osnovu poljoprivrednog zemljišnog fonda i konfiskacijom zbog neizvršenih obaveza iz obaveznog otkupa poljoprivrednih proizvoda („Službeni glasnik RS“ br.18/91, 20/92 i 42/98), po kome krajnji korisnik ima pravo i obavezu da plati dosudenu naknadu u jednakim tromesečnim ratama u roku od 10 godina počev od isteka godine dana od dana pravnosnažnosti sudske odluke.

Pored napred navedenih sporova na dan 31.12.2016. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd iskazalo je rezervisanja za obaveze iz sudskih sporova, za koje postoji visok stepen rizika i mogućnosti naplate, i to:

1. U predmetu broj 9.P1.br. 262/13 koji se vodi pred Trećim Osnovnim sudom u Beogradu, po tužbi bivših zaposlenih Milijane Vukojičić za naknadu štete zbog neisplaćene otpremnine, prvostepenom presudom Trećeg osnovnog suda NBB NEKRETNINE AD Beograd je obavezano da isplati iznos naknade od 265 hilj dinara sa troškovima parničnog postupka u iznosu od 82.700,00 RSD bivšoj zaposlenoj Milijani Vukojičić. Nakon žalbe NBB NEKRETNINE AD Beograd, drugostepeni postupak u toku. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd u ovom postupku je Advokatska kancelarija Mirjane Rajić.

2. 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 u ovom postupku je Advokatska kancelarija Mirjane Rajić.

3. U predmetu broj 1.R1-93/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, po predlogu predlagača Marković Slavoljuba i drugih, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, nepravnosnažnim rešenjem suda od 04.07.2012. godine određena je naknada za oduzeto poljoprivredno zemljište i obavezan je krajnji korisnik- NBB NEKRETNINE a.d. Beograd da istu isplati, u ukupnom iznosu od 33.176 hilj dinara isplati u jednakim tromesečnim ratama, u roku od 10 godina, a počev od isteka godinu dana od dana pravnosnažnosti predmetnog rešenja sa kamatom u visini rasta cena na malo, prema poslednje objavljenim podacima republičkog organa nadležnog za poslove statistike, a od dana pravnosnažnosti rešenja do dospelosti svake rate utvrđene zakonom. Po žalbi NBB NEKRETNINE AD Beograd, u drugostepenom postupku je ukinuto Rešenje Prvog osnovnog suda 1.R1-93/10 od 04.07.2012 godine, a zatim je i Komisija za oduzeto zemljište Opštine Čukarica - Odseka za imovinsko pravne poslove donela Rešenje broj 463-311/2015 od 23.12.2015. godine, kojim je oglašeno ništavim rešenje Komisije za vraćanje oduzetog zemljišta GO Čukarica br.463-1320/91-IV-02 od 29.10.1996. godine. Rešenje Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica - Odseka za imovinsko pravne poslove broj 463-311/2015 od 23.12.2015. godine je nije



pravosnažno i konačno, zbog izjavljene žalbe Predlagača. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd u ovom postupku je Advokatska kancelarija Biserke Tomšik.

4. 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 31.12.2015 godine je prekid vanparničnog postupka pred Drugim osnovnim sudom usled smrti predlagača Nikolić Živka, a pribavljanjem dokaza iz Arhiva Narodne Banke Srbije o naplati naknade za oduzeto zemljište u inicijalnom trenutku oduzimanja zemljišta, pokrenut je postupak ništavosti Rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd u ovom postupku je Advokatska kancelarija Biserke Tomšik.

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 31.12.2016. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd u ovom postupku je Advokatska kancelarija Mirjane Rajić.

6. U predmetu posl. 46 br. P 9195/13 koji se vodi pred Privrednim sudom u Beogradu, radi poništaja Samoupravnog sporazuma i Aneksa istog, tužioca NBB NEKRETNINE, protiv tuženih ZZ PKB Čukarica Železnik, FGP REKORD Holding u likvidaciji, i umešača na strani tuženih GO Čukarica i Grad Beograd, u toku je drugospeteni postupak pred Privrednim Apelacionim Sudom po žalbi NBB NEKRETNINA. Na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 5.358,7 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2016. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd u ovom postupku je Advokatska kancelarija Vojislav Seležan.

