



**IZVEŠTAJ O POSLOVANJU
ZA PERIOD
JANUAR – DECEMBAR 2018. GODINE**



OCENA POSLOVANJA U 2018. GODINI

Ukupno makroekonomsko okruženje i nepovoljan razvojni trend na tržištu nekretnina tokom 2018. godine u velikoj meri je uticao na uslove poslovanja privrednog društva NBB NEKRETNINE a.d. u 2018. godini, što je u značajnoj meri odredilo okvire ostvarenih rezultata poslovanja u 2018 godini. Drugi talas svetske ekonomske krize, koji se od 2012 godine nastavio u narednim godinama i 2018 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 2018 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 manja za 3.3 miliona u odnosu na visinu realizacije iz 2017 godine.

U 2018 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 2018 godine.

Polazeći od finansijskih izveštaja za 2018 godinu, privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd je ostvarilo ukupan poslovni prihod u iznosu od 42.8 miliona dinara, uz ostvareni poslovni dobitak u iznosu od 18.7 milion dinara, i neto profitom u iznosu od 22.5 miliona dinara.

U 2018 godini, troškovi finansiranja ostvareni su u iznosu od 4.4 miliona dinara, koji su manji za 5.8 miliona dinara u odnosu na 2017 godinu.

Tokom cele 2018 godine, poslovanje NBB NEKRETNINE je obeležila sve izraženija nelikvidnost, koja je kulminirala blokadom poslovnih računa od 21.08.2013 godine.



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I - XII / 2018.

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 31.12.2018:	1.254
Mail:	office@nbbnekretnine.rs
Web:	www.nbbnekretnine.rs
Ovlašćeno lice za zastupanje:	Katarina Petrović
Broj zaposlenih na 31.12.2018:	3
Vrednost imovine na 31.12.2018:	452.245.000 RSD
Ukupan kapital na 31.12.2018:	243.147.000 RSD
Tržišna kapitalizacija na 31.12.2018:	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 akionarsko društvo Beograd, promenjeno u NBB Nekretnine ad Beograd.

2. POZICIJA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA STRATEGIJA NASTUPA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Strategija nastupa na tržištu nekretnina u 2018 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	2015.	2016.	2017.	2018.
Ukupni prihodi:	42.685.944,47	46.066.201,41	46.166.762,25	42.856.880,77

OCENA TRŽIŠNE POZICIJE U 2018 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 2018. 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 2018 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 2018. GODINU

u 000,00 din

<i>Bilans stanja</i>	2017	2018	promena
<i>Ukupna aktiva</i>	498,227	500,138	0.38%
Stalna imovina	459,245	459,314	0.015%
- postrojenja i oprema	426,385	426,516	-0.03%
Obrtna imovina	38,534	40,476	4.80%
- zalihe	216	415	47.95%
- potraživanja i cash	38,318	40,061	4.35%
<i>Kapital</i>	243,147	265,684	8.48%
Osnovni kapital	444,449	444,449	0.00%
Neplaćeni upisani			-
Rezerve			-
Revalorizacione rezerve	20,236	20,236	0.00%
Gubitak	278,993	221,538	-25.93%
Neraspoređena dobit	57,455	22,537	154.93%
Sopstvene akcije			-
<i>Obaveze</i>	255,080	234,454	-8.79%
Dugoročna rezervisanja	100,376	98,364	-2.04%
Dugoročne obaveze	2,526	2,450	-3.1%
- dugoročni krediti	-	-	-
Kratkoročne obaveze	152,178	133,640	-13.87%
<i>Ukupna pasiva</i>	498,227	500,138	0.38%



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2018.

u 000,00 din

<i>Bilans uspeha</i>	2017	2018	promena
<i>Poslovni prihodi</i>	46,232	42,857	-7.87%
- prihodi od prodaje	46,232	42,857	-7.87%
<i>Poslovni rashodi</i>	47,332	24.133	-96.13%
- nab.vred. prodane robe	0	0	-
- troškovi materijala	41	115	64.35%
- amortizacija	397	125	-217.6%
Finansijski prihodi	33,741	403	8.272.45%
Finansijski rashodi	10,345	4,491	-130.35%
Ostali prihodi	38,263	13.623	-180.87%
Ostali rashodi	28,213	3.865	-629.96%
EBITDA	-1.100	18.724	1802.18%
EBIT	30.703	28.628	-6.76%
Porez na dobit	15,606	2,003	-679.13%
<i>Neto dobit</i>	38,493	22,537	-70.79%

<i>Aktivnost</i>	<u>2018</u>
Koeficijent obrta ukupne aktive	0.09
Koeficijent obrta stalne imovine	0.09
Koeficijent obrta zaliha	135.84
Koeficijent obrta potraživanja	1.09

<i>Kapital</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Odnos duga i kapitala	0.88	1.05
Odnos duga i ukupne aktive	0.47	0.51
Koeficijent finansijske stabilnosti	0.80	0.75
Odnos stalne i obrtne imovine	11.35	11.92
Pokriće kamata	6.37	2.97
Leveridž	0.01	0.01

<i>Profitabilnost</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ROA		5.16 %
ROE		18.86 %
Gross profit margin	43.69 %	-2.38 %
Operativna profitna stopa	66.80 %	66.41 %



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2018.

