



NAPOMENE

**UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
ZA 2018. 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. Uporedni podaci.....	Error! Bookmark not defined.
2.3. Korišćenje procena	6
2.4. Primena pretpostavke stalnosti poslovanja.....	6
3. PREGLED ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA	7
3.1. Preračunavanje iznosa iskazanih u stranim valutama (ili povezanih sa stranim valutama) ...	7
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	16
3.9. Osnovni kapital	16
3.10. Obaveze iz poslovanja	16
3.11. Dugoročna rezervisanja	16
3.12. Obaveze po osnovu kredita	17
3.13. Tekući i odloženi porez na dobit.....	17
3.14. Primanja zaposlenih	18
a) Troškovi zarada i troškovi socijalnog osiguranja.....	18
b) Troškovi penzija i ostalih naknada nakon penzionisanja.....	18
c) Otpremnine.....	18

d) Naknade rukovodstvu	18
3.15. Priznavanje prihoda	18
3.16. Zakupi	19
(a) Nekretnine, postrojenja i oprema.....	19
(b) Pravo na korišćenje zemljišta	20
3.17. Priznavanje troškova pozajmljivanja	20
3.18. Operativni lizing	20
3.19. Naknadno ustanovljene greške	20
3.20. Politike upravljanja rizikom	21
3.21. Upravljanje rizikom kapitala	22
3.22. Nadoknativa vrednost stalnih sredstava	23
3.23. Potencijalna sredstva i potencijalne obaveze	23
4. POJEDINAČNA OBELODANJIVANJA U 000 DIN.....	23
4.1. Neuplaćeni upisani kapital.....	23
4.2. Nematerijalna ulaganja.....	23
4.3. Nekretnine, postrojenja i oprema.....	24
4.4. Investicione nekretnine	25
4.5. Učešća u kapitalu zavisnih i podruženih pravnih lica	26
4.6. Zalihe	26
4.7. Kratkoročna potraživanja i plasmani	26
4.8. Gotovina i gotovinski ekvivalenti	27
4.9. Vanbilansna aktiva i pasiva.....	27
4.10. Osnovni kapital i otkupljene sopstvene akcije	27
4.11. Rezerve	28
4.12. Revalorizacione rezerve i nerealizovani dobiti i gubici	28
4.13. Dividende po akciji	29
4.14. Rezervisanja	29
4.15. Dugoročne obaveze	30

4.16. Kratkoročne obaveze	30
4.17. Obaveze iz poslovanja	31
4.18. Ostale kratkoročne obaveze	31
4.19. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda i pasivna vremenska razgraničenja	31
4.20. Tekući i odloženi porez na dobit	32
4.21. Poslovni prihodi	33
4.22. Poslovni rashodi.....	33
4.23. Finansijski prihodi i rashodi	33
4.24. Ostali poslovni prihodi i rashodi	34
5. OSTALA OBELODANJIVANJA	34
6. TRANSAKCIJE SA POVEZANIM PRAVNIM LICIMA.....	37
7. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANSA	38

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 30.06.2017. godine, a konačnu odluku o usvajanju finansijskih izveštaja doneće Skupština Preduzeća do 30.06.2018. 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 2017 godini bilo klasifikovano u mikro pravno lice, a za 2018. godinu klasifikovano je u mikro pravno lice.

U revizorskom izveštaju o finansijskim izveštajima za 2017. godinu izraženo je mišljenje sa rezervom. U 2018 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 2017. godinu sastavljeni su u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*. Ovaj Zakon zahteva da finansijski izveštaji Preduzeća za godinu završenu na dan 31. decembra 2017. 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, likvidnost preduzeća je značajno ugrožena. U narednim izveštajnim periodima rukovodstvo Preduzeća očekuje značajnije promene u poslovanju, i pozitivan ishod sporova u korist Preduzeća, što treba da dovede do stabilizacije poslovanja Preduzeća.

3. Pregled značajnih računovodstvenih politika

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

Stavke uključene u finansijske izveštaje Društva se odmeravaju i prikazuju u valuti primarnog ekonomskog okruženja u kojem Društvo posluje (funkcionalna valuta). Funkcionalna valuta, odnosno izveštajna valuta Društva je dinar, a izveštaji su prikazani u hiljadama dinara, ukoliko nije drugačije naglašeno.

