



ДРЖАВНА  
РЕВИЗОРСКА  
ИНСТИТУЦИЈА

**ИЗВЕШТАЈ  
О РЕВИЗИЈИ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА  
ЗАВОДА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА БЕОГРАДА ДОО, БЕОГРАД  
ЗА 2021. ГОДИНУ**



**Број: 400-839/2022-04/25  
Београд, 20. децембар 2022. године**



**САДРЖАЈ:**

	<i>Страна</i>
<b>ИЗВЕШТАЈ ДРЖАВНЕ РЕВИЗОРСКЕ ИНСТИТУЦИЈЕ.....</b>	<b>3</b>
<b>ПРИЛОГ I РЕЗИМЕ ОТКРИВЕНИХ НЕПРАВИЛНОСТИ И ПРЕПОРУКА.....</b>	<b>7</b>
<b>ПРИЛОГ II НАПОМЕНЕ УЗ ИЗВЕШТАЈ О РЕВИЗИЈИ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА ЗАВОДА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА БЕОГРАДА ДОО, БЕОГРАД ЗА 2021. ГОДИНУ .....</b>	<b>19</b>
<b>ПРИЛОГ III ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈИ ЗАВОДА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА БЕОГРАДА ДОО, БЕОГРАД.....</b>	<b>69</b>



## ИЗВЕШТАЈ ДРЖАВНЕ РЕВИЗОРСКЕ ИНСТИТУЦИЈЕ

### Завод за изградњу града Београда доо, Београд

#### Уздржавање од изражавања мишљења о финансијским извештајима

Вршили смо ревизију приложених финансијских извештаја Завода за изградњу града Београда доо, Београд (у даљем тексту: Друштво) за 2021. годину, који обухватају 1) Биланс стања; 2) Биланс успеха и 3) Напомене уз финансијске извештаје.

Ми не изражавамо мишљење о финансијским извештајима Завода за изградњу града Београда доо, Београд за 2021. годину. Због значаја питања описаних у делу извештаја *Основ за уздржавање од изражавања мишљења о финансијским извештајима*, нисмо били у могућности да прибавимо довољно адекватних ревизијских доказа који би обезбедили основ за изражавање мишљења о овим финансијским извештајима.

#### Основ за уздржавање од изражавања мишљења о финансијским извештајима

1. Друштво није саставило обрасце Биланса стања и Биланса успеха у складу са Правилником о садржини и форми обрасца финансијских извештаја и садржини и форми обрасца статистичког извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике јер:

– у наведеним обрасцима није исказало податке на свим позицијама означеним словима, римским и арапским бројевима према садржини група рачуна и рачуна по појединим позицијама обрасца, већ је исказало скраћени обим података, односно исказало податке само на позицијама које су означене словним ознакама и римским бројевима и

–у Билансу стања није исказало краткорочна активна временска разграничења у износу од 38.428 хиљада динара, као ни нераспоређени добитак текуће године у износу од 131.634 хиљаде динара, док је остале краткорочне обавезе исказало у већем износу за 93.206 хиљада динара у односу на вредност наведене позиције у пословним књигама.

2. Друштво је у 2020. години у пословним књигама погрешно евидентирало пословну промену искњижења објеката и пословну промену продаје објеката у извршном поступку што је имало за последицу исказивање у пословним књигама прецењене вредности грађевинских објеката и потцењене вредности губитка у износу од 437.086 хиљада динара.

У приложеним финансијским извештајима је исказана прецењена вредност пасивних временских разграничења и губитка у износу од 17.501 хиљаду динара, као и потцењена вредност потраживања од купаца и нераспоређеног добитка у износу од 5.887 хиљада динара јер Друштво није евидентирало приходе од продаје у периоду када су приходи заиста и настали, већ у периоду када су наплаћени и тиме није поступило у складу са Законом о рачуноводству.

3. У оквиру грађевинских објеката, на рачуну станова, Друштво исказује вредност од 8.640 хиљада динара за коју није устројило аналитичку евиденцију и није извршило попис, што није у складу са Законом о рачуноводству. Такође, Друштво издаје у закуп магацински простор који није исказан у пословним књигама Друштва, иако су испуњени услови за признавање одређени Одељком 17 – Некретнине, постројења и опреме МСФИ за МСП. Сматрамо да би вредност грађевинских објеката могла да буде материјално другачија од оне која је приказана у приложеним финансијским извештајима Друштва, али се ти износи не могу утврдити са разумним нивоом тачности.



Друштво нема устројену аналитичку евиденцију/помоћне књиге залиха недовршене производње и готових производа исказаних у главној књизи у вредности од 108.348 хиљада динара што није у складу са Законом о рачуноводству. Такође, Друштво евидентира у оквиру готових производа, уместо у оквиру инвестиционих некретнина, две блоковске гараже, два гаражна бокса, једну гаражу и један локал које даје у закуп, што није у складу са Одељком 16 – Инвестиционе некретнине МСФИ за МСП и Правилником о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике. Друштво није на крају извештајног периода оценило да ли је залихама недовршене производње и готових производа вредност умањена, што није у складу са Одељком 13 – Залихе и Одељком 27 – Умањење вредности имовине МСФИ за МСП. С обзиром на наведено, није било могуће уверити се у реалност и објективност исказане вредности залиха недовршене производње и готових производа у приложеним финансијским извештајима Друштва.

Потраживања у износу од 146.409 хиљада динара које Друштво исказује у пословним књигама, а односе се на комитента Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П, Београд нису исказана као обавеза у конфирмацији добијеној од наведеног комитента, док су обавезе Друштва мање исказане за 455.681 хиљаду динара од износа потраживања које поменути комитент исказује у конфирмацији. Није било могуће установити узроке описаног неслагања нити утврдити ефекте који би настали да је извршено усаглашавање стања потраживања и обавеза са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П, Београд.

Друштво у оквиру обавеза за порез на пренос апсолутних права исказује претплату у износу од 19.816 хиљада динара, док Пореска управа исказује потраживања од Друштва у износу од 42.310 хиљада динара, што представља неслагање у износу од 62.126 хиљаде динара. Није било могуће установити узроке описаног неслагања нити утврдити ефекте који би настали да је извршено усаглашавање стања потраживања и обавеза са Пореском управом.

Друштво је у финансијским извештајима исказало прецењену вредност ревалоризационих резерви у износу од 337.470 хиљада динара јер се исте односе на објекат који је у току 2020. године искњижен из пословних књига, а ревалоризационе резерве које се на њега односе нису укинуте. С обзиром да Друштво није рачуноводственим политикама одредило на који начин ће се вршити укидање истих, није било могуће утврдити ефекте које наведена неправилност има на друге позиције финансијских извештаја за 2021. годину.

Друштво није вршило процену исхода сваког појединачног судског спора у којима је оно тужена страна и није извршило резервисања у случајевима када су испуњени услови за признавање дефинисани Одељком 21 – Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална имовина МСФИ за МСП. Сматрамо да би вредност дугорочних резервисања могла да буде материјално другачија од оне која је приказана у приложеним финансијским извештајима Друштва, али се ти износи не могу утврдити са разумним нивоом тачности.

За исказане одложене пореске обавезе у износу од 107.966 хиљада динара, није презентован обрачун који приказује по којим основама су наведене обавезе признате и на основу ког би утврдили да ли је признавање истих извршено у складу са Одељком 29 – Порез на добитак МСФИ за МСП. Због природе рачуноводствених евиденција које служе за потребе обрачуна одложених пореза није било могуће уверити се у реалност и објективност исказаних одложених пореских обавеза са стањем на дан 31. децембра 2021. године.



Друштво је у току 2021. године евидентирало потраживања од купаца у износу од 6.942 хиљаде динара, приходе од закупа у износу од 5.785 хиљада динара и обавезе за порез на додату вредност у износу од 1.157 хиљада динара, као и умањење потраживања од купаца у износу од 2.233 хиљаде динара, прихода од изнајмљивања пословног простора у износу од 1.861 хиљаду динара и обавеза по основу пореза на додату вредност у износу од 372 хиљаде динара на основу неверодостојних рачуноводствених исправа (рачуна за закуп, одлуке и споразума) из којих се не може недвосмислено сазнати основ, врста и садржај пословне промене, што није у складу са Законом о рачуноводству.

### **Скретање пажње**

Скрећемо пажњу на Напомену 17. уз финансијске извештаје где је обелодањено да су текући рачуни Друштва у непрекидној блокади почев од 7. фебруара 2017. године, а износ блокаде је на дан 31. децембра 2021. године износио 290.103 хиљаде динара.

Наше мишљење не садржи резерву по овом питању.

### **Одговорност руководства за финансијске извештаје**

Руководство субјекта ревизије је одговорно за припрему и истинит и објективан приказ ових финансијских извештаја у складу са међународним стандардима финансијског извештавања и законом којим је уређено рачуноводство и за оне интерне контроле за које одреди да су потребне за припрему финансијских извештаја који не садрже материјално значајне погрешне исказе, настале услед криминалне радње или грешке.

При састављању финансијских извештаја, руководство је одговорно за процену способности субјекта ревизије 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 оснивач намерава да субјект ревизије престане са пословањем, или нема другу реалну могућност осим да то уради.

Руководство је одговорно за надгледање процеса финансијског извештавања субјекта ревизије.

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

Наша одговорност је спровођење ревизије финансијских извештаја у складу са Међународним стандардима врховних ревизорских институција (ISSAI) и издавање извештаја ревизора. Међутим, због питања описаног у делу извештаја *Основ за уздржавање од изражавања мишљења о финансијским извештајима*, нисмо били у могућности да прибавимо довољно адекватних ревизијских доказа да обезбедимо основ за мишљење о овим финансијским извештајима.



Независни смо у односу на субјекта ревизије у складу са ISSAI 130 – Етички кодекс врховних ревизорских институција и Етичким кодексом за државне ревизоре и друге запослене у Државној ревизорској институцији и испунили смо наше остале етичке одговорности у складу са овим кодексима.

**Генерални државни ревизор**

---

**Др Душко Пејовић**  
**Државна ревизорска институција**  
**Макензијева 41**  
**11000 Београд, Србија**  
**20. децембар 2022. године**



**РЕЗИМЕ ОТКРИВЕНИХ НЕПРАВИЛНОСТИ И ПРЕПОРУКА**



**С А Д Р Ж А Ј:**

	<i>Страна</i>
<b>1. Резиме откривених неправилности .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Резиме датих препорука .....</b>	<b>14</b>
<b>3. Захтев за достављање одазивног извештаја.....</b>	<b>17</b>





## 1. Резиме откривених неправилности

### ПРИОРИТЕТ 1<sup>1</sup>

1) Правилник о рачуноводству и рачуноводственим политикама не садржи примењене рачуноводствене политике за признавање и вредновање имовине и обавеза, прихода и расхода што није у складу са одредбама члана 2 став 1 тачка 10) Закона о рачуноводству којим је дефинисано да интерна регулатива, у смислу овог закона, подразумева општа акта која доноси правно лице, односно предузетник, а која садрже посебна упутства и смернице за организацију рачуноводства и вођење пословних књига, рачуноводствене политике за признавање и вредновање имовине и обавеза, прихода и расхода, као и друга питања вођења пословних књига и састављања финансијских извештаја за која је овим законом прописано да се уређују општим актом правног лица, односно предузетника. У Правилнику о рачуноводству и рачуноводственим политикама је наведено да за признавање, вредновање, презентацију и обелодањивање позиција у финансијских извештајима Друштво примењује Међународне стандарде финансијског извештавања (МСФИ) док је у Напоменама за финансијске извештаје наведено да је Друштво приликом састављања финансијских извештаја за 2021. годину применило МСФИ за МСП (Напомена 1.1.3).

2) Правилником о давању у закуп пословног простора нису регулисани услови и начин одобравања попушта нити је одређено у чијој је надлежности њихово одобравање (Напомена 2.1.1.3).

3) На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је:  
 – да је набавна вредност некретнина, постројења и опреме већа у главној књизи у односу на аналитичку евиденцију за износ од 58.660 хиљада динара, исправка вредности је мања у главној књизи у односу на аналитичку евиденцију за износ од 379.169 хиљада динара и садашња вредност исказана у главној књизи је већа од садашње вредности некретнина, постројења и опреме у аналитичкој евиденцији Друштва за износ од 437.829 хиљада динара. Друштво није у складу са чланом 20 Закона о рачуноводству извршило усклађивање промета и стања помоћних књига са главном књигом пре пописа имовине и обавеза и пре састављања годишњих финансијских извештаја;

– да Друштво није извршило попис нематеријалних улагања набавне и исправке вредности 2.317 хиљада динара, станова набавне вредности 23.455 хиљада динара и исправке вредности 14.815 хиљада динара, ситног инвентара у употреби набавне и исправке вредности 286 хиљада динара и робе у складишту вредности 386 хиљада динара, што није у складу са чланом 20 Закона о рачуноводству којим је прописано да правно лице врши попис имовине и обавеза на датум биланса и чланом 2 Правилника о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем којим је одређено да имовина која је предмет пописа обухвата: уписани а неуплаћени капитал, нематеријалну имовину, некретнине, инвестиционе некретнине, постројења, опрему, остала стална материјална средства, биолошка средства, залихе материјала, недовршену производњу, недовршене услуге, готове производе и робу, стална средства намењена продаји и средства пословања које се обуставља, финансијске пласмане и потраживања и готовинске еквиваленте и готовину;

– да су комисији за попис некретнина, постројења и опреме дати подаци о количинама из књиговодства, пре уписивања стварног стања у пописне листе и пре него што су чланови комисије за попис потписали те листе, што није у складу са чланом 8 Правилника о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем;

<sup>1</sup> ПРИОРИТЕТ 1 – грешке, неправилности и погрешна исказивања које је могуће отклонити у року од 90 дана.



–да приликом вршења пописа некретнина, постројења и опреме у пописне листе није унета цена пописане имовине и није извршено вредносно обрачунавање пописане имовине, што није у складу са чланом 9 Правилника о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем (Напомена 2.2.1).

4) Друштво није устројило аналитичку евиденцију нематеријалне имовине, што није у складу са чланом 12 Закона о рачуноводству (Напомена 2.2.1.1).

5) Друштво је у 2020. години у пословним књигама погрешно евидентирало пословну промену искњижења објеката у Палмотићевој улици број 30 због уписа јавне својине града Београда и Републике Србије и пословну промену продаје објеката у Дунавској улици број 25 у извршном поступку, на начин што је садашњу вредност некретнина евидентирало на потражној страни рачуна грађевинских објеката и дуговној страни рачуна исправке вредности грађевинских објеката. Наведено је имало за последицу исказивање у пословним књигама прецењене вредности грађевинских објеката и потцењене вредности губитка у износу од 437.086 хиљада динара (Напомена 2.2.1.2).

б) У оквиру исправке вредности потраживања од купаца је евидентиран износ од 1.808 хиљада динара који се односи на потраживања које је наплаћено у току 2020. године, а исправка вредности није укинута. Наведена неправилност је имала за последицу исказивање у пословним књигама потцењене вредности потраживања од купаца и потцењене вредности нераспоређеног добитка у износу од 1.808 хиљада динара (Напомена 2.2.1.5).

7) Друштво је у току 2021. године евидентирало умањење потраживања од купаца у износу од 2.233 хиљаде динара, прихода од изнајмљивања пословног простора у износу од 1.861 хиљаду динара и обавеза по основу пореза на додату вредност у износу од 372 хиљаде динара на основу одлуке директора о ослобађању плаћања закупнине за одређене месеце и на основу споразума о умањењу закупнине закљученог са закупцем, уместо да изда књижно одобрење купцима. Наведена документа на основу којих је извршено евидентирање пословних промена у пословним књигама Друштва не представљају веродостојне рачуноводствене исправе у складу са чланом 9 Закона о рачуноводству јер не обухватају све податке потребне за књижење у пословним књигама тако да се из њих не може недвосмислено сазнати основ, врста и садржај пословне промене (Напомена 2.2.2.2).

## ПРИОРИТЕТ 2<sup>2</sup>

8) Друштво није саставило образац Биланс стања и Биланс успеха у складу са члановима 6 и 8 Правилника о садржини и форми обрасца финансијских извештаја и садржини и форми обрасца статистичког извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике јер у наведеним обрасцима није исказало податке на свим позицијама означеним словима, римским и арапским бројевима према садржини група рачуна и рачуна по појединим позицијама обрасца, већ је исказало скраћени обим података, односно исказало податке само на позицијама које су означене словним ознакама и римским бројевима (Напомена 1.1.1.1).

9) На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је да Друштво шест објеката, укупне садашње вредности исказане у аналитичкој евиденцији 114.248 хиљада динара, које даје у закуп и по том основу остварује приходе од закупнине, исказује у оквиру рачуна 022 – грађевински објекти уместо на рачуну 024 – инвестиционе некретнине, што није у складу са параграфом 16.2. Одељка 16 – Инвестиционе некретнине МСФИ за МСП и чланом 6 Правилника о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике. С обзиром да Друштво рачуноводственим политикама није одредило правила за накнадно вредновање инвестиционих некретнина, као и да Друштво у 2021. години

<sup>2</sup> ПРИОРИТЕТ 2 – грешке, неправилности и погрешна исказивања које је могуће отклонити пре припремања наредног сета финансијских извештаја.



није вршило процену вредности некретнина, није било могуће утврдити евентуалне ефекте који би били исказани у финансијским извештајима да је извршена правилна рекласификација наведених некретнина (Напомена 2.2.1.2).

10) Друштво у оквиру грађевинских објеката, на рачуну станова исказује вредност од 8.640 хиљада динара (набавна вредност износи 23.455 хиљада динара, а исправка вредности износи 14.815 хиљада динара). Друштво није устројило аналитичку евиденцију поменуте позиције станова, што није у складу са чланом 12 Закона о рачуноводству, није извршило попис, што није у складу са чланом 20 Закона о рачуноводству, нити је извршило обрачун и евидентирање амортизације. С обзиром на наведено, није било могуће уверити се у реалност и објективност исказане вредности станова у пословним књигама Друштва са стањем на дан 31. децембра 2021. године, као ни утврдити ефекте на финансијске извештаје Друштва за 2021. годину који би настали да је утврђено стварно стање наведене имовине, односно да је иста пописана (Напомена 2.2.1.2).

11) У поступку ревизије је утврђено да Друштво издаје у закуп магацински простор у Лештанима, општина Гроцка, површине 200 m<sup>2</sup>, који је део хале површине 1.264 m<sup>2</sup> и који није исказан у пословним књигама Друштва, нити је исти пописан на дан 31. децембра 2021. године у складу са чланом 20 Закона о рачуноводству. С обзиром да Друштво од наведеног објекта стиче економске користи и да се његова вредност може поуздано одмерити, а да исти није признат као средство у пословним књигама, Друштво није поступило у складу са параграфом 17.4 Одељка 17 – Некретнине, постројења и опреме и МСФИ за МСП. Није било могуће утврдити ефекте наведене неправилности на финансијске извештаје за 2021. годину. У поступку ревизије, додатним ревизорским поступцима, није било могуће утврдити да ли постоје и други објекти над којима Друштво има одређена права, а исти нису обухваћени пописом и не налазе се у пословним књигама (Напомена 2.2.1.2).

12) Друштво је извршило обрачун амортизације за 30 ставки опреме које на дан обрачуна амортизације (31. децембар 2021. године) нису имале садашњу вредност, односно у потпуности су амортизоване у претходним периодима. Тако обрачуната амортизација има негативан предзнак и износи (372) хиљаде динара. Друштво је за наведени износ умањило обрачунату амортизацију грађевинских објеката те је у финансијским извештајима за 2021. годину исказало прецењену вредност грађевинских објеката и потцењену вредност трошкова амортизације за 372 хиљаде динара (Напомена 2.2.1.2).

13) Друштво нема устројену аналитичку евиденцију/помоћне књиге залиха недовршене производње исказаних у главној књизи у вредности од 72.217 хиљада динара и готових производа исказаних у главној књизи у вредности од 36.131 хиљаду динара, према врсти, количини и вредности што није у складу са чланом 12 Закона о рачуноводству (Напомена 2.2.1.4).

14) На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је да Друштво две блоковске гараже, два гаражна бокса у жици и једну гаражу у Гандијевој улици на Новом Београду и један локал у улици Светозара Милетића бр. 15 у Београду, даје у закуп, а исте није рекласификовало са рачуна 120 – готови производи на рачун 024 – инвестиционе некретнине, што није у складу са параграфом 16.2. Одељка 16 – Инвестиционе некретнине МСФИ за МСП и са чланом 6 Правилника о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике. С обзиром да Друштво рачуноводственим политикама није одредило правила за накнадно вредновање инвестиционих некретнина, да није устројило аналитичку евиденцију готових производа, као и да Друштво у 2021. години није вршило процену вредности имовине, није било могуће утврдити евентуалне ефекте који би били исказани у финансијским извештајима да је извршена правилна рекласификација наведених објеката (Напомена 2.2.1.4).

15) Друштво на позицији недовршене производње и готових производа исказује залихе које потичу из ранијих година и исказане су у износу од 108.348 хиљада динара. Друштво није



на крају извештајног периода оценило да ли је наведеним залихама умањена вредност, односно да ли је књиговодствена вредност истих у потпуности повратива, што није у складу са параграфом 13.19. Одељка 13 – Залихе и параграфима 27.2-27.4. Одељка 27 – Умањење вредности имовине МСФИ за МСП. Није било могуће утврдити евентуалне ефекте који би били исказани у финансијским извештајима да је Друштво вршило оцену да ли је вредност залиха умањена (Напомена 2.2.1.4).

16) Друштво је у пословним књигама исказало потраживање од комитента Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П, Београд у износу од 146.409 хиљада динара и обавезе у износу од 305.684 хиљада динара. У поступку ревизије смо прибавили конфирмацију од наведеног комитента у којој је наведено да Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П, Београд у својим пословним књигама нема исказане обавезе према Друштву, а у оквиру ванбилансне активне исказује потраживања по основу накнаде за уређивање грађевинског земљишта у износу од 761.635 хиљада динара. Није било могуће установити узроке описаног неслагања нити утврдити ефекте који би настали да је извршено усаглашавање стања потраживања и обавеза са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П, Београд (Напомена 2.2.1.5).

17) Друштво је у оквиру осталих активних временских разграничења евидентирало износ од 38.428 хиљада динара који се односи на извршена плаћања пореза и доприноса за обавезно социјално осигурање Пореској управи, а за које Друштво није имало евидентиране обавезе. Увидом у рачуне за 2021. годину које води Пореска управа за Друштво као обвезника, утврђено је да Друштво у својим пословним књигама исказује потраживања по основу претплате која су већа за 24.925 хиљада динара од износа претплате коју исказује Пореска управа. Накнадно у поступку ревизије, одговорна лица Друштва су доставила преглед рачуна у претплати са свих извора у фискалној 2021. години који је прибављен од Пореске управе и у коме је на рачуну обједињене наплате пореза и доприноса по одбитку на обавезно социјално осигурање, исказана претплата Друштва у износу од 38.360 хиљада динара. С обзиром на наведено, није било могуће уверити се у реалност и објективност исказане позиције осталих активних временских разграничења у износу од 38.428 хиљада динара (Напомена 2.2.1.7).