Neto profitna stopa 52.59 % 83.26 %

<u>Likvidnost</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tekući ratio likvidnosti	0.30	0.25
Brzi ratio likvidnosti	0.30	0.25
Potraživanja/Kratke obaveze	0.30	0.25
Neto obrtni fond (000 RSD)	-93.164	-113.644
Ratio neto obrtnog fonda	-0.19	-0.23
Neto obrtni fond/zalihe	-224.49	-526.13

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

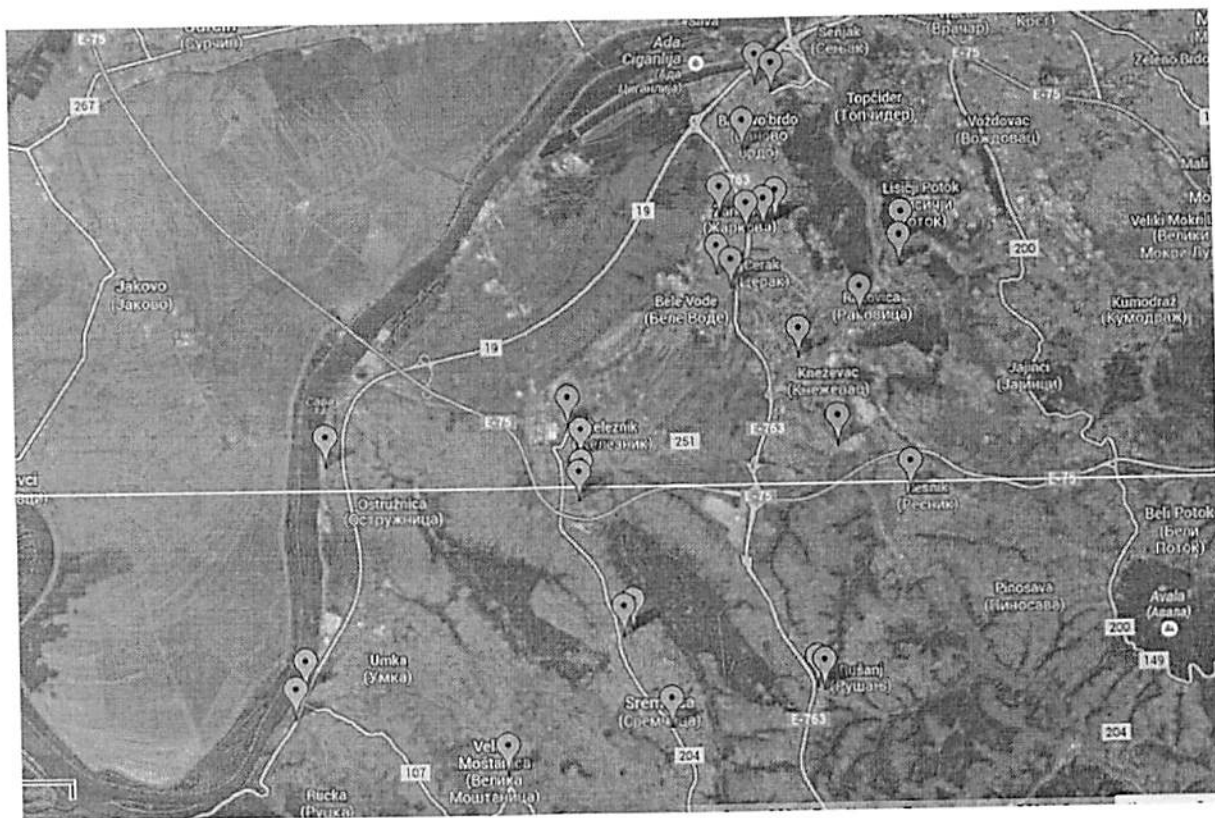
NBB NEKRETNINE ad Beograd na dan izveštavanja nema zemljište sa pravom vlasništva nad istim.