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

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

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

Srednji kursevi koji su bili primenjivani za kursiranje su:

Valuta	31.12.2017. od.	Prosek u 2017. god.	31.12.2018. god.	Prosek u 2018. god.
EUR	118.4727	121.3367	118.1946	118.2716

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 (prilagoditi)
Licence i aplikacioni programi	20%

(v) Nekretnine, postrojenja i oprema

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

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

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

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

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

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

Naziv	Stopa amortizacije (prilagoditi)
Građevinski objekti	1,5 – 2,5%
Oprema	5 – 20%
Nameštaj	10-12,5%
Ostala oprema	5-20%

Umanjenje vrednosti nefinansijskih sredstava Sredstva koja imaju neograničen korisni vek upotrebe, kao npr. goodwill, ne podležu amortizaciji, a provera da li je došlo do umanjenja njihove vrednosti vrši se na godišnjem nivou. Za sredstva koja podležu amortizaciji

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

(g) Investicione nekretnine

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

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

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

(d) Biološka sredstva

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

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

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

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

(d) Alat i sitan inventar koji se kalkulatивно otpisuje

Kao stalno sredstvo priznaju se i podležu amortizaciji sredstva alata i sitnog inventara koji se kalkulativno 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 31.12.2017 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 procenjenju ispravku vrednosti.

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

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

3.5. Zalihe

Zalihe se računovodstveno obuhvataju u skladu sa MRS 2 Zalihe.

a) Zalihe materijala

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

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

Troškovi nabavke materijala obuhvataju nabavnu cenu, uvozne dažbine i druge poreze (osim onih koje preduzeće može naknadno da povрати od poreskih vlasti kao što je PDV

koji se može odbiti kao prethodni porez), troškove prevoza, manipulativne troškove i druge troškove koji se mogu direktno pripisati nabavci materijala. Popusti, rabati i druge slične stavke oduzimaju se pri utvrđivanju troškova nabavke.

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

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

b) Zalihe gotovih proizvoda i nedovršene proizvodnje

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

Cena koštanja obuhvata troškove koji su direktno povezani sa jedinicama proizvoda, kao što je direktna radna snaga. Oni, takođe, obuhvataju sistematsko dodeljivanje fiksnih i promenljivih režijskih troškova koji nastaju prilikom utroška materijala za proizvodnju gotovih proizvoda. Fiksni režijski troškovi su oni indirektni troškovi proizvodnje koji su relativno konstantni, bez obzira na obim proizvodnje, kao što su amortizacija i održavanje zgrada i opreme, kao i troškovi rukovođenja i upravljanja. Promenljivi režijski troškovi su oni indirektni troškovi proizvodnje koji se menjaju, direktno ili skoro direktno, srazmerno promeni obima proizvodnje, kao što su indirektni materijal i indirektna radna snaga.

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

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

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

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

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

- a) neuobičajeno veliko rasipanje materijala, radne snage ili drugi troškovi proizvodnje;
- b) troškovi skladištenja (osim ako ti troškovi nisu neophodni u procesu proizvodnje pre naredne faze proizvodnje);

c) režijski troškovi administracije koji ne doprinose dovođenju zaliha na sadašnje mesto i u sadašnje stanje, i

d) troškovi prodaje.

Troškovi pozajmljivanja se ne uključuju u cenu koštanja zaliha.

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

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

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

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

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

c) Zalihe robe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Knjigovodstvena vrednost je sadašnja vrednost iskazana u poslovnim knjigama.

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

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

3.6. *Kratkoročna potraživanja i plasmani*

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

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

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

Kratkoročna potraživanja koja nisu naplaćena u roku od 60 dana od dana isteka roka za naplatu indirektno se otpisuju u visini od 100% nominalnog iznosa potraživanja, sem u slučaju kada iz obrazloženog predloga Sektora za finansijske poslove Preduzeća i odgovarajućeg pravnog akta / sporazuma ili 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 videnju 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 31.12.2018. godine iskazan u dinarima se ne menja prema promenama kursa EUR-a iako je u Registru upisana vrednost u evrima.