18) Друштво у пословним књигама исказује ревалоризационе резерве у износу од 337.470 хиљада динара које се односе на објекат у Палмотићевој улици број 30 у Београду и формиране су приликом процене фер вредности објекта у 2010. години. Наведени објекат је у току 2020. године искњижен из пословних књига, а ревалоризационе резерве које се на њега односе нису укинуте и исказане су у прецењеном износу за 337.470 хиљада динара. С обзиром да МСФИ за МСП не регулише поступање са ревалоризационим резервама насталим проценом некретнина, постројења и опреме, а да Друштво није у складу са параграфом 10.4 Одељка 10 – Рачуноводствене политике, процене и грешке МСФИ за МСП, рачуноводственим политикама одредило на који начин ће се вршити укидање истих, није било могуће утврдити ефекте које наведена неправилност има на друге позиције финансијских извештаја за 2021. годину (Напомена 2.2.1.9).

19) Друштво није саставило биланс стања са стањем на дан 31. децембра 2021. године у складу са Правилником о садржини и форми обрасца финансијских извештаја и садржини и форми обрасца статистичког извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике јер није исказало краткорочна активна временска разграничења на позицији АОП 0058 у износу од 38.428 хиљада динара, као ни нераспоређени добитак текуће године на позицији АОП 0410 у износу од 131.634 хиљаде динара, док је остале краткорочне обавезе на позицији АОП 0449 исказало у већем износу за 93.206 хиљада динара у односу на вредност наведене позиције у пословним књигама. С обзиром на наведено, Друштво није у потпуности саставило биланс стања на начин да презентује имовину, обавезе и капитал Друштва на дан 31. децембра 2021. години и тиме није поступило у складу са параграфом 4.1 Одељка 4 – Извештај о финансијској позицији МСФИ за МСП (Напомена 2.2.1.9).



20) Друштво није вршило процену исхода сваког појединачног судског спора у којима је оно тужена страна и није извршило резервисања у случајевима када су испуњени услови за признавање дефинисани параграфом 21.4 Одељка 21 – Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална имовина МСФИ за МСП. Сматрамо да би вредност дугорочних резервисања могла да буде материјално другачија од оне која је приказана у финансијским извештајима за 2021. годину, али се ти износи не могу утврдити са разумним нивоом тачности (Напомена 2.2.1.10).

21) Друштво у пословним књигама исказује одложене пореске обавезе у износу од 107.966 хиљада динара, за који нам у поступку ревизије није презентован обрачун који приказује по којим основама су наведене обавезе признате и на основу ког би утврдили да ли је признавање истих извршено у складу са Одељком 29 – Порез на добитак МСФИ за МСП. Због природе рачуноводствених евиденција које служе за потребе обрачуна одложених пореза нисмо се могли уверити у реалност и објективност исказаних одложених пореских обавеза са стањем на дан 31. децембра 2021. године (Напомена 2.2.1.11).

22) Друштво у оквиру обавеза за порез на пренос апсолутних права исказује дуговни салдо, односно претплату у износу од 19.816 хиљада динара. Увидом у рачуне за 2021. годину које води Пореска управа за Друштво као обвезника, утврђено је да Пореска управа исказује потраживања од Друштва по основу пореза на пренос апсолутних права у износу од 42.310 хиљада динара, што представља неслагање у износу од 62.126 хиљаде динара. Није било могуће установити узроке описаног неслагања нити утврдити ефекте који би настали да је извршено усаглашавање стања потраживања и обавеза са Пореском управом (Напомена 2.2.1.14).

23) Друштво у оквиру краткорочних пасивних временских разграничења исказује износ од 17.501 хиљаду динара који се односи на ненаплаћене рате за 28 станова које је Друштво продало физичким лицима по основу закључених уговора о откупу станова на период од више година. Друштво није извршило признавање прихода од откупа станова у периоду када су приходи заиста и настали и тиме није поступило у складу са чланом 23 став 1 тачка 4) Закона о рачуноводству којим је одређено да се у финансијским извештајима приказују позиције прихода и расхода који се односе на пословну годину без обзира на датум њихове наплате, односно исплате. Наведена неправилност има за последицу исказивање у пословним књигама прецењене вредности пасивних временских разграничења и прецењене вредности губитка у износу од 17.501 хиљаду динара (Напомена 2.2.1.15).

24) Друштво је издавало рачуне за закуп пословног простора у улици Тошин бунар број 179, за период јул–децембар 2021. године, комитенту који је 11. јуна 2021. године постао власник тих објеката и који је са Друштвом уговорио да ће и поред тога наставити да плаћа закупнину у периоду од 12 месеци да би на тај начин исплатио део укупне купопродајне цене некретнине. По наведеном основу у пословним књигама, Друштво је евидентирало потраживања од купаца за закуп у износу од 6.942 хиљаде динара, приходе од закупа у износу од 5.785 хиљада динара и обавезе за порез на додату вредност у износу од 1.157 хиљада динара. Документа на основу којих је извршено евидентирање пословних промена (рачуни за закуп) не представљају веродостојне рачуноводствене исправе у складу са чланом 9 Закона о рачуноводству јер не приказују веродостојно насталу пословну промену и из њих се не може недвосмислено сазнати основ, врста и садржај пословне промене јер пословна промена по својој суштини представља плаћање дела укупне купопродајне цене некретнине на рате, а не закуп пословног простора. Такође, Друштво није у пословним књигама исказало приходе од продаје некретнина који доспевају за наплату у 2022. години, односно није извршило признавање прихода у периоду када су приходи заиста и настали и тиме није поступило у складу са чланом 23 став 1 тачка 4) Закона о рачуноводству којим је одређено да се у финансијским извештајима приказују позиције прихода и расхода који се односе на пословну годину без обзира на датум њихове наплате, односно исплате. Наведена неправилност има за последицу исказивање у пословним књигама потцењене вредности потраживања од купаца и



потцењене вредности нераспоређеног добитка у износу од 5.887 хиљада динара (Напомена 2.2.2.1).

### **ПРИОРИТЕТ 3<sup>3</sup>**

25) У току обављања ревизије утврђено је да Друштво није у складу са Правилником о заједничким критеријумима и стандардима за успостављање, функционисање и извештавање о систему финансијског управљања и контроле у јавном сектору:

- именовало руководиоца задуженог за финансијско управљање и контролу,
- основало радну групу којом руководи руководиоца задужен за финансијско управљање и контролу која ће се бавити питањима везаним за увођење и развој система финансијског управљања и контроле;
- донело акциони план за успостављање система финансијског управљања и контроле;
- утврдило ризике, политику управљања ризицима, као ни одговоре на ризике;
- донело писане политике, процедуре и упутства које би пружиле разумно уверавање да су ризици за постизање циљева ограничени на прихватљив ниво и
- доставило Министарству финансија – Централној јединици за хармонизацију Годишњи извештај о систему финансијског управљања и контроле за 2021. годину (Напомена 2.1.1).

26) Друштво није успоставило интерну ревизију у складу са одредбама члана 82 Закона о буџетском систему и одредбама члана 3 Правилника о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање интерне ревизије у јавном сектору (Напомена 2.1.2).

## **2. Резиме датих препорука**

### **ПРИОРИТЕТ 1**

1) Препоручује се Друштву да Правилник о рачуноводству и рачуноводственим политикама усклади са одредбама члана 2 став 1 тачка 10) Закона о рачуноводству (Напомена 1.1.3 – Препорука број 2).

2) Препоручује се Друштву да Правилником о давању у закуп пословног простора регулише услове и начин одобравања попушта и да одреди у чијој је надлежности њихово одобравање (Напомена 2.1.1.3 – Препорука број 3).

3) Препоручује се Друштву да попис имовине врши у складу са чланом 2, 8, 9 и 13 Правилника о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем, као и да усклади вредност некретнина, постројења и опреме у аналитичкој евиденцији и у финансијском књиговодству (главној књизи) (Напомена 2.2.1 – Препорука број 6).

4) Препоручује се Друштву да устроји аналитичку евиденцију нематеријалне имовине (Напомена 2.2.1.1 – Препорука број 7).

5) Препоручује се Друштву да изврши корекцију погрешно евидентираних пословних промена искњижења објекта у Палмотићевој улици број 30 у и продаје грађевинских објеката у Дунавској улици број 25 (Напомена 2.2.1.2 – Препорука број 8).

<sup>3</sup> ПРИОРИТЕТ 3 – грешке, неправилности и погрешна исказивања која је могуће отклонити у року до три године.



6) Препоручује се Друштву да укине исправку вредности потраживања које је наплаћено у износу од 1.808 хиљада динара (Напомена 2.2.1.5 – Препорука број 17).

7) Препоручује се Друштву да приликом одобравања попушта купцима издаје књижна одобрења и да на основу њих врши евидентирање пословних промена у пословним књигама Друштва (Напомена 2.2.2.2 – Препорука број 25).

## ПРИОРИТЕТ 2

8) Препоручује се Друштву да финансијске извештаје приказује у формату прописаним Правилником о садржини и форми обрасца финансијских извештаја и садржини и форми обрасца статистичког извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике (Напомена 1.1.1.1 – Препорука број 1).

9) Препоручује се Друштву да изврши рекласификацију грађевинских објеката које даје у закуп са позиције грађевинских објеката на позицију инвестиционих некретнина и да исте вреднује на начин који ће дефинисати рачуноводственим политикама (Напомена 2.2.1.2 – Препорука број 9).

10) Препоручује се Друштву да изврши попис станова исказаних у оквиру грађевинских објеката и да у складу са резултатима пописа устроји аналитичку евиденцију и изврши књижења ради усклађивања стања у књигама са стварним стањем (Напомена 2.2.1.2 – Препорука број 10).

11) Препоручује се Друштву да у пословним књигама евидентира све објекте који испуњавају услове за признавање утврђене параграфом 17.4 Одељка 17 – Некретнине, постројења и опреме и МСФИ за МСП (Напомена 2.2.1.2 – Препорука број 11).

12) Препоручује се Друштву да правилно обрачуна амортизацију за све ставке некретнина и да спроведе корективна књижења на начин који ће дефинисати рачуноводственим политикама (Напомена 2.2.1.2 – Препорука број 12).

13) Препоручује се Друштву да устроји аналитичку евиденцију недовршене производње и готових производа (Напомена 2.2.1.4 – Препорука број 13).

14) Препоручује се Друштву да изврши рекласификацију објеката које даје у закуп са позиције готових производа на позицију инвестиционих некретнина и да исте вреднује на начин који ће дефинисати рачуноводственим политикама (Напомена 2.2.1.4 – Препорука број 14).

15) Препоручује се Друштву да на крају извештајног периода оцени да ли је залихама недовршене производње и готових производа умањена вредност, односно да ли је књиговодствена вредност истих у потпуности повратива и да, по потреби, изврши одговарајућа књижења (Напомена 2.2.1.4 – Препорука број 15).

16) Препоручује се Друштву да предузме активности на усаглашавању потраживања и обавеза са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П, Београд (Напомена 2.2.1.5 – Препорука број 16).

17) Препоручује се Друштву да предузме активности на усаглашавању потраживања и обавеза по основу пореза и доприноса за обавезно социјално осигурање са Пореском управом (Напомена 2.2.1.7 – Препорука број 18).

18) Препоручује се Друштву да рачуноводственим политикама одреди начин коришћења ревалоризационих резерви и да у складу са тим спроведе књижења ради укидања



дела који се односи на објекат у Палмотићевој улици број 30 у Београду који није евидентиран у пословним књигама за 2021. годину (Напомена 2.2.1.9 – Препорука број 19).

19) Препоручује се Друштву да у билансу стања на позицијама АОП 0058, АОП 0410 и АОП 0449 исказаже вредности позиција које су исказане у пословним књигама (Напомена 2.2.1.9 – Препорука број 20).

20) Препоручује се Друштву да изврши процену исхода судских спорова и да изврши резервисања за трошкове судских спорова уколико су испуњени услови за признавање резервисања дефинисани параграфом 21.4 Одељка 21 – Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална имовина МСФИ за МСП (Напомена 2.2.1.10 – Препорука број 21).

21) Препоручује се Друштву да изврши обрачун одложених пореза у складу са Одељком 29 – Порез на добитак МСФИ за МСП и изврши одговарајућа књижења (Напомена 2.2.1.11 – Препорука број 22).

22) Препоручује се Друштву да предузме активности на усаглашавању потраживања и обавеза по основу пореза на пренос апсолутних права са Пореском управом (Напомена 2.2.1.14 – Препорука број 23).

23) Препоручује се Друштву да приходе од откупа станова исказује у складу са чланом 23 став 1 тачка 4) Закона о рачуноводству, односно да исте исказује у финансијским извештајима за пословну годину у којој су настали (Напомена 2.2.1.15 – Препорука број 24).

### **ПРИОРИТЕТ 3**

24) Препоручује се Друштву да у свим сегментима пословања успостави адекватан систем финансијског управљања и контроле у складу са Правилником о заједничким критеријумима и стандардима за успостављање, функционисање и извештавање о систему финансијског управљања и контроле у јавном сектору, на начин да именује руководиоца задуженог за финансијско управљање и контролу, оснује радну групу којом руководиоца задужен за финансијско управљање и контролу и која ће се бавити питањима везаним за увођење и развој система финансијског управљања и контроле, утврди ризике, политику управљања ризицима, као и одговоре на ризике и донесе писане политике, процедуре и упутства које би пружиле разумно уверавање да су ризици за постизање циљева ограничени на прихватљив ниво и достави Министарству финансија-Централна јединица за хармонизацију Годишњи извештај о систему финансијског управљања и контроле (Напомена 2.1.1 – Препорука број 4).

25) Препоручујемо Друштву да успостави и организује интерну ревизију у складу са Правилником о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање и извештавање интерне ревизије у јавном сектору (Напомена 2.1.2 – Препорука број 5).





### 3. Захтев за достављање одазивног извештаја

Завод за изградњу града Београда доо, Београд је, на основу члана 40 став 1 Закона о Државној ревизорској институцији, дужно да поднесе Државној ревизорској институцији писани извештај о отклањању откривених неправилности или несврсисходности (одазивни извештај) у року од 90 дана, почев од наредног дана од дана уручења овог извештаја.

Одазивни извештај мора да садржи:

- 1) навођење ревизије, на коју се он односи;
- 2) кратак опис неправилности у пословању, које су откривене ревизијом;
- 3) приказивање мера исправљања.

Мере исправљања су мере које субјект ревизије предузима да би отклонио неправилности или несврсисходности у свом пословању или мере за умањење ризика од појављивања одређене неправилности или несврсисходности у свом будућем пословању за чије предузимање субјект ревизије мора поднети уз одазивни извештај одговарајуће доказе.

Завод за изградњу града Београда доо, Београд је обавезно да у одазивном извештају искаже мере исправљања по основу откривених неправилности које су наведене у Извештају о ревизији финансијских извештаја Завода за изградњу града Београда доо, Београд за 2021. годину који садржи и препоруке за њихово отклањање, осим оних које су отклоњене у току обављања ревизије и садржане у поглављу Мере предузете у поступку ревизије. За мере исправљања је дужан да уз одазивни извештај достави доказе према следећем:

1. За неправилности првог приоритета, односно које је могуће отклонити у року од 90 дана Завод за изградњу града Београда доо, Београд треба да достави доказе о отклањању неправилности односно предузимању мера исправљања;
2. За неправилности другог приоритета, односно које је могуће отклонити у року до годину дана, и трећег приоритета, односно које је могуће отклонити у року до три године, Завод за изградњу града Београда доо, Београд треба да достави акциони план у којем ће описати мере и активности које ће бити предузете ради отклањања неправилности или смањења ризика од појављивања неправилности у будућем пословању као и планирани период предузимања мера и одговорно лице.

На основу члана 40 став 2 Закона о Државној ревизорској институцији одазивни извештај је јавна исправа која је потписана и оверена печатом од стране одговорног лица субјекта ревизије.

Државна ревизорска институција ће оценити веродостојност одазивног извештаја, тј. провериће истинитости навода о мерама исправљања, предузетим од стране субјекта ревизије, подносиоца одазивног извештаја. У случају потребе извршиће се и провера веродостојности одазивног извештаја. Такође, извршиће се и оцена да ли су мере исправљања исказане у одазивном извештају задовољавајуће.

Сагласно члану 57 став 1 тачка 3) Закона о Државној ревизорској институцији, ако субјект ревизије у чијем су пословању биле откривене неправилности или несврсисходности, не поднесе у прописаном року Институцији одазивни извештај, против одговорног лица субјекта ревизије поднеће се захтев за покретање прекршајног поступка.



Ако се оцени да одазивни извештај не указује да су откривене неправилности или несврсисходности отклоњене на задовољавајући начин, сматра се да субјект ревизије крши обавезу доброг пословања. Ако се ради о незадовољавајућем отклањању значајне неправилности или значајне несврсисходности, сматра се да постоји тежи облик кршења обавезе доброг пословања. У овим случајевима Државна ревизорска институција је овлашћена да предузима мере сагласно члану 40 став 7 до 13 Закона о Државној ревизорској институцији.

**НАПОМЕНЕ УЗ ИЗВЕШТАЈ О РЕВИЗИЈИ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА ЗАВОДА  
ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА БЕОГРАДА ДОО, БЕОГРАД ЗА 2021. ГОДИНУ**

**С А Д Р Ж А Ј**

<b>1. Основни подаци о субјекту ревизије .....</b>	<b>21</b>
<b>2. Налази у поступку ревизије .....</b>	<b>28</b>
<b>2.1. Интерна финансијска контрола .....</b>	<b>28</b>
<b>2.2. Финансијски извештај .....</b>	<b>33</b>
<b>2.2.1. Биланс стања .....</b>	<b>33</b>
<b>2.2.2. Биланс успеха .....</b>	<b>53</b>
<b>2.2.3 Напомене уз финансијске извештаје .....</b>	<b>62</b>
<b>3. Друга питања у поступку ревизије .....</b>	<b>62</b>

## 1. Основни подаци о субјекту ревизије

Одлуком Народног одбора Београда од 18. и 21. новембра 1955. године основана је Управа за изградњу Новог Београда са задатком да преузме изградњу објеката на подручју Новог Београда, које јој својом одлуком повери Савезно извршно веће или Народни одбор среза Београда. У периоду од 1955. године до 2009. године, Управа за изградњу Новог Београда је имала више промена правне форме и назива, да би на основу Закључка Владе од 10. децембра 2009. године закључен Споразум о уделу државне својине у средствима која користи Друштвено предузеће Завод за изградњу града Београда, између Републике Србије и Друштвеног предузећа Завод за изградњу града Београда, којим је Република Србија преузела оснивачка и управљачка права сразмерно уделу државног капитала и утврђен је удео државне својине у износу од 100%. Одлуком о изменама оснивачког акта из 2010. године, Друштвено предузеће Завод за изградњу града Београда, Београд се организује као друштво с ограниченом одговорношћу и послује у складу са прописима којима се уређује положај привредних друштава. Скупштина друштва је 20. априла 2012. године донела Одлуку о усвајању измена и допуна Оснивачког акта Друштвеног предузећа Завод за изградњу града Београда у делу који се односи на оснивача тако да је наведено да Завод за изградњу града доо, Београд послује средствима у својини града Београда и да је оснивач друштва град Београда.

Законски заступник Друштва није у складу са чланом 12 Закона о привредним друштвима<sup>4</sup> након сваке измене оснивачког акта сачинио и потписао пречишћен текст тог акта.

Промена правне форме у друштво са ограниченом одговорношћу је уписано у регистар Агенције за привредне регистре Решењем Бд 37422/2010 од 27. априла 2010. године.

Оснивач Завода за изградњу града Београда друштво са ограниченом одговорношћу, Београд (у даљем тексту: Друштво) је град Београд, а права оснивача врши Скупштина града Београда.

Претежна делатност Друштва је: 7022 - Консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем.

У складу са Оснивачким актом Друштва обавља и делатност: припремних радова, рушења објеката, земљани радови, испитивање терена бушењем и сондирањем, изградња објеката и делова, нискоградња, груби грађевински радови и специфични радови нискоградње, монтажа кровних конструкција и покривање кровова, изградња саобраћајница, аеродромских писта и спортских терена, изградња хидрограђевинских објеката, остали грађевински радови, укључујући и специјализоване радове, инсталациони радови, постављање електричних инсталација и опреме, изолациони радови, завршни радови, малтерисање, уградња столарије, постављање подних и зидних облога, бојење и застакљивање, остали завршни радови, складишта и стоваришта, послови са некретнинама за свој рачун, развој пројеката о некретнинама, куповина и продаја некретнина за сопствени рачун, изнајмљивање некретнина, послови са некретнинама за туђ рачун, агенција за некретнине, управљање некретнинама за туђ рачун и др.

Пун назив: Завод за изградњу града Београда друштво са ограниченом одговорношћу (Стари град).

---

<sup>4</sup> „Службени гласник РС“, бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - др. закон, 5/2015, 44/2018, 95/2018 и 91/2019.

Скраћени назив: Завод за изградњу доо, Београд

Седиште: Палмотићева број 30, Београд

Матични број: 07064594

ПИБ: 100043395

Друштво послује као јединствени правни субјект без огранака.

Органи Друштва су Скупштина, као орган власника капитала и директор као орган пословођења.

Друштво је на дан 31. децембра 2021. године имало 10 запослених.

## 1.1. Основ за састављање и презентацију финансијских извештаја

### 1.1.1. Вођење пословних књига

Вођење пословних књига, признавање и процењивање имовине и обавеза, прихода и расхода, састављање, приказивање, достављање и обелодањивање финансијских извештаја, правна лица и предузетници у Републици Србији су у обавези да врше у складу са Законом о рачуноводству<sup>5</sup> који прописује Међународне стандарде финансијског извештавања (МСФИ) као основу за признавање, вредновање, презентацију и обелодањивање позиција у финансијским извештајима. Међународни стандарди финансијског извештавања у смислу наведеног закона су: Оквир за припремање и приказивање финансијских извештаја (Концептуални оквир за финансијско извештавање), Међународни рачуноводствени стандарди (МРС), Међународни стандарди финансијског извештавања (МСФИ) и Међународни стандарди финансијског извештавања за мала и средња правна лица (МСФИ за МСП) и са њима повезана тумачења, накнадне измене тих стандарда и са њима повезана тумачења, чији је превод утврдило и објавило министарство надлежно за послове финансија.

Друштво је сходно критеријумима наведеним у Закону о рачуноводству, а на основу података из редовног годишњег финансијског извештаја за 2021. годину разврстано у мало правно лице, док је према подацима за 2020. годину разврстано као микро правно лице. Друштво примењује Међународне стандарде финансијског извештавања за мала и средња правна лица (у даљем тексту: МСФИ за МСП).

**Откривена неправилност:** Друштво није саставило образац Биланс стања и Биланс успеха у складу са члановима 6 и 8 Правилника о садржини и форми обрасца финансијских извештаја и садржини и форми обрасца статистичког извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике<sup>6</sup> јер у наведеним обрасцима није исказало податке на свим позицијама означеним словима, римским и арапским бројевима према садржини група рачуна и рачуна по појединим позицијама обрасца, већ је исказало скраћени обим података, односно исказало податке само на позицијама које су означене словним ознакама и римским бројевима.

**Ризик:** Састављање финансијских извештаја који садрже скраћени обим података доводи до непотпуног исказивања података у обрасцима биланса стања и биланса успеха.

<sup>5</sup> „Службени гласник РС”, број 73/2019 и 44/2021-др.закон.

<sup>6</sup> „Службени гласник РС”, број 89/2020.

**Препорука број 1:** Препоручује се Друштву да финансијске извештаје приказује у формату прописаним Правилником о садржини и форми обрасца финансијских извештаја и садржини и форми обрасца статистичког извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике.

