

# Попуњава правно лице - предузетник

Матични број **07005245**

Шифра делатности **6820**

ПИБ **100604600**

Назив **NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)**

Седиште **Београд (Нови Београд), Владимира Поповића 6**

## БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2020. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
	<b>АКТИВА</b>					
00	<b>А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ</b>	0001				
	<b>Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0010 + 0019 + 0024 + 0034)</b>	0002		468230	461607	0
01	<b>I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008 + 0009)</b>	0003	4.2	32837	32856	0
010 и део 019	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и део 019	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала права	0005				
013 и део 019	3. Гудвил	0006				
014 и део 019	4. Остала нематеријална имовина	0007	4.2	32837	32856	
015 и део 019	5. Нематеријална имовина у припреми	0008				
016 и део 019	6. Аванси за нематеријалну имовину	0009				
02	<b>II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016 + 0017 + 0018)</b>	0010	4.3	435393	428751	0
020, 021 и део 029	1. Земљиште	0011		2	2	
022 и део 029	2. Грађевински објекти	0012		1190	1223	
023 и део 029	3. Постројења и опрема	0013		942	830	
024 и део 029	4. Инвестиционе некретнине	0014	4.4	433259	426696	
025 и део 029	5. Остале некретнине, постројења и опрема	0015				
026 и део 029	6. Некретнине, постројења и опрема у припреми	0016				
027 и део 029	7. Улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	0017				
028 и део 029	8. Аванси за некретнине, постројења и опрему	0018				
03	<b>III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА (0020 + 0021 + 0022 + 0023)</b>	0019		0	0	0
030, 031 и део 039	1. Шуме и вишегодишњи засади	0020				
032 и део 039	2. Основно стадо	0021				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
037 и део 039	3. Биолошка средства у припреми	0022				
038 и део 039	4. Аванси за биолошка средства	0023				
04. осим 047	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0025 + 0026 + 0027 + 0028 + 0029 + 0030 + 0031 + 0032 + 0033)	0024		0	0	0
040 и део 049	1. Учешћа у капиталу зависних правних лица	0025				
041 и део 049	2. Учешћа у капиталу придружених правних лица и заједничким подухватима	0026				
042 и део 049	3. Учешћа у капиталу осталих правних лица и друге хартије од вредности расположиве за продају	0027				
део 043, део 044 и део 049	4. Дугорочни пласмани матичним и зависним правним лицима	0028				
део 043, део 044 и део 049	5. Дугорочни пласмани осталим повезаним правним лицима	0029				
део 045 и део 049	6. Дугорочни пласмани у земљи	0030				
део 045 и део 049	7. Дугорочни пласмани у иностранству	0031				
046 и део 049	8. Хартије од вредности које се држе до доспећа	0032				
048 и део 049	9. Остали дугорочни финансијски пласмани	0033				
05	V. ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0035 + 0036 + 0037 + 0038 + 0039 + 0040 + 0041)	0034		0	0	0
050 и део 059	1. Потраживања од матичног и зависних правних лица	0035				
051 и део 059	2. Потраживања од осталих повезаних лица	0036				
052 и део 059	3. Потраживања по основу продаје на робни кредит	0037				
053 и део 059	4. Потраживање за продају по уговорима о финансијском лизингу	0038				
054 и део 059	5. Потраживања по основу јемства	0039				
055 и део 059	6. Спорна и сумњива потраживања	0040				
056 и део 059	7. Остала дугорочна потраживања	0041				
288	<b>В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА</b>	0042	4.2	213	289	
	<b>Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0044 + 0051 + 0059 + 0060 + 0061 + 0062 + 0068 + 0069 + 0070)</b>	0043		35388	12823	0
Класа 1	I. ЗАЛИХЕ (0045 + 0046 + 0047 + 0048 + 0049 + 0050)	0044	4.6	219	218	0
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0045				
11	2. Недовршена производња и недовршене услуге	0046				
12	3. Готови производи	0047				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
13	4. Роба	0048				
14	5. Стална средства намењена продаји	0049				
15	6. Плаћени аванси за залихе и услуге	0050		219	218	
20	II. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056 + 0057 + 0058)	0051		4725	3899	0
200 и део 209	1. Купци у земљи - матична и зависна правна лица	0052		1707	1412	
201 и део 209	2. Купци у иностранству - матична и зависна правна лица	0053				
202 и део 209	3. Купци у земљи - остала повезана правна лица	0054				
203 и део 209	4. Купци у иностранству - остала повезана правна лица	0055				
204 и део 209	5. Купци у земљи	0056		3018	2487	
205 и део 209	6. Купци у иностранству	0057				
206 и део 209	7. Остала потраживања по основу продаје	0058				
21	III. ПОТРАЖИВАЊА ИЗ СПЕЦИФИЧНИХ ПОСЛОВА	0059				
22	IV. ДРУГА ПОТРАЖИВАЊА	0060		17687	8424	
236	V. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА КОЈА СЕ ВРЕДНУЈУ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	0061				
23 осим 236 и 237	VI. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0063 + 0064 + 0065 + 0066 + 0067)	0062		0	0	0
230 и део 239	1. Краткорочни кредити и пласмани - матична и зависна правна лица	0063				
231 и део 239	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана правна лица	0064				
232 и део 239	3. Краткорочни кредити и зајмови у земљи	0065				
233 и део 239	4. Краткорочни кредити и зајмови у иностранству	0066				
234, 235, 238 и део 239	5. Остали краткорочни финансијски пласмани	0067				
24	VII. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА	0068		12185	56	
27	VIII. ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ	0069		204	226	
28 осим 288	IX. АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0070		368		
	<b>Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0042 + 0043)</b>	0071		503831	474719	0
88	<b>Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА</b>	0072				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање ____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
	<b>ПАСИВА</b>					
	<b>А. КАПИТАЛ (0402 + 0411 - 0412 + 0413 + 0414 + 0415 - 0416 + 0417 + 0420 - 0421) ≥ 0 = (0071 - 0424 - 0441 - 0442)</b>	0401		345852	312373	
30	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ (0403 + 0404 + 0405 + 0406 + 0407 + 0408 + 0409 + 0410)	0402	4.10	444449	444449	0
300	1. Акцијски капитал	0403	4.10	444449	444449	
301	2. Удели друштвава с ограниченом одговорношћу	0404				
302	3. Улози	0405				
303	4. Државни капитал	0406				
304	5. Друштвени капитал	0407				
305	6. Задружни удели	0408				
306	7. Емисиона премија	0409				
309	8. Остали основни капитал	0410				
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0411				
047 и 237	III. ОТКУПЉЕНЕ СОПСТВЕНЕ АКЦИЈЕ	0412				
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0413				
330	V. РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ ПО ОСНОВУ РЕВАЛОРИЗАЦИЈЕ НЕМАТЕРИЈАЛНЕ ИМОВИНЕ, НЕКРЕТНИНА, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМЕ	0414	4.12	20236	20236	
33 осим 330	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ХАРТИЈА ОД ВРЕДНОСТИ И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА (потражна салда рачуна групе 33 осим 330)	0415				
33 осим 330	VII. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ХАРТИЈА ОД ВРЕДНОСТИ И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА (дуговна салда рачуна групе 33 осим 330)	0416				
34	VIII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0418 + 0419)	0417		33478	46689	0
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0418				
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0419		33478	46689	
	IX. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0420				
35	X. ГУБИТАК (0422 + 0423)	0421		152311	199001	0
350	1. Губитак ранијих година	0422		152311	199001	
351	2. Губитак текуће године	0423				
	<b>Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ОБАВЕЗЕ (0425 + 0432)</b>	0424		59913	61799	0



Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање ____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0426 + 0427 + 0428 + 0429 + 0430 + 0431)	0425	4.14	58076	60048	0
400	1. Резервисања за трошкове у гарантном року	0426				
401	2. Резервисања за трошкове обнављања природних богатстава	0427				
403	3. Резервисања за трошкове реструктурирања	0428				
404	4. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0429				
405	5. Резервисања за трошкове судских спорова	0430				
402 и 409	6. Остала дугорочна резервисања	0431		58076	60048	
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0433 + 0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0432	4.15	1837	1751	0
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0433				
411	2. Обавезе према матичним и зависним правним лицима	0434				
412	3. Обавезе према осталим повезаним правним лицима	0435				
413	4. Обавезе по емитованим хартијама од вредности у периоду дужем од годину дана	0436				
414	5. Дугорочни кредити и зајмови у земљи	0437				
415	6. Дугорочни кредити и зајмови у иностранству	0438				
416	7. Обавезе по основу финансијског лизинга	0439				
419	8. Остале дугорочне обавезе	0440		1837	1751	
498	<b>V. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ</b>	0441				
42 до 49 (осим 498)	<b>Г. КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0443 + 0450 + 0451 + 0459 + 0460 + 0461 + 0462)</b>	0442		98066	100547	0
42	I. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448 + 0449)	0443		48344	47144	0
420	1. Краткорочни кредити од матичних и зависних правних лица	0444				
421	2. Краткорочни кредити од осталих повезаних правних лица	0445				
422	3. Краткорочни кредити и зајмови у земљи	0446				
423	4. Краткорочни кредити и зајмови у иностранству	0447				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање ____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
427	5. Обавезе по основу сталних средстава и средстава обустављеног пословања намењених продаји	0448				
424, 425, 426 и 429	6. Остале краткорочне финансијске обавезе	0449		48344	47144	
430	II. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0450		567	565	
43 осим 430	III. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0452 + 0453 + 0454 + 0455 + 0456 + 0457 + 0458)	0451	4.17	33343	37889	0
431	1. Додављачи - матична и зависна правна лица у земљи	0452		20	11	
432	2. Додављачи - матична и зависна правна лица у иностранству	0453				
433	3. Додављачи - остала повезана правна лица у земљи	0454				
434	4. Додављачи - остала повезана правна лица у иностранству	0455				
435	5. Додављачи у земљи	0456		33056	37878	
436	6. Додављачи у иностранству	0457		267		
439	7. Остале обавезе из пословања	0458				
44, 45 и 46	IV. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	0459	4.18	11066	9256	
47	V. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ	0460	4.19	602	542	
48	VI. ОБАВЕЗЕ ЗА ОСТАЛЕ ПОРЕЗЕ, ДОПРИНОСЕ И ДРУГЕ ДАЖБИНЕ	0461		3488	5151	
49 осим 498	VII. ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0462		656		
	<b>Д. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0412 + 0416 + 0421 - 0420 - 0417 - 0415 - 0414 - 0413 - 0411 - 0402) ≥ 0 = (0441 + 0424 + 0442 - 0071) ≥ 0</b>	0463				
	<b>Ђ. УКУПНА ПАСИВА (0424 + 0442 + 0441 + 0401 - 0463) ≥ 0</b>	0464		503831	474719	
89	<b>Е. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА</b>	0465				
у _____				Законски заступник		
дана _____ 20__ године				М.П. _____		

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике ("Службени гласник РС", бр. 95/2014 и 144/2014)

Katarina  
Petrović  
20000040  
5

Digitally signed  
by Katarina  
Petrović  
200000405  
Date: 2021.04.22  
10:18:46 +02'00'

# Попуњава правно лице - предузетник

Матични број **07005245**

Шифра делатности **6820**

ПИБ **100604600**

Назив **NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)**

Седиште **Београд (Нови Београд), Владимира Поповића 6**

## БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2020. до 31.12.2020. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	<b>ПРИХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА</b>				
60 до 65, осим 62 и 63	<b>А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1009 + 1016 + 1017)</b>	1001	4.21	43255	44705
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004 + 1005 + 1006 + 1007+ 1008)	1002		0	0
600	1. Приходи од продаје робе матичним и зависним правним лицима на домаћем тржишту	1003			
601	2. Приходи од продаје робе матичним и зависним правним лицима на иностраном тржишту	1004			
602	3. Приходи од продаје робе осталим повезаним правним лицима на домаћем тржишту	1005			
603	4. Приходи од продаје робе осталим повезаним правним лицима на иностраном тржишту	1006			
604	5. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1007			
605	6. Приходи од продаје робе на иностраном тржишту	1008			
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1010 + 1011 + 1012 + 1013 + 1014 + 1015)	1009		0	0
610	1. Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на домаћем тржишту	1010			
611	2. Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на иностраном тржишту	1011			
612	3. Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на домаћем тржишту	1012			
613	4. Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на иностраном тржишту	1013			
614	5. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1014			
615	6. Приходи од продаје готових производа и услуга на иностраном тржишту	1015			
64	III. ПРИХОДИ ОД ПРЕМИЈА, СУБВЕНЦИЈА, ДОТАЦИЈА, ДОНАЦИЈА И СЛ.	1016		382	
65	IV. ДРУГИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1017		42873	44705

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	<b>РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА</b>				
50 до 55, 62 и 63	<b>Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ</b> <b>(1019 - 1020 - 1021 + 1022 + 1023 + 1024 + 1025 + 1026 + 1027 + 1028 + 1029) ≥ 0</b>	1018	4.22	21014	26190
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1019			
62	II. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1020			
630	III. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА И НЕДОВРШЕНИХ УСЛУГА	1021			
631	IV. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА И НЕДОВРШЕНИХ УСЛУГА	1022			
51 осим 513	V. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА	1023		183	40
513	VI. ТРОШКОВИ ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1024		752	585
52	VII. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ	1025		8811	8708
53	VIII. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1026		1977	1446
540	IX. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1027		139	120
541 до 549	X. ТРОШКОВИ ДУГОРОЧНИХ РЕЗЕРВИСАЊА	1028			
55	XI. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1029		9152	15291
	<b>В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1018) ≥ 0</b>	1030		22241	18515
	<b>Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1018 - 1001) ≥ 0</b>	1031			
66	<b>Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1033 + 1038 + 1039)</b>	1032	4.23	178	58
66, осим 662, 663 и 664	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ОД ПОВЕЗАНИХ ЛИЦА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1034 + 1035 + 1036 + 1037)	1033		178	0
660	1. Финансијски приходи од матичних и зависних правних лица	1034		178	
661	2. Финансијски приходи од осталих повезаних правних лица	1035			
665	3. Приходи од учешћа у добитку придружених правних лица и заједничких подухвата	1036			
669	4. Остали финансијски приходи	1037			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА (ОД ТРЕЋИХ ЛИЦА)	1038			52
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1039			6
56	<b>Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1041 + 1046 + 1047)</b>	1040	4.23	1945	1531
56, осим 562, 563 и 564	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА ПОВЕЗАНИМ ПРАВНИМ ЛИЦИМА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1042 + 1043 + 1044 + 1045)	1041		0	0
560	1. Финансијски расходи из односа са матичним и зависним правним лицима	1042			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
561	2. Финансијски расходи из односа са осталим повезаним правним лицима	1043			
565	3. Расходи од учешћа у губитку придружених правних лица и заједничких подухвата	1044			
566 и 569	4. Остали финансијски расходи	1045			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1046		1945	1531
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1047			
	<b>Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1040)</b>	1048			
	<b>Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1040 - 1032)</b>	1049		1767	1473
683 и 685	<b>З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА</b>	1050		516	5075
583 и 585	<b>И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА</b>	1051		691	2425
67 и 68, осим 683 и 685	<b>Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ</b>	1052	4.24	17086	27986
57 и 58, осим 583 и 585	<b>К. ОСТАЛИ РАСХОДИ</b>	1053	4.24	922	934
	<b>Л. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1030 - 1031 + 1048 - 1049 + 1050 - 1051 + 1052 - 1053)</b>	1054		36463	46744
	<b>Љ. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1031 - 1030 + 1049 - 1048 + 1051 - 1050 + 1053 - 1052)</b>	1055			
69-59	<b>М. НЕТО ДОБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ЕФЕКТИ ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА</b>	1056		519	4
59-69	<b>Н. НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, РАСХОДИ ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА</b>	1057			
	<b>Њ. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1054 - 1055 + 1056 - 1057)</b>	1058		36982	46748
	<b>О. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1055 - 1054 + 1057 - 1056)</b>	1059			
	<b>П. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК</b>				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1060		3428	
део 722	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1061		76	59
део 722	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1062			
723	<b>Р. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА</b>	1063			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	<b>С. НЕТО ДОБИТАК</b> <b>(1058 - 1059 - 1060 - 1061 + 1062 - 1063)</b>	1064		33478	46689
	<b>Т. НЕТО ГУБИТАК</b> <b>(1059 - 1058 + 1060 + 1061 - 1062 + 1063)</b>	1065			
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАЊИНСКИМ УЛАГАЧИМА	1066			
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА ВЕЋИНСКОМ ВЛАСНИКУ	1067			
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАЊИНСКИМ УЛАГАЧИМА	1068			
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА ВЕЋИНСКОМ ВЛАСНИКУ	1069			
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1070			
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1071			
у _____				Законски заступник	
дана _____ 20____ године				М.П. _____	

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике ("Службени гласник РС", бр. 95/2014 и 144/2014)

**Katarina** Digitally signed  
**Petrović** by Katarina  
**200000** Petrović  
**405** 200000405  
Date:  
2021.04.22  
10:18:33 +02'00'

# Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив **NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)**

Седиште **Београд (Нови Београд), Владимира Поповића 6**

## ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ

за период од 01.01.2020. до 31.12.2020. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	<b>А. НЕТО РЕЗУЛТАТ ИЗ ПОСЛОВАЊА</b>				
	I. НЕТО ДОБИТАК (АОП 1064)	2001		33478	46689
	II. НЕТО ГУБИТАК (АОП 1065)	2002			
	<b>Б. ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК</b>				
	<b>а) Ставке које неће бити рекласификоване у Билансу успеха у будућим периодима</b>				
330	1. Промене ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме				
	а) повећање ревалоризационих резерви	2003			
	б) смањење ревалоризационих резерви	2004			
331	2. Актуарски добици или губици по основу планова дефинисаних примања				
	а) добици	2005			
	б) губици	2006			
332	3. Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала				
	а) добици	2007			
	б) губици	2008			
333	4. Добици или губици по основу удела у осталом свеобухватном добитку или губитку придружених друштава				
	а) добици	2009			
	б) губици	2010			
	<b>б) Ставке које накнадно могу бити рекласификоване у Билансу успеха у будућим периодима</b>				
334	1. Добици или губици по основу прерачуна финансијских извештаја иностраног пословања				
	а) добици	2011			
	б) губици	2012			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
335	2. Добици или губици од инструмената заштите нето улагања у инострано пословање				
	а) добичи	2013			
	б) губици	2014			
336	3. Добици или губици по основу инструмената заштите ризика (хедџинга) новчаног тока				
	а) добичи	2015			
	б) губици	2016			
337	4. Добици или губици по основу хартија од вредности расположивих за продају				
	а) добичи	2017			
	б) губици	2018			
	I. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) - (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) ≥ 0	2019			
	II. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) - (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) ≥ 0	2020			
	III. ПОРЕЗ НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА	2021			
	IV. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2019 - 2020 - 2021) ≥ 0	2022			
	V. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2020 - 2019 + 2021) ≥ 0	2023			
	<b>В. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ РЕЗУЛТАТ ПЕРИОДА</b>				
	I. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2001 - 2002 + 2022 - 2023) ≥ 0	2024		33478	46689
	II. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2002 - 2001 + 2023 - 2022) ≥ 0	2025			
	<b>Г. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК (2027 + 2028) = АОП 2024 ≥ 0 или АОП 2025 &gt; 0</b>	2026		0	0
	1. Приписан већинским власницима капитала	2027			
	2. Приписан власницима који немају контролу	2028			
у _____				Законски заступник	
дана _____ 20____ године				М.П. _____	

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике ("Службени гласник РС", бр. 95/2014 и 144/2014)

Katarina Petrović  
 20000040  
 5

Digitally signed  
 by Katarina Petrović  
 200000405  
 Date: 2021.04.22  
 10:18:21 +02'00'