3.10. Obaveze iz poslovanja

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

3.11. Dugoročna rezervisanja

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

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

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

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

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

3.12. Obaveze po osnovu kredita

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

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

Tekući i odloženi porez na dobit

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

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

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

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

3.13. *Primanja zaposlenih*

a) Troškovi zarada i troškovi socijalnog osiguranja

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

b) Troškovi penzija i ostalih naknada nakon penzionisanja

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

c) Otpremnine

Otpremnine se isplaćuju pri raskidu radnog odnosa pre datuma redovnog penzionisanja, ili kada zaposleni prihvati sporazumni raskid radnog odnosa kao višak radne snage u zamenu za otpremninu. U skladu sa odredbama *Zakona o radu* Preduzeće ima obavezu da isplati naknadu zaposlenima prilikom odlaska u penziju u iznosu 2 prosečne bruto mesečne zarade ostvarene u Republici Srbiji u mesecu koji prethodi mesecu odlaska u penziju. Otpremnine koje dospevaju u razdoblju dužem od 12 meseci nakon *datuma bilansa* svode se na sadašnju vrednost.

d) Naknade rukovodstvu

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

3.14. *Priznavanje prihoda*

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

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

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

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

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

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

3.15. Zakupi

(a) Nekretnine, postrojenja i oprema

Zakupi gde zakupodavac zadržava značajniji deo rizika i koristi od vlasništva klasifikuju se kao operativni zakupi. Plaćanja izvršena po osnovu operativnog zakupa (umanjena za stimulacije dobijene od zakupodavca) iskazuju se na teret bilansa uspeha na proporcionalnoj osnovi tokom perioda trajanja zakupa.

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

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

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

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

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

(b) Pravo na korišćenje zemljišta

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

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

3.16. Priznavanje troškova pozajmljivanja

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

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

3.17. Operativni lizing

U vezi sa sredstvima datim u operativni lizing:

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

3.18. Naknadno ustanovljene greške

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

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

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

3.19. Politike upravljanja rizikom

Preduzeće je izloženo:

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

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

U toku 2018. godine zbog značajnih promena kursa dinara u odnosu na strane valute Preduzeće je bilo izloženo većem deviznom riziku nego u prethodnom izveštajnom periodu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nivo likvidnosti se iskazuje pokazateljem likvidnosti koji predstavlja odnos:

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

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

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

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

Politika i procedura privrednog subjekta za izbegavanje preteranih koncentracija rizika:

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

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

3.20. Upravljanje rizikom kapitala

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

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

gotovinu i gotovinske ekvivalente. Ukupni kapital se dobija kada se na kapital, iskazan u bilansu stanja, doda neto dugovanje.

3.21. Nadoknadiva vrednost stalnih sredstava

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

3.22. Potencijalna sredstva i potencijalne obaveze

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

Potencijalna obaveza je:

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

4. Pojedinačna obelodanjivanja u ooo din.

4.1. Neuplaćeni upisani kapital

Preduzeće na dan 31.12.2018 godine nema evidentiran neuplaćeni upisani kapital.

4.2. Nematerijalna ulaganja

U toku 2018. godine promene na nematerijalnim ulaganjima Preduzeća su:

Vrednosti i promene		Patenti	Računarski softver	Ostala nem. ulaganja	Ukupno
Nabavna vrednost					
1.	Stanje 01.01.2018. godine		4.165	32.860	37.025
2.	Povećanja (a+b+v)				
	a) Nove nabavke kupovinom				
	b) Pravo na korišćenje				

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2018. godine
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

	zemljišta				
	v) Revalorizacija				
3	Smanjenje			61	61
	a) Procena			61	61
	b) Prodaja				
I	Stanje na dan 31.12.2018. godine (1+2-3)		4.165	32.799	36.964
	Ispravka vrednosti				
1.	Stanje 01.01.2018. 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 31.12.2017. godine (1+2- 3)		4.165		4.165
II	Sadašnja vrednost na dan 31.12.2018. godine (I -II)		0	32.799	32.799

4.3. Nekretnine, postrojenja i oprema

U toku 2018. godine promene na nekretninama, postrojenjima i opremi Preduzeća su:

Vrednosti promene	i	Zemljište	Gradevine	Oprema	Ostala sredstva	Ukupno
Nabavna vrednost						
Stanje 01.01.2018. 1. godine	2		2.395	1.727		4.124
2. Povećanja (a+b+v)						
a) Nove nabavke kupovinom				247		247
b) Izdvajanje zemljišta						

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2018. godine
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

v) Efekat procene					
3. Smanjenje					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
I Stanje na dan 31.12.2018. godine (1+2-3)	2	2.395	1.974		4.371
Ispravka vrednosti					
Stanje 01.01.2018. 1. godine		1.107	1.003		2.110
2. Povećanja (a+b+v)		33	92		125
a) Amortizacija					
b) Nove nabavke kupovinom					
v) Nabavke iz poslovnih Kombinacija					
g) Revalorizacija					
3. Smanjenje (a+b)					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
II Stanje na dan 31.12.2018, godine (1+2-3)		1.140	1.095		2.235
III Sadašnja vrednost na dan 31.12.2017. godine (I - II)	2	1.255	879		2.136

4.4. Investicione nekretnine

Promene na računu su bile kao što sledi:

	<u>2017.</u>	<u>2018.</u>
Stanje na početku godine	464.925	424.370
Povećanje	22.166	80
Smanjenje	<u>62.721</u>	<u>71</u>
Stanje na kraju godine	<u>424.370</u>	<u>424.379</u>

Najveci zakupci su :

- AMAN doo, (Sinise Stankovica 22 - Žarkovo, , Belo vrelo 2 - Žarkovo)
- Delhaize Serbia doo Beograd (10 oktobra 2(4)a, Velika Moštanica)
- Sa preduzecima TEHNOMANIJA DOO, DELHAIZE SERBIA DOO, TVIDEL DOO, TIM 99 DOO, GIGAVIT DOO, REBRACOMMERCE DOO, AMAN DOO, YUHOR AD, GALERIJA PODOVA DOO, PHUKET DOO, drustvo ima usagleseno stanje, a ostalim zakupcima su poslali IOS-i na koje nismo dobili nikakav odgovor. Sa sledecim zakupcima su u toku godine potpisane jednostrane izjave o kompenzaciji:
- TIM 99 DOO (690.268,38 DINARA)

- VENUM DOO (241.543,36 DINARA)
- MET PANELI DOO (1.200.000 DINARA)
- REBRACOMMERCE (1.030.003,45 DINARA)
- BGA TRADE DOO (1.073.226,04 DINARA)
- STR FLEGRA (375.600 DINARA)
- BEO GLOBAL (453.229,85 DINARA)
- EKO SAN KM SAN (175.293,52 DINARA)

4.5. Učešća u kapitalu zavisnih i podruženih pravnih lica

Preduzeće u 2017 nije imalo učešća u zavisnim pravnim licima, kao ni u podruženim pravnim licima.

4.6. Zalihe

Preduzeće ne raspolaže sa zalihama robe.

	2018.	2017.
Zalihe materijala		
Nedovršena proizvodnja		
Gotovi proizvodi		
Roba		
Dati avansi za zalihe i usluge	18.233	18.034
Minus: ispravka vrednosti	17.818	17.818
Ukupno zalihe – neto	415	216

Dati avansi za zalihe i usluge iznose 415 hiljade dinara i najvećim delom se odnose na avans dat dobavljaču MIVAKA DOO u iznosu 152 hiljade dinara, sto predstavlja neosnovanu naplatu u vecem iznosu od obaveze drustva za koju je drustvo u postupku pripreme utuzenja.