Финансијски извештаји су исказани у хиљадама динара (РСД). Динар представља званичну извештајну валуту у Републици Србији. Финансијски извештаји су састављени у складу са начелом историјског трошка, осим ако је другачије наведено у рачуноводственим политикама које су дате у даљем тексту.

Финансијски извештаји за 2021. годину усвојени су од стране Скупштине друштва Одлуком број 13/7 од 28. марта 2022. године којом се усваја годишњи финансијски извештај за 2021. годину, а исти су достављени Агенцији за привредне регистре – Регистру финансијских извештаја, дана 29. марта 2022. године. Агенција за привредне регистре је издала потврду да је предметни извештај потпун и рачунски тачан, па је исти дана 26. маја 2022. године уписан у Регистар финансијских извештаја и јавно објављен на интернет страници Агенције.

Презентација финансијских извештаја захтева од руководства Друштва коришћење најбољих могућих процена и разумних претпоставки, које имају ефекта на презентоване вредности средстава и обавеза, обелодањивање потенцијалних потраживања и обавеза на дан састављања финансијских извештаја, као и прихода и расхода у току извештајног периода. Ове процене и претпоставке су засноване на информацијама расположивим на дан састављања финансијских извештаја. Међутим, стварни резултати могу одступати од ових процена.

Финансијски извештаји за 2021. годину састављени су у складу са начелом наставка пословања, који претпоставља да ће Друштво наставити са пословањем у догледној будућности.

Упоредне податке чине финансијски извештаји Друштва за 2020. годину који нису били предмет ревизије Државне ревизорске институције.

### 1.1.2 Организација рачуноводства

Скупштина Друштва је донела 14. децембра 2021. године Одлуку о усвајању Правилника о рачуноводству и рачуноводственим политикама.

Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама уређена је организација рачуноводственог система, начин вођења пословних књига, садржина књиговодствених исправа, рокови за достављање и књижење рачуноводствених исправа, чување пословних књига и књиговодствених исправа, обављање пописа имовине и обавеза, благајничко пословање, рачуноводствене политике, као и друга питања вођења пословних књига и састављања финансијских извештаја за које је Законом о рачуноводству прописано да се уређују општим актом.

Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама је наведено да је за обављање послова који обезбеђују функционисање рачуноводства и финансија задужена служба за рачуноводство и финансије која представља део информационог система правног лица.

У оквиру службе рачуноводства и финансија обављају се послови:

- финансијског књиговодства;
- погонског обрачуна – књиговодство трошкова и учинака;

- састављања и достављања финансијских извештаја;
- благајничког пословања;
- обрачуна зарада, накнада зарада и других примања запослених;
- обрачуна и плаћања по уговорима о делу и ауторским и другим уговорима;
- обрачуна и плаћања пореза и доприноса, царина и других дажбина;
- састављања и достављања пореских пријава и других прописаних евиденција и обрачуна;
- наплата и плаћање преко динарских и девизних рачуна правног лица и
- рачуноводственог планирања и контроле.

### 1.1.3. Рачуноводствене политике

У Правилнику о рачуноводству и рачуноводственим политикама је назначено да су рачуноводствене политике посебна начела, основи, конвенције, правила и пракса које је увојило привредно друштво за припремање и приказивање финансијских извештаја, као и да пословни догађаји чије рачуноводствено обухватање није посебно уређено овом одлуком, евидентирају се у складу са Међународним стандардима финансијског извештавања (МСФИ).

Међутим, у Напоменама уз финансијске извештаје за 2021. годину, наведено је да правно лице саставља први финансијски извештај у складу са МСФИ за МСП на дан који се завршава 31. децембра 2017. године, а датум преласка на примену МСФИ за МСП је 1. јануар 2015. године, као датум од којег почињу да се приказују упоредни подаци у финансијском извештају састављеном у складу са МСФИ за МСП.

**Откривена неправилност:** Правилник о рачуноводству и рачуноводственим политикама не садржи примењене рачуноводствене политике за признавање и вредновање имовине и обавеза, прихода и расхода што није у складу са одредбама члана 2 став 1 тачка 10) Закона о рачуноводству<sup>7</sup> којим је дефинисано да интерна регулатива, у смислу овог закона, подразумева општа акта која доноси правно лице, односно предузетник, а која садрже посебна упутства и смернице за организацију рачуноводства и вођење пословних књига, рачуноводствене политике за признавање и вредновање имовине и обавеза, прихода и расхода, као и друга питања вођења пословних књига и састављања финансијских извештаја за која је овим законом прописано да се уређују општим актом правног лица, односно предузетника. У Правилнику о рачуноводству и рачуноводственим политикама је наведено да за признавање, вредновање, презентацију и обелодањивање позиција у финансијских извештајима Друштво примењује Међународне стандарде финансијског извештавања (МСФИ) док је у Напоменама за финансијске извештаје наведено да је Друштво приликом састављања финансијских извештаја за 2021. годину применило МСФИ за МСП.

**Ризик:** Неутврђивање рачуноводствених политика општим актом Друштва може довести до недоследне примене истих.

**Препорука број 2:** Препоручује се Друштву да Правилник о рачуноводству и рачуноводственим политикама усклади са одредбама члана 2 став 1 тачка 10) Закона о рачуноводству.

<sup>7</sup> „Сл. гласник РС“, бр. 73/2019 и 44/2021 - др. закон.



У наставку извештаја даје се преглед значајних рачуноводствених политика наведених у Напоменама уз финансијске извештаје.

#### *Пословни приходи*

Пословни приходи обухватају приходе од продаје производа и услуга, приходе од активирања учинака, као и друге приходе који су обрачунати у књиговодственој исправи, независно од времена наплате.

Друштво признаје приход када се износ прихода може поуздано измерити и када је вероватно да ће у будућности имати прилив економских користи. Приход се признаје у висини фер вредности примљеног износа или потраживања по основу продаје производа и услуга у току нормалног пословања Друштва. Приход се исказује без пореза на додату вредност.

##### *а) Приход од продаје производа*

Приходи од продаје производа се признају када су суштински сви ризици и користи од власништва над производима и робом прешли на купца, што се уобичајено дешавало приликом испоруке производа и робе.

##### *б) Приходи од продаје услуга*

Друштво продаје услуге изнајмљивања пословног простора и укњижби непокретности. Ове услуге се пружају путем уговора са фиксном ценом, са уобичајено дефинисаним уговореним условима. Приход од уговора са фиксном ценом за извршене услуге генерално се признаје у периоду када су услуге извршене.

##### *в) Финансијски приходи*

Финансијски приходи обухватају приходе од камата и остале финансијске приходе, остварене из односа са осталим правним лицима. Приходи од камата се, у складу са начелом узрочности, признају у билансу успеха периода на који се односе. Приход од камата потиче од камата на депонована средства код банака, као и на затезне камате које се обрачунавају купцима који касне у извршавању својих обавеза, у складу са уговорним одредбама.

##### *г) Приход од закупнина*

Приход од закупнина потиче од давања инвестиционих некретнина у оперативни закуп и обрачунава се на пропорционалној основи током периода трајања закупа.

#### *Расходи*

Расходи се признају у билансу успеха по начелу узрочности прихода и расхода односно по обрачунској основи и утврђују се за период када су настали.

##### *а) Пословни расходи*

Пословни расходи обухватају трошкове условљене стварањем прихода од продаје и укључују трошкове материјала, горива и енергије, бруто зараде, трошкове амортизације и услуге пружене од стране трећих лица. Пословни расходи обухватају и опште трошкове као што су трошкови осигурања, платног промета, пореза и остале трошкове настале у текућем

обрачунском периоду.

#### *б) Финансијски расходи*

Финансијски расходи обухватају расходе по основу камата и остале финансијске расходе који се евидентирају у билансу успеха периода на који се односе, а у складу са начелом узрочности.

#### *Нематеријална улагања*

Нематеријална улагања се процењују по набавној вредности. Набавна вредност представља фактурну вредност добављача, заједно са свим осталим трошковима насталим до активирања нематеријалних улагања.

Накнадно вредновање нематеријалних улагања врши се по набавној вредности умањеној за исправку вредности и евентуалне кумулиране губитке по основу обезвређења.

Нематеријална улагања са одређеним корисним веком употребе се амортизују у току корисног века трајања и тестирају се на умањење вредности када год се јаве индикатори да нематеријално улагање може да буде обезвређено. Амортизација нематеријалних улагања се обрачунава за свако нематеријално улагање појединачно.

Нематеријална улагања са неодређеним корисним веком употребе се не амортизују, већ се тестирају појединачно на умањење вредности, најмање једном годишње. Процена корисног века употребе се врши годишње са циљем да се провери да ли је претпоставка о неодређеном корисном веку употребе и даље одржива. Тестирање нематеријалних улагања са неограниченим веком трајања на обезвређење се врши од стране независног (екстерног) проценитеља.

#### *Основна средства*

Основна средства се признају по набавној вредности или по цени коштања. Набавна вредност представља фактурну вредност добављача, заједно са свим осталим трошковима насталим до активирања основног средства.

Под некретнином или опремом сматрају се она средства чији је очекивани корисни век употребе дужи од једне године. Накнадни издаци у некретнине, постројења и опрему се капитализују само када је вероватно да ће будуће економске користи повезане са тим издацима припасти Друштву и да издаци могу поуздано да се измере. Сви остали трошкови текућег одржавања терете периоде у коме настану.

Амортизација основних средстава се обрачунава за свако стално средство појединачно. У складу са одлуком руководства, амортизација се обрачунава по стопама дефинисаним Правилником о начину разврставања сталних средстава.

#### *Инвестиционе некретнине*

Инвестиционе некретнине се почетно признају по набавној вредности, односно цени коштања.

### *Залихе*

Залихе недовршене производње и готових производа се вреднују по цени коштања, односно по нето продајној вредности ако је нижа.

### *Краткорочна потраживања*

Потраживања од купаца се евидентирају по фактурној вредности умањеној за исправку вредности обезвређених потраживања. Исправка вредности потраживања се утврђује када постоји објективан доказ да Друштво неће бити у стању да наплати све износе које потражује на основу првобитних услова потраживања. Значајне финансијске потешкоће купца, вероватноћа да ће купац бити ликвидирани или финансијски реорганизован, пропуст или кашњење у извршењу плаћања (више од 60 дана од датума доспећа) се сматрају индикаторима да је вредност потраживања умањена.

Процена исправке вредности потраживања врши се на основу старосне анализе и историјског искуства и када наплата целог или дела потраживања више није вероватна.

### *Финансијске обавезе*

Финансијске обавезе се иницијално признају по фер вредности, увећаној за директно приписиве трошкове трансакција. Изузетно од општег правила почетног признавања финансијских обавезе, краткорочне бескаматне обавезе код којих је ефекат дисконтовања нематеријалан, иницијално се признају по оригиналној фактурној вредности.

Финансијске обавезе Друштва укључују обавезе према добављачима и остале обавезе из пословања као и примљене кредите од банака, обавезе за нето зараде и накнаде зарада и обавезе за порезе и доприносе на зараде и накнаде зарада, обавезе према запосленима и обавезе за порезе.

Обавезе према добављачима и остале краткорочне обавезе из пословања накнадно се вреднују по номиналној (фактурној) вредности.

Примљени кредити од банака се првобитно признају у износима примљених средстава, а након тога се исказују по амортизованој вредности уз примену уговорене каматне стопе.

### *Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална средства*

Резервисања се признају у износима који представљају најбољу процену издатака захтеваних да се измири садашња обавеза на датум биланса стања. Резервисање може бити краткорочно и дугорочно. Уколико је резервисање дугорочно, а ефекат вредности новца значајан, дугорочно резервисање се дисконтује.

Резервисање ће бити признато када су кумулативно испуњена следећа три услова:

- 1) Друштво има садашњу обавезу (законску или изведену) као последицу прошлог догађаја;
- 2) Вероватно је да ће доћи до одлива ресурса ради измирења обавеза и
- 3) Висина обавезе може да се поуздано процени.

Резервисања за отпремнине и јубиларне награде се одмеравају по садашњој вредности очекиваних будућих одлива применом дисконтне стопе.

Резервисања за судске спорове формирају се у износу који одговара најбољој процени руководства Друштва у погледу издатака који ће настати да се такве обавезе измире.

Трошак резервисања се признаје у расходима периода.

Резервисање се може користити само по основу издатака за које је резервисање првобитно било признато. Када настане одлив средстава по основу обавезе за коју је претходно извршено резервисање, стварни трошкови се не исказују поново као расход, већ се књижење спроводи задужењем рачуна резервисања, а у корист одговарајућег рачуна обавеза (према врстама) или одговарајућег рачуна средстава (залихе, новчана средства) у зависности од карактера резервисања, врсте настале обавезе и начина на који је она измирена. Неискоришћени износ резервисања укида се у корист осталих прихода.

Уколико се очекује да ће део издатака за измирење обавезе бити надокнађен од стране трећег лица, надокнада се узима у обзир ако је извесно да ће бити примљена у случају да дође до измирења обавезе. У том случају надокнада се третира као засебна имовина, а износ признат за надокнаду не сме да премашује износ резервисања.

Резервисања се поново разматрају на сваки датум биланса стања и коригују ради одражавања најбоље текуће процене. Када више није вероватно да ће одлив ресурса који представљају економске користи бити захтеван, резервисање се укида у корист биланса успеха текуће године.

Резервисања се не признају за будуће пословне губитке.

Потенцијална обавеза је:

–могућа обавеза која настаје по основу прошлих догађаја и чије постојање ће бити потврђено само настанком или ненастанком једног или веше неизвесних будућих догађаја који нису у потпуности под контролом ентитета или

–садашња обавеза која настаје по основу прошлих догађаја али није призната јер није вероватно да ће одлив ресурса који представљају економске користи бити захтеван за измирење обавезе или износ обавезе не може да буде довољно поуздано процењен.

Потенцијалне обавезе се не признају у финансијским извештајима. Потенцијалне обавезе се обелодањују у напоменама уз финансијске извештаје, осим ако је вероватноћа одлива ресурса који садрже економске користи веома мала.

Друштво не признаје потенцијална средства у финансијским извештајима. Потенцијална средства се обелодањују у напоменама уз финансијске извештаје, уколико је прилив економским користи вероватан.

## **2. Налази у поступку ревизије**

### **2.1. Интерна финансијска контрола**

#### **2.1.1. Финансијско управљање и контрола**

Правилником о заједничким критеријумима и стандардима за успостављање, функционисање и извештавање о систему финансијског управљања и контроле у јавном

сектору<sup>8</sup> прописана је обавеза Друштва да успостави систем финансијског управљања и контроле.

У оквиру система финансијског управљања и контроле одвија се процес који је у функцији постизања циљева у области поузданог финансијског извештавања и области усклађености пословања Друштва са важећим законима и другим прописима. Законом о буџетском систему, у члану 80 утврђено је да систем интерних контрола обухвата: (а) финансијско управљање и контролу код корисника јавних средстава, (б) интерну ревизију и (в) хармонизацију и координацију финансијског управљања и контроле и интерне ревизије коју обавља Министарство финансија – Централна јединица за хармонизацију.

Интерне контроле се успостављају и спроводе као систем, односно ради се о свеобухватном процесу, који утврђују руководство и запослени у Друштву, и осмишљен је у циљу решавања ризика и улагања напора да би се постигле следеће опште сврхе:

- уредно, етичко, економично, ефикасно и ефективно пословање,
- испуњавање обавезе полагања рачуна,
- усклађеност са законима и другим прописима,
- обезбеђење и заштита од губитака, злоупотребе и штете.

Интерне контроле садрже пет међусобно повезаних компонената:

- контролно окружење,
- процена ризика,
- контролне активности (контроле),
- информације и комуникације,
- праћење.

У поступку ревизије утврђено је да Друштво није:

- 1) именовало руководиоца задуженог за финансијско управљање и контролу;
- 2) основало радну групу којом руководи руководилац задужен за финансијско управљање и контролу и која ће се бавити питањима везаним за увођење и развој система финансијског управљања и контроле;
- 3) донело акциони план за успостављање система финансијског управљања и контроле;
- 4) сачинило мапу пословних процеса.

#### 2.1.1.1. Контролно окружење

Контролно окружење има пресудан утицај на одлучивање и извршавање предвиђених активности и у значајној мери креира и утиче на функционисање и ефикасност укупног система интерне контроле Друштва. Уколико успостављени систем контроле није одговарајући и ако контролно окружење није позитивно, мање су шансе да укупни систем интерне контроле буде успешан. Фактори који се одражавају унутар контролног окружења обухватају: функције и надлежности, стил рада, методе доделе и делегирања овлашћења и одговорности, организациону структуру Друштва и одговарајуће субординације.

Руководство Друштва је одговорно за успостављање одговарајуће организационе структуре која јасно додељује одговорности и овлашћења, одређује одговарајуће контроле и надзире њихову адекватност и ефикасност. Укључивање највишег руководства у питања

<sup>8</sup> „Службени гласник РС”, бр. 89/2019.

интерне контроле је од кључне важности за постизање њене ефикасности, чиме се даје тон који одређује да ли контролно окружење доприноси ефикасном функционисању интерне контроле. Осим руководства, у осигуравању постојања и функционисања интерне контроле своју значајну улогу имају и сви запослени.

Према Правилнику о организацији и систематизацији послова Друштва број 232/2 који је донео в.д. директора 26. септембра 2014. године, у Друштву се рад организује по Секторима, као основним организационим облицима. Према наведеном Правилнику, Друштво има следећу организациону структуру:

- Директор;
- Пословни секретаријат;
- Сектор за правне, имовинско правне и опште послове;
- Сектор за пројектовање, припрему и надзор и
- Сектор за финансијске, комерцијалне послове и маркетинг.

#### **2.1.1.2. Управљање ризицима**

Ефикасан систем интерне контроле захтева препознавање и континуирану процену и оцењивање материјалних ризика који могу онемогућити постизање планираних циљева. Могу се разликовати нефинансијски ризици који обухватају оперативни ризик, правни ризик, ризик имица, политички ризик и др. и финансијски ризици који су повезани са управљањем јавним средствима. Ризик ликвидности представља ризик неефикасног управљања приливом средстава и може имати утицаја на финансијску стабилност институције, неиспуњавање обавезе према добављачима, извршење планираних активности и задатака, исплату плата. Ризици могу бити присутни у готово свим аспектима рада Друштва, те је обавеза руководства да ове ризике континуирано процењују и истим управља, са задатком да пружи разумно уверавање да ће планирани циљеви бити остварени.

Друштво није усвојило стратегију управљања ризиком која представља основ за идентификовање ризика, те њихову процену и контролу у складу са чланом 7 став 2 Правилника о заједничким критеријумима и стандардима за успостављање, функционисање и извештавање о систему финансијског управљања и контроле у јавном сектору.

#### **2.1.1.3. Контролне активности**

Контролне активности представљају политике и процедуре које успоставља руководство у писаном облику, а које му помажу у спровођењу мера и предузимању одговарајућих радњи ради смањења могућих ризика који могу настати и угрозити предвиђене циљеве у вези са извршењем донетог буџета и планираних активности, задатака и програма. Политиком се дефинише шта треба радити, док поступци служе за спровођење дефинисане политике. Контролним поступцима имплементирају се контролне политике путем специфичних и рутинских задатака којим се обухватају основне функције контролних активности које треба да буду одвојене и адекватно надгледане, а то су: сегрегација дужности; ауторизација, овлашћење и одобравање; систем дуплог потписа; адекватно документовање; правила за приступ средствима и информацијама; и интерна верификација и поуздано извештавање.

Контролне активности могу бити превентивне и корективне. Превентивне контроле представљају проактивне контроле које се одвијају истовремено са извршавањем трансакције и имају задатак да спрече настанак или деловање одређене неправилности, грешке или другог облика деформације. Корективне контроле представљају контроле које се одвијају накнадно,

након завршетка пословне трансакције и имају задатак да открију и искажу деловање одређене неправилности, грешке или другог облика настале деформације – с циљем да се утврди и елиминишу њене негативне последице и да се њено деловање спречи у наредном периоду.

Правилником о давању у закуп пословног простора Завода за изградњу града Београда доо број 13/31 од 25. октобра 2019. године донетом од стране Скупштине Друштва, уређени су начини, услови и поступак давања у закуп пословних просторија на којима је Друштво корисник.

**Откривена неправилност:** Правилником о давању у закуп пословног простора нису регулисани услови и начин одобравања попушта нити је одређено у чијој је надлежности њихово одобравање.

**Ризик:** Уколико Друштво Правилником о давању у закуп пословног простора не регулише услове, начин и надлежности за одобравање попушта, може доћи до неједнаког поступања у односима са комитентима.

**Препорука број 3:** Препоручује се Друштву да Правилником о давању у закуп пословног простора регулише услове и начин одобравања попушта и да одреди у чијој је надлежности њихово одобравање.

#### 2.1.1.4. Информисање и комуникација

Рачуноводствени систем представља основну претпоставку за ефикасно функционисање система рачуноводственог информисања. Њега чине запослени, сви предвиђени поступци, технички уређаји и успостављене евиденције за стварање рачуноводствене информације, као и пренос информација до доносиоца одлука, корисника услуга и шире јавности. Све релевантне информације о битним интерним и екстерним догађајима и активностима, у финансијском и нефинансијском облику треба идентификовати, прикупити, обрадити и на одговарајући начин саопштити. Да би се то остварило успостављен је одговарајући рачуноводствени систем путем кога се врши евидентирање трансакција, контролисање пословања, заштита имовине и припрема извештаја.

#### 2.1.1.5. Праћење и процена система

Праћење и процена система подразумева континуирани процес надгледања финансијског управљања и контроле његове адекватности, функционалности, као и одговарајуће дизајнирање, са циљем побољшања његове ефикасности. Праћење и процена система се изводи на неколико начина: текућим увидом, самопроцењивањем и интерном ревизијом.

**Откривена неправилност:** У току обављања ревизије утврђено је да Друштво није у складу са Правилником о заједничким критеријумима и стандардима за успостављање, функционисање и извештавање о систему финансијског управљања и контроле у јавном сектору<sup>9</sup>:

1) именовало руководиоца задуженог за финансијско управљање и контролу,

<sup>9</sup> „Сл. гласник РС“, бр. 89/2019.

- 2) основало радну групу којом руководи руководилац задужен за финансијско управљање и контролу која ће се бавити питањима везаним за увођење и развој система финансијског управљања и контроле;
- 3) донело акциони план за успостављање система финансијског управљања и контроле;
- 4) утврдило ризике, политику управљања ризицима, као ни одговоре на ризике;
- 5) донело писане политике, процедуре и упутства које би пружиле разумно уверавање да су ризици за постизање циљева ограничени на прихватљив ниво и
- 6) доставило Министарству финансија - Централној јединици за хармонизацију Годишњи извештај о систему финансијског управљања и контроле за 2021. годину.

**Ризик:** Неуспостављање система финансијског управљања и контроле може да доведе до потешкоћа или до поремећаја у пословању Друштва, односно може угрозити остваривање основних циљева Друштва на ефикасан и економичан начин са ризиком да се неће на време спречити грешке, намерне или случајне.

**Препорука број 4:** Препоручује се Друштву да у свим сегментима пословања успостави адекватан систем финансијског управљања и контроле у складу са Правилником о заједничким критеријумима и стандардима за успостављање, функционисање и извештавање о систему финансијског управљања и контроле у јавном сектору, на начин да именује руководиоца задуженог за финансијско управљање и контролу, оснује радну групу којом руководи руководилац задужен за финансијско управљање и контролу и која ће се бавити питањима везаним за увођење и развој система финансијског управљања и контроле, утврди ризике, политику управљања ризицима, као и одговоре на ризике и донесе писане политике, процедуре и упутства које би пружиле разумно уверавање да су ризици за постизање циљева ограничени на прихватљив ниво и достави Министарству финансија-Централна јединица за хармонизацију Годишњи извештај о систему финансијског управљања и контроле.