Pored napred navedenih sporova privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd, na dan 31.12.2015. godine u predmetu 81.P.br.63639/10 za isplatu naknade



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2016.

zarade (odnosno razlike u odnosu na visinu isplaćene zarade) za period 01.11.1996 – 03.10.1997. godine, po tužbi tužioca Nevenka Agbaba i dr., Presudom Prvog osnovnog suda od 25.10.2010. godine, NBB NEKRETNINE AD Beograd je obavezano na isplatu ukupnog iznosa 134.656 hilj dinara. Na napred navedenu Presudu NBB NEKRETNINE AD Beograd je izjavilo žalbu, po kome je u toku drugostepenog postupka ukinuta 81.P.br.63639/10 i predmet vraćen na ponovni postupak. Kako se su napred navedene obaveze iz perioda 01.11.1996 – 03.10.1997. godine, za koje je u toku stečajnog postupka I st. 2865/97, dana 17.02.1999. godine Privredni sud u Beogradu osporio u celosti, za šta su poverioci imali rok od 8 dana od dana prijema predmetnog Rešenja da pokrenu spor pred sudom ili drugim državnim organom radi utvrđivanja potraživanja, usled čega su propuštanjem tog roka obaveze zastarele, NBB NEKRETNINE AD Beograd smatra da je mali rizik pravosnažnog utvrđivanja obaveze NBB NEKRETNINE za isplatu napred navedene razlike u naknadi zarade, usled čega na dan 31.12.2016. godine ne iskazuje rezervisanja po osnovu ovog spora.

### 6. POLOŽAJ NA TRŽIŠTU KAPITALA

Trgovanje na Beogradskoj berzi tokom 2016. godine i dalje karakterišu odsustvo investicione aktivnosti i opšta nelikvidnost akcija koje je emitovale NBB NEKRETNINE AD Beograd, sa poslednjom tržišnom cenom u iznosu od 474,00 RSD / akciji. Upravo stoga nijedno do značajnije promene u vlasničkoj strukturi i broju akcionara.

Redosled prvih 18 akcionara po broju akcija / po broju glasova			
AKCIONAR	Broj akcija	% vlasništva	% po broju glasova
GIGAVIT DOO Beograd	313.212	70,47%	70,47%
Delta Real Estate doo Beograd	3.552	0,80%	0,80%
Lukić Milan	328	0,07%	0,07%
Milovanović Živojin	205	0,05%	0,05%
Rakonjac Miodrag	205	0,05%	0,05%
Milovanović Bogosav	204	0,05%	0,05%
Beara Svetozar	203	0,05%	0,05%
Bošković-Mitrović Danica	203	0,05%	0,05%
Deletić Vladislav	203	0,05%	0,05%
Ilić Predrag	203	0,05%	0,05%
Kuzmanović Miladinka	203	0,05%	0,05%
Mališić Borislav	203	0,05%	0,05%
Marković Dragomir	203	0,05%	0,05%
Pantelić Radomir	203	0,05%	0,05%



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2016.

Stefanović Dušan	203	0,05%	0,05%
Timotijević Smiljana	203	0,05%	0,05%
Vučković Miodrag	203	0,05%	0,05%
Zlatarević Radmila	203	0,05%	0,05%

Struktura vlasništva na 31.12.2016.	Broj akcija	Vrednost kapitala
Akcije u vlasništvu fizičkih lica	127.685	127.685.000
Akcije u vlasništvu pravnih lica	316.764	316.764.000
<b>Ukupan broj emitovanih akcija</b>	<b>444.449</b>	<b>444.449.000</b>

Ukupna vrednost upisanog i uplaćenog novčanog kapitala na dan 31.12.2016. godine kod Agencije za privredne registre: 5.191.025,74 €.

U skladu sa novim Zakonom o privrednim društvima, na redovnoj 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 uskladjivanja društva sa novim Zakonom o privrednim društvima. Članovi Odbora direktora i Komisije za reviziju nisu iz reda direktnih akcionara NBB NEKRETNINE AD Beograd.

U 2016 godini, NBB NEKRETNINE AD Beograd nije vršilo isplatu dividende iz razloga većeg iznosa kumuliranog gubitka iz ranijih godina koji prevazilazi iznos ostvarenedobiti u prethodnim godinama. U 2016 godini realizovana i kumulirana dobit u iznosu od 24.820.538 (tekuca godina) RSD biće raspoređena na pokriće gubitaka iz ranijih godina, koji na dan 31.12.2016 godine kumulativno iznose 303.813.681 RSD. Odluka o raspodeli dobiti iz 2016. godine radi pokrića gubitka iz ranijih godina biće doneta na redovnoj sednici Skupštine akcionara do 30.06.2017 godine.