4.7. Kratkoročna potraživanja i plasmani

Preduzeće na datume bilansa ima sledeća kratkoročna potraživanja i plasmane:

Red. br.	Vrsta zaliha	2018. godina	2017. godina
1.	Potraživanja od kupaca	44.546	49.071
2.	Kratkoročni finansijski plasmani		
3.	Ostala kratkoročna potraživanja	3.180	3.430
4.	Ukupno	47.726	68.569
5.	Ispravka potraživanja	9.037	13.735

Tabela: Promene na računima ispravke vrednosti

	2018. godina	2017. godina
I. Stanje na dan 01.01.	13.735	29.290
Ispravka vrednosti u 1. toku godine	3.864	
2. Ukidanje indirektnog	8.562	15.555

otpisa		
3. Isknjižavanje		
Kursne		
4. razlike		
II. Stanje na dan 31.12.	9.037	13.735
Vrsta		
obezbeđenja		
Iznos		
pokrivenosti		

Dana 31.12.2017. 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	2018. godina	2017. godina
1.	Blagajna		
2.	Devizna blagajna		
3.	Tekući (poslovni) računi	o	o
4.	Devizni račun		
	Ukupno	o	o

4.9. Vanbilansna aktiva i pasiva

Na dan 31.12.2018. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd na vanbilansnoj evidenciji ima knjizeno 1.626.147,06 RSD kao evidencije naplate po resenju 3 I 149/14

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 31.12.2017. god	444.449	444.449
Na dan 31.12.2018. god	444.449	444.449
Promena (povećanje / smanjenje)	/	/

Osnovni kapital Društva čini akcijski kapital.

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.

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 2018 godini Preduzeće nije emitovalo nove akcije. U 2018. godini Preduzeće nije realizovalo otkup sopstvenih akcija.

4.11. Rezerve

Na dan 31.12.2018 godine, društvo nije imalo formirane rezerve.

4.12. Revalorizacione rezerve i nerealizovani dobiti i gubici

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

	Revalorizacione rezerve po osnovu nekretnina, postrojenja i opreme	Dobici i gubici po osnovu finansijskih sredstava raspoloživih za prodaju	Ukupno
31.12.2017. g.			
Početno stanje	20.236		20.236
Povećanja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu prodaje ili rashodovanja sredstava			
Ostale promene			
Stanje na dan 31.12.20__ godine			
Povećanja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu prodaje ili rashodovanja sredstava			

Ostale promene			
Stanje na dan 31.12.2018. godine	20.236		20.236

4.13. Dividende po akciji

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

U 2018. godini nije vršena raspodela dobiti ostvarena u prethodnim godinama, a na Godišnjoj skupštini akcionara 30.06.2018 godine doneta je Odluka o pokriću kumuliranih gubitaka iz prethodnih godina iz dobiti ostvarene u poslovnoj 2017 godini.

4.14. Rezervisanja

Stanje i promene rezervisanja su bili:

Vrsta rezervisanja	Iznos na početku perioda	Dodatna rezervis.	Iskorišćeni iznos	Ukinuta rezervisanja	Povećanja proizašla iz diskontov.	Stanje na kraju perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
2018. godina						
Moguće izgubljene sudske sporove	100.376	98		2.111		98.363
Za rekultivaciju zemljišta						
Stanje na dan 31.12.2018. godine	100.376	98		2.111		98.363

4.15. Dugoročne obaveze

Stanje i promene dugoročnih obaveza su bili:

Vrsta obaveze	Iznos na početku perioda	Obaveze nastale u toku godine	Izmirene obaveze	Prenos na kratkoročne obaveze	Kursne razlike	Stanje na kraju Perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
2017. godina						
Dugoročne obaveze po kreditima						
Ostale dugoročne obaveze	2.525		76			2.449
Stanje na dan 31.12.2018. godine						

4.16. Kratkoročne obaveze

Stanje i promene kratkoročnih obaveza su bili:

Vrsta obaveze	Iznos na početku perioda	Obaveze nastale u toku godine	Izmirene obaveze	Prenos sa dugoročnih obaveza	Kursne razlike	Stanje na kraju perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
Stanje na dan 31.12.2017. godine						
2017. godina						
Kratkoročne finansijske obaveze	154.230	7.293	92.296			69.227
Obaveze iz poslovanja						
Ostale kratkoročne obaveze						
Stanje na dan 31.12.2017. godine						
2018. godina						
Kratkoročne finansijske obaveze	69.227	31.812	27.600			73.439
Obaveze iz						

poslovanja						
Ostale kratkoročne obaveze						

4.17. Obaveze iz poslovanja

	<u>2018.</u>	<u>2017.</u>
Dobavljači u zemlji	9.762	9.781
Dobavljači u inostranstvu		
Dobavljači – matična i zavisna pravna lica	115	9.928
Dobavljači – do stečaja	29.801	29.801
Ostale obaveze iz poslovanja	0	2.295
Obaveze iz specifičnih poslova		
Ukupno	<u>39.678</u>	<u>51.805</u>

Ukupne obaveze iz poslovanja iznose 39.678 hiljada dinara.