### 2.1.2. Интерна ревизија

Одредбама члана 82 Закона о буџетском систему прописана је обавеза успостављања интерне ревизије код корисника јавних средстава.

Правилником о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање и извештавање интерне ревизије у јавном сектору<sup>10</sup> прописани су стандарди и методолошка упутства за поступање и извештавање интерне ревизије и ближе су уређени послови интерне ревизије.

Одредбама члана 3 Правилника о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање и извештавање интерне ревизије у јавном сектору, прописано је да се интерна ревизија успоставља на један од следећих начина:

(1) организовањем посебне функционално независне организационе јединице за интерну ревизију у оквиру корисника јавних средстава, која непосредно извештава руководиоца корисника јавних средстава;

(2) организовањем заједничке јединице за интерну ревизију на предлог два или више корисника јавних средстава, уз претходну сагласност Централне јединице за хармонизацију Министарства финансија;

<sup>10</sup> „Сл. гласник РС“, бр. 99/11 и 106/13.



(3) обављањем интерне ревизије од стране јединице интерне ревизије другог корисника јавних средстава, на основу споразума, уз претходну сагласност Централне јединице за хармонизацију Министарства финансија.

**Откривена неправилност:** Друштво није успоставило интерну ревизију у складу са одредбама члана 82 Закона о буџетском систему и одредбама члана 3 Правилника о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање интерне ревизије у јавном сектору.

**Ризик:** Неуспостављање интерне ревизије на један од прописаних начина негативно утиче на целокупан систем интерне финансијске контроле, што може довести до одлагања процеса унапређења пословања, као и немогућности раног откривања процедура које је потребно унапредити у функцији ефикаснијег пословања.

**Препорука број 5:** Препоручујемо Друштву да успостави и организује интерну ревизију у складу са Правилником о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање и извештавање интерне ревизије у јавном сектору.

## 2.2. Финансијски извештај

### 2.2.1. Биланс стања

Директор Друштва донео је дана 17. децембра 2021. године Одлуку о образовању комисије за попис имовине и обавеза за 2021. годину.

Скупштина Друштва је дана 28. јануара 2022. године донела Одлуку број 13/2 о усвајању Извештаја о попису имовине и обавеза са стањем на дан 31. децембар 2021. године који је саставила централна комисија за попис, а на основу извештаја о извршеном попису пописних комисија број 43/4 од 26. јануара 2022. године.

**Откривена неправилност:** На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је:

— да је набавна вредност некретнина, постројења и опреме већа у главној књизи у односу на аналитичку евиденцију за износ од 58.660 хиљада динара, исправка вредности је мања у главној књизи у односу на аналитичку евиденцију за износ од 379.169 хиљада динара и садашња вредност исказана у главној књизи је већа од садашње вредности некретнина, постројења и опреме у аналитичкој евиденцији Друштва за износ од 437.829 хиљада динара. Друштво није у складу са чланом 20 Закона о рачуноводству извршило усклађивање промета и стања помоћних књига са главном књигом пре пописа имовине и обавеза и пре састављања годишњих финансијских извештаја;

— да Друштво није извршило попис нематеријалних улагања набавне и исправке вредности 2.317 хиљада динара, станова набавне вредности 23.455 хиљада динара и исправке вредности 14.815 хиљада динара, ситног инвентара у употреби набавне и исправке вредности 286 хиљада динара и робе у складишту вредности 386 хиљада динара, што није у складу са чланом 20 Закона о рачуноводству којим је прописано да правно лице врши попис имовине и обавеза на датум биланса и чланом 2 Правилника о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем<sup>11</sup> којим је одређено да имовина која је предмет

<sup>11</sup> „Службени гласник РС“ број 89/2020.

пописа обухвата: уписани а неуплаћени капитал, нематеријалну имовину, некретнине, инвестиционе некретнине, постројења, опрему, остала стална материјална средства, биолошка средства, залихе материјала, недовршену производњу, недовршене услуге, готове производе и робу, стална средства намењена продаји и средства пословања које се обуставља, финансијске пласмане и потраживања и готовинске еквиваленте и готовину;

– да су комисији за попис некретнина, постројења и опреме дати подаци о количинама из књиговодства, пре уписивања стварног стања у пописне листе и пре него што су чланови комисије за попис потписали те листе, што није у складу са чланом 8 Правилника о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем;

– да приликом вршења пописа некретнина, постројења и опреме у пописне листе није унета цена пописане имовине и није извршено вредносно обрачунавање пописане имовине, што није у складу са чланом 9 Правилника о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем.

**Ризик:** Уколико Друштво не врши попис имовине у складу са захтевима Правилника о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем постоји ризик од погрешног утврђивања стварног стања имовине. Такође, неслагање вредности имовине у аналитичкој евиденцији и главној књизи може довести до нереално исказаних позиција имовине у финансијским извештајима.

**Препорука број 6:** Препоручује се Друштву да попис имовине врши у складу са чланом 2, 8, 9 и 13 Правилника о начину и роковима вршења пописа и усклађивања књиговодственог стања са стварним стањем<sup>12</sup>, као и да усклади вредност некретнина, постројења и опреме у аналитичкој евиденцији и у финансијском књиговодству (главној књизи).

### 2.2.1.1. Нематеријална имовина

Нематеријална имовина у финансијском књиговодству има исказану набавну вредност у износу од 2.317 хиљада динара и исправку вредности у истом износу.

**Откривена неправилност:** Друштво није устројило аналитичку евиденцију нематеријалне имовине, што није у складу са чланом 12 Закона о рачуноводству<sup>13</sup>.

**Ризик:** Невођење аналитичке евиденције нематеријалне имовине онемогућава упоредивост података, као и спречавање и откривање погрешно евидентираних пословних промена.

**Препорука број 7:** Препоручује се Друштву да устроји аналитичку евиденцију нематеријалне имовине.

### 2.2.1.2. Некретнине постројења и опрема

Некретнине, постројења и опрема, исказане на дан 31. децембра 2021. године по садашњој вредности у износу од 698.256 хиљада динара односе се на:

<sup>12</sup> „Службени гласник РС“, број 89/2020.

<sup>13</sup> „Сл. гласник РС“, бр. 73/2019 и 44/2021 - др. закон.

Табела број 1: Структура некретнина, постројења и опреме

Некретнине, постројења и опрема	-у хиљадама динара-	
	2021.	2020.
Грађевински објекти	374.026	374.026
Постројења и опрема	12.461	12.461
Исправка вредности некретнина, постројења и опреме	311.769	318.023
<b>Укупно:</b>	<b>698.256</b>	<b>704.510</b>

Табела број 2. Стање и промене на некретнинама, постројењу и опреми

ОПИС	-у хиљадама динара-		
	Грађевински објекти	Постројења и опрема	Укупно
<b>Набавна вредност</b>			
<b>Стање 01. јануара 2021. године</b>	<b>374.026</b>	<b>12.461</b>	<b>386.487</b>
Процена 1. јануара 2021. године			
Прекњижавање			
Нове набавке (накнадна улагања)			
Ревалоризација			
Расходовање (отпис)			
Продаја (отуђење)			
Искњижење			
Активирање			
Процена 31. децембра 2021. године			
<b>Стање 31. децембра 2021. године</b>	<b>374.026</b>	<b>12.461</b>	<b>386.487</b>
<b>Исправка вредности</b>			
<b>Стање 1. јануара 2021. године</b>	<b>(330.484)</b>	<b>12.461</b>	<b>(318.023)</b>
Процена 1. јануара 2021. године			
Прекњижавање			
Амортизација	6.254		6.254
Ревалоризација			
Расходовање (отпис)			
Продаја (отуђење)			
Искњижење			
Процена 31. децембра 2021. године			
<b>Стање 31. децембра 2021. године</b>	<b>(324.230)</b>	<b>12.461</b>	<b>(311.769)</b>
<b>Садашња вредност</b>			
<b>31. децембра 2021. године</b>	<b>698.256</b>		<b>698.256</b>
<b>31. децембар 2020. године</b>	<b>704.510</b>		<b>704.510</b>

## Грађевински објекти

Табела број 3: Структура грађевинских објеката

Грађевински објекти	-у хиљадама динара-	
	2021.	2020.
Грађевински објекти	350.571	350.571
Станови	23.455	23.455
<b>Укупно:</b>	<b>374.026</b>	<b>374.026</b>
Исправка вредности грађевинских објеката	339.045	345.299
Исправка вредности станова	(14.815)	(14.815)
<b>Укупно:</b>	<b>698.256</b>	<b>704.510</b>

Скупштина града Београда је донела Закључке број 020-919/21-С од 29. новембра 2021. године којим је дала сагласност Друштву да, у име и за рачун града Београда, поднесе захтев за упис права јавне својине у корист града Београда на непокретностима на којима је Друштво, у надлежном катастру непокретности, уписано као ималац права коришћења. У наведеном документу је назначено да ће по извршеном упису непокретности, оснивач донети одлуку којом ће утврдити непокретности које ће се унети у оснивачки капитал Друштва, односно које ће се дати на коришћење. Такође је дата сагласност Друштву да, на непокретностима чију је изградњу финансирао, а које нису подобне за упис права јавне својине у корист града Београда, остварује приход давањем у закуп и да истим располаже у циљу намирнења дугова према својим повериоцима, на начин и у складу са важећим законима.

Према информацијама добијеним од одговорних лица у току ревизије, Друштво је поднело 471 захтев за упис јавне својине у корист града Београда на објектима (станови, локали, гараже) на којима је Друштво, у надлежном катастру непокретности, уписано као ималац права коришћења. На наведеним објектима је уписано право коришћења на основу грађевинске и употребне дозволе које је Друштво прибављало у поступку изградње, као заступник града Београда, удружених инвеститора и других правних лица. Од оснивања правних претходника Друштва 1955. године, па до 1996. године, Друштво је обављало послове на додели и уређењу градског грађевинског земљишта, решавању имовинско-правних односа, организовању изградње, прибављању све неопходне документације и на крају укњижи изграђених објеката, у име и за рачун других лица. Након завршетка изградње, непокретности су предаване наручиоцима који су истима даље располагали, а Друштво нема никаквих права у вези са њиховим коришћењем и располагањем.

У аналитичкој евиденцији грађевинских објеката исказана је следећа структура и вредност истих:

Табела број 4. Структура грађевинских објеката у аналитичкој евиденцији

Објекат	Површина објекта (у m <sup>2</sup> )	Садашња вредност на дан 31.12.2021. године у хиљадама динара
Управна зграда, Булевар Деспота Стефана 116	2.358,00	150.345
Барака, Панчићева бб	258,34	8.556
Зграда, Радослава Грујића 25	1.297,60	68.760
Барака, Старо Сајмиште 14	142,44	4.189
Барака, Старо Сајмиште 12А	422,10	12.414
Барака, Партизански пут бб	31,00	314
Зграда, 27. марта 27 (локал)	42,12	3.139
Релејна станица код хотела Југославија	151,00	4.441
<b>Укупно:</b>		<b>252.158</b>

За објекте управна зграда у улици Булевар Деспота Стефана бр. 116 и локал у улици 27. марта бр. 27 је покренут поступак за промену носиоца права на посебном делу објекта, односно за упис јавне својине у корист града Београда на непокретностима на којима је Друштво уписано као ималац права коришћења.

У 2020. години је из пословних књига искњижен пословни објекат у Палмотићевој улици број 30 (Милана Кашанина 12) јер је Решењем број 952-02-6-828/2014 од 11. октобра 2019. године издатим од стране Републичког геодетског завода, уписано право јавне својине у корист града Београда и Републике Србије. Такође, у 2020. години су из пословних књига искњижена три објекта (монтажна зграда, зграда архиве и ресторан) у Дунавској улици број 25, у Београду на катастарским парцелама 39/1 и 40/4 КО Стари град, уписани у лист непокретности број 2441 и 1552 КО Стари град који су продати у извршном поступку извршног повериоца Park line доо, Београд који је ступио на место извршног повериоца уместо Ванса Intesa ад, Београд на основу уговора о уступању потраживања.

**Откривена неправилност:** Друштво је у 2020. години у пословним књигама погрешно евидентирало пословну промену искњижења објеката у Палмотићевој улици број 30 због уписа јавне својине града Београда и Републике Србије и пословну промену продаје објеката у Дунавској улици број 25 у извршном поступку, на начин што је садашњу вредност некретнина евидентирало на потражној страни рачуна грађевинских објеката и дуговној страни рачуна исправке вредности грађевинских објеката. Наведено је имало за последицу исказивање у пословним књигама прецењене вредности грађевинских објеката и потцењене вредности губитка у износу од 437.086 хиљада динара.

**Ризик:** Погрешно евидентирање пословних промена доводи до погрешног исказивања позиција у финансијским извештајима Друштва.

**Препорука број 8:** Препоручује се Друштву да изврши корекцију погрешно евидентираних пословних промена искњижења објеката у Палмотићевој улици број 30 у и продаје грађевинских објеката у Дунавској улици број 25.

**Откривена неправилност:** На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је да Друштво шест објеката, укупне садашње вредности исказане у аналитичкој евиденцији 114.248 хиљада динара, које даје у закуп и по том основу остварује приходе од закупнине, исказује у оквиру рачуна 022 – грађевински објекти уместо на рачуну 024 – инвестиционе некретнине, што није у складу са параграфом 16.2. Одељка 16 – Инвестиционе некретнине МСФИ за МСП и чланом 6 Правилника о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике<sup>14</sup>. С обзиром да Друштво рачуноводственим политикама није одредило правила за накнадно вредновање инвестиционих некретнина, као и да Друштво у 2021. години није вршило процену вредности некретнина, није било могуће утврдити евентуалне ефекте који би били исказани у финансијским извештајима да је извршена правилна рекласификација наведених некретнина.

**Ризик:** Евидентирање објеката који се дају у закуп на погрешном рачуну доводи до нереалног приказивања позиција у финансијским извештајима.

<sup>14</sup> „Службени гласник РС“, број 89/2020.

**Препорука број 9:** Препоручује се Друштву да изврши рекласификацију грађевинских објеката које даје у закуп са позиције грађевинских објеката на позицију инвестиционих некретнина и да исте вреднује на начин који ће дефинисати рачуноводственим политикама.

**Откривена неправилност:** Друштво у оквиру грађевинских објеката, на рачуну станова исказује вредност од 8.640 хиљада динара (набавна вредност износи 23.455 хиљада динара, а исправка вредности износи 14.815 хиљада динара). Друштво није устројило аналитичку евиденцију поменуте позиције станова, што није у складу са чланом 12 Закона о рачуноводству<sup>15</sup>, није извршило попис, што није у складу са чланом 20 Закона о рачуноводству, нити је извршило обрачун и евидентирање амортизације. С обзиром на наведено, није било могуће уверити се у реалност и објективност исказане вредности станова у пословним књигама Друштва са стањем на дан 31. децембра 2021. године, као ни утврдити ефекте на финансијске извештаје Друштва за 2021. годину који би настали да је утврђено стварно стање наведене имовине, односно да је иста пописана.

**Ризик:** Невођење аналитичке евиденције имовине и невршење пописа може довести до нереалног исказивања позиција имовине у финансијским извештајима Друштва.

**Препорука број 10:** Препоручује се Друштву да изврши попис станова исказаних у оквиру грађевинских објеката и да у складу са резултатима пописа устроји аналитичку евиденцију и изврши књижења ради усклађивања стања у књигама са стварним стањем.

Друштво издаје у закуп магацински простор у Лештанима, општина Гроцка, површине 200 m<sup>2</sup> на основу Уговора о закупу број 12/172 од 30. маја 2016. године и Анекса 1 број 12/328 од 9. октобра 2020. године закључених са закупцем NBA PLAST доо, Сремска Каменица. Месечна закупнина износи 50 хиљада динара без ПДВ-а. Основ за располагање наведеном непокретности од стране Друштва је Уговор број 535 закључен између Дирекције за изградњу и реконструкцију Београда (правни претходник Друштва) и Завода за рационализацију градње, Београд дана 29. јула 1971. године чији је предмет изградња складишног простора на локацији у селу Лештане СО Гроцка, а у коме је правни претходник Друштва био у својству инвеститора. Према информацији коју је Друштво доставило Управи јавних прихода града Београда, Одељењу Гроцка 3. априла 2009. године, правни претходник Друштва је у својству инвеститора организовао изградњу складишног простора за седам хала и носилац је одобрења за изградњу. Од изграђених седам хала, Друштво је наставило да користи халу број IV (1.264 m<sup>2</sup>), као складишни простор намењен за расељавање објеката исте намене у граду.

**Откривена неправилност:** У поступку ревизије је утврђено да Друштво издаје у закуп магацински простор у Лештанима, општина Гроцка, површине 200 m<sup>2</sup>, који је део хале површине 1.264 m<sup>2</sup> и који није исказан у пословним књигама Друштва, нити је исти пописан на дан 31. децембра 2021. године у складу са чланом 20 Закона о рачуноводству<sup>16</sup>. С обзиром да Друштво од наведеног објекта стиче економске користи и да се његова вредност може поуздано одмерити, а да исти није признат као средство у пословним књигама, Друштво није поступило у складу са параграфом 17.4 Одељка 17 – Некретнине, постројења и опреме и МСФИ за МСП. Није било могуће утврдити ефекте наведене неправилности на финансијске извештаје за 2021. годину. У поступку ревизије, додатним ревизорским поступцима, није било могуће

<sup>15</sup> „Сл. гласник РС“, бр. 73/2019 и 44/2021 - др. закон

<sup>16</sup> „Сл. гласник РС“, бр. 73/2019 и 44/2021 - др. закон

утврдити да ли постоје и други објекти над којима Друштво има одређена права, а исти нису обухваћени пописом и не налазе се у пословним књигама.

**Ризик:** Невршење пописа и неевидентирање у пословним књигама свих објеката који испуњавају услове за признавање доводи до погрешног исказивања позиција у финансијским извештајима.

**Препорука број 11:** Препоручује се Друштву да у пословним књигама евидентира све објекте који испуњавају услове за признавање утврђене параграфом 17.4 Одељка 17 – Некретнине, постројења и опреме и МСФИ за МСП.

## Постројења и опрема

Табела број 5: Структура постројења и опреме

Постројења и опрема	-у хиљадама динара-	
	2021.	2020.
Опрема	2.234	2.234
Алат и инвентар са калкулативним отписом	10.227	10.227
<b>Укупно:</b>	<b>12.461</b>	<b>12.461</b>
Исправка вредности опреме	(2.234)	(2.234)
Исправка вредности алата и инвентара са калкулативним отписом	(10.227)	(10.227)
<b>Укупно:</b>		

**Откривена неправилност:** Друштво је извршило обрачун амортизације за 30 ставки опреме које на дан обрачуна амортизације (31. децембар 2021. године) нису имале садашњу вредност, односно у потпуности су амортизоване у претходним периодима. Тако обрачуната амортизација има негативан предзнак и износи (372) хиљаде динара. Друштво је за наведени износ умањило обрачунату амортизацију грађевинских објеката те је у финансијским извештајима за 2021. годину исказало прецењену вредност грађевинских објеката и потцењену вредност трошкова амортизације за 372 хиљаде динара.

**Ризик:** Погрешно обрачуната амортизација некретнина, постројења и опрема доводи до погрешног исказивања вредности наведених ставки у финансијским извештајима и до нерално исказаног резултата.

**Препорука број 12:** Препоручује се Друштву да правилно обрачуна амортизацију за све ставке некретнина и да спроведе корективна књижења на начин који ће дефинисати рачуноводственим политикама.

### 2.2.1.3 Дугорочни финансијски пласмани и дугорочна потраживања

Дугорочни финансијски пласмани исказани у износу од 17.521 хиљаду и имају следећу структуру:

Табела број 6: Структура дугорочних финансијских пласмана и дугорочних потраживања

Дугорочни финансијски пласмани и дугорочна потраживања	-у хиљадама динара-	
	2021.	2020.
Дугорочни финансијски пласмани	17.501	17.968
Дугорочна потраживања	20	20
<b>Укупно:</b>	<b>17.521</b>	<b>17.988</b>

Дугорочни кредити у земљи су на дан 31. децембра 2021. године исказани у износу од 17.501 хиљаду динара и односе се на:

Табела број 7: Структура дугорочних кредита у земљи

-у хиљадама динара-		
Дугорочни финансијски пласмани - дугорочни кредити у земљи	2021.	2020.
Потраживања за продате друштвене станове	1.875	1.990
Потраживања за откуп станова (лок)	15.294	15.625
Потраживања за откуп станова - неим.	332	353
<b>Укупно:</b>	<b>17.501</b>	<b>17.968</b>

Дугорочна потраживања, исказана у износу од 20 хиљада динара имају следећу структуру:

Табела број 8: Структура дугорочних потраживања

-у хиљадама динара-		
Дугорочна потраживања	2021.	2020.
Спорна и сумњива потраживања од купаца	49.675	49.675
Спорна и сумњива потраживања од закупаца	1.452	1.452
Спорна и сумњива потраживања за рефундације	14.883	17.095
<b>Укупно:</b>	<b>66.010</b>	<b>68.222</b>
Исправка вредности потраживања од купаца	(49.675)	(49.675)
Исправка вредности потраживања од закупаца	(1.452)	(1.406)
Исправка вредности потраживања за рефундације	(14.863)	(17.121)
<b>Укупно:</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

Спорна и сумњива потраживања од купаца су у целини исправљена и имају следећу структуру:

Табела број 9: Структура спорних и сумњивих потраживања од купаца

-у хиљадама динара-	
Спорна и сумњива потраживања од купаца	2021.
СЗ Шумадија	20.332
Komgrap GK Holding korporacija	14.023
GP Rad Internacional	11.665
Petro farm	2.001
Остала спорна и сумњива потраживања од купаца	1.654
<b>Укупно:</b>	<b>49.675</b>
Исправка вредности спорних и сумњивих потраживања од купаца	(49.675)
<b>Укупно:</b>	

Спорна и сумњива потраживања од закупаца износе 1.452 хиљаде динара и у целини су исправљена. Од наведеног износа највећи део се односи на потраживања од комитента Gromit доо у износу од 652 хиљаде динара и Mod-art доо у износу од 468 хиљада динара.