# Попуњава правно лице - предузетник

Матични број **07005245**

Шифра делатности **6820**

ПИБ **100604600**

Назив **NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)**

Седиште **Београд (Нови Београд), Владимира Поповића 6**

## ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

за период од 01.01.2020. до 31.12.2020. године

- у хиљадама динара -

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
<b>A. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ</b>			
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 3)	3001	56799	63348
1. Продаја и примљени аванси	3002	56799	63348
2. Примљене камате из пословних активности	3003		
3. Остали приливи из редовног пословања	3004		
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 5)	3005	34083	36996
1. Исплате добављачима и дати аванси	3006	21177	19234
2. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3007	9473	7086
3. Плаћене камате	3008		4191
4. Порез на добитак	3009		2003
5. Одливи по основу осталих јавних прихода	3010	3433	4482
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I-II)	3011	22716	26352
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II-I)	3012		
<b>B. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА</b>			
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3013	0	0
1. Продаја акција и удела (нето приливи)	3014		
2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3015		
3. Остали финансијски пласмани (нето приливи)	3016		
4. Примљене камате из активности инвестирања	3017		
5. Примљене дивиденде	3018		
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3019	0	0
1. Куповина акција и удела (нето одливи)	3020		
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3021		
3. Остали финансијски пласмани (нето одливи)	3022		
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I-II)	3023		
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II-I)	3024		

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
<b>В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА</b>	3025	0	0
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 5)			
1. Увећање основног капитала	3026		
2. Дугорочни кредити (нето приливи)	3027		
3. Краткорочни кредити (нето приливи)	3028		
4. Остале дугорочне обавезе	3029		
5. Остале краткорочне обавезе	3030		
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 6)	3031	10587	26296
1. Откуп сопствених акција и удела	3032		
2. Дугорочни кредити (одливи)	3033		
3. Краткорочни кредити (одливи)	3034		
4. Остале обавезе (одливи)	3035	10587	26296
5. Финансијски лизинг	3036		
6. Исплаћене дивиденде	3037		
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I-II)	3038		
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II-I)	3039	10587	26296
<b>Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3013 + 3025)</b>	3040	56799	63348
<b>Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3005 + 3019 + 3031)</b>	3041	44670	63292
<b>Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3040 - 3041)</b>	3042	12129	56
<b>Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3041 - 3040)</b>	3043		
<b>Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА</b>	3044	56	
<b>З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ</b>	3045		
<b>И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ</b>	3046		
<b>Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА</b> (3042 - 3043 + 3044 + 3045 - 3046)	3047	12185	56
у _____			Законски заступник
дана _____ 20 _____ године	М.П.		_____

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике ("Службени гласник РС", бр. 95/2014 и 144/2014)

Katarina  
Petrović  
20000040  
5

Digitally signed  
by Katarina  
Petrović  
200000405  
Date: 2021.04.22  
10:18:09 +02'00'

# Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив **NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)**

Седиште **Београд (Нови Београд), Владимира Поповића 6**

## ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ

за период од 01.01.2020. до 31.12.2020. године

- у хиљадама динара -

Редни број	ОПИС	Компоненте капитала					
		АОП	30	АОП	31	АОП	32
			Основни капитал		Уписани а неуплаћени капитал		Резерве
1	2		3		4		5
1	<b>Почетно стање претходне године на дан 01.01. _____</b>						
	а) дуговни салдо рачуна	4001		4019		4037	
	б) потражни салдо рачуна	4002	444449	4020		4038	
2	<b>Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика</b>						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4003		4021		4039	
	б) Исправке на потражној страни рачуна	4004		4022		4040	
3	<b>Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. _____</b>						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (1а + 2а - 2б) $\geq 0$	4005		4023		4041	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (1б - 2а + 2б) $\geq 0$	4006	444449	4024		4042	
4	<b>Промене у претходној _____ години</b>						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4007		4025		4043	
	б) промет на потражној страни рачуна	4008		4026		4044	
5	<b>Стање на крају претходне године 31.12. _____</b>						
	а) дуговни салдо рачуна (3а + 4а - 4б) $\geq 0$	4009		4027		4045	
	б) потражни салдо рачуна (3б - 4а + 4б) $\geq 0$	4010	444449	4028		4046	
6	<b>Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика</b>						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4011		4029		4047	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4012		4030		4048	
7	<b>Кориговано почетно стање текуће година на дан 01.01. _____</b>						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (5а + 6а - 6б) $\geq 0$	4013		4031		4049	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (5б - 6а + 6б) $\geq 0$	4014	444449	4032		4050	

Редни број	ОПИС	Компоненте капитала					
		АОП	30	АОП	31	АОП	32
			Основни капитал		Уписани а неуплаћени капитал		Резерве
1	2		3		4		5
	<b>Промене у текућој _____ години</b>						
8	а) промет на дуговној страни рачуна	4015	<input type="text"/>	4033	<input type="text"/>	4051	<input type="text"/>
	б) промет на потражној страни рачуна	4016	<input type="text"/>	4034	<input type="text"/>	4052	<input type="text"/>
	<b>Стање на крају текуће године 31.12. _____</b>						
9	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 8б) ≥ 0	4017	<input type="text"/>	4035	<input type="text"/>	4053	<input type="text"/>
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 8б) ≥ 0	4018	<input type="text" value="444449"/>	4036	<input type="text"/>	4054	<input type="text"/>

Редни Број	ОПИС	Компоненте капитала					
		АОП	35	АОП	047 и 237	АОП	34
			Губитак		Откупљене сопствене акције		Нераспоређени добитак
1	2		6		7		8
1	<b>Почетно стање претходне године на дан 01.01. _____</b>						
	а) дуговни салдо рачуна	4055	221538	4073		4091	
	б) потражни салдо рачуна	4056		4074		4092	22537
2	<b>Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика</b>						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4057		4075		4093	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4058		4076		4094	
3	<b>Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. _____</b>						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (1а + 2а - 2б) ≥ 0	4059	221538	4077		4095	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (1б - 2а + 2б) ≥ 0	4060		4078		4096	22537
4	<b>Промене у претходној _____ години</b>						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4061		4079		4097	22537
	б) промет на потражној страни рачуна	4062	22537	4080		4098	46689
5	<b>Стање на крају претходне године 31.12. _____</b>						
	а) дуговни салдо рачуна (3а + 4а - 4б) ≥ 0	4063	199001	4081		4099	
	б) потражни салдо рачуна (3б - 4а + 4б) ≥ 0	4064		4082		4100	46689
6	<b>Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика</b>						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4065		4083		4101	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4066		4084		4102	
7	<b>Кориговано почетно стање текуће године на дан 01.01. _____</b>						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (5а + 6а - 6б) ≥ 0	4067	199001	4085		4103	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (5б - 6а + 6б) ≥ 0	4068		4086		4104	46689

Редни Број	ОПИС	Компоненте капитала					
		АОП	35	АОП	047 и 237	АОП	34
			Губитак		Откупљене сопствене акције		Нераспоређени добитак
1	2		6		7		8
	<b>Промене у текућој _____ години</b>						
8	а) промет на дуговној страни рачуна	4069		4087		4105	46689
	б) промет на потражној страни рачуна	4070	46690	4088		4106	33478
	<b>Стање на крају текуће године 31.12. _____</b>						
9	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 8б) ≥ 0	4071	152311	4089		4107	
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 8б) ≥ 0	4072		4090		4108	33478

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата					
		330		331		332	
		АОП	Ревалоризационе резерве	АОП	Актуарски добици или губици	АОП	Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала
1	2		9		10		11
1	<b>Почетно стање претходне године на дан 01.01.____</b>						
	а) дуговни салдо рачуна	4109		4127		4145	
	б) потражни салдо рачуна	4110	20236	4128		4146	
2	<b>Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика</b>						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4111		4129		4147	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4112		4130		4148	
3	<b>Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. ____</b>						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (1а + 2а - 2б) ≥ 0	4113		4131		4149	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (1б - 2а + 2б) ≥ 0	4114	20236	4132		4150	
4	<b>Промене у претходној ____ години</b>						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4115		4133		4151	
	б) промет на потражној страни рачуна	4116		4134		4152	
5	<b>Стање на крају претходне године 31.12.____</b>						
	а) дуговни салдо рачуна (3а + 4а - 4б) ≥ 0	4117		4135		4153	
	б) потражни салдо рачуна (3б - 4а + 4б) ≥ 0	4118	20236	4136		4154	
6	<b>Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика</b>						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4119		4137		4155	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4120		4138		4156	
7	<b>Кориговано почетно стање текуће године на дан 01.01. ____</b>						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (5а + 6а - 6б) ≥ 0	4121		4139		4157	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (5б - 6а + 6б) ≥ 0	4122	20236	4140		4158	

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата					
		АОП	330	АОП	331	АОП	332
			Ревалоризационе резерве		Актуарски добици или губици		Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала
1	2		9		10		11
	<b>Промене у текућој _____ години</b>						
8	а) промет на дуговној страни рачуна	4123		4141		4159	
	б) промет на потражној страни рачуна	4124		4142		4160	
	<b>Стање на крају текуће године 31.12. _____</b>						
9	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 8б) ≥ 0	4125		4143		4161	
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 8б) ≥ 0	4126	20236	4144		4162	



Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата					
		333		334 и 335		336	
		АОП	Добици или губици по основу удела у осталом добитку или губитку придружених друштава	АОП	Добици или губици по основу иностраног пословања и прерачуна финансијских извештаја	АОП	Добици или губици по основу хеџинга новчаног тока
1	2		12		13		14
1	Почетно стање претходне године на дан 01.01. _____						
	а) дуговни салдо рачуна	4163		4181		4199	
	б) потражни салдо рачуна	4164		4182		4200	
2	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4165		4183		4201	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4166		4184		4202	
3	Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. _____						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна $(1a + 2a - 26) \geq 0$	4167		4185		4203	
	б) кориговани потражни салдо рачуна $(16 - 2a + 26) \geq 0$	4168		4186		4204	
4	Промене у претходној _____ години						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4169		4187		4205	
	б) промет на потражној страни рачуна	4170		4188		4206	
5	Стање на крају претходне године 31.12. _____						
	а) дуговни салдо рачуна $(3a + 4a - 46) \geq 0$	4171		4189		4207	
	б) потражни салдо рачуна $(36 - 4a + 46) \geq 0$	4172		4190		4208	
6	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4173		4191		4209	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4174		4192		4210	
7	Кориговано почетно стање текуће године на дан 01.01. _____						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна $(5a + 6a - 66) \geq 0$	4175		4193		4211	
	б) кориговани потражни салдо рачуна $(56 - 6a + 66) \geq 0$	4176		4194		4212	

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата					
		АОП	333	АОП	334 и 335	АОП	336
			Добици или губици по основу удела у осталом добитку или губитку придружених друштава		Добици или губици по основу иностраног пословања и прерачуна финансијских извештаја		Добици или губици по основу хеџинга новчаног тока
1	2		12		13		14
8	<b>Промене у текућој _____ години</b>						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4177	<input type="text"/>	4195	<input type="text"/>	4213	<input type="text"/>
	б) промет на потражној страни рачуна	4178	<input type="text"/>	4196	<input type="text"/>	4214	<input type="text"/>
9	<b>Стање на крају текуће године 31.12. _____</b>						
	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 8б) ≥ 0	4179	<input type="text"/>	4197	<input type="text"/>	4215	<input type="text"/>
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 8б) ≥ 0	4180	<input type="text"/>	4198	<input type="text"/>	4216	<input type="text"/>

Ре дни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата		Укупан капитал [ $\Sigma$ (ред 16 кол 3 до кол 15) - $\Sigma$ (ред 1а кол 3 до кол 15)] $\geq 0$	Губитак изнад капитала [ $\Sigma$ (ред 1а кол 3 до кол 15) - $\Sigma$ (ред 16 кол 3 до кол 15)] $\geq 0$	
		АОП	337			АОП
			Добици или губици по основу ХОВ расположивих за продају			
1	2		15	16	17	
1	<b>Почетно стање претходне године на дан 01.01._____</b>					
	а) дуговни салдо рачуна	4217		4235	265684	4244
	б) потражни салдо рачуна	4218				
2	<b>Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика</b>					
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4219		4236		4245
	б) исправке на потражној страни рачуна	4220				
3	<b>Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01._____</b>					
	а) кориговани дуговни салдо рачуна ( $1а + 2а - 2б \geq 0$ )	4221		4237	265684	4246
	б) кориговани потражни салдо рачуна ( $1б - 2а + 2б \geq 0$ )	4222				
4	<b>Промене у претходној _____ години</b>					
	а) промет на дуговној страни рачуна	4223		4238	46689	4247
	б) промет на потражној страни рачуна	4224				
5	<b>Стање на крају претходне године 31.12._____</b>					
	а) дуговни салдо рачуна ( $3а + 4а - 4б \geq 0$ )	4225		4239	312373	4248
	б) потражни салдо рачуна ( $3б - 4а + 4б \geq 0$ )	4226				
6	<b>Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика</b>					
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4227		4240		4249
	б) исправке на потражној страни рачуна	4228				
7	<b>Кориговано почетно стање текуће године на дан 01.01._____</b>					
	а) кориговани дуговни салдо рачуна ( $5а + 6а - 6б \geq 0$ )	4229		4241	312373	4250
	б) кориговани потражни салдо рачуна ( $5б - 6а + 6б \geq 0$ )	4230				

Ре дни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата		АОП	Укупан капитал [Σ(ред 16 кол 3 до кол 15) - Σ(ред 1а кол 3 до кол 15)] ≥ 0	АОП	Губитак изнад капитала [Σ(ред 1а кол 3 до кол 15) - Σ(ред 16 кол 3 до кол 15)] ≥ 0
		АОП	337				
			Добици или губици по основу ХОВ расположивих за продају				
1	2		15		16		17
8	Промене у текућој _____ години						
	а) промет на дуговој страни рачуна	4231		4242	33479	4251	
	б) промет на потражној страни рачуна	4232					
9	Стање на крају текуће године 31.12. _____						
	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 86) ≥ 0	4233		4243	345852	4252	
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 86) ≥ 0	4234					
у _____						Законски заступник	
дана _____ 20_____ године						М.П. _____	

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике ("Службени гласник РС", бр. 95/2014 и 144/2014)

Katarina  
Petrović  
2000004  
05

Digitally signed  
by Katarina  
Petrović  
200000405  
Date: 2021.04.22  
10:17:55 +02'00'

# ПОСЕБНИ ПОДАЦИ

## ПОДАЦИ О ПРОСЕЧНОМ БРОЈУ ЗАПОСЛЕНИХ

Просечан број запослених (цео број)	<input type="text" value="3"/>	<ul style="list-style-type: none"><li>•утврђује се као збир запослених на крају сваког месеца у обрачунском периоду, подељен бројем месеци пословања</li><li>•попуњавају сва правна лица и предузетници</li></ul>
-------------------------------------	--------------------------------	---

## РАЗВРСТАВАЊЕ

Величина за наредну пословну годину  За микро правно лице уписати ознаку 1 За мало правно лице уписати ознаку 2 За средње правно лице уписати ознаку 3 За велико правно лице уписати ознаку 4	<input type="text" value="1"/>	<ul style="list-style-type: none"><li>•Платне институције, Централни регистар, депо и клиринг хартија од вредности и факторинг друштва уносе ознаку за велика правна лица (ознака 4)</li><li>•Новооснована правна лица и предузетници разврставају се на основу података из финансијских извештаја за пословну годину у којој су основани, односно у којој су почели да воде књиге по систему двојног књиговодства и броја месеци пословања, а утврђени податак користи за ту и наредну годину.</li></ul>
--	--------------------------------	---

## ПОДАЦИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ВЕЛИЧИНЕ

\* Податке о пословном приходу и вредности укупне активе на датум биланса, не попуњавају платне институције, Централни регистар, депо и клиринг хартија од вредности и факторинг друштва која се у складу са чланом 6. Закона о рачуноводству ("Сл. гласник РС " бр. 73/2019) сматрају великим правним лицима.

Пословни приход (у хиљадама динара)	<input type="text" value="43255"/>	•податак мора бити једнак податку исказаном у билансу успеха на АОП-у 1001 у колони 5
Вредност укупне активе на датум биланса(у хиљадама динара)	<input type="text" value="503831"/>	•податак мора бити једнак податку исказаном у билансу стања на АОП-у 0071 у колони 5

## САМО ЗА ОБВЕЗНИКЕ СА ПРВОМ ПРИМЕНОМ МСФИ УЗ ПРИЗНАВАЊЕ ЕФЕКТА БЕЗ КОРИГОВАЊА УПОРЕДНИХ ПОДАТАКА

Уколико у билансима постоје незадовољена контролна правила услед прве примене МСФИ уз признавање ефекта без кориговања упоредних података, обратите се на адресу <a href="mailto:finizvestaji@apr.gov.rs">finizvestaji@apr.gov.rs</a> ради добијања конкретних инструкција за даље поступање.	<input type="text" value="0"/>	•Након добијања одговора Регистра ФИ у вези са пријављеном првом применом МСФИ уз признавање ефекта без кориговања упоредних података, потребно је да у поље унесете ознаку 1 како би био омогућен наставак подношења захтева.
---	--------------------------------	--

## ПОДАЦИ КОЈЕ УНОСЕ ПРАВНА ЛИЦА И ПРЕДУЗЕТНИЦИ КОЈИ НЕМАЈУ ОБЈАВЉЕНЕ ИСПРАВНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ И ВЕРИФИКОВАНУ ВЕЛИЧИНУ ЗА ПРЕТХОДНУ ИЗВЕШТАЈНУ ГОДИНУ

\* Подаци се користе за утврђивање величине

Просечан број запослених (цео број) у претходној извештајној години:	<input type="text"/>	
Пословни приход у претходној извештајној години:	<input type="text"/>	• податак мора бити једнак податку исказаном у билансу успеха на АОП-у 1001 у колони 6

Вредност укупне aktive на датум биланса претходне  
извештајне године (у хиљадама динара)

• податак мора бити једнак податку исказаном у билансу стања на  
АОП-у 0071 у колони 6

\* Податак се користи за утврђивање обавезе вршења ревизије по основу укупног прихода оствареног у претходној пословној години који прелази 4.400.000 евра у динарској противвредности

Укупан приход

• податак мора бити једнак збиру података који су исказани у колони 6 биланса успеха на  
АОП-у 1001, АОП-у 1032, АОП-у 1050 и АОП-у 1052

Katarina  
Petrović  
2000004  
05

Digitally signed  
by Katarina  
Petrović  
200000405  
Date: 2021.04.22  
10:17:41 +02'00'



## **NAPOMENE**

**UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE  
ZA 2020. GODINU**

## **SADRŽAJ:**

<b>1. OSNOVNE INFORMACIJE O PREDUZEĆU .....</b>	<b>5</b>
<b>2. OKVIR ZA FINANSIJSKO IZVEŠTAVANJE I KONCEPT NASTAVKA POSLOVANJA .....</b>	<b>5</b>
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
<b>3. PREGLED ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA .....</b>	<b>7</b>
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



**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**  
**raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd**  
**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine**  
*(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

---

d) Naknade rukovodstvu.....	18
<b>3.15. Priznavanje prihoda .....</b>	<b>18</b>
<b>3.16. Zakupi .....</b>	<b>19</b>
(a) Nekretnine, postrojenja i oprema .....	19
(b) Pravo na korišćenje zemljišta .....	20
<b>3.17. Priznavanje troškova pozajmljivanja .....</b>	<b>20</b>
<b>3.18. Operativni lizing .....</b>	<b>20</b>
<b>3.19. Naknadno ustanovljene greške .....</b>	<b>20</b>
<b>3.20. Politike upravljanja rizikom .....</b>	<b>21</b>
<b>3.21. Upravljanje rizikom kapitala .....</b>	<b>22</b>
<b>3.22. Nadoknativa vrednost stalnih sredstava.....</b>	<b>23</b>
<b>3.23. Potencijalna sredstva i potencijalne obaveze .....</b>	<b>23</b>
<b>4. POJEDINAČNA OBELODANJIVANJA U ooo DIN.....</b>	<b>23</b>
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 podružjenih 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 .....	28
4.14. Rezervisanja .....	29
4.15. Dugoročne obaveze.....	29

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**  
**raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd**  
**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine**  
*(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

---

<b>4.16. Kratkoročne obaveze.....</b>	<b>30</b>
<b>4.17. Obaveze iz poslovanja .....</b>	<b>30</b>
<b>4.18. Ostale kratkoročne obaveze.....</b>	<b>31</b>
<b>4.19. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda i pasivna vremenska razgraničenja .....</b>	<b>31</b>
<b>4.20. Tekući i odloženi porez na dobit .....</b>	<b>31</b>
<b>4.21. Poslovni prihodi .....</b>	<b>32</b>
<b>4.22. Poslovni rashodi .....</b>	<b>32</b>
<b>4.23. Finansijski prihodi i rashodi.....</b>	<b>33</b>
<b>4.24. Ostali poslovni prihodi i rashodi.....</b>	<b>33</b>
<b>5. OSTALA OBELODANJIVANJA .....</b>	<b>34</b>
<b>6. TRANSAKCIJE SA POVEZANIM PRAVNIM LICIMA.....</b>	<b>36</b>
<b>7. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANSA .....</b>	<b>37</b>

## 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](mailto:office@nbbnekretnine.rs).

Internet prezentacija je na adresi: [www.nbbnekretnine.rs](http://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 30.06.2019. godine, a konačnu odluku o usvajanju finansijskih izveštaja doneće Skupština Preduzeća do 04.08.2020. 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 2019 godini bilo klasifikovano u mikro pravno lice, a za 2020. godinu klasifikovano je u mikro pravno lice.