4.18. Ostale kratkoročne obaveze

	<u>2018.</u>	<u>2017.</u>
Obaveze po osnovu neisplaćenih zarada i naknada, bruto	8.033	6.545
Ostale obaveze (kamate)	4.204	3.951
	<u>12.237</u>	<u>10.496</u>

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

	<u>2018.</u>	<u>2017.</u>
Obaveze za porez na dodatu vrednost	655	
Obaveze za ostale poreze, doprinose i carine i druge dažbine /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/:	2.629	2.771
- Obaveze za poreze i carine		
- Obaveze za doprinose		
- Ostale obaveze za poreze i doprinose /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/	4.412	13.453
Pasivna vremenska razgraničenja (navesti materijalno značajne stavke)		

Obaveze za porez iz dobitka

7.696

16.224

4.20. Tekući i odloženi porez na dobit

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

Red. br.	Stavka	2018. godina	2017. godina
1.	Tekući poreski rashod		
2.	Tekuci poreski prihod	447	233
3.	Priznavanje odložene poreske obaveze	99	
4.	Odloženo poresko sredstvo po osnovu investiranja u sopstvena osnovna sredstva i revalorizacione rezerve		214
5.	Poreski prihod (rashod)	348	447

Tekući poreski rashod perioda

	2018.	2017.
Bruto rezultat poslovne godine	24.639	53.885
Kapitalni dobiti i gubici		56.290
Usklađivanje rashoda		
Računovodstvena amortizacija	125	397
Poreska amortizacija	11.179	12.575
Korekcija rashoda po osnovu transfernih cena		
Korekcija rashoda po osnovu sprečavanja utanjene kapitalizacije		
Korekcija rashoda po osnovu kamata primenom pravila o transfernim cenama		
Usklađivanje rashoda		
Korekcija prihoda po osnovu transfernih cena		
Kapitalni dobiti i gubici		
Poreska osnovica	13.351	104.040
Poreska stopa	15%	15%
Obračunati porez	2.003	15.606
Ukupna umanjenja obračunatog poreza		
Tekući rashod perioda		
Odložen poreski prihod (rashod) perioda	99	214

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2018. godine
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

	2018.	2017.
Neto dobit bez odloženog poreskog prihoda (rashoda)	<u> </u>	<u> </u>
Neto dobit	<u>22.537</u>	<u>38.493</u>

4.21. Poslovni prihodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće prihode:

Red. br.	Vrsta prihoda	2018. godina	2017. godina
1.	Prihodi od prodaje proizvoda		
2.	Prihodi od prodaje robe		
3.	Promena vrednosti zaliha učinaka		
4.	Prihodi od zakupa	42.857	46.167
	Ukupno	42.857	46.167

4.22. Poslovni rashodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće poslovne rashode:

Red. br.	Vrsta rashoda	2018. godina	2017. godina
1.	Nabavna vrednost prodate robe		
2.	Troškovi materijala za izradu	115	40
3.	Troškovi el energije i grejanja	100	197
4.	Troškovi rezervnih delova		
Red. br.	Vrsta rashoda	2018. godina	2017. godina
5.	Troškovi sitnog inventara		
6.	Troškovi zarada	6.231	5.325
7.	Troškovi naknada zarada i ostali lični rashodi	2.296	3.820
8.	Troškovi amortizacije	125	397
9.	Troškovi rezervisanja	98	22.344
10.	Troškovi ptt	207	190
11.	Troškovi održavanja	1.996	1203
12.	Troškovi reklame i propagande	2	
13.	Ostali materijalni troškovi	55	893
14.	Nematerijalni troškovi	11.850	12.922
	Ukupno	23.075	47.331

Ukupna naknada za rukovodstvo za izvršenje određena je Odlukom Skupštine akcionara „Banovo Brdo“ a.d., Beograd del. broj 641/01 od 30.06.2014. godine i Odlukom Skupštine akcionara „NBB Nekretnine“ a.d., Beograd, uključena je u troškove zarada i u 2018. godini iznosi 2.296 hiljada din.