Спорна и сумњива потраживања за рефундације исказана су у износу од 20 хиљада динара и имају следећу структуру:

Табела број 10: Структура спорних и сумњивих потраживања за рефундације

-у хиљадама динара-	
<b>Спорна и сумњива потраживања за рефундације</b>	<b>2021.</b>
Грађевинар Lux	3.185
Сиград инџенјеринг	11.604
Остала спорна и сумњива потраживања за рефундације	94
<b>Укупно:</b>	<b>14.883</b>
Исправка вредности спорних и сумњивих потраживања за рефундације	(14.863)
<b>Укупно:</b>	<b>20</b>

#### 2.2.1.4 Залихе

Залихе су исказане у износу од 108.793 хиљада динара и у целини се односе на:

Табела број 11. Структура залиха

-у хиљадама динара-		
<b>Залихе</b>	<b>2021.</b>	<b>2020.</b>
Недовршена производња	72.217	72.217
Готови производи	36.131	36.131
Роба у магацину	386	386
Плаћени аванси за залихе и услуге	59	59
<b>Укупно:</b>	<b>108.793</b>	<b>108.793</b>

Табела број 12. Структура залиха материјала

-у хиљадама динара-		
<b>Залихе материјала</b>	<b>2021.</b>	<b>2020.</b>
Алат и ситан инвентар	286	286
<b>Укупно:</b>	<b>286</b>	<b>286</b>
Исправка вредности ситног инвентара у употреби	(286)	(286)
<b>Укупно:</b>		

Табела број 13. Структура недовршене производње и готових производа

-у хиљадама динара-		
<b>Недовршена производња и готови производи</b>	<b>2021.</b>	<b>2020.</b>
Недовршена производња и услуге	72.217	72.217
Готови производи у складишту	36.131	36.131
<b>Укупно:</b>	<b>108.348</b>	<b>108.348</b>

Недовршена производња је на дан биланса стања исказана у износу од 72.217 хиљада динара. У попису недовршене производње на дан 31. децембра 2022. године је наведено да се иста односи на:

- гараже у улици Страхињића Бана бр. 2-8 и у блоку 64 на Новом Београду чија изградња није завршена,
- улагања које је Друштво у претходним периодима имало ради припреме за изградњу објеката на локацијама Београдска улица 20-32, Херцег Стјепана бр. 12, Блок 53 Нови

Београд, Господар Јевремова бр. 55, Баба Вишњина бр. 11 (грађевински радови нису започети), а која се односе на расељавање и решавање имовинско правних односа на парцелама, изградњу урбанистичког пројекта препарцелације за формирање грађевинске парцеле, спровођење формиране грађевинске парцела по утврђеном урбанистичком пројекту, израду идејног пројекта, израду катастра подземних инсталација, конверзија земљишта из права коришћења у право својине на катастарским парцелама, геомеханички елаборат и сл. и

- улагања за локације на којима није могућа изградња у наредном периоду (МЗ „Чукур чесма“, МЗ „П.П. Ага“ и Блок 45 и 70 Нови Београд), а односе се на плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, анализу могућности изградње на локацијама са идејним решењима, партиципације према ЈКП Београдске електране.

Готови производи су исказани у износу од 36.131 хиљада динара и односе се на:

Табела број 14. Структура готових производа исказана у попису готових производа

-у хиљадама динара-	
Готови производи	2021.
Локал у улици Томе Максимовића бр. 1, КО Врачар	9.801
Локал у улици Светозара Милетића бр. 15	7.881
Магазин Риге од Фере бр. 3 (улаз из Господар Јованове бр. 4), КО Стари град	3.420
Три магацина у улици Капетан Мишина бр. 17	10.217
Магацини и гараже у Гандијевој улици бр. 122, 130 Б и 130 В	2.720
Стамбени просор (дворишно-приземље) у улици Стевана Сремца бр. 13 В, КО Стари град	2.092
<b>Укупно:</b>	<b>36.131</b>

За непокретности пописане у оквиру готових производа, за локал у улици Томе Максимовића бр. 1, магацин у улици Риге од Фере бр. 3 и Стамбени просор (дворишно-приземље) у улици Стевана Сремца бр. 13 В, Друштво је, на основу Закључка Скупштине града Београда број 020-919/21-С од 29. новембра 2021. године, а у вези са члановима 80 и 82 а Закона о јавној својини<sup>17</sup>, у име и за рачун оснивача града Београда поднело захтеве за упис права јавне својине у корист града Београда.

На стану број 5 у улици Стевана Сремца број 13/В у Београду, на катастарској парцели 2647/1 КО Стари град, површине 44 м<sup>2</sup> и пословном простору – магацину, у подруму стамбено пословне зграде у улици Риге од Фере бр. 3-5 у Београду, на катастарској парцели 571 КО Стари град, површине 64 м<sup>2</sup>, који су пописани у оквиру готових производа, уписане су извршне вансудске хипотеке I реда у корист ЈКП Београдске електране, Београд, у циљу обезбеђења потраживања у износу од 5.512 хиљада динара које наведени комитент има по основу Уговора бр. 2637/4630 од 18. децембра 2009. године и Анекса уговора бр. 2637/4630-2 од 7. децембра 2010. године.

**Откривена неправилност:** Друштво нема устројену аналитичку евиденцију/помоћне књиге залиха недовршене производње исказаних у главној књизи у вредности од 72.217 хиљада динара и готових производа исказаних у главној књизи у вредности од 36.131 хиљаду динара, према врсти, количини и вредности што није у складу са чланом 12 Закона о рачуноводству<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> „Службени гласник РС“ бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020.

<sup>18</sup> „Сл. гласник РС“, бр. 73/2019 и 44/2021 - др. закон.

**Ризик:** Невођење аналитичке евиденције недовршене производње и готових производа онемогућава упоредивост података, као и спречавање и откривање погрешно евидентираних пословних промена.

**Препорука број 13:** Препоручује се Друштву да устроји аналитичку евиденцију недовршене производње и готових производа.

**Откривена неправилност:** На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је да Друштво две блоковске гараже, два гаражна бокса у жици и једну гаражу у Гандијевој улици на Новом Београду и један локал у улици Светозара Милетића бр. 15 у Београду даје у закуп, а исте није рекласификовало са рачуна 120 – готови производи на рачун 024 – инвестиционе некретнине, што није у складу са параграфом 16.2. Одељка 16 – Инвестиционе некретнине МСФИ за МСП и са чланом 6 Правилника о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике<sup>19</sup>. С обзиром да Друштво рачуноводственим политикама није одредило правила за накнадно вредновање инвестиционих некретнина, да није устројило аналитичку евиденцију готових производа, као и да Друштво у 2021. години није вршило процену вредности имовине, није било могуће утврдити евентуалне ефекте који би били исказани у финансијским извештајима да је извршена правилна рекласификација наведених објеката.

**Ризик:** Евидентирање објеката који се дају у закуп на погрешном рачуну доводи до нереалног приказивања позиција у финансијским извештајима.

**Препорука број 14:** Препоручује се Друштву да изврши рекласификацију објеката које даје у закуп са позиције готових производа на позицију инвестиционих некретнина и да исте вреднује на начин који ће дефинисати рачуноводственим политикама.

**Откривена неправилност:** Друштво на позицији недовршене производње и готових производа исказује залихе које потичу из ранијих година и исказане су у износу од 108.348 хиљада динара. Друштво није на крају извештајног периода оценило да ли је наведеним залихама умањена вредност, односно да ли је књиговодствена вредност истих у потпуности повратива, што није у складу са параграфом 13.19. Одељка 13 – Залихе и параграфима 27.2-27.4. Одељка 27 – Умањење вредности имовине МСФИ за МСП. Није било могуће утврдити евентуалне ефекте који би били исказани у финансијским извештајима да је Друштво вршило оцену да ли је вредност залиха умањена.

**Ризик:** Уколико Друштво не врши оцену да ли је залихама умањена вредност, постоји ризик од нереалног исказивања вредности истих у пословним књигама.

**Препорука број 15:** Препоручује се Друштву да на крају извештајног периода оцени да ли је залихама недовршене производње и готових производа умањена вредност, односно да ли је књиговодствена вредност истих у потпуности повратива и да, по потреби, изврши одговарајућа књижења.

<sup>19</sup> „Службени гласник РС“, број 89/2020.

Плаћени аванси су исказани у износу од 59 хиљада динара и односе се на:

Табела број 15. Структура плаћених аванса за залихе и услуге

	-у хиљадама динара-	
Плаћени аванси за залихе и услуге	2021.	2020.
Плаћени аванси за услуге у земљи	447	447
Исправка вредности датих аванса	(388)	(388)
<b>Укупно:</b>	<b>59</b>	<b>59</b>

Табела број 16. Преглед плаћених аванса са залихе и услуге по комитентима

	-у хиљадама динара-	
Плаћени аванси за залихе и услуге	2021.	
Синђелић градња доо, Београд	250	
МОС	138	
Сам пројект биро доо, Београд	59	
Исправка вредности плаћених аванса	(388)	
<b>Укупно:</b>	<b>59</b>	

### 2.2.1.5. Потраживања по основу продаје

Потраживања по основу продаје су исказана у износу од 183.549 хиљада динара и односе се у целини на потраживања од купаца у земљи:

Табела број 17. Структура потраживања од продаје

	- у хиљадама динара –	
Потраживања по основу продаје	2021.	2020.
Потраживања од купаца	156.086	97.062
Потраживања од купаца	37.101	30.132
Потраживања од других правних лица - Урбанистички завод ЈУП, Београд	6	6
Потраживања од купаца за станове	7.169	7.169
Исправка вредности потраживања од купаца	(16.813)	(16.813)
<b>Укупно:</b>	<b>183.549</b>	<b>117.556</b>

Табела број 18. Преглед потраживања од купаца по комитентима

	- у хиљадама динара-	
Потраживања од купаца	2021.	
Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П, Београд	146.409	
Сиград инжењеринг доо, Београд	9.677	
<b>Укупно:</b>	<b>156.086</b>	

**Откривена неправилност:** Друштво је у пословним књигама исказало потраживање од комитента Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П, Београд у износу од 146.409 хиљада динара и обавезе у износу од 305.684 хиљада динара. У поступку ревизије смо прибавили конфирмацију од наведеног комитента у којој је наведено да Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П, Београд у својим пословним књигама нема исказане обавезе према Друштву, а у оквиру ванбилансне активе исказује потраживања по основу накнаде за уређивање грађевинског земљишта у износу од 761.635 хиљада динара. Није

било могуће установити узроке описаног неслагања нити утврдити ефекте који би настали да је извршено усаглашавање стања потраживања и обавеза са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П, Београд.

**Ризик:** Неусаглашавање стања потраживања и обавеза са комитентима може довести по погрешног исказивања позиција у финансијским извештајима.

**Препорука број 16:** Препоручује се Друштву да предузме активности на усаглашавању потраживања и обавеза са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П, Београд.

Потраживања од купаца су исказана у износу од 27.457 хиљада динара и односе се на:

Табела број 19. Преглед потраживања од купаца по комитентима

-у хиљадама динара-	
<b>Потраживања од купаца</b>	<b>2021.</b>
Wellnessland доо, Београд	8.928
Солунац Дорћол	7.836
SDS property solutions доо, Београд	4.177
Драгстан доо, Београд	4.003
Фито центар доо, Београд	3.880
Урбанистички завод ЈУП, Београд	3.270
Остала потраживања од купаца	5.007
<b>Укупно:</b>	<b>37.101</b>
Исправка вредности потраживања од купаца	(9.644)
<b>Укупно:</b>	<b>27.457</b>

Табела број 20. Преглед потраживања од купаца за станове по комитентима

-у хиљадама динара-	
<b>Потраживања од купаца за станове</b>	<b>2021.</b>
Аудитор доо, Београд	2.216
Лазовић Боривоје	4.838
Остала потраживања од купаца за станове	115
<b>Укупно:</b>	<b>7.169</b>
Исправка вредности потраживања од купаца за станове	(7.169)
<b>Укупно:</b>	

**Откривена неправилност:**

У оквиру исправке вредности потраживања од купаца је евидентиран износ од 1.808 хиљада динара који се односи на потраживања које је наплаћено у току 2020. године, а исправка вредности није укинута. Наведена неправилност је имала за последицу исказивање у пословним књигама потцењене вредности потраживања од купаца и потцењене вредности нераспоређеног добитка у износу од 1.808 хиљада динара.

**Ризик:** Неукидање исправке вредности потраживања у ситуацијама када је исто наплаћено доводи до нереалног исказивања позиција потраживања и резултата у пословним књигама.

**Препорука број 17:** Препоручује се Друштву да укине исправку вредности потраживања које је наплаћено у износу од 1.808 хиљада динара.

#### 2.2.1.6. Готовински еквиваленти и готовина

У Напоменама уз финансијске извештаје, Друштво је обелоданило да су текући рачуни Друштва у непрекидној блокади почев од 7. фебруара 2017. године и да је износ блокаде на дан 31. децембра 2021. године износио 290.103 хиљаде динара.

#### 2.2.1.7. Краткорочна активна временска разграничења

Активна временска разграничења су исказана у финансијском књиговодству (главној књизи) у износу од 38.428 хиљада динара (2.554 хиљаде динара у претходној години) и у целини се односе на остала активна временска разграничења.

Табела број 21. Краткорочна активна временска разграничења

	-у хиљадама динара-	
Краткорочна активна временска разграничења	2021.	2020.
Остала активна временска разграничења	38.428	2.554
<b>Укупно:</b>	<b>38.428</b>	<b>2.554</b>
Разлика између вредности активних временских разграничења у финансијским извештајима и закључном листу (Напомена 2.2.1.9)	(38.428)	(2.554)
<b>Укупно:</b>		

**Откривена неправилност:** Друштво је у оквиру осталих активних временских разграничења евидентирало износ од 38.428 хиљада динара који се односи на извршена плаћања пореза и доприноса за обавезно социјално осигурање Пореској управи, а за које Друштво није имало евидентиране обавезе. Увидом у рачуне за 2021. годину које води Пореска управа за Друштво као обвезника, утврђено је да Друштво у својим пословним књигама исказује потраживања по основу претплате која су већа за 24.925 хиљада динара од износа претплате коју исказује Пореска управа. Накнадно у поступку ревизије, одговорна лица Друштва су доставила преглед рачуна у претплати са свих извора у фискалној 2021. години који је прибављен од Пореске управе и у коме је на рачуну обједињене наплате пореза и доприноса по одбитку на обавезно социјално осигурање, исказана претплата Друштва у износу од 38.360 хиљада динара. С обзиром на наведено, није било могуће уверити се у реалност и објективност исказане позиције осталих активних временских разграничења у износу од 38.428 хиљада динара.

**Ризик:** Неусаглашавање стања потраживања и обавеза са комитентима може довести по погрешног исказивања позиција у финансијским извештајима.

**Препорука број 18:** Препоручује се Друштву да предузме активности на усаглашавању потраживања и обавеза по основу пореза и доприноса за обавезно социјално осигурање са Пореском управом.

#### 2.2.1.8. Ванбилансна актива и пасива

Ванбилансна актива и пасива су исказане у пословним књигама у износу од 64.912 хиљаде динара, од чега се износ од 5.512 хиљада динара односи на уписану хипотеку на пословном простору у улици Риге од Фере (Напомена 2.2.1.4 – Залихе), док се износ од 59.400 хиљада динара односи на хипотеку на пословном простору на адреси Булевар Деспота Стефана бр. 116 у циљу обезбеђења потраживања које је Vanca Intesa ад, Београд имала према Друштву, а по основу Уговора о дугорочном кредиту бр. 51-420-1304261.3 од 27. априла 2011. године.

Потраживање по основу наведеног уговора о кредиту је преузело привредно друштво Park line доо, Београд које је своје потраживање наплатило (Напомена 2.2.2.1). Према објашњењу одговорних лица добијеном у поступку ревизије, поверилац није обрисао хипотеку из катастра непокретности иако је опоменут да то учини.

### 2.2.1.9 Капитал

Табела број 22. Структура капитала

Капитал	- у хиљадама динара-	
	2021.	2020.
Државни капитал	24.411	24.411
Остали основни капитал	16.501	16.501
Ревалоризационе резерве по основу ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме	556.643	556.643
Актуарски добици или губици по основу планова дефинисаних примања	241	241
Нераспоређени добитак текуће године	131.634	
Губитак ранијих година	566.828	566.828
<b>Укупно:</b>	<b>162.602</b>	<b>30.968</b>

Основни капитал Друштва исказан у износу од 40.912 хиљада динара односи се на државни капитал у износу од 24.411 хиљаде динара и остали основни капитал у износу од 16.501 хиљаде динара.

Ревалоризационе резерве по основу ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме односи се на:

Табела број 23. Структура ревалоризационих резерви

Ревалоризационе резерве по основу ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме	- у хиљадама динара -	
	2021.	2020.
Управна зграда Палмотићева бр. 30	337.470	337.470
Булевар Деспота Стефана бр. 116	167.394	167.394
Радослава Грујића бр. 25	51.779	51.779
<b>Укупно:</b>	<b>556.643</b>	<b>556.643</b>

**Откривена неправилност:** Друштво у пословним књигама исказује ревалоризационе резерве у износу од 337.470 хиљада динара које се односе на објекат у Палмотићевој улици број 30 у Београду и формиране су приликом процене фер вредности објекта у 2010. години. Наведени објекат је у току 2020. године искњижен из пословних књига, а ревалоризационе резерве које се на њега односе нису укинуте и исказане су у прецењеном износу за 337.470 хиљада динара. С обзиром да МСФИ за МСП не регулише поступање са ревалоризационим резервама насталим проценом некретнина, постројења и опреме, а да Друштво није у складу са параграфом 10.4 Одељка 10 – Рачуноводствене политике, процене и грешке МСФИ за МСП, рачуноводственим политикама одредило на који начин ће се вршити укидање истих, није било могуће утврдити ефекте које наведена неправилност има на друге позиције финансијских извештаја за 2021. годину.

**Ризик:** Недефинисање начина поступања са ревалоризационим резервама у рачуноводственим политикама може довести до погрешног исказивања позиција у финансијским извештајима Друштва.

**Препорука број 19:** Препоручује се Друштву да рачуноводственим политикама одреди начин коришћења ревалоризационих резерви и да у складу са тим спроведе књижења ради укидања дела који се односи на објекат у Палмотићевој улици број 30 у Београду који није евидентиран у пословним књигама за 2021. годину.

**Откривена неправилност:** Друштво није саставило биланс стања са стањем на дан 31. децембра 2021. године у складу са Правилником о садржини и форми обрасца финансијских извештаја и садржини и форми обрасца статистичког извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике<sup>20</sup> јер није исказало краткорочна активна временска разграничења на позицији АОП 0058 у износу од 38.428 хиљада динара, као ни нераспоређени добитак текуће године на позицији АОП 0410 у износу од 131.634 хиљаде динара, док је остале краткорочне обавезе на позицији АОП 0449 исказало у већем износу за 93.206 хиљада динара у односу на вредност наведене позиције у пословним књигама. С обзиром на наведено, Друштво није у потпуности саставило биланс стања на начин да презентује имовину, обавезе и капитал Друштва на дан 31. децембра 2021. године и тиме није поступило у складу са параграфом 4.1 Одељка 4 – Извештај о финансијској позицији МСФИ за МСП.

**Ризик:** Уколико се биланс стања саставља на начин који није у складу са Правилником о садржини и форми обрасца финансијских извештаја и садржини и форми обрасца статистичког извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике, корисници финансијских извештаја добијају погрешне податке о вредности позиција исказаних у билансу стања, односно о финансијском положају Друштва.

**Препорука број 20:** Препоручује се Друштву да у билансу стања на позицијама АОП 0058, АОП 0410 и АОП 0449 исказе вредности позиција које су исказане у пословним књигама.

#### 2.2.1.10 Дугорочна резервисања

Дугорочна резервисања исказана у износу од 302 хиљаде динара и односе се на:

Табела број 24. Структура дугорочних резервисања

Дугорочна резервисања	- у хиљадама динара-	
	2021.	2020.
Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	302	313
<b>Укупно:</b>	<b>302</b>	<b>313</b>

Табела број 25. Кретање промена на резервисањима у 2021. години

Промене на резервисањима	- у хиљадама динара-	
	Резервисања за отпремнине приликом одласка у пензију	
Стање на почетку године		313
Искоришћена резервисања		11
<b>Стање резервисања на крају године</b>		<b>302</b>

<sup>20</sup> „Службени гласник РС”, број 89/2020.



Према прегледу судских спорова које је у поступку ревизије презентовало Друштво, на дан 31. децембра 2021. године, Друштво води 163 спора у којима је тужена страна, а укупна вредност спорова са трошковима поступка износи 1.216.306 хиљада динара. У питању су захтеви за накнаду штете за одузето земљиште, захтеви за плаћање дугова по основу уређења грађевинског земљишта, неплаћених комуналних услуга и др.

У Напоменама уз финансијске извештаје обелодањено је да Друштво има велики број судских спорова, али с обзиром да су у већини случајева у питању спорови по основу накнаде штете за измаклу корист, процена Друштва је да није испуњен услов за признавање резервисања јер је исход неизвесан (оцена је заснована на судској пракси по којој се накнада штете за измаклу корист тешко доказује и судови најчешће пресуђују у корист туженог).

У току 2021. године Друштво је евидентирало трошкове по основу изгубљених судских спорова у износу од 40.987 хиљада динара (Напомена 2.2.2.11).

**Откривена неправилност:** Друштво није вршило процену исхода сваког појединачног судског спора у којима је оно тужена страна и није извршило резервисања у случајевима када су испуњени услови за признавање дефинисани параграфом 21.4 Одељка 21 – Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална имовина МСФИ за МСП. Сматрамо да би вредност дугорочних резервисања могла да буде материјално другачија од оне која је приказана у финансијским извештајима за 2021. годину, али се ти износи не могу утврдити са разумним нивоом тачности.

**Ризик:** Уколико Друштво не врши процену исхода судских спорова постоји ризик од погрешног исказивања резервисања и резултата у пословним књигама.

**Препорука број 21:** Препоручује се Друштву да изврши процену исхода судских спорова и да изврши резервисања за трошкове судских спорова уколико су испуњени услови за признавање резервисања дефинисани параграфом 21.4 Одељка 21 – Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална имовина МСФИ за МСП.

#### 2.2.1.11 Одложене пореске обавезе

Одложене пореске обавезе исказане су у износу од 107.966 хиљаду динара. Структура и стање одложених пореских обавеза приказана је табелом:

Табела број 26. Кретање промена на одложеним пореским обавезама

- у хиљадама динара -

Кретање промена на одложеним пореским обавезама	2021. година
Стање на почетку године	105.456
Повећање одложених пореских	2.510
<b>Стање на крају године</b>	<b>107.966</b>

**Откривена неправилност:** Друштво у пословним књигама исказује одложене пореске обавезе у износу од 107.966 хиљада динара, за који нам у поступку ревизије није презентован обрачун који приказује по којим основама су наведене обавезе признате и на основу ког би утврдили да ли је признавање истих извршено у складу са Одељком 29 – Порез на добитак МСФИ за МСП. Због природе рачуноводствених евиденција које служе за потребе обрачуна одложених пореза

нисмо се могли уверити у реалност и објективност исказаних одложених пореских обавеза са стањем на дан 31. децембра 2021. године.

**Ризик:** Необрачунавање одложених пореза у складу са професионалном регулативом може довести до погрешног исказивања позиција у финансијским извештајима.

**Препорука број 22:** Препоручује се Друштву да изврши обрачун одложених пореза у складу са Одељком 29 – Порез на добитак МСФИ за МСП и изврши одговарајућа књижења.

#### 2.2.1.12 Примљени аванси, депозити и кауције

Примљени аванси, депозити и кауције су исказани на дан 31. децембра 2021. године у износу од 2.559 хиљада динара (колико износи и вредност наведене позиције на дан 31. децембра 2020. године) и у целини се односе на примљене депозите.