U revizorskom izveštaju o finansijskim izveštajima za 2019. godinu izraženo je kvalifikovano mišljenje. U 2020 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 2019. godinu sastavljeni su u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*. Ovaj Zakon zahteva da finansijski izveštaji Preduzeća za godinu završenu na dan 31. decembra 2019. godine budu sastavljeni u skladu sa *Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MSFI)* i relevantnom podzakonskom regulativom. Ministar finansija je na osnovu ovlašćenja iz *Zakona o računovodstvodoneo 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

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**

**raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd**

**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine**

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

---

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

Finansijski izveštaji su u svim svojim delovima usklađeni sa svim relevantnim odredbama *Međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja*, sem onih odredbi koje nisu u skladu sa odredbama *Zakona o računovodstvu* i relevantnom podzakonskom regulativom. Važnije neusklađenosti su:

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

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

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

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

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

## **2.2. Korišćenje procena**

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

## **2.3. Primena pretpostavke stalnosti poslovanja**

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

### 3. Pregled značajnih računovodstvenih politika

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

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

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

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

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

Srednji kursevi koji su bili primenjivani za kursiranje su:

Valuta	31.12.2019. od.	Prosek u 2019. god.	31.12.2020. god.	Prosek u 2020. god.
EUR	117.5928	117.8524	117.5802	117.5777

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.

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

---

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 poštnu 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 poštna, 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 nadoknativa. Gubitak zbog umanjenja vrednosti se priznaje u visini iznosa za koji je knjigovodstvena vrednost sredstva veća od njegove nadoknativne vrednosti. Nadoknativa vrednost je vrednost veća od fer vrednosti sredstva umanjene za troškove prodaje i vrednosti u upotrebi. Za svrhu procene umanjenja vrednosti, sredstva se grupišu na najnižim nivoima na kojima mogu da se utvrde odvojeni prepoznatljivi novčani tokovi (jedinice koje generišu gotovinu). Nefinansijska sredstva, osim goodwill-a, kod kojih je došlo do umanjenja vrednosti se revidiraju na svaki izveštajni period zbog mogućeg ukidanja efekata umanjenja vrednosti.

#### ***(g) Investicione nekretnine***

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

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

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

#### ***(d) Biološka sredstva***

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

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

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

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

#### ***(đ) Alat i sitan inventar koji se kalkulatивно otpisuje***

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

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

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

#### ***(e) Rezervni delovi***

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

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

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

### ***3.3. Učešća u kapitalu***

Preduzeće na 31.12.2017 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 procenjenu ispravku vrednosti.

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

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

### **3.5. Zalihe**

Zalihe se računovodstveno obuhvataju u skladu sa MRS 2 Zalihe.

#### **a) Zalihe materijala**

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

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

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

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

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

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

#### **b) Zalihe gotovih proizvoda i nedovršene proizvodnje**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Troškovi pozajmljivanja se ne uključuju u cenu koštanja zaliha.

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

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

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

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

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

#### ***c) Zalihe robe***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Knjigovodstvena vrednost je sadašnja vrednost iskazana u poslovnim knjigama.

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

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

### ***3.6. Kratkoročna potraživanja i plasmani***

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

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

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

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

### ***3.7. Gotovina i gotovinski ekvivalenti***

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

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

### 3.8. Vanbilansna sredstva i obaveze

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

### 3.9. Osnovni kapital

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

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

Osnovni kapital na dan 31.12.2020. 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 buduću oporezivu dobit biti dovoljni da omoguću realizaciju (iskorišćenje) odbitnih privremenih razlika, neiskorišćenih poreskih sredstava i neiskorišćenih poreskih gubitaka.

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

### 3.13. Primanja zaposlenih

#### a) Troškovi zarada i troškovi socijalnog osiguranja

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

#### b) Troškovi penzija i ostalih naknada nakon penzionisanja

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

#### c) Otpremnine

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

#### d) Naknade rukovodstvu

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

### 3.14. Priznavanje prihoda

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



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

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

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

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

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

### **3.15. Zakupi**

#### **(a) Nekretnine, postrojenja i oprema**

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

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

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

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

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

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

#### **(b) Pravo na korišćenje zemljišta**

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

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

#### **3.16. Priznavanje troškova pozajmljivanja**

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

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

#### **3.17. Operativni lizing**

U vezi sa sredstvima datim u operativni lizing:

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

#### **3.18. Naknadno ustanovljene greške**

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

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

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

### 3.19. Politike upravljanja rizikom

Preduzeće je izloženo:

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

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

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 umanjeње potencijalnih gubitaka po osnovu tih rizika. Konkretni ciljevi upravljanja rizikom likvidnosti su ispunjavanje obaveza Preduzeća, ispunjavanje zahteva regulative i poštovanje interno postavljenih limita.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nivo likvidnosti se iskazuje pokazateljem likvidnosti koji predstavlja odnos:

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

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

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

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

Politika i procedura privrednog subjekta za izbegavanje preteranih koncentracija rizika:

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

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

### **3.20. Upravljanje rizikom kapitala**

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

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

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

### 3.21. Nadoknadiva vrednost stalnih sredstava

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

### 3.22. Potencijalna sredstva i potencijalne obaveze

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

Potencijalna obaveza je:

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

## 4. Pojedinačna obelodanjivanja u ooo din.

### 4.1. Neuplaćeni upisani kapital

Preduzeće na dan 31.12.2020 godine nema evidentiran neuplaćeni upisani kapital.

### 4.2. Nematerijalna ulaganja

U toku 2020 godine promene na nematerijalnim ulaganjima Preduzeća su:

Vrednosti i promene		Patenti	Računarski softver	Ostala nem. ulaganja	Ukupno
<b>Nabavna vrednost</b>					
1.	Stanje 01.01.2019. godine		4.165	32.856	37.021
2.	Povećanja (a+b+v)				
	a) Nove nabavke kupovinom				
	b) Pravo na korisćenje				

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

	zemljišta				
	v) Revalorizacija				
3	Smanjenje				
	a) Procena			-19	-19
	b) Prodaja				
<b>I Stanje na dan 31.12.2020. godine (1+2-3)</b>		4.165	32-837		37.002
<b>Ispravka vrednosti</b>					
1.	Stanje 01.01.2020. 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				
<b>II Stanje na dan 31.12.2020. godine (1+2-3)</b>		4.165			4.165
<b>III Sadašnja vrednost na dan 31.12.2020. godine (I - II)</b>		0	32.837		32.837

#### 4.3. Nekretnine, postrojenja i oprema

U toku 2020. godine promene na nekretninama, postrojenjima i opremi Preduzeća su:

Vrednosti promene	i	Zemljište	Gradevine	Oprema	Ostala sredstva	Ukupno
<b>Nabavna vrednost</b>						
Stanje 01.01.2020. godine	2					
1. godine		2.395		1.067		3.464
2. Povećanja (a+b+v)						
a) Nove nabavke kupovinom				219		219
b) Izdvajanje zemljišta						

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

v) Efekat procene					
3. Smanjenje					
a) Rashodovanje			9		9
b) Prodaja					
<b>I Stanje na dan 31.12.2020. godine (1+2-3)</b>	2	2.395	1.277		3.674
<b>Ispravka vrednosti</b>					
Stanje 01.01.2020. 1. godine		1.173	238		1.411
2. Povećanja (a+b+v)					
a) Amortizacija		33	97		130
b) Nove nabavke kupovinom					
v) Nabavke iz poslovnih Kombinacija					
g) Revalorizacija					
3. Smanjenje (a+b)					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
<b>II Stanje na dan 31.12.2020. godine (1+2-3)</b>		1.206	335		1.541
<b>III Sadašnja vrednost na dan 31.12.2020. godine (I - II)</b>	2	1.189	942		2.133

#### 4.4. Investicione nekretnine

Promene na računu su bile kao što sledi:

Procena je vršena za potrebe finansijskog izveštavanja od strane nezavisne proceniteljske kuće na dan 31.12.2020. Efekti procene su evidentirani na teret bilansa uspeha. Za procenu vrednosti nekretnina koriscene su sledece metode (u zavisnosti od stanja objekta, nacina koriscenja, potrebnog ulaganja u objekat):

Pristup poredjenja trzisnih transakcija (komparativni pristup)

Pristup troskova zamene (Troskovni pristup)

Prinosni pristup

	<u>2019.</u>	<u>2020.</u>
<b>Stanje na početku godine</b>	424.379	426.697
Povećanje – efekti procene	2318	7.466
Smanjenje		904
<b>Stanje na kraju godine</b>	<u>426.697</u>	<u>433.259</u>

Najveci zakupci su :

- AMAN doo, (Sinise Stankovica 22 - Žarkovo, , Belo vrelo 2 - Žarkovo)

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

- 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.

#### 4.5. Učešća u kapitalu zavisnih i podružjenih pravnih lica

Preduzeće u 2020 nije imalo učešća u zavisnim pravnim licima, kao ni u podružjenim pravnim licima.

#### 4.6. Zalihe

Preduzeće ne raspolaže sa zalihama robe.

	2020.	2019.
Zalihe materijala		
Nedovršena proizvodnja		
Gotovi proizvodi		
Roba		
Dati avansi za zalihe i usluge	18.037	18.036
Minus: ispravka vrednosti	17.818	17.818
<b>Ukupno zalihe – neto</b>	<b>219</b>	<b>218</b>

Dati avansi za zalihe i usluge iznose 218 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	2020. godina	2019. godina
1.	Potraživanja od kupaca	8.258	7.554
2.	Kratkoročni finansijski plasmani		
3.	Ostala kratkoročna potraživanja	17.686	7.412
4.	<b>Ukupno</b>	<b>25.944</b>	<b>14.966</b>
5.	Ispravka potraživanja	5.240	5.065

Tabela: Promene na računima ispravke vrednosti

	2020. godina	2019. godina
I. Stanje na dan 01.01.	5.065	9.037
Ispravka vrednosti u 1. toku godine	691	1.103
Ukidanje indirektnog 2. otpisa	516	5.075
3. Isknjižavanje		
4. Kursne		



„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

razlike		
<b>II. Stanje na dan 31.12.</b>	5.240	5.065
Vrsta obezbeđenja		
Iznos pokrivenosti		

Dana 31.12.2020. 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	2020. godina	2019. godina
1.	Blagajna		
2.	Devizna blagajna		
3.	Tekući (poslovni) računi	12.185	56
4.	Devizni račun		
	<b>Ukupno</b>	<b>12.185</b>	<b>56</b>

#### 4.9. Vanbilansna aktiva i pasiva

Na dan 31.12.2020. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd na vanbilansnoj evidenciji nema nista knjizeno.

#### 4.10. Osnovni kapital i otkupljene sopstvene akcije

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

	Broj akcija	Vrednost u hilj RSD
Na dan 31.12.2020. god	444.449	444.449
Na dan 31.12.2019. 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.

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**  
**raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd**  
**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine**  
*(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

---

U 2020 godini Preduzeće nije emitovalo nove akcije. U 2020. godini Preduzeće nije realizovalo otkup sopstvenih akcija.

**4.11. Rezerve**

Na dan 31.12.2020 godine, društvo nije imalo formirane rezerve.

**4.12. Revalorizacione rezerve i nerealizovani dobici i gubici**

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

	<b>Revalorizacione rezerve po osnovu nekretnina, postrojenja i opreme</b>	<b>Dobici i gubici po osnovu finansijskih sredstava raspoloživih za prodaju</b>	<b>Ukupno</b>
31.12.2019. 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 31.12.2020. godine	20.236		20.236

**4.13. Dividende po akciji**

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

U 2020. godini nije vršena raspodela dobiti ostvarena u prethodnim godinama, a na Godišnjoj skupštini akcionara 30.06.2020 godine doneta je Odluka o pokriću kumuliranih gubitaka iz prethodnih godina iz dobiti ostvarene u poslovnoj 2019 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)
2020. godina						
Moguće izgubljene sudske sporove	60.048			1.972		58.076
Za rekultivaciju zemljišta						
<b>Stanje na dan 31.12.2020. godine</b>	58.076			1.972		58.076

#### 4.15. Dugoročne obaveze

Stanje i promene dugoročnih obaveza su bili:

Vrsta obaveze	Iznos na početku perioda	Obaveze nastale u toku godine	Izmirene obaveze	Prenos na kratko-ročne obaveze	Kursne razlike	Stanje na kraju Perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
2020. godina						
Dugoročne obaveze po kreditima						
Ostale dugoročne obaveze	1.751	242	156			1.837
<b>Stanje na dan 31.12.2020. godine</b>						

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

#### 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)
<b>Stanje na dan 31.12.2020. godine</b>						
2020. godina						
Kratkoročne finansijske obaveze	47.143	1.200				48.343
Obaveze iz poslovanja						
Ostale kratkoročne obaveze						
<b>Stanje na dan 31.12.2019. godine</b>						
2019. godina						
Kratkoročne finansijske obaveze	73.439	35.700	61.996			47.143
Obaveze iz poslovanja						
Ostale kratkoročne obaveze						

#### 4.17. *Obaveze iz poslovanja*

	<u>2020.</u>	<u>2019.</u>
Dobavljači u zemlji	3.255	8.076
Dobavljači u inostranstvu		
Dobavljači – matična i zavisna pravna lica	21	10
Dobavljači – do stecaja	29.801	29.801
Ostale obaveze iz poslovanja	0	0
Obaveze iz specifičnih poslova		
<b>Ukupno</b>	<u>33.077</u>	<u>37.887</u>

Ukupne obaveze iz poslovanja iznose 33.077 hiljada dinara.

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

**4.18. Ostale kratkoročne obaveze**

	<u>2020.</u>	<u>2019.</u>
Obaveze po osnovu neisplaćenih zarada i naknada, bruto	6.216	9.243
Ostale obaveze (kamate)	<u>4.850</u>	<u>13</u>
	<u>11.066</u>	<u>9.256</u>

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

	<u>2020.</u>	<u>2019.</u>
Obaveze za porez na dodatu vrednost	602	542
Obaveze za ostale poreze, doprinose i carine i druge dažbine /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/:	3488	5151
- Obaveze za poreze i carine		
- Obaveze za doprinose		
- Ostale obaveze za poreze i doprinose /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/		
Pasivna vremenska razgraničenja (navesti materijalno značajne stavke)	<u>656</u>	

**4.20. Tekući i odloženi porez na dobit**

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

Red. br.	Stavka	2020. godina	2019. godina
1.	Tekući poreski rashod		
2.	Tekuci poreski prihod	289	348
3.	Priznavanje odložene poreske obaveze	76	59
4.	Odloženo poresko sredstvo po osnovu investiranja u sopstvena osnovna sredstva i revalorizacione rezerve		
5.	Poreski prihod (rashod)	213	289

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

**Tekući poreski rashod perioda**

	2020.	2019.
Bruto rezultat poslovne godine	36.982	46.749
Kapitalni dobiti i gubici		
Obezvredjenje imovine	922	361
Usklađivanje rashoda		826
Računovodstvena amortizacija	139	120
Poreska amortizacija	10.493	10.818
Korekcija rashoda po osnovu transfernih cena		
Korekcija rashoda po osnovu sprečavanja utanjene kapitalizacije		
Korekcija rashoda po osnovu kamata primenom pravila o transfernim cenama		
Iskoriscena rezervisanja	1.972	38.315
Korekcija prihoda po osnovu transfernih cena		
Gubitak iz prethodne godine	2.729	
Poreska osnovica	22.849	0
Poreska stopa	15%	15%
Obračunati porez	3.428	0
Ukupna umanjjenja obračunatog poreza		
Tekući rashod perioda		
Odložen poreski prihod (rashod) perioda	-76	59
Neto dobit bez odloženog poreskog prihoda (rashoda)		
Neto dobit	<u>33.478</u>	<u>46.690</u>

**4.21. Poslovni prihodi**

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće prihode:

Red. br.	Vrsta prihoda	2020. godina	2019. godina
1.	Prihodi od prodaje proizvoda		
2.	Prihodi od prodaje robe		
3.	Promena vrednosti zaliha učinaka		
4.	Prihodi od premija, subencija, dotacija	382	
5.	Prihodi od zakupa	42.873	44.705
	<b>Ukupno</b>	43.255	44.705

**4.22. Poslovni rashodi**

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće poslovne rashode:

Red. br.	Vrsta rashoda	2020. godina	2019. godina
1.	Nabavna vrednost prodate robe		
2.	Troškovi materijala za izradu	183	40
3.	Troškovi el energije i grejanja	752	585
4.	Troškovi rezervnih delova		

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

Red. br.	Vrsta rashoda	2020. godina	2019. godina
5.	Troškovi sitnog inventara		
6.	Troškovi zarada	6.885	6.412
7.	Troškovi naknada zarada i ostali lični rashodi	1.926	2296
8.	Troskovi tekuće održavanje	887	462
9.	Troskovi zakupa	697	651
10.	Troskovi PTT i prevoza	274	242
11.	Komunalne usluge	119	91
12.	Troškovi amortizacije	139	120
13.	Troškovi rezervisanja	0	0
14.	Troškovi reklame i propagande	0	0
16.	Nematerijalni troškovi	9.152	15.291
		21.014	26.190

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 2020. godini iznosi 1.926 hiljada din.