## 7. ZAPOSLENI

Na dan 31.12.2016 godine NBB NEKRETNINE AD Beograd imalo je 3 zaposlena.

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

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



## TROŠKOVI ZAPOSLENIH

Ukupni troškovi zaposlenih u 2016. godine za NBB NEKRETNINE a.d., koji pored neto zarade uključuju troškove poreza i doprinosa, ishrane i prevoza, iznose 7.301.560 RSD. U narednoj tabeli je dat i % učešća ukupnih zarada u prihodu od prodaje za 2015 i 2016 godinu:

U RSD	2015		2016	
Troškovi bruto zarada	3.959.875	9,27%	5.079.352	10,99 %
Troškovi bruto naknada za upravu	2.222.208	5,21 %	2.222.208	4,81 %
UKUPNO	6.182.083	14,48 %	7.301.560	15,80 %

U RSD	2015		2016	
Isplaćena bruto zarada	3.959.875	9,27 %	5.079.352	10,99 %
Isplaćena bruto naknada za upravu	0	0 %	0	0 %
UKUPNO	3.959.875	9,27 %	5.079.352	10,99 %

U 2016 godini nije bilo odlaska zaposlenih, niti novog zapošljavanja, čime je broj zaposlenih na 31.12.2016 ostao na istom nivou od 31.12.2015 godine, odnosno ostalo je 3 zaposlena.

## 8. AKTIVNOSTI U OBLASTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

Zbog prirode delatnosti, društvo u toku 2016 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 30.06.2016 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 01.07.2016 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 2016 GODINI

Većinski vlasnik Društva je privredno društvo Gigavit doo Beograd (registrovano u Republici Srbiji) u čijem se vlasništvu nalazi 70,47 % akcija Društva. Preostalih 29,53% akcija se kotira na berzi i nalazi se u vlasništvu raznih akcionara. Krajnje matično Društvo Društva je GIGAVINE INVESTMENTS LIMITED (registrovano u Republici Kipar).

Na dan 31.12.2016 godine, stanje potraživanja i obaveza prema povezanom pravnom licu:

potraživanja u iznosu od 609 hilj rsd sastoje se od:

konto 2000	609
------------	-----

obaveze u iznosu od 57.792 hilj rsd sastoje se od:

konto 4200	46.250
konto 43990	2.417
konto 46000	4.251
konto 4310	4.824
Konto 42907	16
konto 4190	34

U toku 2016. godine Društvo nije odobravalo kredite ka povezanom pravnom licu, kao ni prema rukovodstvu i članovima Uprave.

## 11. PREDNOSTI I RIZICI POSLOVANJA

### KOMPARATIVNE PREDNOSTI LOKACIJE



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2016.

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

### **BREND**

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

### **RIZICI**

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

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**



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2016.

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**

2012. godine, zaključenjem ANEKSA br. 19 / 8149 Ugovora o okvirnom faktoring limitu br. 13351 od 13.10.2008. godine po kome je izvršen reprogram obaveza za faktoring kredit po Ugovoru o faktoringu od 13.10.2008. godine, na rok otplate od 48 meseci od 08.06.2012. godine i smanjenje kamatne stope, čime su značajno smanjeni troškovi pozajmljenog kapitala. Navedena obaveza je u celosti dospela u 2016 godini, i na dan ovog izveštaja je u stanju.

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

U toku 2016. 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**





## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I - XII / 2016.

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 2016 GODINE

Nije bilo značajnih poslovnih događaja nakon isteka poslovne godine na koju se odnose finansijski izveštaji.

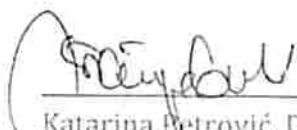
### 14. NAPOMENA


Odluku nadležnog organa o usvajanju godišnjih finansijskih izveštaja za 2016 godinu Skupština akcionara javnog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd doneće na Redovnoj sednici skupštine akcionara do 30.06.2017. godine.

Odluku o raspodeli dobiti ili pokriću gubitka po godišnjem finansijskom izveštaju za 2016 godinu Skupština akcionara javnog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd doneće na Redovnoj sednici skupštine akcionara do 30.06.2017. godine.

U Beogradu, 26.04.2017. godine, Delovodni broj: 283/01.