Табела број 27. Структура примљених аванса депозита и кауције

- у хиљадама динара-	
Примљени депозити	2021.
Тргоцентар доо, Београд	1.078
Ауто-мото савез, Београд	534
Pneumaster доо, Београд	253
Остали примљени депозити	694
<b>Укупно:</b>	<b>2.559</b>

#### 2.2.1.13 Обавезе из пословања

Обавезе из пословања исказане су у износу од 709.119 хиљада динара и у целости се односе на обавезе према добављачима у земљи:

Табела број 28. Преглед обавеза из пословања

- у хиљадама динара-		
Обавезе из пословања	2021.	2020.
Добављачи у земљи	80.541	74.734
Добављачи у земљи за локације	628.578	641.141
<b>Укупно:</b>	<b>709.119</b>	<b>715.875</b>

Табела број 29. Преглед обавеза према добављачима у земљи

- у хиљадама динара-	
Добављачи у земљи	2021.
ЈКП Београдске електране, Београд	27.493
ЈКП Градска чистоћа, Београд	11.236
Урбанистички завод ЈУП, Београд	8.446
ЈКП Београдски водовод и канализација, Београд	6.862
Електродистрибуција, Београд	6.217
Фито центар доо, Београд	4.064
Дунав осигурање, Београд	2.928
Остале обавезе према добављачима у земљи	13.295
<b>Укупно:</b>	<b>80.541</b>

Табела број 30. Преглед обавеза према добављачима у земљи за локације

- у хиљадама динара-

Добављачи у земљи за локације	2021.
Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П, Београд (Напомена 2.2.1.5)	305.684
МУП Србије	9.931
ЈКП Београдске електране, Београд	5.722
ГК Неимар доо, Београд	3.355
Остале обавезе према добављачима у земљи за локације	303.886
<b>Укупно:</b>	<b>628.578</b>

#### 2.2.1.14 Остале краткорочне обавезе

Остале краткорочне обавезе исказане су у главној књизи (финансијском књиговодству) у износу од 46.497 хиљада динара:

Табела број 31. Преглед осталих краткорочних обавеза

-у хиљадама динара-

Остале краткорочне обавезе	2021.	2020.
Обавезе по основу зарада и накнада зарада	282	3.132
Друге обавезе	11.141	11.158
Обавезе за порез на додату вредност по основу разлике обрачунаог пореза на додату вредност и претходног пореза	20.896	18.905
Обавезе за остале порезе, доприносе и друге дажбине	14.178	45.067
<b>Укупно:</b>	<b>46.497</b>	<b>78.262</b>
Разлика између вредности у билансу стања и закључном листу (Напомена 2.2.1.9)	93.207	
<b>Укупно:</b>	<b>139.704</b>	<b>78.262</b>

Обавезе по основу зарада и накнада зарада су исказане у износу од 282 хиљаде динара и односе се на:

Табела број 32. Преглед обавеза по основу зарада и накнада зарада

-у хиљадама динара-

Обавезе по основу зарада и накнада зарада	2021.	2020.
Обавезе за нето зараде и накнаде зарада осим накнада зарада које се рефундирају		1.454
Обавезе за порез на зараде и накнаде зарада на терет запосленог	67	373
Обавезе за доприносе на зараде и накнаде зарада на терет запосленог	124	718
Обавезе за порезе и доприносе на зараде и накнаде зарада на терет послодавца	91	587
<b>Укупно:</b>	<b>282</b>	<b>3.132</b>

Друге обавезе су исказане у износу од 11.141 хиљаду динара и имају следећу структуру:

Табела број 33. Преглед других обавеза

-у хиљадама динара-		
Друге обавезе	2021.	2020.
Обавезе по основу камата и трошкова финансирања	4.221	4.221
Обавезе према директору, односно члановима органа управљања и надзора	2.384	2.384
Остале обавезе	4.536	4.553
<b>Укупно:</b>	<b>11.141</b>	<b>11.158</b>

Обавезе за остале порезе, доприносе и друге дажбине су исказане у износу од 14.178 хиљада динара односе се на:

Табела број 34. Преглед обавеза за остале порезе, доприносе и друге дажбине

-у хиљадама динара-		
Обавезе за остале порезе, доприносе и друге дажбине	2021.	2020.
Обавезе за порезе, царине и друге дажбине из набавке или на терет трошкова	14.471	44.981
Остале обавезе за порезе, доприносе и друге дажбине	(670)	86
Обавезе за порез на додату вредност по основу сопствене потрошње по посебној стопи	377	
<b>Укупно:</b>	<b>14.178</b>	<b>45.067</b>

Обавезе за порезе, царине и друге дажбине из набавке или на терет трошкова су исказане у износу од 14.471 хиљаду динара и односе се на:

Табела број 35. Преглед обавеза за порезе, царине и друге дажбине из набавке или на терет трошкова

-у хиљадама динара-	
Обавезе за порезе, царине и друге дажбине из набавке или на терет трошкова	2021.
Обавезе за порез на имовину	32.578
Накнада за заштиту и унапређење животне средине	805
Об.за накнаду за коришћење грађевинског земљишта	(80)
Об.за накнаду за комуналне таксе за истицање фирме	(592)
Обавезе за порезе за особе са инвалидитетом	1.576
Обавезе за порез на пренос апсолутних права	(19.816)
<b>Укупно:</b>	<b>14.471</b>

**Откривена неправилност:** Друштво у оквиру обавеза за порез на пренос апсолутних права исказује дуговни салдо, односно претплату у износу од 19.816 хиљада динара. Увидом у рачуне за 2021. годину које води Пореска управа за Друштво као обвезника, утврђено је да Пореска управа исказује потраживања од Друштва по основу пореза на пренос апсолутних права у износу од 42.310 хиљада динара, што представља неслагање у износу од 62.126 хиљаде динара. Није било могуће установити узроке описаног неслагања нити утврдити ефекте који би настали да је извршено усаглашавање стања потраживања и обавеза са Пореском управом.

**Ризик:** Неусаглашавање стања потраживања и обавеза са комитентима може довести по погрешног исказивања позиција у финансијским извештајима.

**Препорука број 23:** Препоручује се Друштву да предузме активности на усаглашавању потраживања и обавеза по основу пореза на пренос апсолутних права са Пореском управом.

### 2.2.1.15 Краткорочна пасивна временска разграничења

Краткорочна пасивна временска разграничења исказана су у износу од 17.501 хиљаду динара (17.968 хиљада динара претходне године) и односе се на приходе по основу откупа станова.

**Откривена неправилност:** Друштво у оквиру краткорочних пасивних временских разграничења исказује износ од 17.501 хиљаду динара који се односи на ненаплаћене рате за 28 станова које је Друштво продало физичким лицима по основу закључених уговора о откупу станова на период од више година. Друштво није извршило признавање прихода од откупа станова у периоду када су приходи заиста и настали и тиме није поступило у складу са чланом 23 став 1 тачка 4) Закона о рачуноводству<sup>21</sup> којим је одређено да се у финансијским извештајима приказују позиције прихода и расхода који се односе на пословну годину без обзира на датум њихове наплате, односно исплате. Наведена неправилност има за последицу исказивање у пословним књигама прецењене вредности пасивних временских разграничења и прецењене вредности губитка у износу од 17.501 хиљаду динара.

**Ризик:** Уколико Друштво не исказује приходе од откупа станова у финансијским извештајима за пословну годину у којој су настали, у истима ће позиције прихода и пасивних временских разграничења бити погрешно исказане.

**Препорука број 24:** Препоручује се Друштву да приходе од откупа станова исказује у складу са чланом 23 став 1 тачка 4) Закона о рачуноводству<sup>22</sup>, односно да исте исказује у финансијским извештајима за пословну годину у којој су настали.

## 2.2.2. Биланс успеха

### 2.2.2.1. Приходи од продаје производа и услуга

Приходи од продаје производа и услуга су исказани у износу од 130.998 хиљада динара (1.158 хиљада динара претходне године) и имају следећу структуру:

Табела број 36. Структура прихода од продаје производа и услуга на домаћем тржишту

	-у хиљадама динара-	
Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	2021.	2020.
Приходи од продаје непокретности	130.503	
Приходи од продаје услуга на домаћем тржишту	495	1.158
<b>Укупно:</b>	<b>130.998</b>	<b>1.158</b>

Скупштина Друштва је 1. јуна 2021. године донела Одлуку о прихватању предлога Извршног повериоца SDS Property Solutions доо Београд, из Београда, ул. Тошин бунар 179, за

<sup>21</sup> „Сл. гласник РС“, бр. 73/2019 и 44/2021 - др. закон.

<sup>22</sup> „Сл. гласник РС“, бр. 73/2019 и 44/2021 - др. закон.

закључење Споразума о продаји непокретности непосредном погодбом. У наведеној одлуци је одређено да је услов за ступање исте на снагу, подношење иницијативе Секретаријата за имовинске и правне послове, као надлежног органа за евиденцију непокретности у јавној својини града Београда, начелнику Градске управе града Београда, за вршење ванредног пописа спорних непокретности, у циљу утврђивања статуса предметних објеката.

SDS Property Solutions доо, Београд као поверилац и Друштво као дужник су 2. јуна 2021. године закључили Споразум о продаји непокретности у ванкњижној својини дужника (која није била евидентирана у пословним књигама Друштва) непосредном погодбом, у извршном поступку који се спроводи од стране јавног извршитеља и то:

1. пословне зграде за коју није утврђена делатност, објекат број 1, површине 197 m<sup>2</sup>, спратности ПР, која се налази у улици Тошин бунар 179, на катастарској парцели бр. 6868, уписаној у лист непокретности 7066 КО Нови Београд, објекат изграђен без одобрења за изградњу;
2. објекта број 3, у стварности пословни простор површине 1544 m<sup>2</sup>, спратности П+1+Пк, улица Тошин бунар 179, на катастарској парцели бр. 6868, уписаној у лист непокретности 7066 КО Нови Београд, уписана као зграда за коју није позната намена, спратности П, површине 594 m<sup>2</sup>, објекат изграђен без одобрења за изградњу;
3. објекта број 4, у стварности пословни простор површине 830 m<sup>2</sup>, спратности П, улица Тошин бунар 179, на катастарској парцели бр. 6868, уписаној у лист непокретности 7066 КО Нови Београд, уписана као зграда за коју није позната намена, спратности П, површине 1242 m<sup>2</sup>, објекат изграђен без одобрења за изградњу,

ради постизања највише (максималне) продајне цене и избегавања могућности да се наведени објекти продају усменим јавним надметањем, по почетној цени која може бити умањена на првом надметању и до 60% од процењене тржишне вредности.

У споразуму је констатовано да је процењена тржишна вредност наведених непокретности укупно 1.212.000,00 евра, што у динарској противвредности износи 142.495 хиљада динара.

Споразумом о продаји непокретности у ванкњижној својини дужника непосредном погодбом је одређено да ће извршни поверилац плаћање купопродајне цене у износу од 1.212.000,00 евра извршити на следећи начин:

–уплатом износа од 1.110.000,00 евра у динарској противвредности у року од 15 дана од дана закључења уговора о купопродаји, односно од дана доношења закључка о додели непокретности у ванкњижној својини извршног дужника од стране јавног извршитеља;

–преостали износ од 102.000,00 евра у динарској противвредности купац ће исплатити на тај начин што ће као купац објекта 3 и 4, без обзира што ће постати њихов власник наставити извршном дужнику да плаћа закупнину по основу закључења уговора о закупу од 31. децембра 2020. године и то у периоду од 12 месеци, рачунајући од дана закључења уговора о купопродаји.

У Споразуму о продаји непокретности у ванкњижној својини дужника непосредном погодбом се даље наводи да су учесници споразума сагласни да купац након исплате првог дела купопродајне цене у износу од 1.110.000,00 евра у динарској противвредности постаје власник предметних објеката и да јавни извршитељ може донети закључак о предаји објеката купцу.

Јавни извршитељ као продавац и SDS Property Solutions доо, Београд као купац су 4. јуна 2021. године закључили Уговор о продаји непосредном погодбом, а Закључком од 11. јуна

2021. године донетим од стране јавног извршитеља, горе описане непокретности у улици Тошин бунар број 179 су предате купцу – извршном повериоцу SDS Property Solutions доо, Београд јер је купац дана 11. јуна 2021. године у целости исплатио први део продајне цене.

**Откривена неправилност:** Друштво је издавало рачуне за закуп пословног простора у улици Тошин бунар број 179, за период јул–децембар 2021. године, комитенту који је 11. јуна 2021. године постао власник тих објеката и који је са Друштвом уговорио да ће и поред тога наставити да плаћа закупнину у периоду од 12 месеци да би на тај начин исплатио део укупне купопродајне цене некретнине. По наведеном основу у пословним књигама, Друштво је евидентирало потраживања од купаца за закуп у износу од 6.942 хиљаде динара, приходе од закупа у износу од 5.785 хиљада динара и обавезе за порез на додату вредност у износу од 1.157 хиљада динара. Документа на основу којих је извршено евидентирање пословних промена (рачуни за закуп) не представљају веродостојне рачуноводствене исправе у складу са чланом 9 Закона о рачуноводству<sup>23</sup> јер не приказују веродостојно насталу пословну промену и из њих се не може недвосмислено сазнати основ, врста и садржај пословне промене јер пословна промена по својој суштини представља плаћање дела укупне купопродајне цене некретнине на рате, а не закуп пословног простора.

Такође, Друштво није у пословним књигама исказало приходе од продаје некретнина који доспевају за наплату у 2022. години, односно није извршило признавање прихода у периоду када су приходи заиста и настали и тиме није поступило у складу са чланом 23 став 1 тачка 4) Закона о рачуноводству<sup>24</sup> којим је одређено да се у финансијским извештајима приказују позиције прихода и расхода који се односе на пословну годину без обзира на датум њихове наплате, односно исплате. Наведена неправилност има за последицу исказивање у пословним књигама потцењене вредности потраживања од купаца и потцењене вредности нераспоређеног добитка у износу од 5.887 хиљада динара.

#### 2.2.2.2. Остали пословни приходи

Остали пословни приходи исказани у износу од 41.730 хиљада динара (32.804 хиљада динара претходне године) и у целини се односе на друге пословне приходе:

Табела број 37. Структура других пословних прихода

- у хиљадама динара-		
Други пословни приходи	2021.	2020.
Приходи од изнајмљивања пословног простора	40.801	31.559
Остали пословни приходи – укњижбе	654	858
Приходи од рефундација за смеће	275	387
<b>Укупно:</b>	<b>41.730</b>	<b>32.804</b>

Приходи од изнајмљивања пословног простора су исказани у износу од 40.801 хиљаду динара и остварени су по основу уговора о закупу непокретности (пословног простора, локала, магацина, гаража и сл) закључених са закупцима.

Правилником о давању у закуп пословног простора Завода за изградњу града Београда доо број 13/31 од 25. октобра 2019. године донетом од стране Скупштине Друштва, уређени су

<sup>23</sup> „Службени гласник РС“, бр. 73/2019 и 44/2021 – др.закон.

<sup>24</sup> „Сл. гласник РС“, бр. 73/2019 и 44/2021 - др. закон.

начини, услови и поступак давања у закуп пословних просторија на којима је Друштво корисник. Правилником је одређено да се пословни простор даје у закуп прикупљањем писаних понуда или непосредном погодбом (у случајевима предвиђеним Правилником).

Висина цене закупа пословног простора који Друштво издаје, у почетном износу, формира се на основу важеће Одлуке о ценама закупа пословног простора који је усвојила Скупштина Друштва. Скупштина Друштва је Одлуком број 13/19 од 24. септембра 2020. године усвојила Ценовник закупа пословног простора.

Споразумом о регулисању дуга број 12/76 од 26. марта 2020. године закљученим између Wellnessland доо, Београд и Друштва, директор Друштва је одобрио попуст у висини од 50% на рачуне за закуп пословног простора за новембар и децембар 2020. године и јануар и фебруар 2021. године, што укупно износи 1.302 хиљаде динара без пдв-а. Попуст је одобрен након што се наведени комитент обратио Друштву са предлогом за регулисање дуга који је настао због отежаног пословања у условима пандемије изазване вирусом COVID 19.

Такође, Одлуком Директора број 14/101 од 13. децембра 2021. године, купац пословног простора код хотела „Југославија“ ослобођен је плаћања закупнине почев од месеца августа 2021. године закључно са месецом децембром 2021. године, у износу од 559 хиљада динара без пдв-а, јер је закупцу услед пандемије изазване вирусом COVID 19 отежано пословање.

**Откривена неправилност:** Друштво је у току 2021. године евидентирало умањење потраживања од купаца у износу од 2.233 хиљаде динара, прихода од изнајмљивања пословног простора у износу од 1.861 хиљаду динара и обавеза по основу пореза на додату вредност у износу од 372 хиљаде динара на основу одлуке директора о ослобађању плаћања закупнине за одређене месеце и на основу споразума о умањењу закупнине закљученог са закупцем, уместо да изда књижно одобрење купцима. Наведена документа на основу којих је извршено евидентирање пословних промена у пословним књигама Друштва не представљају веродостојне рачуноводствене исправе у складу са чланом 9 Закона о рачуноводству<sup>25</sup> јер не обухватају све податке потребне за књижење у пословним књигама тако да се из њих не може недвосмислено сазнати основ, врста и садржај пословне промене.

**Ризик:** Евидентирање пословних промена на основу неверодостојних рачуноводствених исправа умањује поузданост података евидентираних у пословним књигама.

**Препорука број 25:** Препоручује се Друштву да приликом одобравања попушта купцима издаје књижна одобрења и да на основу њих врши евидентирање пословних промена у пословним књигама Друштва.

### 2.2.2.3. Трошкови материјала, горива и енергије

Трошкови материјала, горива и енергије у 2021. години су исказани у износу од 4.099 хиљада динара (у 2020. години су износили 4.238 хиљада динара). Од наведеног износа 521 хиљада динара се односи на утрошену електричну енергију док се 3.578 хиљада динара односи на утрошену осталу енергију.

<sup>25</sup> „Службени гласник РС“, бр. 73/2019 и 44/2021 – др.закон.



#### 2.2.2.4. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи

Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи исказани су у укупном износу од 32.564 хиљаде динара. Наведени трошкови приказани су табелом:

Табела број 38. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расхода

Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	2021.	2020.
Трошкови зарада и накнада зарада (брuto)	25.841	16.547
Накнада за неискоришћени годишњи одмор	992	
Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада на терет послодавца	4.043	2.702
Остали лични расходи и накнаде	1.688	527
<b>Укупно:</b>	<b>32.564</b>	<b>19.776</b>

Друштво нема, односно није усвојило процедуре које дефинишу поступке у процесу обрачуна, контроле и исплате зарада, накнада зарада и других личних примања.

У току 2021. године у Друштву је био на снази Правилник о унутрашњој организацији и систематизацији послова Завода за изградњу града Београда доо број 232/2 од 26. септембра 2014. године са изменама и допунама број 36/1 од 16. јуна 2017. године, 36/4 од 9. јуна 2017. године, 41/1 од 17. јануара 2018. године и 41/3 од 19. новембра 2018. године (у даљем тексту: Правилник о унутрашњој организацији и систематизацији послова са изменама и допунама).

Друштво је у 2021. години као општи акт примењивало Правилник о раду број 175/1 од 27. новембра 2020. године (у даљем тексту: Правилник о раду).

#### Обрачун зарада, накнада зарада и осталих личних примања

Обрачун зарада, накнада зарада и осталих личних расхода у Друштву врши се у складу са Законом о раду, Законом о доприносима за обавезно социјално осигурање, Законом о порезу на доходак грађана, Правилником о раду, Правилником о унутрашњој организацији и систематизацији послова са изменама и допунама, Одлуком о утврђивању цене рада применом коефицијената на пословима утврђеним Правилником о унутрашњој организацији и систематизацији послова Завода за изградњу града Београда доо број 232/2 од 26. септембра 2014. године, Одлуком о утврђивању цене рада применом коефицијената на пословима утврђеним Одлуком о измени и допуни Правилника о унутрашњој организацији и систематизацији послова Завода за изградњу града Београда доо број 36/1 од 16. јануара 2017. године, број 36/2 од 17. јануара 2017. године, Одлуком о утврђивању цене рада применом коефицијената на пословима утврђеним Одлуком о измени и допуни Правилника о унутрашњој организацији и систематизацији послова Завода за изградњу града Београда доо број 41/1 од 17. јануара 2018. године, број 41/2 од 17. јануара 2018. године и Одлукама којима се одређује вредност једног радног часа у Заводу за изградњу града Београда доо број 14/10 од 28. јануара 2021. године, 14/15 од 24. фебруара 2021. године, 14/18 од 26. марта 2021. године, 14/28 од 20. априла 2021. године, 14/34 од 25. маја 2021. године, 14/51 од 22. јуна 2021. године, 14/63 од 26. јула 2021. године, 14/73 од 27. августа 2021. године, 14/78 од 28. септембра 2021. године, 14/81 од 25. октобра 2021. године, 14/86 од 25. новембра 2021. године, 14/106 од 20. децембра 2021. године и уговорима о раду.

Према изјашњењу представника Друштва, Друштво има статус учесника на тржишту који има конкуренцију и сагласно члану 2 Уредбе о критеријумима и мерилима за утврђивање конкурентности у јавном сектору не примењује одредабе Закона о утврђивању максималне зараде у јавном сектору на обрачун и исплату зарада запослених у Друштву.

Структура трошкова зарада и накнада зарада (брutto I) по елементима зараде приказана је следећом табелом:

Табела број 39. Структура трошкова зарада и накнада зарада (брutto I)

-у хиљадама динара-

Трошкови зарада и накнада зарад	2021.
Редован рад	19.764
Стимулација	564
Минули рад	3.105
Државни празник	217
Верски празник	217
Годишњи одмор	1.307
Одсуствовање са рада због привремене спречености за рад до 30 дана	149
Исхрана у току рада	300
Регрес за коришћење годишњег одмора	218
<b>Укупно:</b>	<b>25.841</b>

### Обрачун и исплата зараде

Чланом 55 Правилника о раду основна зарада за сваког запосленог се израчунава тако што се коефицијент посла помножи вредношћу једног радног часа и бројем часова проведених на раду, док је чланом 57 прописано да вредност једног радног часа у месецу исплате зарада својом одлуком одређује директор.

У 2021. години вд директор је донео, за сваки месец, одлуку којом се утврђује вредност једног радног часа у Друштву.

Коефицијенти посла утврђени су уговорима о раду. Најнижи утврђени коефицијент за најједноставнији посао је 4,5, док је највиши утврђени коефицијент за радно место директор 32.

### Накнаде за неискоришћени годишњи одмор

Друштво је у 2021. години извршило исплату накнаде за неискоришћени годишњи одмор у укупном износу од 1.123 хиљаде динара и то запосленој којој је престао радни однос, а није искористила припадајући годишњи одмор за 2020. и 2021. годину у износу од 137 хиљада динара и запосленима којима није престао радни однос у износу од 986 хиљада динара.

### Зараде пословодства

На име зарада пословодства Друштва у 2021. години исплаћен је укупан износ од 18.042 хиљаде динара бруто, односно 13.219 хиљада нето.

Зараде исплаћене руководиоцима у 2021. години у хиљадама динара износе:

Табела број 40. Зараде пословодства

-у хиљадама динара-

Радно место	Број лица	Бруто зарада	Нето зарада
ВД директор	1	6.955	5.312
Помоћник директора	1	4.827	3.454
Руководилац сектора	1	3.766	2.664
Шеф рачуноводства	1	2.494	1.789
<b>Укупно</b>	<b>4</b>	<b>18.042</b>	<b>13.219</b>

Решењем Скупштине града Београда број 112-953/18-С од 11. октобра 2018. године за представнике града Београда, као оснивача Завода за изградњу града Београда доо, Београд у Скупштину Друштва именована су три лица. Представницима града Београда у Скупштини Друштва (председник и два члана) у 2021. години није вршен обрачун и исплата накнаде члановима органа управљања и надзора.

ВД директор Друштва је именован од стране Скупштине Друштва Одлуком број 13/19 од 12. јула 2019. године. Наведеном одлуком одређен је датум ступања на дужност, док период именовања није одређен.