#### 4.23. Finansijski prihodi i rashodi

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

Red. br.	Vrsta prihoda	2020. godina	2019. godina
1.	Prihodi od kamata	178	37
2.	Pozitivne kursne razlike	0	6
3.	Ostali finansijski prihodi		
	<b>Ukupno finansijski prihodi</b>	<b>178</b>	<b>58</b>
4.	Rashodi kamata	1.945	1.531
5.	Negativne kursne razlike		0
	<b>Ukupno finansijski rashodi</b>	<b>1.945</b>	<b>1.531</b>

#### 4.24. Ostali prihodi i rashodi

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

Red. br.	Vrsta prihoda	2020. godina	2019. godina
1.	Prihodi od prodaje stalnih sredstava		
2.	Ostali prihodi	17.086	27.986
	<b>Ukupno ostali prihodi</b>	<b>17.086</b>	<b>27.986</b>
3.	Rashodi po osnovu kazni		
4.	Gubici po osnovu obezvređenja stalnih sredstava		
5.	Ostali rashodi	922	934
	<b>Ukupno ostali rashodi</b>	<b>922</b>	<b>934</b>

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**  
**raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd**  
**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine**  
*(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

---

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

58200 – rashodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina – procena (u hiljadama dinara):

2020.	2019.
<b>922</b>	<b>2.425</b>

68200 – prihodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina – procena (u hiljadama dinara):

2020.	2019.
<b>7.466</b>	<b>5.075</b>

### Ostala obelodanjivanja

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

Na dan 31.12.2020. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd iskazalo je rezervisanja za obaveze iz sudskih sporova, za koje postoji visok stepen rizika i mogućnosti naplate, a za koje je nakon pribavljanja dokaza o ranijoj isplati naknade pokrenut postupak utvrđivanja ništavosti ranijih Rešenja o utvrđivanju prava na naknadu, i to:

1. U predmetu broj 10.P1.br. 92508/10 koji se vodi pred Prvim Osnovnim sudom u Beogradu, po tužbi bivšeg člana Upravnog odbora Bogosava Milovanović za naknadu štete zbog neisplaćene naknade za članstvo u Upravnom odboru, prvostepenom presudom Prvog osnovnog suda NBB NEKRETNINE AD Beograd je obavezano da isplati iznos naknade od 30 hilj dinara. Odluka suda pravosnažna i konačna. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2020 godine, 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 31.12.2020 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-



**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**

**raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd**

**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine**

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

---

12/2015, a koji je u prekidu do pravosnažnog okončanja postupaka po vanrednim pravnim lekovima u upravnom postupku (po zahtevu za oglašavanje ništavim rešenja Komisije i zahteva za ponavljanje postupka);

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

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

Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2020 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

3. U predmetu posl. br.R1-228/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Nikolić Živka, Drobnjak Radmile, Petrović Jelene, Petrović Milanke i Šargić Zlatije, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Prema proceni tržišne vrednosti Poreska uprava je 11.12.2009. godine utvrdila tržišnu vrednost oduzetog zemljišta u iznosu od 2.438 hilj dinara za koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd dalo saglasnost. Po žalbi predlagača, Poreska uprava je dana 27.05.2011. godine, utvrdila novu tržišnu vrednost u iznosu od 18.888 hilj dinara, na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. S obzirom da je još uvek u toku prvostepeni postupak koji je na dan bilansa u statusu prekida, da nije doneta obavezujuća prvostepena presuda, kao i da je na procenu poreske uprave od 27.05.2011. godine NBB NEKRETNINE AD Beograd uložilo prigovor - žalbu, na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 2.438 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2011. godine. Status predmeta na 31.12.2020 godine je prekid vanparničnog postupka pred Drugim osnovnim sudom usled smrti predlagača Nikolić Živka. Dakle, na dan 31.12.2020 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu i ukidanje prinudne naplate i to:

- Vanparnični postupak pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, koji se vodi pod posl. br.R1-228/10, a koji je u prekidu;

- Postupak po predlogu za oglašavanje ništavim rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica 463-406/2016, koji se vodi pod posl.br.463-406/2015, a koji je u prekidu do pravosnažnog okončanja postupka po predlogu za ponavljanje upravnog postupka;

- Postupak po predlogu za ponavljanje upravnog postupka pred Komisijom za oduzeto zemljište Opštine Čukarice koji se vodi pod brojem 463-1060/2016

Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2020 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

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

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**  
**raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd**  
**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine**  
*(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

---

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 31.12.2020 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.

U ovom predmetu privredno društvo nema zastupnika od 03.11.2020 godine.

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 31.12.2020. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2020 godine, u ovom postupku društvo nema ovlašćenog zastupnika.

## **5. Transakcije sa povezanim pravnim licima**

Većinski vlasnik Društva je privredno društvo Gigavit doo Beograd (registrovano u Republici Srbiji) u čijem se vlasništvu nalazi 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 31.12.2020. godine, stanje potraživanja i obaveza prema povezanom pravnom licu:

	<u>2020.</u>	<u>2019.</u>
Potraživanja o zakupca (konto 2000 i 20000)	1.707	1.411
Potrazivanje Cesija	413	385
Potrazivanje Asignacija	1.345	1046
Obaveze depozit	33	33
Data pozajmica	3.870	
Potrazivanja za kamatu	194	16
Ostala potrazivanja	330	293
Kratkoročne finansijske obaveze po osnovu zajma (konto 4200)		
Obaveze po osnovu placanja od strane Gigavita za B.Brdo (42002)		
Obaveze po osnovu Ugovora o jemstvu (konto 43990)		
Obaveze po osnovu kamata na zajam (konto 46000)		
Obaveze po osnovu asignacija (konto 42001)		
Obaveze prema dobavljačima (konto 4310)	21	10
	<u>7.805</u>	<u>3.108</u>

U toku 2020 godine Društvo nije odobravalo kredite ka povezanom pravnom licu, kao ni prema rukovodstvu i članovima Uprave.

## 6. Događaji nakon datuma bilansa

Nije bilo značajnih događaja nakon datuma bilansiranja.

Delovodni broj: 219/01

U Beogradu, 15.04.2021. godine

M.P. 1

Vesna Vojnović  
Računovodstvo po Ugovoru  
Camastra doo Beograd

M.P. 200000405

Katarina Petrović  
NBB NEKRETNINE AD Beograd  
Generalni direktor

Digitally signed by Vesna Vojnović  
100075700-1505955177671  
Date: 2021.04.21 13:36:50 +02'00'

Digitally signed by Katarina Petrović  
200000405  
Date: 2021.04.21 13:34:48 +02'00'

**„НББ НЕКРЕТНИНЕ“ А.Д.  
БЕОГРАД**

**ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ  
РЕВИЗОРА**

*Финансијски извештаји  
31. децембар 2020. године*

## **САДРЖАЈ**

**ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА ----- 1-7**

### **ПРИЛОГ**

**БИЛАНС СТАЊА**

**БИЛАНС УСПЕХА**

**ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ**

**ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ**

**ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ**

**НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ**

## ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА

### СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

#### *Извештај о финансијским извештајима*

##### *Квалификовано мишљење*

Извршили смо ревизију приложених финансијских извештаја „**НББ НЕКРЕТНИНЕ**“ а.д. **Београд** (у даљем тексту: Друштво) који обухватају биланс стања на дан 31. децембар 2020. године и одговарајући биланс успеха, извештај о осталом резултату, извештај о променама на капиталу и извештај о токовима готовине за годину која се завршава на тај дан, као и напомене уз финансијске извештаје.

По нашем мишљењу, осим за ефекте питања описаних у одељку основа за квалификовано мишљење, финансијски извештаји приказују истинито и објективно, по свим материјално значајним питањима, финансијску позицију Друштва на дан 31. децембар 2020. године као и резултате пословања, промене на капиталу и токове готовине за годину која се завршава на тај дан, у складу са Међународним стандардима финансијског извештавања.

##### *Основа за квалификовано мишљење*

Спровели смо тест независне потврде салда и до дана израде извештаја за значајан део селектованих поверилаца нисмо добили документоване доказе о извршеном усаглашавању обавеза, а из приспелих одговора на послате захтеве за независну потврду салда поверилаца, утврдили смо да постоје неслагања у подацима исказаним у пословним књигама поверилаца у односу на податке исказане у пословним књигама Друштва. Нисмо били у могућности да се алтернативним поступцима ревизије уверимо у истинитост и објективност наведених обавеза као ни у евентуалне корекције финансијских извештаја по наведеним основама.

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



## ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

### СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

#### *Извештај о финансијским извештајима (наставак)*

#### *Материјално значајна неизвесност повезана са сталношћу пословања*

Краткорочне обавезе су, на дан 31. децембар 2020. године, веће од обртне имовине за 62.678 хиљада динара. Наведене чињенице указују на постојање материјално значајних неизвесности Друштва да послује у складу са начелом сталности правног лица. Наше мишљење не садржи резерву по наведеним питањима. Наведене чињенице могу да изазову сумњу у способност Друштва да настави пословање по начелу сталности. Не изражавамо модификовано мишљење у вези са овим питањем.

#### *Кључна ревизијска питања*

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

Кључна питања ревизије	Одговарајућа ревизорска процедура
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Вредновање инвестиционих некретнина и права за коришћење грађевинског земљишта</b></li></ul> <p>Књиговодствена вредност билансних позиција инвестиционе некретнине и права на коришћење грађевинског земљишта износи 422.259 хиљаде динара, односно 32.837 хиљаде динара. Предметне билансне позиције биле су предмет процене од стране независног лиценцираног проценитеља са стањем на дан 31. децембар 2020. године. Ефекти процене инвестиционих некретнина и права за коришћење грађевинског земљишта, евидентирани су у оквиру следећих билансних позиција: у билансу успеха у оквиру позиција остали приходи евидентиран је износ од 7.466 хиљаде динара, а у оквиру позиције осталих расхода износ од 922 хиљада динара.</p>	<p>Анализирали смо компетентност, способности и објективност независног проценитеља ангажованог од стране руководства и проверили квалификације проценитеља. Такође, разговарали смо о обиму рада проценитеља са руководством и извршили преглед услова његовог ангажовања да бисмо утврдили да не постоје питања која би утицала на његову објективност или наметнута ограничења обима рада проценитеља. Потврдили смо да су приступи које је проценитељ применио у раду у складу са МСФИ, законским нормама и стандардима струке. Користили смо рад наших интерних специјалиста да бисмо оценили:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ примењене методе процене;</li><li>▪ коришћене претпоставке, укључујући дисконтне стопе, стопе капитализације и пројекције очекиваних прихода;</li></ul>



## ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

### СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

#### *Извештај о финансијским извештајима (наставак)*

#### *Кључна ревизијска питања (наставак)*

<b>Кључна питања ревизије</b>	<b>Одговарајућа ревизорска процедура</b>
<p>Поступак утврђивања фер вредности инвестиционе некретности и права по основу коришћења грађевинског земљишта, захтева у значајној мери, примену одређених претпоставки и техника процењивања, услед чега се накнадно вредновање по моделу фер вредности предметних позиција сматра кључним питањем ревизије, имајући у виду значај њиховог стања за финансијске извештаје посматране у целини, као и због процена и расуђивања која се примењују при утврђивању фер вредности.</p> <p>Непокретности Друштва које су биле предмет процене налазе се на различитим локацијама и у различитом стању услед чега су коришћени различити методи процене за утврђивање фер вредности сваке појединачне непокретности.</p> <p>Улазни параметри са најзначајнијим утицајем на вредновање, коришћени од стране независног лиценцираног проценитеља, обелодањени су у Напомени 4.4 уз финансијске извештаје.</p>	<p>Наши интерни стручњаци упоредили су ове параметре са тржишним подацима и историјским подацима специфичним за клијента ревизије да бисмо потврдили прикладност и адекватност коришћених параметара у процени. Извршили смо анализу осетљивости на промене значајних претпоставки да бисмо оценили степен утицаја на фер вредност. Такође, тестирали смо одабране улазне податке на којима се заснива вредновање инвестиционих некретности, укључујући приходе од закупа, уговорне услове закупа, податке о улагањима у основна средства, податке о површини (м<sup>2</sup>), и сл. у односу на одговарајућу документацију да бисмо оценили тачност, поузданост и потпуност тих података.</p> <p>Наше ревизорске процедуре су такође биле усмерене на тестирање процењеног прихода од закупа и плаћања закупа поређењем са уговорима, плановима пословања и историјским резултатима. Установили смо да су модели коришћени за вредновање различитих категорија инвестиционих некретности адекватни и да су примењене дисконтне стопе, односно стопе капитализације упоредиве са тржишним, а очекивани приходи коришћени у процени чине нам се разумним. Установили смо да су обелодањивања која се односе на накнадно вредновање инвестиционих некретности адекватна.</p>





## ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

### СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

#### Извештај о финансијским извештајима (наставак)

#### Кључна ревизијска питања (наставак)

Кључна питања ревизије (наставак)	Одговарајућа ревизорска процедура (наставак)
<p>▪ <b>Признавање, вредновање и обелодањивање резервисања</b></p> <p>Књиговодствена вредност резервисања за судске спорове на дан 31. децембар 2020. године износи 58.076 хиљаде динара. (Видети следеће Напомене уз финансијске извештаје: 3.11. „Дугорочна резервисања“, 4.14. „Резервисања“, 4.24. „Остали приходи и расходи-остала обелодањивања“).</p> <p>У току редовног пословања, Друштво може имати потенцијалне изложености по основу судских спорова које води.</p> <p>Да ли ће Друштво признати неку обавезу или обелоданити потенцијалну обавезу у финансијским извештајима неизвесно је по својој природи и зависи од одређених значајних претпоставки, процена и расуђивања. Износи о којима је реч су потенцијално значајни, а утврђивање износа које евентуално треба признати или обелоданити у финансијским извештајима је веома субјективно.</p>	<p>Извршили смо, између осталих, следеће ревизорске процедуре:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Извршили смо преглед трошкова у вези са судским и другим споровима насталих током текуће године и послали писма адвокатима ангажованим за пружање правних услуга Друштву, у којим смо затражили информације о предметима и стварним и потенцијалним тужбеним захтевима и споровима;</li><li>• Анализирали смо одговоре примљене од адвоката на наведене упите и разговарали о одабраним питањима са руководством Друштва;</li><li>• Упознали смо се садржајем записника са састанака руководства и управних/надзорних одбора Друштва и прегледали кореспонденцију са њиховим регулаторима;</li><li>• Критички смо анализирали претпоставке и процене Друштва у вези са тужбеним захтевима, укључујући обавезе признате и потенцијалне обавезе обелодањене у финансијским извештајима, процене вероватноће негативних исхода спорова и поузданост процена обавеза Друштва у случају негативних исхода;</li><li>• Оценили смо да ли обелодањивања Друштва о значајним судским споровима садрже адекватно обелодањене потенцијалне обавезе Друштва.</li></ul> <p>Установили смо да је исказана књиговодствена вредност резервисања адекватна, као и обелодањивања у вези за њима.</p>



## ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

### СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

#### *Извештај о финансијским извештајима (наставак)*

##### *Одговорност руководства и лица овлашћених за управљање за финансијске извештаје*

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

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

##### *Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја*

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

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

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



## ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

### СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

#### *Извештај о финансијским извештајима (наставак)*

##### *Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја (наставак)*

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

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

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



## ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА (наставак)

### СКУПШТИНИ АКЦИОНАРА НББ НЕКРЕТНИНЕ А.Д. БЕОГРАД

#### *Извештај о финансијским извештајима (наставак)*

##### *Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја (наставак)*

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

#### *Извештај о другим законским и регулаторним захтевима*

Друштво је одговорно за састављање Годишњег извештаја о пословању, у складу са захтевом Закона о рачуноводству Републике Србије. Наша је одговорност да изразимо мишљење о усклађености Годишњег извештаја о пословању са финансијским извештајима за пословну 2020. годину. У вези са тим, наши поступци се спровode у складу са Међународним стандардом ревизије 720 - Одговорност ревизора у вези са осталим информацијама у документима који садрже финансијске извештаје који су били предмет ревизије, и ограничени смо на оцену усаглашености Годишњег извештаја о пословању са финансијским извештајима.

По нашем мишљењу, Годишњи извештај о пословању је у складу са финансијским извештајима који су били предмет ревизије.

Београд, 22. април 2021. године

Лиценцирани, овлашћени ревизор  
  
Ненад Јовић  


# Попуњава правно лице - предузетник

Матични број **07005245**

Шифра делатности **6820**

ПИБ **100604600**

Назив **NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)**

Седиште **Београд (Нови Београд), Владимира Поповића 6**

## БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2020. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
	<b>АКТИВА</b>					
00	<b>А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ</b>	0001				
	<b>Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0010 + 0019 + 0024 + 0034)</b>	0002		468230	461607	0
01	<b>И. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008 + 0009)</b>	0003	4.2	32837	32856	0
010 и део 019	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и део 019	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала права	0005				
013 и део 019	3. Гудвил	0006				
014 и део 019	4. Остала нематеријална имовина	0007	4.2	32837	32856	
015 и део 019	5. Нематеријална имовина у припреми	0008				
016 и део 019	6. Аванси за нематеријалну имовину	0009				
02	<b>II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016 + 0017 + 0018)</b>	0010	4.3	435393	428751	0
020, 021 и део 029	1. Земљиште	0011		2	2	
022 и део 029	2. Грађевински објекти	0012		1190	1223	
023 и део 029	3. Постројења и опрема	0013		942	830	
024 и део 029	4. Инвестиционе некретнине	0014	4.4	433259	426696	
025 и део 029	5. Остале некретнине, постројења и опрема	0015				
026 и део 029	6. Некретнине, постројења и опрема у припреми	0016				
027 и део 029	7. Улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	0017				
028 и део 029	8. Аванси за некретнине, постројења и опрему	0018				
03	<b>III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА (0020 + 0021 + 0022 + 0023)</b>	0019		0	0	0
030, 031 и део 039	1. Шуме и вишегодишњи засади	0020				
032 и део 039	2. Основно стадо	0021				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
037 и део 039	3. Биолошка средства у припреми	0022				
038 и део 039	4. Аванси за биолошка средства	0023				
04. осим 047	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0025 + 0026 + 0027 + 0028 + 0029 + 0030 + 0031 + 0032 + 0033)	0024		0	0	0
040 и део 049	1. Учешћа у капиталу зависних правних лица	0025				
041 и део 049	2. Учешћа у капиталу придружених правних лица и заједничким подухватима	0026				
042 и део 049	3. Учешћа у капиталу осталих правних лица и друге хартије од вредности расположиве за продају	0027				
део 043, део 044 и део 049	4. Дугорочни пласмани матичним и зависним правним лицима	0028				
део 043, део 044 и део 049	5. Дугорочни пласмани осталим повезаним правним лицима	0029				
део 045 и део 049	6. Дугорочни пласмани у земљи	0030				
део 045 и део 049	7. Дугорочни пласмани у иностранству	0031				
046 и део 049	8. Хартије од вредности које се држе до доспећа	0032				
048 и део 049	9. Остали дугорочни финансијски пласмани	0033				
05	V. ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0035 + 0036 + 0037 + 0038 + 0039 + 0040 + 0041)	0034		0	0	0
050 и део 059	1. Потраживања од матичног и зависних правних лица	0035				
051 и део 059	2. Потраживања од осталих повезаних лица	0036				
052 и део 059	3. Потраживања по основу продаје на робни кредит	0037				
053 и део 059	4. Потраживање за продају по уговорима о финансијском лизингу	0038				
054 и део 059	5. Потраживања по основу јемства	0039				
055 и део 059	6. Спорна и сумњива потраживања	0040				
056 и део 059	7. Остала дугорочна потраживања	0041				
288	<b>B. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА</b>	0042	4.2	213	289	
	<b>Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0044 + 0051 + 0059 + 0060 + 0061 + 0062 + 0068 + 0069 + 0070)</b>	0043		35388	12823	0
Класа 1	I. ЗАЛИХЕ (0045 + 0046 + 0047 + 0048 + 0049 + 0050)	0044	4.6	219	218	0
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0045				
11	2. Недовршена производња и недовршене услуге	0046				
12	3. Готови производи	0047				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
13	4. Роба	0048				
14	5. Стална средства намењена продаји	0049				
15	6. Плаћени аванси за залихе и услуге	0050		219	218	
20	II. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056 + 0057 + 0058)	0051		4725	3899	0
200 и део 209	1. Купци у земљи - матична и зависна правна лица	0052		1707	1412	
201 и део 209	2. Купци у иностранству - матична и зависна правна лица	0053				
202 и део 209	3. Купци у земљи - остала повезана правна лица	0054				
203 и део 209	4. Купци у иностранству - остала повезана правна лица	0055				
204 и део 209	5. Купци у земљи	0056		3018	2487	
205 и део 209	6. Купци у иностранству	0057				
206 и део 209	7. Остала потраживања по основу продаје	0058				
21	III. ПОТРАЖИВАЊА ИЗ СПЕЦИФИЧНИХ ПОСЛОВА	0059				
22	IV. ДРУГА ПОТРАЖИВАЊА	0060		17687	8424	
236	V. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА КОЈА СЕ ВРЕДНУЈУ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	0061				
23 осим 236 и 237	VI. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0063 + 0064 + 0065 + 0066 + 0067)	0062		0	0	0
230 и део 239	1. Краткорочни кредити и пласмани - матична и зависна правна лица	0063				
231 и део 239	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана правна лица	0064				
232 и део 239	3. Краткорочни кредити и зајмови у земљи	0065				
233 и део 239	4. Краткорочни кредити и зајмови у иностранству	0066				
234, 235, 238 и део 239	5. Остали краткорочни финансијски пласмани	0067				
24	VII. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА	0068		12185	56	
27	VIII. ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ	0069		204	226	
28 осим 288	IX. АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0070		368		
	<b>Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0042 + 0043)</b>	0071		503831	474719	0
88	<b>Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА</b>	0072				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање ____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
	<b>ПАСИВА</b>					
	<b>А. КАПИТАЛ (0402 + 0411 - 0412 + 0413 + 0414 + 0415 - 0416 + 0417 + 0420 - 0421) ≥ 0 = (0071 - 0424 - 0441 - 0442)</b>	0401		345852	312373	
30	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ (0403 + 0404 + 0405 + 0406 + 0407 + 0408 + 0409 + 0410)	0402	4.10	444449	444449	0
300	1. Акцијски капитал	0403	4.10	444449	444449	
301	2. Удели друштва с ограниченом одговорношћу	0404				
302	3. Улози	0405				
303	4. Државни капитал	0406				
304	5. Друштвени капитал	0407				
305	6. Задружни удели	0408				
306	7. Емисиона премија	0409				
309	8. Остали основни капитал	0410				
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0411				
047 и 237	III. ОТКУПЉЕНЕ СОПСТВЕНЕ АКЦИЈЕ	0412				
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0413				
330	V. РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ ПО ОСНОВУ РЕВАЛОРИЗАЦИЈЕ НЕМАТЕРИЈАЛНЕ ИМОВИНЕ, НЕКРЕТНИНА, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМЕ	0414	4.12	20236	20236	
33 осим 330	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ХАРТИЈА ОД ВРЕДНОСТИ И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА (потражна салда рачуна групе 33 осим 330)	0415				
33 осим 330	VII. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ХАРТИЈА ОД ВРЕДНОСТИ И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА (дуговна салда рачуна групе 33 осим 330)	0416				
34	VIII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0418 + 0419)	0417		33478	46689	0
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0418				
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0419		33478	46689	
	IX. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0420				
35	X. ГУБИТАК (0422 + 0423)	0421		152311	199001	0
350	1. Губитак ранијих година	0422		152311	199001	
351	2. Губитак текуће године	0423				
	<b>Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ОБАВЕЗЕ (0425 + 0432)</b>	0424		59913	61799	0



Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање ____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0426 + 0427 + 0428 + 0429 + 0430 + 0431)	0425	4.14	58076	60048	0
400	1. Резервисања за трошкове у гарантном року	0426				
401	2. Резервисања за трошкове обнављања природних богатстава	0427				
403	3. Резервисања за трошкове реструктурирања	0428				
404	4. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0429				
405	5. Резервисања за трошкове судских спорова	0430				
402 и 409	6. Остала дугорочна резервисања	0431		58076	60048	
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0433 + 0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0432	4.15	1837	1751	0
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0433				
411	2. Обавезе према матичним и зависним правним лицима	0434				
412	3. Обавезе према осталим повезаним правним лицима	0435				
413	4. Обавезе по емитованим хартијама од вредности у периоду дужем од годину дана	0436				
414	5. Дугорочни кредити и зајмови у земљи	0437				
415	6. Дугорочни кредити и зајмови у иностранству	0438				
416	7. Обавезе по основу финансијског лизинга	0439				
419	8. Остале дугорочне обавезе	0440		1837	1751	
498	<b>В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ</b>	0441				
42 до 49 (осим 498)	<b>Г. КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0443 + 0450 + 0451 + 0459 + 0460 + 0461 + 0462)</b>	0442		98066	100547	0
42	I. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448 + 0449)	0443		48344	47144	0
420	1. Краткорочни кредити од матичних и зависних правних лица	0444				
421	2. Краткорочни кредити од осталих повезаних правних лица	0445				
422	3. Краткорочни кредити и зајмови у земљи	0446				
423	4. Краткорочни кредити и зајмови у иностранству	0447				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање ____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
427	5. Обавезе по основу сталних средстава и средстава обустављеног пословања намењених продаји	0448				
424, 425, 426 и 429	6. Остале краткорочне финансијске обавезе	0449		48344	47144	
430	II. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0450		567	565	
43 осим 430	III. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0452 + 0453 + 0454 + 0455 + 0456 + 0457 + 0458)	0451	4.17	33343	37889	0
431	1. Додављачи - матична и зависна правна лица у земљи	0452		20	11	
432	2. Додављачи - матична и зависна правна лица у иностранству	0453				
433	3. Додављачи - остала повезана правна лица у земљи	0454				
434	4. Додављачи - остала повезана правна лица у иностранству	0455				
435	5. Додављачи у земљи	0456		33056	37878	
436	6. Додављачи у иностранству	0457		267		
439	7. Остале обавезе из пословања	0458				
44, 45 и 46	IV. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	0459	4.18	11066	9256	
47	V. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ	0460	4.19	602	542	
48	VI. ОБАВЕЗЕ ЗА ОСТАЛЕ ПОРЕЗЕ, ДОПРИНОСЕ И ДРУГЕ ДАЖБИНЕ	0461		3488	5151	
49 осим 498	VII. ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0462		656		
	<b>Д. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0412 + 0416 + 0421 - 0420 - 0417 - 0415 - 0414 - 0413 - 0411 - 0402) ≥ 0 = (0441 + 0424 + 0442 - 0071) ≥ 0</b>	0463				
	<b>Ђ. УКУПНА ПАСИВА (0424 + 0442 + 0441 + 0401 - 0463) ≥ 0</b>	0464		503831	474719	
89	<b>Е. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА</b>	0465				

у \_\_\_\_\_

Законски заступник

дана \_\_\_\_\_ 20\_\_ године

М.П.

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике ("Службени гласник РС", бр. 95/2014 и 144/2014)

Katarina  
Petrović  
200000405

Digitally signed by  
Katarina Petrović  
200000405  
Date: 2021.04.21  
13:33:42 +02'00'

# Попуњава правно лице - предузетник

Матични број **07005245**

Шифра делатности **6820**

ПИБ **100604600**

Назив **NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)**

Седиште **Београд (Нови Београд), Владимира Поповића 6**

## БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2020. до 31.12.2020. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	<b>ПРИХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА</b>				
60 до 65, осим 62 и 63	<b>A. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1009 + 1016 + 1017)</b>	1001	4,21	43255	44705
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004 + 1005 + 1006 + 1007+ 1008)	1002		0	0
600	1. Приходи од продаје робе матичним и зависним правним лицима на домаћем тржишту	1003			
601	2. Приходи од продаје робе матичним и зависним правним лицима на иностраном тржишту	1004			
602	3. Приходи од продаје робе осталим повезаним правним лицима на домаћем тржишту	1005			
603	4. Приходи од продаје робе осталим повезаним правним лицима на иностраном тржишту	1006			
604	5. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1007			
605	6. Приходи од продаје робе на иностраном тржишту	1008			
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1010 + 1011 + 1012 + 1013 + 1014 + 1015)	1009		0	0
610	1. Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на домаћем тржишту	1010			
611	2. Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на иностраном тржишту	1011			
612	3. Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на домаћем тржишту	1012			
613	4. Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на иностраном тржишту	1013			
614	5. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1014			
615	6. Приходи од продаје готових производа и услуга на иностраном тржишту	1015			
64	III. ПРИХОДИ ОД ПРЕМИЈА, СУБВЕНЦИЈА, ДОТАЦИЈА, ДОНАЦИЈА И СЛ.	1016		382	
65	IV. ДРУГИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1017		42873	44705

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	<b>РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА</b>				
50 до 55, 62 и 63	<b>Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ</b> <b>(1019 - 1020 - 1021 + 1022 + 1023 + 1024 + 1025 + 1026 + 1027 + 1028 + 1029) ≥ 0</b>	1018	4.22	21014	26190
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1019			
62	II. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1020			
630	III. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА И НЕДОВРШЕНИХ УСЛУГА	1021			
631	IV. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА И НЕДОВРШЕНИХ УСЛУГА	1022			
51 осим 513	V. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА	1023		183	40
513	VI. ТРОШКОВИ ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1024		752	585
52	VII. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ	1025		8811	8708
53	VIII. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1026		1977	1446
540	IX. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1027		139	120
541 до 549	X. ТРОШКОВИ ДУГОРОЧНИХ РЕЗЕРВИСАЊА	1028			
55	XI. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1029		9152	15291
	<b>В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1018) ≥ 0</b>	1030		22241	18515
	<b>Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1018 - 1001) ≥ 0</b>	1031			
66	<b>Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1033 + 1038 + 1039)</b>	1032	4.23	178	58
66, осим 662, 663 и 664	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ОД ПОВЕЗАНИХ ЛИЦА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1034 + 1035 + 1036 + 1037)	1033		178	0
660	1. Финансијски приходи од матичних и зависних правних лица	1034		178	
661	2. Финансијски приходи од осталих повезаних правних лица	1035			
665	3. Приходи од учешћа у добитку придружених правних лица и заједничких подухвата	1036			
669	4. Остали финансијски приходи	1037			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА (ОД ТРЕЋИХ ЛИЦА)	1038			52
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1039			6
56	<b>Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1041 + 1046 + 1047)</b>	1040	4.23	1945	1531
56, осим 562, 563 и 564	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА ПОВЕЗАНИМ ПРАВНИМ ЛИЦИМА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1042 + 1043 + 1044 + 1045)	1041		0	0
560	1. Финансијски расходи из односа са матичним и зависним правним лицима	1042			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
561	2. Финансијски расходи из односа са осталим повезаним правним лицима	1043			
565	3. Расходи од учешћа у губитку придружених правних лица и заједничких подухвата	1044			
566 и 569	4. Остали финансијски расходи	1045			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1046		1945	1531
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА)	1047			
	<b>Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1040)</b>	1048			
	<b>Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1040 - 1032)</b>	1049		1767	1473
683 и 685	<b>З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА</b>	1050		516	5075
583 и 585	<b>И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА</b>	1051		691	2425
67 и 68, осим 683 и 685	<b>Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ</b>	1052	4.24	17086	27986
57 и 58, осим 583 и 585	<b>К. ОСТАЛИ РАСХОДИ</b>	1053	4.24	922	934
	<b>Л. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1030 - 1031 + 1048 - 1049 + 1050 - 1051 + 1052 - 1053)</b>	1054		36463	46744
	<b>Љ. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1031 - 1030 + 1049 - 1048 + 1051 - 1050 + 1053 - 1052)</b>	1055			
69-59	<b>М. НЕТО ДОБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ЕФЕКТИ ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА</b>	1056		519	4
59-69	<b>Н. НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, РАСХОДИ ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА</b>	1057			
	<b>Њ. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1054 - 1055 + 1056 - 1057)</b>	1058		36982	46748
	<b>О. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1055 - 1054 + 1057 - 1056)</b>	1059			
	<b>П. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК</b>				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1060		3428	
део 722	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1061		76	59
део 722	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1062			
723	<b>Р. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА</b>	1063			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	<b>С. НЕТО ДОБИТАК</b> <b>(1058 - 1059 - 1060 - 1061 + 1062 - 1063)</b>	1064		33478	46689
	<b>Т. НЕТО ГУБИТАК</b> <b>(1059 - 1058 + 1060 + 1061 - 1062 + 1063)</b>	1065			
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАЊИНСКИМ УЛАГАЧИМА	1066			
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА ВЕЋИНСКОМ ВЛАСНИКУ	1067			
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАЊИНСКИМ УЛАГАЧИМА	1068			
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА ВЕЋИНСКОМ ВЛАСНИКУ	1069			
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1070			
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1071			
у _____				Законски заступник	
дана _____ 20____ године		М.П.		_____	

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике ("Службени гласник РС", бр. 95/2014 и 144/2014)

Digitally signed  
by Katarina  
Petrović  
200000405  
Date: 2021.04.21  
13:33:15 +02'00'

# Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив **NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)**

Седиште **Београд (Нови Београд), Владимира Поповића 6**

## ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ

за период од 01.01.2020. до 31.12.2020. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	<b>А. НЕТО РЕЗУЛТАТ ИЗ ПОСЛОВАЊА</b>				
	I. НЕТО ДОБИТАК (АОП 1064)	2001		33478	46689
	II. НЕТО ГУБИТАК (АОП 1065)	2002			
	<b>Б. ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК</b>				
	<b>а) Ставке које неће бити рекласификоване у Билансу успеха у будућим периодима</b>				
330	1. Промене ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме				
	а) повећање ревалоризационих резерви	2003			
	б) смањење ревалоризационих резерви	2004			
331	2. Актуарски добици или губици по основу планова дефинисаних примања				
	а) добици	2005			
	б) губици	2006			
332	3. Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала				
	а) добици	2007			
	б) губици	2008			
333	4. Добици или губици по основу удела у осталом свеобухватном добитку или губитку придружених друштава				
	а) добици	2009			
	б) губици	2010			
	<b>б) Ставке које накнадно могу бити рекласификоване у Билансу успеха у будућим периодима</b>				
334	1. Добици или губици по основу прерачуна финансијских извештаја иностраног пословања				
	а) добици	2011			
	б) губици	2012			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
335	2. Добици или губици од инструмената заштите нето улагања у инострано пословање				
	а) добичи	2013			
	б) губици	2014			
336	3. Добици или губици по основу инструмената заштите ризика (хеџинга) новчаног тока				
	а) добичи	2015			
	б) губици	2016			
337	4. Добици или губици по основу хартија од вредности расположивих за продају				
	а) добичи	2017			
	б) губици	2018			
	I. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) - (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) ≥ 0	2019			
	II. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) - (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) ≥ 0	2020			
	III. ПОРЕЗ НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА	2021			
	IV. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2019 - 2020 - 2021) ≥ 0	2022			
	V. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2020 - 2019 + 2021) ≥ 0	2023			
	<b>В. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ РЕЗУЛТАТ ПЕРИОДА</b>				
	I. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2001 - 2002 + 2022 - 2023) ≥ 0	2024		33478	46689
	II. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2002 - 2001 + 2023 - 2022) ≥ 0	2025			
	<b>Г. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК (2027 + 2028) = АОП 2024 ≥ 0 или АОП 2025 &gt; 0</b>	2026		0	0
	1. Приписан већинским власницима капитала	2027			
	2. Приписан власницима који немају контролу	2028			
у _____				Законски заступник	
дана _____ 20____ године				М.П. _____	

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике ("Службени гласник РС", бр. 95/2014 и 144/2014)

Katarina  
Petrović  
200000405  
Digitally signed  
by Katarina  
Petrović  
200000405  
Date: 2021.03.18  
09:13:57 +01'00'



# Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив **NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)**

Седиште **Београд (Нови Београд), Владимира Поповића 6**

## ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

за период од 01.01.2020. до 31.12.2020. године

- у хиљадама динара -

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
<b>A. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ</b>			
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 3)	3001	56799	63348
1. Продаја и примљени аванси	3002	56799	63348
2. Примљене камате из пословних активности	3003		
3. Остали приливи из редовног пословања	3004		
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 5)	3005	34083	36996
1. Исплате добављачима и дати аванси	3006	21177	19234
2. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3007	9473	7086
3. Плаћене камате	3008		4191
4. Порез на добитак	3009		2003
5. Одливи по основу осталих јавних прихода	3010	3433	4482
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I-II)	3011	22716	26352
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II-I)	3012		
<b>B. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА</b>			
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3013	0	0
1. Продаја акција и удела (нето приливи)	3014		
2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3015		
3. Остали финансијски пласмани (нето приливи)	3016		
4. Примљене камате из активности инвестирања	3017		
5. Примљене дивиденде	3018		
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3019	0	0
1. Куповина акција и удела (нето одливи)	3020		
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3021		
3. Остали финансијски пласмани (нето одливи)	3022		
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I-II)	3023		
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II-I)	3024		

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
<b>В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА</b>	3025	0	0
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 5)			
1. Увећање основног капитала	3026		
2. Дугорочни кредити (нето приливи)	3027		
3. Краткорочни кредити (нето приливи)	3028		
4. Остале дугорочне обавезе	3029		
5. Остале краткорочне обавезе	3030		
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 6)	3031	10587	26296
1. Откуп сопствених акција и удела	3032		
2. Дугорочни кредити (одливи)	3033		
3. Краткорочни кредити (одливи)	3034		
4. Остале обавезе (одливи)	3035	10587	26296
5. Финансијски лизинг	3036		
6. Исплаћене дивиденде	3037		
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I-II)	3038		
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II-I)	3039	10587	26296
<b>Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3013 + 3025)</b>	3040	56799	63348
<b>Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3005 + 3019 + 3031)</b>	3041	44670	63292
<b>Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3040 - 3041)</b>	3042	12129	56
<b>Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3041 - 3040)</b>	3043		
<b>Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА</b>	3044	56	
<b>З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ</b>	3045		
<b>И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ</b>	3046		
<b>Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА</b> (3042 - 3043 + 3044 + 3045 - 3046)	3047	12185	56
у _____			Законски заступник
дана _____ 20____ године		М.П.	_____

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике ("Службени гласник РС", бр. 95/2014 и 144/2014)

Digitally signed  
by Katarina  
Petrović  
200000405  
200000405 Date: 2021.03.18  
09:13:03 +01'00'

# Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07005245

Шифра делатности 6820

ПИБ 100604600

Назив NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)

Седиште Београд (Нови Београд), Владимира Поповића 6

## ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ

за период од 01.01.2020. до 31.12.2020. године

- у хиљадама динара -

Редни број	ОПИС	Компоненте капитала					
		АОП	30	АОП	31	АОП	32
			Основни капитал		Уписани а неуплаћени капитал		Резерве
1	2		3		4		5
1	<b>Почетно стање претходне године на дан 01.01._____</b>						
	а) дуговни салдо рачуна	4001		4019		4037	
	б) потражни салдо рачуна	4002	444449	4020		4038	
2	<b>Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика</b>						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4003		4021		4039	
	б) Исправке на потражној страни рачуна	4004		4022		4040	
3	<b>Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. _____</b>						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (1а + 2а - 2б) ≥ 0	4005		4023		4041	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (1б - 2а + 2б) ≥ 0	4006	444449	4024		4042	
4	<b>Промене у претходној _____ години</b>						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4007		4025		4043	
	б) промет на потражној страни рачуна	4008		4026		4044	
5	<b>Стање на крају претходне године 31.12. _____</b>						
	а) дуговни салдо рачуна (3а + 4а - 4б) ≥ 0	4009		4027		4045	
	б) потражни салдо рачуна (3б - 4а + 4б) ≥ 0	4010	444449	4028		4046	
6	<b>Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика</b>						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4011		4029		4047	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4012		4030		4048	
7	<b>Кориговано почетно стање текуће година на дан 01.01. _____</b>						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (5а + 6а - 6б) ≥ 0	4013		4031		4049	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (5б - 6а + 6б) ≥ 0	4014	444449	4032		4050	