OBJEKTI

Na dan 31.12.2018 godine, NBB NEKRETNINE u vlasništvu ima 29 nepokretnosti, svega 5 nepokretnosti je uknjiženo u katastru nepokretnosti sa statusom vlasništva, ostale nepokretnosti su u vanknjižnom vlasništvu, od kojih za 4 nepokretnosti je u pripremi dokumentacija za uknjižbu ili u postupku uknjižbe, a za 20 nepokretnosti na dan izveštavanja ne postoji potpuna dokumentacija za uknjižbu i za iste je u toku postupak legalizacije kod Sekretarijata za legalizaciju Grada Beograda.

Na dan 31.12.2018 godine knjigovodstvena vrednost nepokretnosti u knjižnom i vanknjižnom vlasništvu NBB NEKRETNINE AD iznosila je 425.634.048,57 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 31.12.2018. godine. U 2018 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.

Najveću opasnost po poslovanje NBB NEKRETNINE predstavljaju upravni i vanparnični postupci za utvrđivanje naknade za oduzeto nacionalizovano zemljište, gde u kom delu je NBB NEKRETNINE kao pravni sledbenik zemljoradničkih zadruga koje su poslovale na teritoriji Velike Moštanice, Sremčice, Umke, Pećana i dr., obavezano kao krajni korisnik za plaćanje naknade za oduzeto zemljište. Shodno odredbama člana 12 b Zakona o načinu i uslovima priznavanja prava i vraćanju zemljišta koje je prešlo u društvenu svojinu po osnovu poljoprivrednog zemljišnog fonda i konfiskacijom zbog neizvršenih obaveza iz obaveznog otkupa poljoprivrednih proizvoda („Službeni glasnik RS“ br.18/91, 20/92 i 42/98), krajnji korisnik – NBB NEKRETNINE ima pravo i obavezu sa plati u jednakim tromesečnim ratama u roku od 10 godina počev od isteka godine dana od dana pravnosnažnosti sudske odluke, s tim što se na dospele obaveze plaća



kamata u visini rasta cena na malo prema poslednjim objavljenim podacima republičkog organa nadležnog za poslove statistike. Kako su prvostepeni i drugostepeni organi u donošenju Rešenja o visini i načinu isplate naknade pogrešno primenili napred navedene odredbe, i dosudili isplatu naknade u celosti odjednom, NBB NEKRETNINE je pokrenulo postupke za ispitivanje zakonitosti odluka Osnovnog i Višeg suda kod Vrhovnog Kasacionog Suda. U toku trajanja postupka po izjavljenoj Reviziji, NBB NEKRETNINE je došlo do saznanja i u posed dokumentacije koja nedvosmisleno dokazuje da su pravni prethodnici predlagača, za oduzeto zemljište po osnovu Zakona o poljoprivrednom zemljišnom fondu društvene svojine i dodeljivanju zemlje poljoprivrednim organizacijama ("Službeni list FNRJ", broj 22/53, "Službeni list SFRJ", broj 10/65, "Službeni glasnik SRS", br. 51/71 i 52/73 i "Službeni list SAPV", broj 26/72), u trenutku oduzimanja zemljišta naplatili naknadu za oduzeto zemljište, za šta su pronađeni verodostojni dokazi u Arhivu Narodne Banke Srbije. Za iste predmete, u zavisnosti od faze u kojoj su se nalazili, pokrenuti su postupci obnove postupka u vanparničnom postupku pred Osnovnim sudom, postupak ništavosti Rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica, a sve u cilju ukidanja neosnovane naplate od strane fizičkih lica – predlagača kojima je dato pravo na naknadu. 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 na dan 31.12.2018 godine iznos obaveze prema napred navedenom poveriocu u prinudnoj naplati (po Rešenju o izvršenju Trećeg osnovnog suda I.149/14 od 05.02.2014 godine) 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. Na dan 31.12.2018 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu i ukidanje prinudne naplate i to:

- Postupak po predlogu za oglašavanje ništavim Rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica 463-1637/2014
- Postupak po predlogu za ponavljanje upravnog postupka pred Ministarstvom Finansija evidentirano pod brojem 461-02-55/2016-13 za koji se na dan 31.12.2018 godine vodi i postupak pred Upravnim sudom U 745/18

Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd u ovom postupku je Advokatska kancelarija Biserke Tomšik.

Pored napred navedenih sporova na dan 31.12.2018. 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 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.

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 31.12.2018 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 u ovom postupku je Advokatska kancelarija Biserke Tomšik.

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 31.12.2018 godine je prekid vanparničnog postupka pred Drugim osnovnim sudom usled smrti predlagača Nikolić Živka. Dakle, na dan 31.12.2018 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 u ovom postupku je Advokatska kancelarija Biserke Tomšik.

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, Miljović 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 31.12.2018 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 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 31.12.2018. 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, prvostepena odluka potvrđena pred Privrednim Apelacionim Sudom, i pred Vrhovnim kasacionim sudom. Na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 2.081,8 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2018. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd u ovom postupku je Advokatska kancelarija Vojislav Seležan.