4.23. Finansijski prihodi i rashodi

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

Red. br.	Vrsta prihoda	2018. godina	2017. godina
1.	Prihodi od kamata	396	7.397
2.	Pozitivne kursne razlike	7	2.345
3.	Ostali finansijski prihodi		23.999
	Ukupno finansijski prihodi	403	33.741
4.	Rashodi kamata	4.490	10.010
5.	Negativne kursne razlike		275
	Ukupno finansijski rashodi	4.490	10.285

4.24. Ostali poslovni prihodi i rashodi

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

Red. br.	Vrsta prihoda	2018. godina	2017. godina
1.	Prihodi od prodaje stalnih sredstava		
2.	Ostali prihodi	14.718	58.479
	Ukupno ostali poslovni prihodi	14.718	58.479
3.	Rashodi po osnovu kazni		
4.	Gubici po osnovu obezvređenja stalnih Sredstava		
5.	Ostali rashodi	850	28.946
	Ukupno ostali rashodi	850	28.946

5. Ostala obelodanjivanja

Društvo je 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. U toku redovnog poslovanja, Društvo je izdalo garancije trećim licima u vidu blanko solo menica i to:

- za obaveze prema dobavljačima za obaveze nastale do zatvaranja maloprodaje, od kojih je svega 8 menica registrovano do 31.05.2012 godine u Registru menica Narodne Banke Srbije,
- za obaveze prema Beogradskoj Berzi izdata blanko solo menica sa meničnim ovlašćenjem kao sredstvo urednog izmirenja obaveza prema Beogradskoj Berzi ad Beograd,
- za obaveze prema dobavljačima – zakupodavcu na adresi sedišta društva izdate dve solo blanko menice kao sredstvo urednog izmirenja obaveza,
- za obaveze prema Bankama nastale po Ugovorima o otvaranju i vođenju računa, od kojih je 10 menica registrovano do 31.05.2012 godine u Registru menica Narodne Banke Srbije.

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

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. Transakcije sa povezanim pravnim licima

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

	<u>2018.</u>	<u>2017.</u>
Potraživanja o zakupca (konto 2000 i 20000)	1.219	922
Kratkoročne finansijske obaveze po osnovu zajma (konto 4200)		38.467
Obaveze po osnovu placanja od strane Gigavita za B.Brdo (42002)		3.858
Obaveze po osnovu Ugovora o jemstvu (konto 43990)		2.295
Obaveze po osnovu kamata na zajam (konto 46000)		3.951
Obaveze po osnovu asignacija (konto 42001)		
Obaveze prema dobavljačima (konto 4310)		
	<u>115</u>	<u>9.928</u>
	<u>1.334</u>	<u>59.421</u>

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

Ugovorom o ustupanju potraživanja zaključenom dana 10.04.2018 godine, matično pravno lice je potraživanja sa stanjem na dan 10.04.2018 godine ka zavisnom pravnom licu prenelo na treće lice. NBB Nekretnine su odnose sa trećim pravnim licem regulisala zaključenjem Sporazuma od 17.05.2018 godine.

7. Događaji nakon datuma bilansa

Dana 05.03.2019 godine Potpisano sudsko poravnanje sa izvršnim poveriocom Miljković Radivojem, pred Višim sudom u Beogradu P 18210/18, kojim su regulisani međusobni odnosi u vezi sa Rešenjem o izvršenju koje se vodi pred Trećim osnovnim sudom u Beogradu I 149/2014. Na dan sastavljanja Bilansa privredno društvo je regulisalo sve obaveze prema izvršnom poveriocu Miljković Radivoju.

U Beogradu, 15.04.2019. godine

M.P.

Vesna Vojnović
Računovodstvo po Ugovoru
Camastra doo Beograd



Katarina Petrović
NBB NEKRETNINE AD Beograd
Generalni direktor