Редни број	ОПИС	Компоненте капитала					
		АОП	30	АОП	31	АОП	32
			Основни капитал		Уписани а неуплаћени капитал		Резерве
1	2		3		4		5
	<b>Промене у текућој _____ години</b>						
8	а) промет на дуговној страни рачуна	4015		4033		4051	
	б) промет на потражној страни рачуна	4016		4034		4052	
	<b>Стање на крају текуће године 31.12. _____</b>						
9	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 8б) ≥ 0	4017		4035		4053	
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 8б) ≥ 0	4018	444449	4036		4054	

Редни Број	ОПИС	Компоненте капитала					
		АОП	35	АОП	047 и 237	АОП	34
			Губитак		Откупљене сопствене акције		Нераспоређени добитак
1	2		6		7		8
1	<b>Почетно стање претходне године на дан 01.01._____</b>						
	а) дуговни салдо рачуна	4055	221538	4073		4091	
	б) потражни салдо рачуна	4056		4074		4092	22537
2	<b>Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика</b>						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4057		4075		4093	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4058		4076		4094	
3	<b>Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. _____</b>						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (1а + 2а - 2б) ≥ 0	4059	221538	4077		4095	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (1б - 2а + 2б) ≥ 0	4060		4078		4096	22537
4	<b>Промене у претходној _____ години</b>						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4061		4079		4097	22537
	б) промет на потражној страни рачуна	4062	22537	4080		4098	46689
5	<b>Стање на крају претходне године 31.12._____</b>						
	а) дуговни салдо рачуна (3а + 4а - 4б) ≥ 0	4063	199001	4081		4099	
	б) потражни салдо рачуна (3б - 4а + 4б) ≥ 0	4064		4082		4100	46689
6	<b>Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика</b>						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4065		4083		4101	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4066		4084		4102	
7	<b>Кориговано почетно стање текуће године на дан 01.01. _____</b>						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (5а + 6а - 6б) ≥ 0	4067	199001	4085		4103	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (5б - 6а + 6б) ≥ 0	4068		4086		4104	46689

Редни Број	ОПИС	Компоненте капитала					
		АОП	35	АОП	047 и 237	АОП	34
			Губитак		Откупљене сопствене акције		Нераспоређени добитак
1	2		6		7		8
	<b>Промене у текућој _____ години</b>						
8	а) промет на дуговној страни рачуна	4069		4087		4105	46689
	б) промет на потражној страни рачуна	4070	46690	4088		4106	33478
	<b>Стање на крају текуће године 31.12. _____</b>						
9	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 8б) ≥ 0	4071	152311	4089		4107	
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 8б) ≥ 0	4072		4090		4108	33478

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата					
		АОП	330	АОП	331	АОП	332
			Ревалоризационе резерве		Актуарски добици или губици		Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала
1	2		9		10		11
1	<b>Почетно стање претходне године на дан 01.01.____</b>						
	а) дуговни салдо рачуна	4109		4127		4145	
	б) потражни салдо рачуна	4110	20236	4128		4146	
2	<b>Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика</b>						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4111		4129		4147	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4112		4130		4148	
3	<b>Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. ____</b>						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (1а + 2а - 2б) ≥ 0	4113		4131		4149	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (1б - 2а + 2б) ≥ 0	4114	20236	4132		4150	
4	<b>Промене у претходној ____ години</b>						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4115		4133		4151	
	б) промет на потражној страни рачуна	4116		4134		4152	
5	<b>Стање на крају претходне године 31.12.____</b>						
	а) дуговни салдо рачуна (3а + 4а - 4б) ≥ 0	4117		4135		4153	
	б) потражни салдо рачуна (3б - 4а + 4б) ≥ 0	4118	20236	4136		4154	
6	<b>Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика</b>						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4119		4137		4155	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4120		4138		4156	
7	<b>Кориговано почетно стање текуће године на дан 01.01. ____</b>						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (5а + 6а - 6б) ≥ 0	4121		4139		4157	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (5б - 6а + 6б) ≥ 0	4122	20236	4140		4158	

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата					
		АОП	330	АОП	331	АОП	332
			Ревалоризационе резерве		Актуарски добици или губици		Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала
1	2		9		10		11
8	<b>Промене у текућој _____ години</b>						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4123		4141		4159	
	б) промет на потражној страни рачуна	4124		4142		4160	
9	<b>Стање на крају текуће године 31.12. _____</b>						
	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 8б) ≥ 0	4125		4143		4161	
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 8б) ≥ 0	4126	20236	4144		4162	



Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата					
		333		334 и 335		336	
		АОП	Добици или губици по основу удела у осталом добитку или губитку придружених друштава	АОП	Добици или губици по основу иностраног пословања и прерачуна финансијских извештаја	АОП	Добици или губици по основу хеџинга новчаног тока
1	2		12		13		14
1	Почетно стање претходне године на дан 01.01. _____						
	а) дуговни салдо рачуна	4163		4181		4199	
	б) потражни салдо рачуна	4164		4182		4200	
2	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4165		4183		4201	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4166		4184		4202	
3	Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01. _____						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна $(1a + 2a - 26) \geq 0$	4167		4185		4203	
	б) кориговани потражни салдо рачуна $(16 - 2a + 26) \geq 0$	4168		4186		4204	
4	Промене у претходној _____ години						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4169		4187		4205	
	б) промет на потражној страни рачуна	4170		4188		4206	
5	Стање на крају претходне године 31.12. _____						
	а) дуговни салдо рачуна $(3a + 4a - 46) \geq 0$	4171		4189		4207	
	б) потражни салдо рачуна $(36 - 4a + 46) \geq 0$	4172		4190		4208	
6	Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика						
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4173		4191		4209	
	б) исправке на потражној страни рачуна	4174		4192		4210	
7	Кориговано почетно стање текуће године на дан 01.01. _____						
	а) кориговани дуговни салдо рачуна $(5a + 6a - 66) \geq 0$	4175		4193		4211	
	б) кориговани потражни салдо рачуна $(56 - 6a + 66) \geq 0$	4176		4194		4212	

Редни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата					
		333		334 и 335		336	
		АОП	Добици или губици по основу удела у осталом добитку или губитку придружених друштава	АОП	Добици или губици по основу иностраног пословања и прерачуна финансијских извештаја	АОП	Добици или губици по основу хеџинга новчаног тока
1	2		12		13		14
8	<b>Промене у текућој _____ години</b>						
	а) промет на дуговној страни рачуна	4177		4195		4213	
	б) промет на потражној страни рачуна	4178		4196		4214	
9	<b>Стање на крају текуће године 31.12. _____</b>						
	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 8б) ≥ 0	4179		4197		4215	
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 8б) ≥ 0	4180		4198		4216	

Ре дни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата		Укупан капитал [Σ(ред 16 кол 3 до кол 15) - Σ(ред 1а кол 3 до кол 15)] ≥ 0	Губитак изнад капитала [Σ(ред 1а кол 3 до кол 15) - Σ(ред 16 кол 3 до кол 15)] ≥ 0	
		АОП	337			АОП
			Добици или губици по основу ХОВ расположивих за продају			
1	2		15	16	17	
1	<b>Почетно стање претходне године на дан 01.01.____</b>					
	а) дуговни салдо рачуна	4217		4235	265684	
	б) потражни салдо рачуна	4218			4244	
2	<b>Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика</b>					
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4219		4236		
	б) исправке на потражној страни рачуна	4220			4245	
3	<b>Кориговано почетно стање претходне године на дан 01.01.____</b>					
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (1а + 2а - 2б) ≥ 0	4221		4237	265684	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (1б - 2а + 2б) ≥ 0	4222			4246	
4	<b>Промене у претходној ____ години</b>					
	а) промет на дуговној страни рачуна	4223		4238	46689	
	б) промет на потражној страни рачуна	4224			4247	
5	<b>Стање на крају претходне године 31.12.____</b>					
	а) дуговни салдо рачуна (3а + 4а - 4б) ≥ 0	4225		4239	312373	
	б) потражни салдо рачуна (3б - 4а + 4б) ≥ 0	4226			4248	
6	<b>Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика</b>					
	а) исправке на дуговној страни рачуна	4227		4240		
	б) исправке на потражној страни рачуна	4228			4249	
7	<b>Кориговано почетно стање текуће године на дан 01.01.____</b>					
	а) кориговани дуговни салдо рачуна (5а + 6а - 6б) ≥ 0	4229		4241	312373	
	б) кориговани потражни салдо рачуна (5б - 6а + 6б) ≥ 0	4230			4250	

Ре дни број	ОПИС	Компоненте осталог резултата		Укупан капитал [Σ(ред 16 кол 3 до кол 15) - Σ(ред 1а кол 3 до кол 15)] ≥ 0	Губитак изнад капитала [Σ(ред 1а кол 3 до кол 15) - Σ(ред 16 кол 3 до кол 15)] ≥ 0	
		АОП	337			АОП
			Добици или губици по основу ХОВ расположивих за продају			
1	2		15	16	17	
8	Промене у текућој _____ години					
	а) промет на дуговој страни рачуна	4231		4242	33479	
	б) промет на потражној страни рачуна	4232				
9	Стање на крају текуће године 31.12. _____					
	а) дуговни салдо рачуна (7а + 8а - 8б) ≥ 0	4233		4243	345852	
	б) потражни салдо рачуна (7б - 8а + 8б) ≥ 0	4234				
у _____					Законски заступник	
дана _____ 20_____ године					М.П. _____	

Образац прописан Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике ("Службени гласник РС", бр. 95/2014 и 144/2014)

Katarina  
Petrović  
200000405

Digitally signed by  
Katarina Petrović  
200000405  
Date: 2021.03.18  
09:12:44 +01'00'



## **NAPOMENE**

**UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE  
ZA 2020. GODINU**

## **SADRŽAJ:**

<b>1. OSNOVNE INFORMACIJE O PREDUZEĆU .....</b>	<b>5</b>
<b>2. OKVIR ZA FINANSIJSKO IZVEŠTAVANJE I KONCEPT NASTAVKA POSLOVANJA .....</b>	<b>5</b>
2.1. Okvir za finansijsko izveštavanje i uslovi za njegovu primenu.....	5
2.2. Upporedni podaci .....	Error! Bookmark not defined.
2.3. Korišćenje procena .....	6
2.4. Primena pretpostavke stalnosti poslovanja.....	6
<b>3. PREGLED ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA .....</b>	<b>7</b>
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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
rani naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

---

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

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**  
**raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd**  
**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine**  
*(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

---

<b>4.16. Kratkoročne obaveze.....</b>	<b>30</b>
<b>4.17. Obaveze iz poslovanja .....</b>	<b>30</b>
<b>4.18. Ostale kratkoročne obaveze.....</b>	<b>31</b>
<b>4.19. Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda i pasivna vremenska razgraničenja .....</b>	<b>31</b>
<b>4.20. Tekući i odloženi porez na dobit .....</b>	<b>31</b>
<b>4.21. Poslovni prihodi .....</b>	<b>32</b>
<b>4.22. Poslovni rashodi .....</b>	<b>32</b>
<b>4.23. Finansijski prihodi i rashodi.....</b>	<b>33</b>
<b>4.24. Ostali poslovni prihodi i rashodi .....</b>	<b>33</b>
<b>5. OSTALA OBELODANJIVANJA .....</b>	<b>34</b>
<b>6. TRANSAKCIJE SA POVEZANIM PRAVNIM LICIMA.....</b>	<b>36</b>
<b>7. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANSA .....</b>	<b>37</b>



## 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](mailto:office@nbbnekretnine.rs).

Internet prezentacija je na adresi: [www.nbbnekretnine.rs](http://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 30.06.2019. godine, a konačnu odluku o usvajanju finansijskih izveštaja doneće Skupština Preduzeća do 04.08.2020. 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 2019 godini bilo klasifikovano u mikro pravno lice, a za 2020. godinu klasifikovano je u mikro pravno lice.

U revizorskom izveštaju o finansijskim izveštajima za 2019. godinu izraženo je kvalifikovano mišljenje. U 2020 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 2019. godinu sastavljeni su u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*. Ovaj Zakon zahteva da finansijski izveštaji Preduzeća za godinu završenu na dan 31. decembra 2019. 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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine

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

---

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

Finansijski izveštaji su u svim svojim delovima usklađeni sa svim relevantnim odredbama *Međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja*, sem onih odredbi koje nisu u skladu sa odredbama *Zakona o računovodstvu* i relevantnom podzakonskom regulativom. Važnije neusklađenosti su:

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

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

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

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

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

## **2.2. Korišćenje procena**

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

## **2.3. Primena pretpostavke stalnosti poslovanja**

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

### 3. Pregled značajnih računovodstvenih politika

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

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

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

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

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

Srednji kursevi koji su bili primenjivani za kursiranje su:

Valuta	31.12.2019. od.	Prosek u 2019. god.	31.12.2020. god.	Prosek u 2020. god.
EUR	117.5928	117.8524	117.5802	117.5777

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 poštnu 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 poštna, 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 proverava 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 nadoknativa. Gubitak zbog umanjenja vrednosti se priznaje u visini iznosa za koji je knjigovodstvena vrednost sredstva veća od njegove nadoknativne vrednosti. Nadoknativa vrednost je vrednost veća od fer vrednosti sredstva umanjene za troškove prodaje i vrednosti u upotrebi. Za svrhu procene umanjenja vrednosti, sredstva se grupišu na najnižim nivoima na kojima mogu da se utvrde odvojeni prepoznatljivi novčani tokovi (jedinice koje generišu gotovinu). Nefinansijska sredstva, osim goodwill-a, kod kojih je došlo do umanjenja vrednosti se revidiraju na svaki izveštajni period zbog mogućeg ukidanja efekata umanjenja vrednosti.

#### ***(g) Investicione nekretnine***

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

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

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

#### ***(d) Biološka sredstva***

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

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

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

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

#### ***(đ) Alat i sitan inventar koji se kalkulatивно otpisuje***

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

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

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

#### **(e) Rezervni delovi**

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

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

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

### **3.3. Učešća u kapitalu**

Preduzeće na 31.12.2017 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 procenjenu ispravku vrednosti.*

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

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

### **3.5. Zalihe**

Zalihe se računovodstveno obuhvataju u skladu sa MRS 2 Zalihe.

#### **a) Zalihe materijala**

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

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

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



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

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

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

#### **b) Zalihe gotovih proizvoda i nedovršene proizvodnje**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Troškovi pozajmljivanja se ne uključuju u cenu koštanja zaliha.

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

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

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 poravnjanja, proizilazi da se, iako potraživanje nije naplaćeno u roku od 60 dana od dana isteka roka za naplatu, ne radi o potraživanju kod koga je izvesna nenaplativost.

### ***3.7. Gotovina i gotovinski ekvivalenti***

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

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

### 3.8. Vanbilansna sredstva i obaveze

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

### 3.9. Osnovni kapital

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

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

Osnovni kapital na dan 31.12.2020. 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 buduću oporezivu dobit biti dovoljni da omoguću realizaciju (iskorišćenje) odbitnih privremenih razlika, neiskorišćenih poreskih sredstava i neiskorišćenih poreskih gubitaka.

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

### 3.13. Primanja zaposlenih

#### a) Troškovi zarada i troškovi socijalnog osiguranja

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

#### b) Troškovi penzija i ostalih naknada nakon penzionisanja

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

#### c) Otpremnine

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

#### d) Naknade rukovodstvu

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

### 3.14. Priznavanje prihoda

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

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

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

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

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

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

### **3.15. Zakupi**

#### **(a) Nekretnine, postrojenja i oprema**

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

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

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

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

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

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

#### **(b) Pravo na korišćenje zemljišta**

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

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

#### **3.16. Priznavanje troškova pozajmljivanja**

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

Rashodi kamata se priznaju na vremenski proporcionalnoj osnovi, uzimajući u obzir neizmirenu glavicu 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 umanjeње potencijalnih gubitaka po osnovu tih rizika. Konkretni ciljevi upravljanja rizikom likvidnosti su ispunjavanje obaveza Preduzeća, ispunjavanje zahteva regulative i poštovanje interno postavljenih limita.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nivo likvidnosti se iskazuje pokazateljem likvidnosti koji predstavlja odnos:

- zbiru 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
- zbiru obaveza po viđenju bez ugovorenog roka dospeća i obaveza sa ugovorenim rokom dospeća u narednih mesec dana.

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

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

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

Politika i procedura privrednog subjekta za izbegavanje preteranih koncentracija rizika:

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

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

### **3.20. Upravljanje rizikom kapitala**

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

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

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

### 3.21. Nadoknadiva vrednost stalnih sredstava

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

### 3.22. Potencijalna sredstva i potencijalne obaveze

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

Potencijalna obaveza je:

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

## 4. Pojedinačna obelodanjivanja u ooo din.

### 4.1. Neuplaćeni upisani kapital

Preduzeće na dan 31.12.2020 godine nema evidentiran neuplaćeni upisani kapital.

### 4.2. Nematerijalna ulaganja

U toku 2020 godine promene na nematerijalnim ulaganjima Preduzeća su:

Vrednosti i promene		Patenti	Računarski softver	Ostala nem. ulaganja	Ukupno
Nabavna vrednost					
1.	Stanje 01.01.2019. godine		4.165	32.856	37.021
2.	Povećanja (a+b+v)				
	a) Nove nabavke kupovinom				
	b) Pravo na korisćenje				

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

	zemljišta				
	v) Revalorizacija				
3	Smanjenje				
	a) Procena			-19	-19
	b) Prodaja				
<b>I Stanje na dan 31.12.2020. godine (1+2-3)</b>		4.165	32-837		37.002
<b>Ispravka vrednosti</b>					
1.	Stanje 01.01.2020. 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				
<b>II Stanje na dan 31.12.2020. godine (1+2-3)</b>		4.165			4.165
<b>III Sadašnja vrednost na dan 31.12.2020. godine (I - II)</b>		0	32.837		32.837

#### 4.3. Nekretnine, postrojenja i oprema

U toku 2020. godine promene na nekretninama, postrojenjima i opremi Preduzeća su:

Vrednosti promene	i	Zemljište	Gradevine	Oprema	Ostala sredstva	Ukupno
<b>Nabavna vrednost</b>						
Stanje 01.01.2020. godine	2					
1. godine		2.395		1.067		3.464
2. Povećanja (a+b+v)						
a) Nove nabavke kupovinom				219		219
b) Izdvajanje zemljišta						

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

v) Efekat procene					
3. Smanjenje					
a) Rashodovanje			9		9
b) Prodaja					
<b>I Stanje na dan 31.12.2020. godine (1+2-3)</b>	2	2.395	1.277		3.674
<b>Ispravka vrednosti</b>					
Stanje 01.01.2020. 1. godine		1.173	238		1.411
2. Povećanja (a+b+v)					
a) Amortizacija		33	97		130
b) Nove nabavke kupovinom					
v) Nabavke iz poslovnih Kombinacija					
g) Revalorizacija					
3. Smanjenje (a+b)					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
<b>II Stanje na dan 31.12.2020. godine (1+2-3)</b>		1.206	335		1.541
<b>III Sadašnja vrednost na dan 31.12.2020. godine (I - II)</b>	2	1.189	942		2.133

#### 4.4. Investicione nekretnine

Promene na računu su bile kao što sledi:

Procena je vršena za potrebe finansijskog izveštavanja od strane nezavisne proceniteljske kuće na dan 31.12.2020. Efekti procene su evidentirani na teret bilansa uspeha. Za procenu vrednosti nekretnina koriscene su sledece metode (u zavisnosti od stanja objekta, nacina koriscenja, potrebnog ulaganja u objekat):

Pristup poredjenja trzisnih transakcija (komparativni pristup)

Pristup troskova zamene (Troskovni pristup)

Prinosni pristup

	<u>2019.</u>	<u>2020.</u>
<b>Stanje na početku godine</b>	424.379	426.697
Povećanje – efekti procene	2318	7.466
Smanjenje		904
<b>Stanje na kraju godine</b>	<u>426.697</u>	<u>433.259</u>

Najveci zakupci su :

- AMAN doo, (Sinise Stankovica 22 - Žarkovo, , Belo vrelo 2 - Žarkovo)

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

rani naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine

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

- 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.