7. U predmetu Apelacionim sudom u Beogradu pod posl. br. Gž 2692/2018, ukalkulisane obaveze po osnovu parničnih troškova u korist Ilije Zorić i Dragiše Zorić, u ukupnom iznosu od 97,975 hilj RSD. 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 31.12.2018. godine u predmetu 81.P.br.63639/10 za isplatu naknade 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 kod Drugog Osnovnog suda, koji je doneo prvostepenu odluku 1.P1.br.545/15 kojom je odbio tužbeni zahtev. 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 31.12.2018. godine ne iskazuje rezervisanja po osnovu ovog spora.

6. POLOŽAJ NA TRŽIŠTU KAPITALA

Trgovanje na Beogradskoj berzi tokom 2018. 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 /



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2018.

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%
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 31.12.2018.	Broj akcija	Vrednost kapitala
Akcije u vlasništvu fizičkih lica	127.685	127.685.000
Akcije u vlasništvu pravnih lica	316.764	316.764.000
Ukupan broj emitovanih akcija	444.449	444.449.000

Ukupna vrednost upisanog i uplaćenog novčanog kapitala na dan 31.12.2018. 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



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2018.

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.

U 2018 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 2018 godini realizovana i kumulirana dobit u iznosu od 22.537.083,93 (tekuća godina) RSD biće raspoređena na pokriće gubitaka iz ranijih godina, koji na dan 31.12.2018 godine kumulativno iznose 221.537.427,34 RSD. Odluka o raspodeli dobiti iz 2018. godine radi pokrića gubitka iz ranijih godina biće doneta na redovnoj sednici Skupštine akcionara do 30.06.2019 godine.

7. ZAPOSLENI

Na dan 31.12.2018 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 2018. godine za NBB NEKRETNINE a.d., koji pored neto zarade uključuju troškove poreza i doprinosa, ishrane i prevoza, iznose 8.526.815,60 RSD. U narednoj tabeli je dat i % učešća ukupnih zarada u prihodu od prodaje za 2017 i 2018 godinu:

U RSD	2017		2018	
	Troškovi zarada bruto	6.249.989	13,52 %	6.230.534
Troškovi naknada za upravu bruto	2.333.318	5,05 %	2.296.281,60	5,36 %
UKUPNO	8.583.307	18,57 %	8.526.815,60	19,90 %

U RSD	2017		2018	
	Isplaćena zarada bruto	6.249.989	13,52 %	6.230.534
Isplaćena bruto	0	0 %	0	0 %



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2018.

naknada za upravu				
UKUPNO	6.249.989	13,52 %	6.249.989	14,54 %

U 2018 godini nije bilo odlaska zaposlenih, niti novog zapošljavanja, čime je broj zaposlenih na 31.12.2018 ostao na istom nivou od 31.12.2017 godine, odnosno ostalo je 3 zaposlena.

8. AKTIVNOSTI U OBLASTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

Zbog prirode delatnosti, društvo u toku 2018 godine nije imalo aktivnosti na polju istraživanja i razvoja.

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

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

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

9. KORPORATIVNO UPRAVLJANJE

Na godišnjoj skupštini akcionara održanoj 30.06.2017 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 01.07.2017 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 2018 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).



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2018.

Na dan 31.12.2018 godine, stanje potraživanja i obaveza prema povezanom pravnom licu:

potraživanja u iznosu od 1.219 hilj rsd sastoje se od:		
konto 2000 i		
20000		1.219
obaveze u iznosu od 149 hilj rsd sastoje se od:		
konto 4190		34
konto 42002		1
konto 43100		114

U toku 2018. godine Društvo nije odobravalo kredite ka povezanom pravnom licu, kao ni prema rukovodstvu i članovima Uprave.

11. PREDNOSTI I RIZICI POSLOVANJA

KOMPARATIVNE PREDNOSTI LOKACIJE

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

BREND

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

RIZICI

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

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 31.12.2018 godine i dan izrade Godišnjeg izveštaja o poslovanju, privredno društvo nema izražen kreditni rizik.

RIZIK VEZAN ZA VLASNIČKU I KORPORATIVNU STRUKTURU

U toku 2018. 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 2018 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 2018 godinu Skupština akcionara javnog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd doneće na Redovnoj sednici skupštine akcionara do 30.06.2019. godine.

Odluku o raspodeli dobiti ili pokriću gubitka po godišnjem finansijskom izveštaju za 2018 godinu Skupština akcionara javnog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd doneće na Redovnoj sednici skupštine akcionara do 30.06.2019. godine.

U Beogradu, 15.04.2019. godine, Delovodni broj: 265/01.

NBB NEKRETNINE AD Beograd


Katarina Petrović, Direktor