Скупштина Друштва и вд директор су дана 15. јула 2019. године закључили Уговор о раду број 13/24 о правима и обавезама вд директора Друштва, а у вези са радом на извршавању послова вд директора Друштва.

Друштво је тужена страна у три парнична поступка који се воде у Првом основном суду у Београду у којима председник и два члана Скупштине Друштва потражују месечне накнаде за рад за период од 1. новембра 2018. године закључно са 31. мајем 2021. године. У 2021. години Први основни суд у Београду је донео пресуде којима се Друштво обавезује да исплати са припадајућом законском затезном каматом износе дуга и да надокнади трошкове парничних поступака, а у 2022. години, на предлог адвоката извршних поверилаца за извршење на основу извршних исправа (пресуда) јавни извршитељ је донео решења о извршењу и закључке којима је одређено средство извршења, пленидба потраживања Друштва ради наплаћивања потраживања и пренос тог потраживања извршним повериоцима.

## Остали лични расходи и накнаде

Остали лични расходи и накнаде исказани су у укупном износу од 1.688 хиљада динара и односе се на:

Табела број 41. Остали лични расходи и накнаде

-у хиљадама динара-

Остали лични расходи и накнаде	2021.
Отпремнина	270
Јубиларне награде	1.163
Накнада трошкова превоза на радно место и са радног места	255
<b>Укупно:</b>	<b>1.688</b>

Друштво је у 2021. години обрачунало и исплатило отпремнину код одласка у пензију за једну запослену која је остварила то право у износу од 270 хиљада динара без пореза и доприноса. Чланом 78 Правилника о раду утврђено да ће Друштво исплатити запосленом

отпремнину у висини три просечне зараде у Републици, према последњем објављеном податку Републичког органа надлежног за послове статистике.

### Јубиларне награде

У 2021. години Друштво је евидентирало трошкове за јубиларних награда у износу од 1.163 хиљаде динара. Јубиларне награде у Друштву су обрачунате и исплаћене у складу са Одлуком вд директора број 14/26 од 20. априла 2021. године којом су одобрена средства за исплату јубиларне награде бившим запосленима Друштва, који су то право остварили по основу радног односа у Друштву, а који су због потреба посла и даље непрекидно радно ангажовани у Друштву. Одлуком је утврђен појединачни износ за исплату од 120 хиљада динара који ће се исплатити у два дела.

Чланом 83 Правилника о раду, дефинисано је да Друштво може исплатити јубиларну награду за 10, 20 и 30 година рада у Друштву, уколико по том основу није исплаћена јубиларна награда, а висину и начин исплате, уколико финансијске могућности послодавца буду дозвољавале, утврдиће директор својом посебном одлуком.

### Накнада трошкова за долазак и одлазак са рада

Трошкови превоза на радно место и са радног места исказани су у износу од 255 хиљаде динара и односе се на накнаду трошкова за долазак и одлазак са рада у складу са чланом 72 Правилника о раду.

#### 2.2.2.5. Трошкови амортизације

Трошкови амортизације исказани су у укупном износу од 6.254 хиљада динара (18.357 хиљада динара претходне године) и у целини се односе на трошкове амортизације некретнина (Напомена 2.2.1.2).

#### 2.2.2.6. Трошкови производних услуга

Трошкови производних услуга у 2021. години исказани су у укупном износу од 1.229 хиљада динара (1.333 хиљаде динара претходне године) и односе се на:

Табела број 42. Структура трошкова производних услуга

- у хиљадама динара-		
Трошкови производних услуга	2021.	2020.
Трошкови транспортних услуга	1	11
Трошкови услуга одржавања зграде	337	374
Трошкови осталих услуга – комуналне услуге	891	948
<b>Укупно:</b>	<b>1.229</b>	<b>1.333</b>

#### 2.2.2.7. Нематеријални трошкови

Нематеријални трошкови исказани у износу од 8.095 хиљада динара и у целини се односе се на:

Табела број 43. Структура нематеријалних трошкова

- у хиљадама динара-		
Нематеријални трошкови	2021.	2020.
Трошкови платног промета	2.874	940
Трошкови пореза	5.221	11.873
<b>Укупно:</b>	<b>8.095</b>	<b>12.813</b>

Трошкови пореза су исказани у износу од 5.221 хиљаду динара од чега се највећи део у износу од 5.190 хиљада динара односи на порез на имовину.

#### 2.2.2.8. Приходи од камата

Приходи од камата су исказани у износу од 10.650 хиљада динара (809 хиљада динара претходне године) и у целини се односе на приходе по основу затезних камата.

#### 2.2.2.9. Расходи камата

Расходи камата су исказани у износу од 10.669 хиљада динара (34.779 хиљада динара претходне године) од чега се износ од 10.664 хиљаде динара односи на затезне камате у земљи.

#### 2.2.2.10. Остали приходи

Табела број 44. Структура осталих прихода

- у хиљадама динара-		
Остали приходи	2021.	2020.
Добици од продаје нематеријалних улагања, некретнина, постројења и опреме		76.461
Наплаћена отписана потраживања		28
Приходи од укидања дугорочних и краткорочних резервисања	12	303
Остали непоменути приходи	55.028	3.447
<b>Укупно:</b>	<b>55.040</b>	<b>80.239</b>

Остали непоменути приходи имају следећу структуру:

Табела број 45. Структура осталих непоменутих прихода

- у хиљадама динара-	
Остали непоменути приходи	2021.
Приходи од спорова	51.129
Остали разни приходи	62
Приходи од откупа станова – Фонд заједничке потрошње	115
Приходи од откупа станова – судска решења	21
Приходи од откупа станова – локације	3.701
<b>Укупно:</b>	<b>55.028</b>

#### 2.2.2.11. Остали расходи

Остали расходи су исказани у износу од 40.987 хиљада динара (96.229 хиљада динара претходне године) и у целини се односе на трошкове изгубљених спорова.

### 2.2.2.12. Нето добитак

Нето добитак је исказан у износу од 136.656 хиљада динара.

Табела број 46. Нето добитак

- у хиљадама динара -

Нето добитак	2021.
Добитак пре опорезивања	134.521
Порески расход периода	376
Одложени порески приходи периода	2.511
<b>Укупно:</b>	<b>136.656</b>

### 2.2.3 Напомене уз финансијске извештаје

У складу са чланом 2 Закона о рачуноводству и Одељком 8 МСФИ за МСП, Напомене уз финансијске извештаје треба да пруже информације о основама за састављање финансијских извештаја и о примењеним рачуноводственим политикама, да обелодане информације које се захтевају овим и осталим одељцима МСФИ за МСП, а које нису презентоване на другом месту у финансијским извештајима и да пруже додатне информације које нису презентоване на другом месту у финансијским извештајима, али су релевантне за њихово разумевање.

У Напоменама уз финансијске извештаје је обелодањено да је Друштву блокирана делатност изградње станова, пословног простора и прадаја на тржишту од 2010. године јер је чланом 100 Закона о планирању и изградњи који је ступио на снагу 2009. године предвиђено да правним лицима чији је оснивач Република Србија престаје право коришћења на земљишту на коме су били уписани као корисници и прелази у јавну својину Републике Србије.

### 3. Друга питања у поступку ревизије

Иако циљ ове ревизије није било давање мишљења о усклађености пословања, вршењем ревизије финансијских извештаја утврдили смо следеће неправилности:

1) Друштво је за рад на систематизованим пословима засновало радни однос уговорима о раду који:

–не садрже новчани износ основне зараде на дан закључења уговора о раду, што није у складу са чланом 33, став 1, тачка 10) Закона о раду (10 уговора о раду);

–не садрже елементе за утврђивање основне зараде (цена радног часа), радног учинка, накнаде зараде, увећане зараде, и друга примања запосленог, нити је у уговорима о раду назначен акт којим су та права утврђена у моменту закључења уговора о раду, што није у складу са чланом 33, став 1 тачка 11) и став 2 Закона о раду (11 уговора о раду) и

–дефинишу право запосленог на накнаду за време одсуствовања са рада на дан празника који је нерадни дан, за време годишњег одмора, због војне вежбе, по позиву државног органа и боловања (члан 8 уговора о раду), све у складу са Законом и Колективним уговором код послодавца, а основицу за обрачун накнаде зараде из става 1 овог члана представља зарада коју би запослени остварио у периоду у коме је био одсутан са посла, што није у складу са чланом 114 Закона о раду који прописује да запослени има право на накнаду зараде у висини просечне зараде у претходних 12 месеци, у складу са општим актом и уговором о раду, за време одсуствовања са рада на дан празника који је нерадни дан, годишњег одмора, плаћеног

одсуства, војне вежбе и одазивања на позив државног органа и чланом 115 Закона о раду који прописује да запослени има право на накнаду зараде за време одсуствовања са рада због привремене спречености за рад до 30 дана и то најмање у висини 65% просечне зараде у претходних 12 месеци пре месеца у којем је наступила привремена спреченост за рад (5 уговора).

2) У поступку ревизије утврђено је да:

–Правилник о раду није донет уз претходну сагласност оснивача, што није у складу са чланом 3, став 7 Закона о раду којим је прописано да се правилник о раду јавног предузећа и друштва капитала чији је оснивач Република, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе и друштва капитала чији је оснивач јавно предузеће, доноси уз претходну сагласност оснивача;

–Правилником о раду нису утврђени елементи за обрачун и исплату основне зараде, основица и коефицијенти посла, што није у складу са чланом 107 став 3 Закона о раду којим је прописано да се елементи за обрачун и исплату основне зараде и зараде по основу радног учинка утврђују општим актом и

–Правилником о раду висина трошкова за исхрану у току рада није изражена у новцу, што није у складу са чланом 118 Закона о раду који прописује да висина трошкова за исхрану у току рада, ако послодавац ово право није обезбедио на други начин, мора бити изражена у новцу.

3) У поступку ревизије утврђене су неподударности између остварених ефективних сати рада евидентираних у прегледима које Друштво води, сати у обрачуну зараде и накнаде зарада који се ради у апликативном софтверу и сати коришћења права на годишњи одмор по решењима којима је Друштво утврдило то право. Нисмо били у могућности да се уверимо у тачност података који су исказани у наведеним прегледима. Друштво није обезбедило потпуне и тачне податке о присутности на послу и није водило евиденцију о зарадама запослених, што није у складу са члановима 23-25 Закона о евиденцијама у области рада који прописују обавезу послодавца да поред осталих води и евиденцију о зарадама запослених у коју се између осталог уносе и подаци о часовима рада на основу евиденције о присутности запослених на послу и њихових одлазака и долазака на рад.

4) Неправилности утврђене у обрачуну зарада су:

–нетачно унети ефективни часови рада су узроковали обрачун и исплату основне зараде у мањем износу за 77 хиљада динара и вишем износу за 886 хиљада динара;

–погрешно примењена основица за обрачун увећања зараде по основу временаведеног на раду, за сваку годину рада остварену у радном односу. У основицу за обрачун овог увећања зараде укључено је увећање зараде-стимулација и укључене су накнаде зараде (одсуствовање са рада на дан државног празника који је нерадни дан, одсуствовање са рада на дан верског празника који је нерадни дан, годишњи одмор и привремена спреченост за рад до 30 дана- боловање), што није у складу са чланом 108, став 5 Закона о раду којим је прописано да основицу за обрачун увећане зараде чини основна зарада утврђена у складу са законом, општим актом и уговором о раду и нетачно унети ефективни часови рада. Укупан ефекат наведене неправилности је више обрачунато увећање зараде по основу временаведеног на раду за сваку годину рада остварену у радном односу, у износу од 435 хиљада динара;

–нетачно унети часови одсуствовања са рада на дан државног празника који је нерадни дан и обрачун и исплата по вредности радног часа ефективног рада су узроковали обрачун и исплату накнаде за државни празник који је нерадни дан у мањем износу за 184 хиљаде динара и вишем износу за 54 хиљаде динара. Обрачун накнаде зараде за државни празник који је нерадни дан

по цени радног часа за ефективан рад није у складу са ставом 1 члана 114 Закона о раду којим је прописано да запослени има право на накнаду зараде у висини просечне зараде у претходних 12 месеци, у складу са општим актом и уговором о раду, за време одсуствовања са рада на дан празника који је нерадни дан, годишњег одмора, плаћеног одсуства, војне вежбе и одазивања на позив државног органа и чланом 65 став 1 Правилника о раду којим је прописано да запослени има право на накнаду зараде у висини просечне зараде у претходних 12 месеци за време одсуствовања са рада за дане празника који је нерадни дан, за дане коришћења годишњег одмора, за дане плаћеног одсуства, за дане војне вежбе, због одазивања на позив државног органа и због стручног оспособљавања и усавршавања;

–нетачно унети часови одсуствовања са рада на дан верског празника који је нерадни дан и обрачун и исплата по вредности радног часа ефективног рада су узроковали обрачун и исплату накнаде зараде за верски празник који је нерадни дан у мањем износу за 82 хиљаде динара и вишем износу за 99 хиљада динара. Обрачун накнаде зараде за верски празник који је нерадни дан по цени радног часа за ефективан рад није у складу са ставом 1 члана 114 Закона о раду којим је прописано да запослени има право на накнаду зараде у висини просечне зараде у претходних 12 месеци, у складу са општим актом и уговором о раду, за време одсуствовања са рада на дан празника који је нерадни дан, годишњег одмора, плаћеног одсуства, војне вежбе и одазивања на позив државног органа и ставом 1 члана 65 Правилника о раду којим је прописано да запослени има право на накнаду зараде у висини просечне зараде у претходних 12 месеци за време одсуствовања са рада за дане празника који је нерадни дан, за дане коришћења годишњег одмора, за дане плаћеног одсуства, за дане војне вежбе, због одазивања на позив државног органа и због стручног оспособљавања и усавршавања;

–нетачно унети часови одсуствовања са рада за време коришћења годишњег одмора утврђеног по решењима Друштва и обрачун и исплата накнаде за коришћење годишњег одмора по вредности радног часа ефективног рада су узроковали обрачун и исплату ове накнаде зараде у мањем износу за 613 хиљада динара и вишем износу за 135 хиљада динара. Обрачун накнаде зараде за коришћење годишњег одмора по цени радног часа за ефективан рад није у складу са ставом 1 члана 114 Закона о раду којим је прописано да запослени има право на накнаду зараде у висини просечне зараде у претходних 12 месеци, у складу са општим актом и уговором о раду, за време одсуствовања са рада на дан празника који је нерадни дан, годишњег одмора, плаћеног одсуства, војне вежбе и одазивања на позив државног органа и ставом 1 члана 65 Правилника о раду којим је прописано да запослени има право на накнаду зараде у висини просечне зараде у претходних 12 месеци за време одсуствовања са рада за дане празника који је нерадни дан, за дане коришћења годишњег одмора, за дане плаћеног одсуства, за дане војне вежбе, због одазивања на позив државног органа и због стручног оспособљавања и усавршавања;

–обрачун и исплата накнаде зараде за време привремене спречености за рад до 30 дана по вредности радног часа ефективног рада су узроковали обрачун и исплату ове накнаде у вишем износу за 7 хиљада динара. Обрачун накнаде зараде за време привремене спречености за рад до 30 дана по цени радног часа за ефективан рад није у складу са ставом 1 члана 115 Закона о раду којим је прописано да запослени има право на накнаду зараде за време одсуствовања са рада због привремене спречености за рад до 30 дана, и то:

- најмање у висини 65% просечне зараде у претходних 12 месеци пре месеца у којем је наступила привремена спреченост за рад, с тим да не може бити нижа од минималне зараде утврђене у складу са овим законом, ако је спреченост за



рад проузрокована болешћу или повредом ван рада, ако законом није друкчије одређено;

- у висини 100% просечне зараде у претходних 12 месеци пре месеца у којем је наступила привремена спреченост за рад, с тим да не може бити нижа од минималне зараде утврђене у складу са овим законом, ако је спреченост за рад проузрокована повредом на раду или професионалном болешћу, ако законом није друкчије одређено и

није у складу са чланом 66 и 67 Правилника о раду којим је прописано да запослени има право на накнаду зараде за време одсуствовања са рада због привремене спречености за рад до 30 дана у висини 85% (односно 100% ако је спреченост за рад проузрокована повредом на раду или професионалном болешћу) просечне зараде у за време претходних 12 месеци пре месеца у којем је наступила привремена спреченост за рад;

–Друштво је извршило обрачун и исплату накнаде зараде за време привремене спречености за рад за месец август 2021. године запосленој за 13 дана који прелазе 30 дана привремене спречености за рад, а није за накнаду зараде за боловање које траје дуже од 30 дана поднело захтев Републичком фонду за здравствено осигурање за рефундацијом средства из средстава обавезног здравственог осигурања, што није у складу са чланом 101 Закона о здравственом осигурању којим је прописано да накнаду зараде за случајеве привремене спречености за рад за првих 30 дана спречености за рад обезбеђује послодавац из својих средстава, а од 31. дана накнаду зараде обезбеђује Републички фонд. Обрачуната је и исплаћена накнада за коју није поднет захтев за рефундацијом у износу од 45 хиљада динара;

–нетачно унети ефективни часови рада су узроковали обрачун и исплату накнаде трошкова за исхрану у току рада у мањем износу за 3 хиљаде динара и вишем износу за 14 хиљада динара, што није у складу са чланом 75 Правилника о раду којим је прописано право на топли оброк само за дане проведене на раду и Одлуком којом је утврђена накнада трошкова за исхрану запослених у току рада у висини од 100,00 динара дневно, без припадајућих пореза и доприноса, и то за дане проведене на раду;

–нетачно унети ефективни часови рада су узроковали обрачун и исплату накнаде трошкова за исхрану у току рада у мањем износу за 3 хиљаде динара и вишем износу за 14 хиљада динара, што није у складу са чланом 75 Правилника о раду којим је прописано право на топли оброк само за дане проведене на раду и Одлуком којом је утврђена накнада трошкова за исхрану запослених у току рада у висини од 100,00 динара дневно, без припадајућих пореза и доприноса, и то за дане проведене на раду;

–нетачно утврђено право на пун износ регреса за коришћење годишњег одмора узроковало је обрачун и исплату накнаде трошкова за регрес за коришћење годишњег одмора у вишем износу за 3 хиљаде динара, што није у складу са чланом 76 став 1 Правилника о раду којим је прописано право на пун износ регреса запосленом који има право на годишњи одмор у трајању од најмање 20 радних дана и који то право користи у Заводу и став 3 којим је прописано да запослени који има право на годишњи одмор у трајању краћем од 20 радних дана и који то право користи у Заводу, као и запослени који је у Заводу искористио мањи број дана годишњег одмора од припадајућег, има право на сразмеран износ регреса.

5) У поступку ревизије је утврђено да је Друштво:

–обрачунало и исплатило накнаду за неискоришћени годишњи одмор у укупном износу од 137 хиљада динара, запосленој којој је престао радни однос, а није искористила припадајући годишњи одмор за 2020. годину (23 радна дана) и 2021. годину (16 радних дана) који је за износ

од 10 хиљада динар мањи од износа оствареног права по овом основу, што није у складу са чланом 76 Закона о раду који прописује да је послодавац дужан, у случају престанка радног односа, запосленом који није искористио годишњи одмор у целини или делимично, исплати новчану накнаду уместо коришћења годишњег одмора, у висини просечне зараде у претходних 12 месеци, сразмерно броју дана неискоришћеног годишњег одмора.

–за два запослена обрачунало и исплатило накнаду за неискоришћени годишњи одмор у укупном износу од 986 хиљада динара и поред тога што није испуњен основ да им је престао радни однос, што није у складу са чланом 76 Закона о раду који прописује да је послодавац дужан, у случају престанка радног односа, запосленом који није искористио годишњи одмор у целини или делимично, исплати новчану накнаду уместо коришћења годишњег одмора, у висини просечне зараде у претходних 12 месеци, сразмерно броју дана неискоришћеног годишњег одмора, а у вези са чланом 68 Закона о раду којим је одређено да запослени не може да се одрекне права на годишњи одмор, нити му се то право може ускратити или заменити новчаном накнадом, осим у случају престанка радног односа.

Висина накнаде за неискоришћени годишњи одмор која је исплаћена и евидентирана у пословним књигама не одговара висини ове накнаде утврђеној у обрачуну који је достављен у поступку ревизије. Укупан износ ове накнаде који је обрачунат и исплаћен мањи је за износ од 52 хиљаде динара од износа ове накнаде из обрачуна који је достављен.

6) У поступку ревизије утврђено је да:

–Скупштина Друштва није утврдила зараду директора, што није у складу са чланом 14 Одлуке о изменама оснивачког акта Друштвеног предузећа Завод за изградњу града Београда, Београд 05 број 023-2108/2010 од 19. марта 2010. године са изменама и допунама број 13/27 од 20. априла 2012. године и 13/5 од 27. децембра 2018. године, којом је дефинисано да Скупштина Друштва одлучује о утврђивању зараде директора. Уговором о раду са в.д. директором друштва утврђен је само коефицијент за обављање послова;

–Друштво у 2021. години, није вршило обрачун и исплату накнаде члановима органа управљања (Скупштине друштва), што није у складу са Одлуком број 13/8 од 20. јула 2010. године којом је утврђена месечна накнада за рад председника Скупштине Друштва у износу од 51 хиљаду динара и није у складу са Одлуком број 13/9 од 20. јула 2010. године којом је утврђена месечна накнада за рад чланова Скупштине Друштва у износу од 34 хиљаде динара. Ефекат наведене неправилности везане за накнаду за рад члановима органа управљања која није обрачуната, укалкулисана и исплаћена за 2021. годину је у најмањем износу 2.231 хиљаду динара.

7) Друштво, на износ отпремнине изнад износа за које је прописано пореско ослобођење у члану 9, став 1, тачка 18) Закона о порезу на доходак грађана (износ који је као најнижи утврђен законом којим се уређује рад, односно радни односи-две просечне зараде), није извршило обрачун и уплату пореза на доходак грађана на друге приходе по стопи од 20% без права на одбитак нормираних трошкова, што није у складу са чланом 85 Закона о порезу на доходак грађана. Износ пореза на доходак грађана који није обрачунат и уплаћен износи 22 хиљаде динара.

8) Друштво је:

–бившим запосленима са којима су потписани споразуми о престанку радног односа, а који су, према изјави представника Друштва, право на јубиларну награду стекли до 2019. године, обрачунало и исплатило јубиларну награду у року који је дужи од 30 дана од дана престанка радног односа што није у складу са чланом 186 Закона о раду којим је прописано да је послодавац дужан да запосленом, у случају престанка радног односа, исплати све неисплаћене

зараде, накнаде зараде и друга примања која је запослени остварио до дана престанка радног односа у складу са општим актом и уговором о раду, као и да исплату изврши најкасније у року од 30 дана од дана престанка радног односа. У току поступка ревизије, Друштво је за лица којима је извршена исплата јубиларне награде документовало споразуме о престанку радног односа, а није документовало основ за стицање права на јубиларну награду;

–приликом обрачуна и исплате првог и другог дела јубиларних награда лицима која нису запослена у друштву-бившим запосленима, утврдило основицу за обрачун пореза на доходак грађана на зараде, на начин да је износ за исплату умањило за износ 20 хиљада динара, који представља утврђени годишњи неопорезиви износ јубиларне награде коју послодавац исплаћује запосленом, што није у складу са у складу са одредбом члана 18, став 1, тачка 9) Закона о порезу на доходак грађана<sup>26</sup>. На овај начин Друштво је обрачунало и исплатило порез на зараде у износу мањем за 17 хиљада динара.