#### 4.5. Učešća u kapitalu zavisnih i podruženih pravnih lica

Preduzeće u 2020 nije imalo učešća u zavisnim pravnim licima, kao ni u podruženim pravnim licima.

#### 4.6. Zalihe

Preduzeće ne raspolaže sa zalihama robe.

	2020.	2019.
Zalihe materijala		
Nedovršena proizvodnja		
Gotovi proizvodi		
Roba		
Dati avansi za zalihe i usluge	18.037	18.036
Minus: ispravka vrednosti	17.818	17.818
<b>Ukupno zalihe – neto</b>	<b>219</b>	<b>218</b>

Dati avansi za zalihe i usluge iznose 218 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	2020. godina	2019. godina
1.	Potraživanja od kupaca	8.258	7.554
2.	Kratkoročni finansijski plasmani		
3.	Ostala kratkoročna potraživanja	17.686	7.412
4.	<b>Ukupno</b>	<b>25.944</b>	<b>14.966</b>
5.	Ispravka potraživanja	5.240	5.065

Tabela: Promene na računima ispravke vrednosti

	2020. godina	2019. godina
I. Stanje na dan 01.01.	5.065	9.037
Ispravka vrednosti u 1. toku godine	691	1.103
Ukidanje indirektnog 2. otpisa	516	5.075
3. Isknjižavanje		
4. Kursne		

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

razlike		
<b>II. Stanje na dan 31.12.</b>	5.240	5.065
Vrsta obezbeđenja		
Iznos pokrivenosti		

Dana 31.12.2020. 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	2020. godina	2019. godina
1.	Blagajna		
2.	Devizna blagajna		
3.	Tekući (poslovni) računi	12.185	56
4.	Devizni račun		
	<b>Ukupno</b>	<b>12.185</b>	<b>56</b>

#### 4.9. Vanbilansna aktiva i pasiva

Na dan 31.12.2020. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd na vanbilansnoj evidenciji nema nista knjizeno.

#### 4.10. Osnovni kapital i otkupljene sopstvene akcije

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

	Broj akcija	Vrednost u hilj RSD
Na dan 31.12.2020. god	444.449	444.449
Na dan 31.12.2019. 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.

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

U 2020 godini Preduzeće nije emitovalo nove akcije. U 2020. godini Preduzeće nije realizovalo otkup sopstvenih akcija.

**4.11. Rezerve**

Na dan 31.12.2020 godine, društvo nije imalo formirane rezerve.

**4.12. Revalorizacione rezerve i nerealizovani dobici 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
31.12.2019. 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 31.12.2020. godine	20.236		20.236

**4.13. Dividende po akciji**

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



„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

U 2020. godini nije vršena raspodela dobiti ostvarena u prethodnim godinama, a na Godišnjoj skupštini akcionara 30.06.2020 godine doneta je Odluka o pokriću kumuliranih gubitaka iz prethodnih godina iz dobiti ostvarene u poslovnoj 2019 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)
2020. godina						
Moguće izgubljene sudske sporove	60.048			1.972		58.076
Za rekultivaciju zemljišta						
<b>Stanje na dan 31.12.2020. godine</b>	58.076			1.972		58.076

#### 4.15. Dugoročne obaveze

Stanje i promene dugoročnih obaveza su bili:

Vrsta obaveze	Iznos na početku perioda	Obaveze nastale u toku godine	Izmirene obaveze	Prenos na kratkoročne obaveze	Kursne razlike	Stanje na kraju Perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
2020. godina						
Dugoročne obaveze po kreditima						
Ostale dugoročne obaveze	1.751	242	156			1.837
<b>Stanje na dan 31.12.2020. godine</b>						

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

#### 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)
<b>Stanje na dan 31.12.2020. godine</b>						
2020. godina						
Kratkoročne finansijske obaveze	47.143	1.200				48.343
Obaveze iz poslovanja						
Ostale kratkoročne obaveze						
<b>Stanje na dan 31.12.2019. godine</b>						
2019. godina						
Kratkoročne finansijske obaveze	73.439	35.700	61.996			47.143
Obaveze iz poslovanja						
Ostale kratkoročne obaveze						

#### 4.17. *Obaveze iz poslovanja*

	<u>2020.</u>	<u>2019.</u>
Dobavljači u zemlji	3.255	8.076
Dobavljači u inostranstvu		
Dobavljači – matična i zavisna pravna lica	21	10
Dobavljači – do stečaja	29.801	29.801
Ostale obaveze iz poslovanja	0	0
Obaveze iz specifičnih poslova		
<b>Ukupno</b>	<u>33.077</u>	<u>37.887</u>

Ukupne obaveze iz poslovanja iznose 33.077 hiljada dinara.

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

**4.18. Ostale kratkoročne obaveze**

	<u>2020.</u>	<u>2019.</u>
Obaveze po osnovu neisplaćenih zarada i naknada, bruto	6.216	9.243
Ostale obaveze (kamate)	<u>4.850</u>	<u>13</u>
	<u>11.066</u>	<u>9.256</u>

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

	<u>2020.</u>	<u>2019.</u>
Obaveze za porez na dodatu vrednost	602	542
Obaveze za ostale poreze, doprinose i carine i druge dažbine /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/:	3488	5151
- Obaveze za poreze i carine		
- Obaveze za doprinose		
- Ostale obaveze za poreze i doprinose /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/		
Pasivna vremenska razgraničenja (navesti materijalno značajne stavke)	<u>656</u>	

**4.20. Tekući i odloženi porez na dobit**

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

Red. br.	Stavka	2020. godina	2019. godina
1.	Tekući poreski rashod		
2.	Tekuci poreski prihod	289	348
3.	Priznavanje odložene poreske obaveze	76	59
4.	Odloženo poresko sredstvo po osnovu investiranja u sopstvena osnovna sredstva i revalorizacione rezerve		
5.	Poreski prihod (rashod)	213	289

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

**Tekući poreski rashod perioda**

	2020.	2019.
Bruto rezultat poslovne godine	36.982	46.749
Kapitalni dobiti i gubici		
Obezvredjenje imovine	922	361
Usklađivanje rashoda		826
Računovodstvena amortizacija	139	120
Poreska amortizacija	10.493	10.818
Korekcija rashoda po osnovu transfernih cena		
Korekcija rashoda po osnovu sprečavanja utanjene kapitalizacije		
Korekcija rashoda po osnovu kamata primenom pravila o transfernim cenama		
Iskoriscena rezervisanja	1.972	38.315
Korekcija prihoda po osnovu transfernih cena		
Gubitak iz prethodne godine	2.729	
Poreska osnovica	22.849	0
Poreska stopa	15%	15%
Obračunati porez	3.428	0
Ukupna umanjena obračunatog poreza		
Tekući rashod perioda		
Odložen poreski prihod (rashod) perioda	-76	59
Neto dobit bez odloženog poreskog prihoda (rashoda)		
Neto dobit	<u>33.478</u>	<u>46.690</u>

**4.21. Poslovni prihodi**

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće prihode:

Red. br.	Vrsta prihoda	2020. godina	2019. godina
1.	Prihodi od prodaje proizvoda		
2.	Prihodi od prodaje robe		
3.	Promena vrednosti zaliha učinaka		
4.	Prihodi od premija, subencija, dotacija	382	
5.	Prihodi od zakupa	42.873	44.705
	<b>Ukupno</b>	43.255	44.705

**4.22. Poslovni rashodi**

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće poslovne rashode:

Red. br.	Vrsta rashoda	2020. godina	2019. godina
1.	Nabavna vrednost prodate robe		
2.	Troškovi materijala za izradu	183	40
3.	Troškovi el energije i grejanja	752	585
4.	Troškovi rezervnih delova		

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd  
 raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd  
 Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine  
 (Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)

Red. br.	Vrsta rashoda	2020. godina	2019. godina
5.	Troškovi sitnog inventara		
6.	Troškovi zarada	6.885	6.412
7.	Troškovi naknada zarada i ostali lični rashodi	1.926	2296
8.	Troskovi tekuće održavanje	887	462
9.	Troskovi zakupa	697	651
10.	Troskovi PTT i prevoza	274	242
11.	Komunalne usluge	119	91
12.	Troškovi amortizacije	139	120
13.	Troškovi rezervisanja	0	0
14.	Troškovi reklame i propagande	0	0
16.	Nematerijalni troškovi	9.152	15.291
		21.014	26.190

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 2020. godini iznosi 1.926 hiljada din.

#### 4.23. Finansijski prihodi i rashodi

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

Red. br.	Vrsta prihoda	2020. godina	2019. godina
1.	Prihodi od kamata	178	37
2.	Pozitivne kursne razlike	0	6
3.	Ostali finansijski prihodi		
	<b>Ukupno finansijski prihodi</b>	<b>178</b>	<b>58</b>
4.	Rashodi kamata	1.945	1.531
5.	Negativne kursne razlike		0
	<b>Ukupno finansijski rashodi</b>	<b>1.945</b>	<b>1.531</b>

#### 4.24. Ostali prihodi i rashodi

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

Red. br.	Vrsta prihoda	2020. godina	2019. godina
1.	Prihodi od prodaje stalnih sredstava		
2.	Ostali prihodi	17.086	27.986
	<b>Ukupno ostali prihodi</b>	<b>17.086</b>	<b>27.986</b>
3.	Rashodi po osnovu kazni		
4.	Gubici po osnovu obezvređenja stalnih sredstava		
5.	Ostali rashodi	922	934
	<b>Ukupno ostali rashodi</b>	<b>922</b>	<b>934</b>

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**  
**raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd**  
**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine**  
*(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

---

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

58200 – rashodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina – procena (u hiljadama dinara):

2020.	2019.
<b>922</b>	<b>2.425</b>

68200 – prihodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina – procena (u hiljadama dinara):

2020.	2019.
<b>7.466</b>	<b>5.075</b>

### Ostala obelodanjivanja

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

Na dan 31.12.2020. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd iskazalo je rezervisanja za obaveze iz sudskih sporova, za koje postoji visok stepen rizika i mogućnosti naplate, a za koje je nakon pribavljanja dokaza o ranijoj isplati naknade pokrenut postupak utvrđivanja ništavosti ranijih Rešenja o utvrđivanju prava na naknadu, i to:

1. U predmetu broj 10.P1.br. 92508/10 koji se vodi pred Prvim Osnovnim sudom u Beogradu, po tužbi bivšeg člana Upravnog odbora Bogosava Milovanović za naknadu štete zbog neisplaćene naknade za članstvo u Upravnom odboru, prvostepenom presudom Prvog osnovnog suda NBB NEKRETNINE AD Beograd je obavezano da isplati iznos naknade od 30 hilj dinara. Odluka suda pravosnažna i konačna. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2020 godine, 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 31.12.2020 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-

**„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**

**raniji naziv „BANOVO BRDO“ AD Beograd**

**Napomene uz finansijske izveštaje za godinu završenu 31. decembra 2020. godine**

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

---

12/2015, a koji je u prekidu do pravosnažnog okončanja postupaka po vanrednim pravnim lekovima u upravnom postupku (po zahtevu za oglašavanje ništavim rešenja Komisije i zahteva za ponavljanje postupka);

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

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

Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2020 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

3. U predmetu posl. br.R1-228/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Nikolić Živka, Drobnjak Radmile, Petrović Jelene, Petrović Milanke i Šargić Zlatije, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Prema proceni tržišne vrednosti Poreska uprava je 11.12.2009. godine utvrdila tržišnu vrednost oduzetog zemljišta u iznosu od 2.438 hilj dinara za koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd dalo saglasnost. Po žalbi predlagača, Poreska uprava je dana 27.05.2011. godine, utvrdila novu tržišnu vrednost u iznosu od 18.888 hilj dinara, na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. S obzirom da je još uvek u toku prvostepeni postupak koji je na dan bilansa u statusu prekida, da nije doneta obavezujuća prvostepena presuda, kao i da je na procenu poreske uprave od 27.05.2011. godine NBB NEKRETNINE AD Beograd uložilo prigovor - žalbu, na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 2.438 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2011. godine. Status predmeta na 31.12.2020 godine je prekid vanparničnog postupka pred Drugim osnovnim sudom usled smrti predlagača Nikolić Živka. Dakle, na dan 31.12.2020 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu i ukidanje prinudne naplate i to:

- Vanparnični postupak pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, koji se vodi pod posl. br.R1-228/10, a koji je u prekidu;

- Postupak po predlogu za oglašavanje ništavim rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica 463-406/2016, koji se vodi pod posl.br.463-406/2015, a koji je u prekidu do pravosnažnog okončanja postupka po predlogu za ponavljanje upravnog postupka;

- Postupak po predlogu za ponavljanje upravnog postupka pred Komisijom za oduzeto zemljište Opštine Čukarice koji se vodi pod brojem 463-1060/2016

Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2020 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

4. U predmetu posl. br.R1-44/14 koji se vodi pred Drugim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Miljković Mihajla, Martić Jelene, Nešić Milke, Marković Ljubinke, Vučević Nadežde, Maslaković Danice, Miljković Miodraga, 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 31.12.2020 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.

U ovom predmetu privredno društvo nema zastupnika od 03.11.2020 godine.

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 31.12.2020. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2020 godine, u ovom postupku društvo nema ovlašćenog zastupnika.

## 5. Transakcije sa povezanim pravnim licima

Većinski vlasnik Društva je privredno društvo Gigavit doo Beograd (registrovano u Republici Srbiji) u čijem se vlasništvu nalazi 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 31.12.2020. godine, stanje potraživanja i obaveza prema povezanom pravnom licu:

	<u>2020.</u>	<u>2019.</u>
Potraživanja o zakupca (konto 2000 i 20000)	1.707	1.411
Potrazivanje Cesija	413	385
Potrazivanje Asignacija	1.345	1046
Obaveze depozit	33	33
Data pozajmica	3.870	
Potrazivanja za kamatu	194	16
Ostala potrazivanja	330	293
Kratkoročne finansijske obaveze po osnovu zajma (konto 4200)		
Obaveze po osnovu placanja od strane Gigavita za B.Brdo (42002)		
Obaveze po osnovu Ugovora o jemstvu (konto 43990)		
Obaveze po osnovu kamata na zajam (konto 46000)		
Obaveze po osnovu asignacija (konto 42001)		
Obaveze prema dobavljačima (konto 4310)		
	<u>21</u>	<u>10</u>
	<u>7.805</u>	<u>3.108</u>

U toku 2020 godine Društvo nije odobravalo kredite ka povezanom pravnom licu, kao ni prema rukovodstvu i članovima Uprave.



## 6. Događaji nakon datuma bilansa

Nije bilo značajnih događaja nakon datuma bilansiranja.

Delovodni broj: 219/01

U Beogradu, 15.04.2021. godine

M.P. 1

Vesna Vojnović  
Računovodstvo po Ugovoru  
Camastra doo Beograd

M.P. 200000405

Katarina Petrović  
NBB NEKRETNINE AD Beograd  
Generalni direktor

Digitally signed by Vesna Vojnović  
100075700-1505955177671  
Date: 2021.04.21 13:36:50 +02'00'

Digitally signed by Katarina Petrović  
200000405  
Date: 2021.04.21 13:34:48 +02'00'



**IZVEŠTAJ O POSLOVANJU  
ZA PERIOD  
JANUAR – DECEMBAR 2020. GODINE**



## OCENA POSLOVANJA U 2020. GODINI

Ukupno makroekonomsko okruženje i nepovoljan razvojni trend na tržištu nekretnina tokom 2020. godine u velikoj meri je uticao na uslove poslovanja privrednog društva NBB NEKRETNINE a.d. u 2020. godini, što je u značajnoj meri odredilo okvire ostvarenih rezultata poslovanja u 2020 godini. Drugi talas svetske ekonomske krize, koji se od 2012 godine nastavio u narednim godinama i 2020 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 2020 godini bio je zasnovan na postojećoj bazi kupaca - zakupa, sa tendencijom blagog porasta i uvođenjem novih zakupa. Zbog skoro konstantnih problema sa likvidnošću i pravnim statusom nekretnina u vlasništvu privrednog društva, realizacija prihoda od zakupa bila veća za 1,848 miliona u odnosu na visinu realizacije iz 2018 godine.

U 2020 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 2020 godine.

Polazeći od finansijskih izveštaja za 2020 godinu, privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd je ostvarilo ukupan poslovni prihodu iznosu od 44.7 miliona dinara, uz ostvareni poslovni dobitak u iznosu od 18.5 milion dinara, i neto profitom u iznosu od 46.6 miliona dinara.

U 2020 godini, troškovi finansiranja ostvareni su u iznosu od 1.5 miliona dinara, koji su manji za 2.9 miliona dinara u odnosu na 2018 godinu.

Početak 2020 godine, poslovanje NBB NEKRETNINE je obeležila izražena nelikvidnost, sa blokadom poslovnih računa od 21.08.2013 godine, koja je okončana na kratko 17.06.2020 godine, a uspešno rešena nakon nove blokade 30.07.2020 godine. Drugu polovinu 2020 godine karakteriše stabilizacija poslovanja NBB Nekretnina ad Beograd.



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2020.

### 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 31.12.2020:	1.254
Mail:	<a href="mailto:office@nbbnekretnine.rs">office@nbbnekretnine.rs</a>
Web:	<a href="http://www.nbbnekretnine.rs">www.nbbnekretnine.rs</a>
Ovlašćeno lice za zastupanje:	Katarina Petrović
Broj zaposlenih na 31.12.2020:	3
Vrednost imovine na 31.12.2020:	452.245.000 RSD
Ukupan kapital na 31.12.2020:	243.147.000 RSD
Tržišna kapitalizacija na 31.12.2020:	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 2020 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 PROTEKLIM PERIODU

Prihodi od zakupa u RSD	2016.	2017.	2018.	2019.	2020
Ukupni prihodi:	46.066.201,41	46.166.762,25	42.856.880,77	44.705.088,62	43.255.565,57



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2020.