NBB NEKRETNINE AD Beograd

  
Katarina Petrović, Direktor



**NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD**

Matični broj društva: 07005245

Poručni identifikacioni broj (PIB): 100604600

Broj registracije društva: 00 59231

Uplatilo i uplaćeno osnovni kapital: 5.191.025,74 EUR

Šifra delatnosti: 6820 - Iznajmljivanje vlastitih i najamjenih nekretnosti, upravljanje njima



**NBB NEKRETNINE AD Beograd**

**Vladimira Popovića br 6**

**Novi Beograd**

**Del broj 284/01**

**Datum: 27.04.2017 godine**

**PREDMET: Izjava**

Izjavljujemo da je, prema našem najboljem saznanju, Godišnji finansijski izveštaj privrednog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2016 godine, sastavljen uz primenu odgovarajućih međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja i da daje istinite i objektivne podatke o imovini, obavezama, finansijskom položaju i poslovanju, dobitima i gubicima, tokovima gotovine i promenama na kapitalu javnog društva.

Izjavu daju lica odgovorna za sastavljanje Finansijskih izveštaja na dan 31.12.2016 godine:

Katarina Petrović, Direktor

Zakonski zastupnik

NBB NEKRETNINE AD Beograd



Vesna Vojnović

Knjigovodstvo po Ugovoru

Knjig. Agencija Camastra doo Beograd



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

Poslovno ime i sedište banke kod koje društvo ima račun:

Banca Intesa ad Beograd - 160-296833-37, AIB Banka ad Niš - 105-51018-41, Srpska banka ad Beograd - 295-1214592-44  
Voždovačka banka ad Novi Sad - 355-1035678-4, Komercijalna Banka ad Beograd - 205-126996-33

**NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD**

Matični broj društva: 07005245  
Porodični identifikacioni broj (PIB): 100604600  
Broj registracije društva: BD 59231  
Uposleni i nulačeni osnovni kapital: 5.191.025,74 EUR  
Šifra delatnosti: 6620 - Izajmljivanje novca i iznajmljivanje nekretnosti i upravljanje njima



**NBB NEKRETNINE AD Beograd**  
Vladimira Popovića br 6, Novo Beograd  
Del broj: 285/01  
Datum 27.04.2017 godine

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

**PREDMET: IZJAVA O RASPODELI DOBITI PO FINANSIJSKIM IZVEŠTAJIMA NA 31.12.2016.**

U svojstvu ovlašćenog lica za zastupanje javnog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd (MB: 07005245) izjavljujem da za dobit ostvarenu po finansijskim izveštajima na 31.12.2016 godine, nije doneta odluka o raspodeli dobiti, a da će ista biti doneta na Godišnjoj skupštini akcionara do 30.06.2017 godine.

U finansijskim izveštajima na dan 31.12.2016 godine, javno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd, ima iskazan:

- Gubitak ranijih godina u iznosu od .....303.814 hilj RSD
- Neraspoređenu dobit ostvarenu u 2016 godini u iznosu od .....24.821 hilj RSD.

Generalni direktor  
Katarina Petrović

Vladimira Popovića br. 6, 11070 Novo Beograd, Tel: +381 (11) 71 21 753, Fax: +381 (11) 31 22 364, [www.banovabrd.rs](http://www.banovabrd.rs)

Poslovno ime i sedište banke kod koje društvo ima račun:  
Banca Intesa ad Beograd - 160-206033-37, AIK Banka ad Niš - 105-51018-41, Srpska banka ad Beograd - 295-1214592-44  
Votvodanska banka ad Novi Sad - 355-1035678-4, Komercijalna Banka ad Beograd - 205-128996-33

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD

Matični broj društva: 07005245

Poslovni identifikacioni broj (PIB): 100604600

Broj registracije društva: BD 59231

Uplate: - uplaćen osnovni kapital: 5.191.025,74 EUR

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



NBB NEKRETNINE AD Beograd  
Vladimira Popovića br 6, Novo Beograd  
Del broj: 286/01  
Datum 27.04.2017 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 2016 godinu, i da će istu Skupština akcionara javnog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd doneti na Redovnoj sednici skupštine akcionara do 30.06.2017. godine

Generalni direktor  
Katarina Petrović

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

Poslovno ime i sedište banke kod koje društvo ima račun:

Banca Intesa ad Beograd - 160-296833-37, AIK Banka ad Niš - 105-51016-41, Srpska banka ad Beograd - 295-1214592-44  
Vojvodanska banka ad Novi Sad - 355-1035678-4, Komercijalna Banka ad Beograd - 205-128996-33