### OCENA TRŽIŠNE POZICIJE U 2020 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 2020. 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 2020 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 2020. GODINU

u 000,00 din

<i><b>Bilans stanja</b></i>	2020	2019	promena
<i><b>Ukupna aktiva</b></i>	<b>503.831</b>	<b>474.719</b>	<b>6,13%</b>
Stalna imovina	468.230	461.607	1,43%
- postrojenja i oprema	435.393	428.751	1,55%
Obrtna imovina	35.388	13.112	169,89%
- zalihe	219	218	0,46%
- potraživanja i cash	12.185	12.894	-5,50%
<i><b>Kapital</b></i>	<b>345.852</b>	<b>312.373</b>	<b>10,72%</b>
Osnovni kapital	444.449	444.449	0,00%
Neuplaćeni upisani			-
Rezerve			-
Revalorizacione rezerve	20.236	20.236	0,00%
Gubitak	152.311	199.001	-23,46%
Neraspoređena dobit	33.478	46.689	-28,30%
Sopstvene akcije			-
<i><b>Obaveze</b></i>	<b>157.979</b>	<b>162.346</b>	<b>-2,69%</b>
Dugoročna rezervisanja	58.076	60.048	-3,28%
Dugoročne obaveze	1.837	1.751	4,91%
- dugoročni krediti	-	-	-
Kratkoročne obaveze	98.066	100.547	-2,47%
<i><b>Ukupna pasiva</b></i>	<b>503.831</b>	<b>474.719</b>	<b>6,13%</b>



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2020.

u 000,00 din

<b>Bilans uspeha</b>	2020	2019	promena
<b>Poslovni prihodi</b>	<b>43.255</b>	<b>44.705</b>	<b>-3,24%</b>
- prihodi od prodaje	42.873	44.705	-4,10%
<b>Poslovni rashodi</b>	<b>21.014</b>	<b>26.190</b>	<b>-19,76%</b>
- nab.vred. prodate robe	0	0	-
- troškovi materijala	183	40	357,50%
- amortizacija	139	120	15,83%
Finansijski prihodi	178	58	206,90%
Finansijski rashodi	3.396	1.531	121,82%
Ostali prihodi	10.136	33.061	-69,34%
Ostali rashodi	922	3.359	-72,55%
<b>EBITDA</b>	<b>22.241</b>	<b>18.515</b>	<b>20,12%</b>
<b>EBIT</b>	<b>43.628</b>	<b>53.372</b>	<b>-18,26%</b>
Porez na dobit	3.428	5.151	-33,45%
<b>Neto dobit</b>	<b>36.982</b>	<b>46.748</b>	<b>-20,89%</b>

<b>Aktivnost</b>	<u>2020</u>
Koeficijent obrta ukupne aktive	0,09
Koeficijent obrta stalne imovine	0,09
Koeficijent obrta zaliha	196,22
Koeficijent obrta potraživanja	3,42

<b>Kapital</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Odnos duga i kapitala	0,46	0,52
Odnos duga i ukupne aktive	0,31	0,34
Koeficijent finansijske stabilnosti	0,87	0,81
Odnos stalne i obrtne imovine	13,23	35,20
Pokriće kamata	12,85	34,86
Leveridž	0,01	0,01

<b>Profitabilnost</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ROA	8,03%	
ROE	11,24%	
Gross profit margin	50,99%	41,42%
Operativna profitna stopa	101,76%	119,39%
Neto profitna	86,26%	104,57%



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2020.

stopa

<b><u>Likvidnost</u></b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Tekući racio likvidnosti	0,36	0,13
Brzi racio likvidnosti	0,36	0,13
Potraživanja/Kratke obaveze	0,12	0,13
Neto obrtni fond (000 RSD)	-62.678	-87.435
Racio neto obrtnog fonda	-0,12	-0,18
Neto obrtni fond/zalihe	-286,20	-401,08

#### **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.

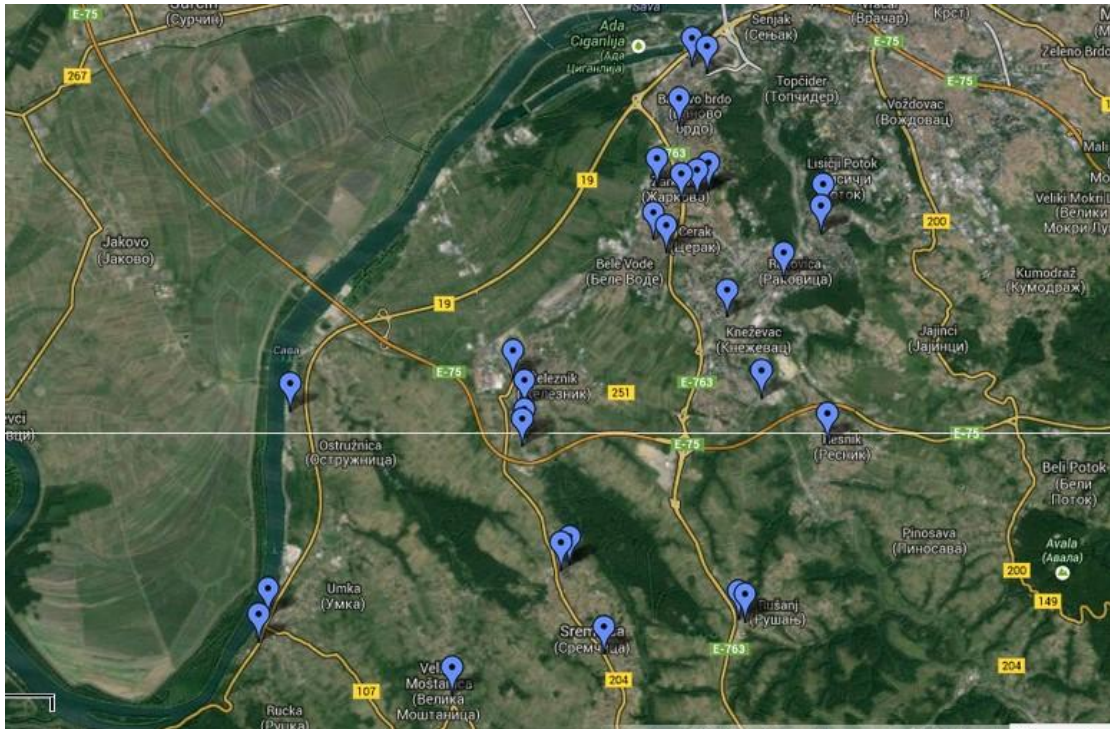
##### **OBJEKTI**

Na dan 31.12.2020 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 31.12.2020 godine knjigovodstvena vrednost nepokretnosti u knjižnom i vanknjižnom vlasništvu NBB NEKRETNINE AD iznosila je 433.259.099,37 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 31.12.2020. godine. U 2020 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 poravnanja 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 Moštаницe, 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 svojину po osnovu poljoprivrednog zemljišnog fonda i konfiskacijom zbog neizvršenih obaveza iz obaveznog otkupa poljoprivrednih proizvoda („Službeni glasnik RS“ br.18/91, 20/92 i 42/98), 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





## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2020.

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.

Od napred navedenih sporova na dan 31.12.2020 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 na dan 31.12.2020 godine, 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, nepravnosnažnim rešenjem suda od 04.07.2012. godine određena je naknada za oduzeto poljoprivredno zemljište i obavezan je krajnji korisnik- NBB NEKRETNINE a.d. Beograd da istu isplati, u ukupnom iznosu od 33.176 hilj dinara isplati u jednakim tromesečnim ratama, u roku od 10 godina, a počev od isteka godinu dana od dana pravnosnažnosti predmetnog rešenja sa kamatom u visini rasta cena na malo, prema poslednje objavljenim podacima republičkog organa nadležnog za poslove statistike, a od dana pravnosnažnosti rešenja do dospelosti svake rate utvrđene zakonom. Po žalbi NBB NEKRETNINE AD Beograd, u drugostepenom postupku je ukinuto Rešenje Prvog osnovnog suda 1.R1-93/10 od 04.07.2012 godine. Na dan 31.12.2020 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu i ukidanje prinudne naplate i to:



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2020.

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

Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2020 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

3. U predmetu posl. br.R1-228/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Nikolić Živka, Drobnjak Radmile, Petrović Jelene, Petrović Milanke i Šargić Zlatije, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Prema proceni tržišne vrednosti Poreska uprava je 11.12.2009. godine utvrdila tržišnu vrednost oduzetog zemljišta u iznosu od 2.438 hilj dinara za koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd dalo saglasnost. Po žalbi predlagača, Poreska uprava je dana 27.05.2011. godine, utvrdila novu tržišnu vrednost u iznosu od 18.888 hilj dinara, na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. S obzirom da je još uvek u toku prvostepeni postupak koji je na dan bilansa u statusu prekida, da nije doneta obavezujuća prvostepena presuda, kao i da je na procenu poreske uprave od 27.05.2011. godine NBB NEKRETNINE AD Beograd uložilo prigovor - žalbu, na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 2.438 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2011. godine. Status predmeta na 31.12.2020 godine je prekid vanparničnog postupka pred Drugim osnovnim sudom usled smrti predlagača Nikolić Živka. Dakle, na dan 31.12.2020 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;



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2020.

- Postupak po predlogu za ponavljanje upravnog postupka pred Komisijom za oduzeto zemljište Opštine Čukarice koji se vodi pod brojem 463-1060/2016

Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2020 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

4. U predmetu posl. br.R1-44/14 koji se vodi pred Drugim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Miljković Mihajla, Martić Jelene, Nešić Milke, Marković Ljubinke, Vučević Nadežde, Maslaković Danice, Miljković Miodraga, 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 31.12.2020 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.

U ovom predmetu privredno društvo nema zastupnika od 03.11.2020 godine.

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 ukalkuliranih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 89,2 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2020. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2020 godine, u ovom postupku društvo nema ovlašćenog zastupnika.

## 6. POLOŽAJ NA TRŽIŠTU KAPITALA

Trgovanje na Beogradskoj berzi tokom 2020. godine i dalje karakterišu odsustvo investicione aktivnosti i opšta nelikvidnost akcija koje je emitovalo NBB NEKRETNINE AD Beograd, sa poslednjom tržišnom cenom u iznosu od 474,00 RSD / akciji. Upravo stoga nijedno došlo do značajnije promene u vlasničkoj strukturi i broju akcionara.

<b>Redosled prvih 18 akcionara po broju akcija / po broju glasova</b>			
<b>AKCIONAR</b>	<b>Broj akcija</b>	<b>% vlasništva</b>	<b>% po broju glasova</b>
GIGAVIT DOO Beograd	313.212	70,47%	70,47%
Delta Real Estate doo Beograd	3.552	0,80%	0,80%



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2020.

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%
Delečić 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%

<b>Struktura vlasništva na 31.12.2020.</b>	<b>Broj akcija</b>	<b>Vrednost kapitala</b>
Akcije u vlasništvu fizičkih lica	127.685	127.685.000
Akcije u vlasništvu pravnih lica	316.764	316.764.000
<b>Ukupan broj emitovanih akcija</b>	<b>444.449</b>	<b>444.449.000</b>

Ukupna vrednost upisanog i uplaćenog novčanog kapitala na dan 31.12.2020. godine kod Agencije za privredne registre: 5.191.025,74 €.

U skladu sa novim Zakonom o privrednim društvima, na redovnoj Skupštini akcionara, 28. Juna 2012 godine, na kojoj su osim godišnjih finansijskih izveštaja, usvojeni novi Statut i Osnivački akt, kao osnovna korporacijska akta, u NBB NEKRETNINE je primenjen jednodomni model upravljanja koji podrazumeva Skupštinu kao organ vlasnika, Odbor direktora kao poslovodni organ i Komisiju za reviziju. Posle konstituisanja Odbora direktora i Komisije za reviziju i imenovanja generalnog direktora i formalno je završen proces 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 2020 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 2020 godini realizovana i kumulirana dobit u iznosu od 46.689.355,07 (tekuća godina) RSD biće raspoređena na pokriće gubitaka iz ranijih godina, koji na dan 31.12.2020 godine kumulativno iznose 190.000.343,41 RSD.



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2020.

Odluka o raspodeli dobiti iz 2020. godine radi pokrića gubitka iz ranijih godina biće doneta na redovnoj sednici Skupštine akcionara do 30.06.2020 godine.

### 7. ZAPOSLENI

Na dan 31.12.2020 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 2020. godine za NBB NEKRETNINE a.d., koji pored neto zarade uključuju troškove poreza i doprinosa, ishrane i prevoza, iznose 8.654.025,60 RSD. U narednoj tabeli je dat i % učešća ukupnih zarada u prihodu od prodaje za 2020 i 2019 godinu:

U RSD	2020		2019	
Troškovi bruto zarada	6.728.112	15,55 %	6.253.314	13,99 %
Troškovi bruto naknada za upravu	1.925.913,60	4,45 %	2.296.281,60	5,14 %
<b>UKUPNO</b>	<b>8.654.025,60</b>	<b>20,00 %</b>	<b>8.549.595,60</b>	<b>19,13 %</b>

U RSD	2020		2019	
Isplaćena bruto zarada	6.728,112	15,55 %	6.253.314	13,99 %
Isplaćena bruto naknada za upravu	4.343.173,22	10,04%	0	0 %
<b>UKUPNO</b>	<b>6.253.314</b>	<b>25,59 %</b>	<b>6.249.989</b>	<b>14,54 %</b>

U 2020. godini nije bilo odlaska zaposlenih, niti novog zapošljavanja, čime je broj zaposlenih na 31.12.2020 ostao na istom nivou od 31.12.2019 godine, odnosno ostalo je 3 zaposlena.

### 8. AKTIVNOSTI U OBLASTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2020.

Zbog prirode delatnosti, društvo u toku 2020 godine nije imalo aktivnosti na polju istraživanja i razvoja.

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

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

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

### 9. KORPORATIVNO UPRAVLJANJE

Na godišnjoj skupštini akcionara održanoj 30.06.2017 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 Vasilic – član Komisije za reviziju i Mila Bajević - - član Komisije za reviziju.

Direktor društva je Katarina Petrović.

### 10. NAJZNAČAJNIJI POSLOVI SA POVEZANIM LICIMA U 2020 GODINI

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

Na dan 31.12.2020 godine, stanje potraživanja i obaveza prema povezanom pravnom licu:

potraživanja u iznosu od 7.859 hilj rsd sastoje se od:

konto 2000	1.707
konto 2201	194
Konto 2283	413
Konto 2284	1.345
Konto 2288	330
Konto 2287	3.870





## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2020.

obaveze u iznosu od 55 hilj rsd sastoje se od:

konto 4190	34
konto 43100	21

U toku 2020. 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 jakim 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**



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2020.

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 31.12.2020 godine i dan izrade Godišnjeg izveštaja o poslovanju, privredno društvo nema izražen kreditni rizik.

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

U toku 2020. 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**





## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2020.

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 2020 GODINE**

Dana 15.03.2020. godine, Odlukom o uvođenju vanrednog stanja („Službeni glasnik Republike Srbije broj 29/2020 od 15. marta 2020. godine“) na teritoriji cele Republike Srbije, uvedeno vanredno stanje, a u vezi sa proglašenjem epidemije i širenjem virusa Covid 19 među stanovništvom Republike Srbije. Uvedeno vanredno stanje ukinuto je 6.maja 2020. godine Odlukom o ukidanju vanrednog stanja, koje je proglašeno 15. marta 2020. godine usled COVID-19 („Službeni glasnik Republike Srbije broj 65/2020 od 6. maja 2020. godine“).

### **14. IZJAVA O PRIMENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA**

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

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

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



## IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2020.

U skladu sa odredbama čl.368. Zakona o privrednim društvima, Odbor direktora "NBB NEKRETNINE" AD Beograd, ova izjava čini sastavni deo Godišnjeg izveštaja o poslovanju za 2020. godinu.

### 15. NAPOMENA

Nije bilo značajnih događaja nakon datuma bilansiranja.

U Beogradu, 15.04.2021. godine, Delovodni broj: 218/01.

NBB NEKRETNINE AD Beograd

Katarina  
Petrović  
200000405

Digitally signed by  
Katarina Petrović  
200000405  
Date: 2021.04.22  
10:17:24 +02'00'

M.P.

Katarina Petrović, Direktor

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD  
Matični broj društva: 07005245  
Poreski identifikacioni broj (PIB): 100604600  
Broj registracije društva: BD 59231  
Upisani i uplaćeni osnovni kapital: 5.191.025,74 EUR  
Šifra delatnosti: 6820 – Iznajmljivanje vlastitih i iznajmljenih  
nekretnina i upravljanje njima



**NBB NEKRETNINE AD Beograd**  
**Vladimira Popovića br 6**  
**Novi Beograd**  
**Del broj 238/01**  
**Datum: 23.04.2021 godine**

**PREDMET: Izjava**

Izjavljujemo da je, prema našem najboljem saznanju, Godišnji finansijski izveštaj privrednog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2020 godine, sastavljen uz primenu odgovarajućih međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja i da daje istinite i objektivne podatke o imovini, obavezama, finansijskom položaju i poslovanju, dobitima i gubicima, tokovima gotovine i promenama na kapitalu javnog društva.

Izjavu daju lica odgovorna za sastavljanje Finansijskih izveštaja na dan 31.12.2020 godine:

Katarina  
Petrović  
200000405

Digitally signed by  
Katarina Petrović  
200000405  
Date: 2021.04.23  
14:14:17 +02'00'

Katarina Petrović, Direktor  
Zakonski zastupnik  
NBB NEKRETNINE AD Beograd

Vesna Vojnović  
100075700-15  
05955177671

Digitally signed by Vesna  
Vojnović  
100075700-1505955177671  
Date: 2021.04.23 14:16:32  
+02'00'

Vesna Vojnović  
Knjigovodstvo po Ugovoru  
Knjig. Agencija Camastra doo Beograd

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

Poslovno ime i sedište banke kod koje društvo ima račun:  
Banca Intesa ad Beograd - 160-296833-37  
Voivodanska banka ad Novi Sad - 355-1035678-4, Komercijalna Banka ad Beograd - 205-128996-33

**NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD**

Matični broj društva: 07005245

Poreski identifikacioni broj (PIB): 100604600

Broj registracije društva: BD 59231

Upisani i uplaćeni osnovni kapital: 5.191.025,74 EUR

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



**NBB NEKRETNINE AD Beograd**  
**Vladimira Popovića br 6, Novo Beograd**  
**Del broj: 239/01**  
**Datum 23.04.2021 godine**

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

**PREDMET: IZJAVA O RASPODELI DOBITI PO FINANSIJSKIM IZVEŠTAJIMA NA 31.12.2018.**

U svojstvu ovlašćenog lica za zastupanje javnog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd (MB: 07005245) izjavljujem da za dobit ostvarenu po finansijskim izveštajima na 31.12.2020 godine, nije doneta odluka o raspodeli dobiti, a da će ista biti doneta na Godišnjoj skupštini akcionara do 30.06.2021 godine.

U finansijskim izveštajima na dan 31.12.2020 godine, javno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd, ima iskazan:

- Gubitak ranijih godina u iznosu od .....152.311 hilj RSD
- Neraspoređenu dobit ostvarenu u 2020 godini u iznosu od .....33.478 hilj RSD

**Generalni direktor**

**Katarina Petrović**

Katarina Petrović  
200000405

Digitally signed by Katarina  
Petrović 200000405  
Date: 2021.04.23 14:14:51  
+02'00'

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

Poslovno ime i sedište banke kod koje društvo ima račun:

Banca Intesa ad Beograd - 160-296833-37

Voivodanska banka ad Novi Sad - 355-1035678-4, Komercijalna Banka ad Beograd - 205-128996-33

**NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD**

Matični broj društva: 07005245

Poreski identifikacioni broj (PIB): 100604600

Broj registracije društva: BD 59231

Upisani i uplaćeni osnovni kapital: 5.191.025,74 EUR

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



**NBB NEKRETNINE AD Beograd**  
**Vladimira Popovića br 6, Novo Beograd**  
**Del broj: 240/01**  
**Datum 23.04.2021 godine**

**PREDMET: IZJAVA**

U svojstvu ovlašćenog lica za zastupanje javnog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd (MB: 07005245) izjavljujem da nije doneta Odluka nadležnog organa o usvajanju godišnjih finansijskih izveštaja za 2020 godinu, i da će istu Skupština akcionara javnog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd doneti na Redovnoj sednici skupštine akcionara do 30.06.2021. godine

**Generalni direktor**

**Katarina Petrović**

Katarina Petrović  
200000405

Digitally signed by Katarina  
Petrović 200000405  
Date: 2021.04.23 14:14:34  
+02'00'

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

Poslovno ime i sedište banke kod koje društvo ima račun:

Banca Intesa ad Beograd - 160-296833-37

Voivodanska banka ad Novi Sad - 355-1035678-4, Komercijalna Banka ad Beograd - 205-128996-33