9) У поступку ревизије утврђене су неправилности у погледу утврђивања, обрачуна и исплате накнаде трошкова превоза запосленима за долазак и одлазак са рада у току 2021. године, и то:

–у пословним књигама на рачуну трошкова превоза на радно место и са радног места нису евидентирани укупни трошкови који су по овом основу настали у 2021. години, што није у складу чланом 23 став 1 тачка 4) Закона о рачуноводству којим се прописује да позиције које се приказују у редовним и консолидованим годишњим извештајима правних лица и предузетника, треба да буду вредноване у складу са општим рачуноводственим начелом да се у обзир узимају сви приходи и расходи који се односе на пословну годину без обзира на датум њихове наплате, односно исплате. Износ мање исказане накнаде трошкова превоза за долазак и одлазак са рада је 59 хиљада динара;

–за једну запослену Друштво не обрачунава и исплаћује накнаду трошкова превоза за долазак на рад и одлазак са рада и поред тога што је чланом 118, став 1, тачка 1) Закона о раду прописано да запослени има право на накнаду трошкова у складу са општим актом и уговором о раду за долазак и одлазак са рада, у висини цене превозне карте у јавном саобраћају, ако послодавац није обезбедио сопствени превоз, а чланом 9 уговора о раду број 5/3 од 26. јуна 2020. године са анексом I број 5/10 од 29. децембра 2020. године, анексом II број 5/1 од 23. јуна 2021. године и анексом III број 5/4 од 29. септембра 2021. године, је прописано да запослени има право на накнаду трошкова превоза за долазак на рад и одлазак са рада. На овај начин није обрачуната и исплаћена накнада трошкова за долазак и одлазак са рада у 2021. години у најмањем нето износу од 34 хиљаде динара.

–запосленима се накнада трошкова превоза обезбеђује за дане када нису долазили на посао, односно за дане одсуствовања са рада (годишњи одмор, државни празник, верски празник, одсуство са рада због привремене спречености за рад и друго), а да није, тако утврђено веће право на ову накнаду третирано као зарада, односно обрачун пореза и доприноса није вршен у складу са Законом о порезу на доходак грађана<sup>27</sup> и Законом о доприносима за обавезно

<sup>26</sup> "Службени гласник РС", бр. 24/2001, 80/2002, 80/2002 (др. закон), 135/2004, 62/2006, 65/2006 (испр.), 31/2009, 44/2009, 18/2010, 50/2011, 91/2011 (одлука УС), 93/2012, 114/2012 (одлука УС), 47/2013, 48/2013 (испр.), 108/2013, 57/2014, 68/2014 (др. закон), 112/2015, 113/2017, 95/2018, 86/2019 и 153/2020.

<sup>27</sup> „Службени гласник РС“, бр. 24/01, 80/02, 80/02 - др. закон, 135/04, 62/06, 65/06 - испр., 31/09, 44/09, 18/10, 50/11, 91/11 - одлука УС, 7/12 - усклађени дин. изн., 93/12, 114/12 - одлука УС, 8/13 - усклађени дин. изн., 47/13, 48/13 - испр., 108/13, 6/14 - усклађени дин. изн., 57/14, 68/14 - др. закон, 5/15 - усклађени дин. изн., 112/15, 5/2016 - усклађени дин. изн., 7/17 - усклађени дин. изн., 113/17, 7/18 - усклађени дин. изн., 95/18, 4/19 - усклађени дин. изн, 86/19, 5/20- усклађени дин. изн, 153/20, 156/20 – усклађени дин.изн, 6/21 – усклађени дин.изн, 44/21 и 118/21.

социјално осигурање<sup>28</sup>. На овај начин нето накнада трошкова превоза је исплаћена у вишем износу за 34 хиљаде динара.

Друштво је у Изјашњење на писмо руководству број 400-839/2022-04/12 од 9. новембра 2022. године навело да је:

- извршило обрачун и уплату пореза на доходак грађана на по стопи од 20% без права на одбитак нормираних трошкова за исплаћену отпремнину запосленој изнад износа за које је прописано пореско ослобођење, у складу са законом о порезу на доходак грађана. Обрачунати и уплаћени порез износи 22 хиљаде динара;

доказ: ИД пријава број 2464398095 од 1. новембра 2022. године

- кориговало обрачун и извршило уплату пореза на зараде по стопи од 10% за исплаћене јубиларне награде за девет запослених у износу од 17 хиљада динара у складу са законом о порезу на доходак грађана;

доказ: ППП ПД број 2464906652 од 3. новембра 2022. године и ППП ПД број 2464013267 од 3. новембра 2022. године.

- доставило изјаву запослене о одрицању права на накнаду трошкова превоза за долазак и одлазак са рада;

доказ: Изјава број 132/2 од 26. јуна 2020. године.

Са неправилностима у тачкама 2, 5 и 6 Друштво се није сагласило, док је за преостале дало додатна објашњења и образложења.

---

<sup>28</sup> "Службени гласник РС", бр. 84/2004, 61/2005, 62/2006, 5/2009, 52/2011, 101/2011, 7/2012 - усклађени дин. изн., 8/2013 - усклађени дин. изн., 47/2013, 108/2013, 6/2014 - усклађени дин. изн., 57/2014, 68/2014 - др. закон, 5/2015 - усклађени дин. изн., 112/2015, 5/2016 - усклађени дин. изн., 7/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 7/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 4/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 5/2020 - усклађени дин. изн., 153/2020, 6/2021 - усклађени дин. изн., 44/2021, 118/2021 и 10/2022 - усклађени дин. изн.



**ПРИЛОГ III**

**ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈИ**  
**ЗАВОДА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА БЕОГРАДА ДОО, БЕОГРАД**



**С А Д Р Ж А Ј:**

1. Биланс стања .....	71
2. Биланс успеха .....	74
3. Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину.....	77

Финансијски извештаји  
Завода за изградњу града Београда доо, Београд за 2021. годину



Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07064594	Шифра делатности 7022	ПИБ 100043395
Назив ZAVOD ZA IZGRADNJU GRADA BEOGRADA DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTI BEOGRAD (STARI GRAD)		
Седиште Београд-Стари Град, Палмотићева 30		

## БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2021. 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 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)</b>	0002	8	715.777	722.498	
01	I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА	0003				
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА	0009		698.256	704.510	
03	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА	0017				
04 и 05	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА	0018		17.521	17.988	
28 (део), осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
288	<b>В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА</b>	0029				
	<b>Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057 + 0058)</b>	0030		292.342	228.903	
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ	0031		108.793	108.793	
14	II. СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА	0037				
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ	0038	15	183.549	117.556	
21, 22 и 27	IV. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА	0044			2.554	
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ	0048				
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057				
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058				
	<b>Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)</b>	0059		1.008.119	951.401	
88	<b>Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА</b>	0060	18	64.912	64.912	

Финансијски извештаји  
Завода за изградњу града Београда доо, Београд за 2021. годину



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 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0</b>	0401		30.968	30.968	
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402		40.912	40.912	
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403				
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404				
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405				
330 и потражни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406		557.125	557.125	
дуговни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407		241	241	
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК	0408				
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК	0412		566.828	566.828	
	<b>Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)</b>	0415		302	313	
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0416	21.1	302	313	
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	0420				
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	<b>В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ</b>	0429	21.2	107.966	105.456	
495 (део)	<b>Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ</b>	0430				
	<b>Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)</b>	0431	21	868.883	814.664	
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ	0433				
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441		2.559	2.559	
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА	0442	21.3.3	709.119	715.875	
44, 45, 46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	0449	21.3.4	139.704	78.262	
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЊЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453				
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454		17.501	17.968	



*Финансијски извештаји*  
*Завода за изградњу града Београда доо, Београд за 2021. годину*



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
	Б. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455				
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		1.008.119	951.401	
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457		64.912	64.912	

у \_\_\_\_\_  
дана \_\_\_\_\_ 20\_\_ године

Законски заступник  


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



Финансијски извештаји  
Завода за изградњу града Београда доо, Београд за 2021. годину



Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 07064594	Шифра делатности 7022	ПИБ 100043395
Назив ZAVOD ZA IZGRADNJU GRADA BEOGRADA DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU BEOGRAD (STARI GRAD)		
Седиште Београд-Стари Град, Палмотијева 30		

## БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2021. до 31.12.2021. године

- у хиљадама динара

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	<b>А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)</b>	1001	22	172.728	33.152
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ	1002			
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА	1005		130.998	1.158
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1008			
630	IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009			
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010			810
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011		41.730	32.804
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012			
	<b>Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)</b>	1013	23	52.241	56.517
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015		4.099	4.238
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ	1016		32.564	19.776
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020		6.254	18.357
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021			
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022		1.229	1.333
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023			
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024		8.095	12.813
	<b>В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0</b>	1025		120.487	
	<b>Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0</b>	1026			23.365
	<b>Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)</b>	1027	22	10.650	809
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029		10.650	809
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛУЗУЛЕ	1030			
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031			

Финансијски извештаји  
Завода за изградњу града Београда доо, Београд за 2021. годину



Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	<b>Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)</b>	1032	23	10.669	34.779
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034	23.2	10.669	34.779
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035			
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036			
	<b>Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0</b>	1037			
	<b>Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0</b>	1038		19	33.970
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039			
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040			
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	22.3	55.040	80.239
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	22.4	40.987	96.229
	<b>Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)</b>	1043	22	238.418	114.200
	<b>Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)</b>	1044	23	103.897	187.525
	<b>М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0</b>	1045	24	134.521	
	<b>Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0</b>	1046			73.325
69-59	Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1047			
59-69	О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048			
	<b>П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0</b>	1049		134.521	
	<b>Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0</b>	1050			73.325
	<b>С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК</b>				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051		376	
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052			
722 пог. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053		2.511	1.079

*Финансијски извештаји*  
*Завода за изградњу града Београда доо, Београд за 2021. годину*



Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
723	Т. ИСПЛАЂЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054			
	Њ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		136.656	
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056			72.246

У \_\_\_\_\_  
 дана \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ године

Законски заступник \_\_\_\_\_

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

*[Handwritten signature]*



**NAPOMENE UZ  
FINANSIJSKE IZVEŠTAJE  
ZA 2021. GODINU**  
Privredno društvo  
**ZAVOD ZA IZGRADNJU GRADA  
BEOGRADA DOO BEOGRAD**

– BEOGRAD, MART 2022. GODINE –



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

SADRŽAJ

<b>1. OSNOVNE INFORMACIJE O DRUŠTVU .....</b>	<b>4</b>
1.1. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVU .....	4
1.2. ISTORIJAT DRUŠTVU .....	4
1.3. DELATNOST .....	4
1.4. ORGANI DRUŠTVU .....	5
1.5. BROJ ZAPOSLENIH U DRUŠTVU .....	5
<b>2. OKVIR ZA FINANSIJSKO IZVEŠTAVANJE .....</b>	<b>5</b>
2.1. OSNOVI ZA PRIKAZIVANJE FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA .....	5
2.2. UPOREDNI PODACI .....	6
2.3. KORIŠĆENJE PROCENA .....	6
2.4. PRIMENE PRETPOSTAVKE STALNOSTI POSLOVANJA .....	7
2.5. LICA ODGOVORNA ZA SASTAVLJANJE FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA .....	7
<b>3. PREGLED ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA .....</b>	<b>7</b>
3.1. POSLOVNI PRIHODI .....	7
3.2. RASHODI .....	8
3.3. NEMATERIJALNA ULAGANJA .....	8
3.4. OSNOVNA SREDSTVA .....	8
3.5. INVESTICIONE NEKRETNINE .....	8
3.6. STALNA SREDSTVA NAMENJENA PRODAJI I SREDSTVA POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA .....	9
3.7. ZALIHE .....	9
3.8. KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA .....	9
3.9. FINANSIJSKE OBAVEZE .....	9
3.10. REZERVISANJA, POTENCIJALNE OBAVEZE I POTENCIJALNA SREDSTVA .....	9
<b>4. UPOREDNI PODACI .....</b>	<b>11</b>
<b>5. NEMATERIJALNA ULAGANJA .....</b>	<b>11</b>
<b>6. UPOREDNI PREGLED OSNOVNIH SREDSTAVA PO NABAVNOJ VREDNOSTI .....</b>	<b>11</b>
<b>7. PRIMENJENE STOPE AMORTIZACIJE .....</b>	<b>12</b>
<b>8. STRUKTURA SADAŠNJE VREDNOSTI OSNOVNIH SREDSTAVA .....</b>	<b>12</b>
<b>9. DINAMIKA PROMENA NA OSNOVNIM SREDSTVIMA .....</b>	<b>13</b>
<b>10. DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI .....</b>	<b>14</b>
<b>11. UPOREDNI PREGLED ZALIHA .....</b>	<b>14</b>
<b>12. PREGLED ZALIHA ROBE .....</b>	<b>15</b>
<b>13. DATI AVANSI .....</b>	<b>15</b>
<b>14. KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA, PLASMANI I GOTOVINA .....</b>	<b>16</b>
<b>15. POTRAŽIVANJA .....</b>	<b>16</b>
<b>16. KUPCI U ZEMLJI .....</b>	<b>16</b>
<b>17. GOTOVINSKI EKIVALENTI I GOTOVINA .....</b>	<b>17</b>
<b>18. VANBILANSNA EVIDENCIJA .....</b>	<b>17</b>
<b>19. KAPITAL I PROMENE NA KAPITALU .....</b>	<b>17</b>
<b>20. OSNOVNI I OSTALI KAPITAL .....</b>	<b>17</b>
<b>21. OBAVEZE .....</b>	<b>17</b>



Napomene uz finansijske izveštaje	
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd	
21.2. ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE .....	18
21.3. KRATKOROČNE OBAVEZE .....	18
21.3.1. KRATKOROČNE FINANSIJSKE OBAVEZE .....	20
21.3.2. PRIMLJENI AVANSI I DEPOZITI .....	21
21.3.3. OBAVEZE IZ POSLOVANJA .....	21
21.3.4. OSTALE KRATKOROČNE OBAVEZE .....	21
<b>22. PREGLED UKUPNIH PRIHODA PO PODBILANSIMA .....</b>	<b>22</b>
ANALITIČKA STRUKTURA UKUPNIH PRIHODA ISKAZANIH U PODBILANSIMA .....	22
22.1. POSLOVNI PRIHODI .....	22
22.2. FINANSIJSKI PRIHODI .....	23
22.3. OSTALI PRIHODI .....	23
<b>23. PREGLED UKUPNIH RASHODA PO PODBILANSIMA .....</b>	<b>24</b>
ANALITIČKA STRUKTURA RASHODA ISKAZANIH U PODBILANSIMA .....	24
23.1. POSLOVNI RASHODI .....	24
23.2. FINANSIJSKI RASHODI .....	25
23.3. RASHODI OD USKLADIVANJA VREDNOSTI OSTALE IMOVINE KOJA SE ISKAZUJE PO FER VREDNOSTI KROZ BILANS USPEHA .....	26
23.4. OSTALI RASHODI .....	26
<b>24. FINANSIJSKI REZULTAT PO PODBILANSIMA .....</b>	<b>26</b>
<b>25. SUDSKI SPOROVI .....</b>	<b>27</b>
<b>26. ZALOGE I HIPOTEKE .....</b>	<b>27</b>



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

### NAPOMENE UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE

Finansijski izveštaji su dati kao pojedinačni finansijski izveštaji društva.

## 1. OSNOVNE INFORMACIJE O DRUŠTVU

### 1.1. Osnovni podaci o društvu

Pun naziv društva:	Zavod za izgradnju grada Beograda Društvo sa ograničenom odgovornošću
Skraćeni naziv društva:	Zavod za izgradnju doo Beograd
Sedište društva:	Beograd, Palmotićeve br. 30
Veličina društva:	malo pravno lice
Oblik organizovanja:	Jednočlano privredno Društvo sa ograničenom odgovornošću
Matični broj:	07064594
Šifra delatnosti:	7022
PIB:	100043395

### 1.2. Istorijat društva

Odlukom Vlade Republike Srbije o izmenama osnivačkog akta DP Zavoda za izgradnju grada Beograda, koja je objavljena u „Službenom glasniku Republike Srbije“ 09.04.2010. godine, a stupila na snagu 17.04.2010. godine Zavod je promenio svoj Status u Društvo sa ograničenom odgovornošću, čiji je osnivač Republika Srbija, srazmerno udelu državnog kapitala, koji iznosi 100% preuzela nad Zavodom osnivačka i upravljačka prava.

Shodno tome, Zavod posluje sredstvima u državnoj svojini, ali na tržištu istupa u svoje ime i za svoj račun.

Zaključkom Vlade Republike Srbije 05-br.023-911/2012 od 08.02.2012. godine doneta je Odluka o prenosu osnivačkih prava u Privrednom društvu Zavod za izgradnju grada Beograda doo sa Republike Srbije na Grad Beograd, koja je sprovedena u Agenciji za privredne registre gde je upisan Grad Beograd kao član sa udelom od 100% u Društvu (Rešenje br. BD 49267/2012 od 20.04.2012. godine).

### 1.3. Delatnost

Pretežna delatnost **Zavoda za izgradnju doo Beograd** su konsultantske aktivnosti u vezi sa poslovanjem i ostalim upravljanjem.

Pored navedene pretežne delatnosti, društvo obavlja i sledeće delatnosti:

- Stručni poslovi u funkciji proizvodnje stambenog, poslovnog i garažnog prostora na lokacijama koje su dodeljene Zavodu radi izgradnje i prodaje na tržištu;
- 
- Zajedničko investiranje izgradnje stambenog, poslovnog i garažnog prostora sa zainteresovanim suinvestitorima na lokacijama koje su dodeljene Zavodu radi izgradnje i prodaje na tržištu;
- 
- Stupanjem na snagu Zakona o planiranju i izgradnju koji je u članu 100 Zakona predvideo da pravnim licima čiji je osnivač Republika Srbija prestaje pravo korišćenja na zemljištu na kome su bili upisani kao korisnici i prelazi u javnu svojinu Republike. Na taj način, Zavodu za izgradnju grada Beograda doo je blokirana delatnost (izgradnja stanova, poslovnog prostora i garaža i prodaja na tržištu).





Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

#### 1.4. Organi društva

Prema Statutu, organi društva su:

- Skupština, kao organ vlasnika kapitala;
- Direktor, kao organ poslovođenja.

#### 1.5. Broj zaposlenih u društvu

Društvo je na dan 31. decembra 2021 godine imalo 10 zaposlenih. Kvalifikaciona struktura zaposlenih je sledeća:

Stručna sprema	Broj zaposlenih
- visoka stručna sprema (VIII)	
- visoka stručna sprema (VII-2)	
- visoka stručna sprema (VII-1)	6
- viša stručna sprema (VI)	1
- visokokvalifikovani radnici (V)	
- srednja stručna sprema (IV)	1
- kvalifikovani radnici (III)	
- polukvalifikovani radnici (II)	
- niža stručna sprema (I)	2
- nekvalifikovani radnici	
<b>Ukupno:</b>	<b>10</b>

## 2. OKVIR ZA FINANSIJSKO IZVEŠTAVANJE

### 2.1. Osnovi za prikazivanje finansijskih izveštaja

Правно лице саставља први финансијски извештај у складу са МСФИ за МСП на дан који се завршава 31. децембра 2017. године, а датум преласка на примену МСФИ за МСП је 1. јануар 2015. године, као датум од којег почињу да се приказују упоредни подаци у финансијском извештају састављеном у складу са МСФИ за МСП.

Правно лице у свом почетном извештају на датум преласка на МСФИ за МСП (односно на почетку најранијег презентованог периода, тј. на дан 1. јануара 2015. године) извршиће следећа усклађивања:

- a) признаће одложена пореска средства и одложене пореске обавезе настале услед привремених разлика, неискоришћених пореских губитака и неискоришћеног пореског кредита;
- b) неће признати капитализоване трошкове истраживања и развоја у оквиру нематеријалне имовине које ће на датум преласка на МСФИ за МСП искњижити на терет нераспоређеног добитка, односно непокривеног губитка;
- c) извршиће рекласификују ставки које су по претходно примењиваном оквиру финансијског извештавања признате као једна врста средстава, обавеза или компоненте капитала али се оне по МСФИ за МСП признају као друга врста средстава, обавеза или компоненте капитала, и то:
  - рекласификоваће инвестиционе некретнине чија се фер вредност не може поуздано одмерити без прекоммерних трошкова или напора на континураној основи на рачуне некретнина постројења и опреме које се одмерава по набавној вредности;
  - рекласификоваће ставке имовине која се води као стална средства намењена



Напомене уз финансијске извештаје  
Привредно друштво Завод за изградњу доо Београд

средства намењена продаји, осим сталних средстава која су првобитно стечена или произведена за даљу продају;

- рекласификоваће вредност грађевинског земљишта у случају када се грађевинско земљиште и грађевински објекат који је изграђен на том земљишту воде заједно као грађевински објекат, у оним случајевима када на грађевинском земљишту које се не исказује одвојено од грађевинског објекта постоји право својине или право коришћења;

- d) примениће МСФИ за МСП при одмеравању свих признатих средстава и обавеза. Сходно параграфу 35.7(д) правно лице на дан преласка на примену МСФИ за МСП извршиће укидање ранијих ефеката ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме, свођењем на њихову набавну вредност као да је та вредност увек примењивана уз одговарајуће корекције ефеката ревалоризације набавне и отписане вредности, ревалоризационих резерви и нераспоређеног добитка или непокривеног губитка, као и корекције одложених пореских обавеза исказаних по том основу.

Примена фер вредност некретнина, постројења и опреме, инвестиционих некретнина или нематеријалне имовине на датум преласка на МСФИ за МСП као нова набавна вредност (параграф 35.10(ц))

Правно лице на датум преласка на прву примену МСФИ за МСП одмерава ставку некретнина, постројења и опреме, инвестиционих некретнина или нематеријалне имовине по фер вредности и **користи ту фер вредност као вероватну набавну вредност на тај датум.**

Фер вредност је износ за који се имовина може разменити или обавеза измирити између обавештених, вољних страна у оквиру независне трансакције (видети параграф 2.34(б)).

Финансијски извештаји су исказани у hiljadama dinara (RSD) односно у функционалној валути која је domicilna valuta Republike Srbije, а приказани су у formatu propisanom Pravilnikom о sadržini i formi obrazaca финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике ("Sl. glasnik RS", br. 95/2014 i 144/2014).

Званични курсеви за најучестелије стране валуте у примени на дан саčinjavanja финансијског извештаја су следећи:

Oznaka valute	Važi za	Srednji kurs	
		31.12.2021.	31.12.2020.
EUR	1	117,5821	117,5802
USD	1	103,9262	95,6637
CHF	1	113,6388	108,4388

## 2.2. Uporedni podaci

У финансијским извештајима за 2021.godinu као minimum приказани су uporedni podaci за prethodnu godinu.

Uporedne podatke čine финансијски извештаји Друштва за 2020. godinu састављени у складу са Računovodstvenim propisima Republike Srbije.

## 2.3. Korišćenje procena

Pri sastavljanju финансијских извештаја коришћене су најбоље могуће procene i pretpostavke у odmeravanju имовине i обавеза, prihoda i rashoda као i potencijalnih обавеза. Procene i pretpostavke су засноване на информацијама raspoloživim до датума одобрења финансијских извештаја за њихово obelodanjivanje.



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

#### 2.4. Primene pretpostavke stalnosti poslovanja

Prema mišljenju Ministarstva finansija (dopis broj 46-00-94/2014 od 21.02.2014. godine), osnovni razlog zbog kojeg se Zavod za izgradnju grada Beograda doo nalazi u ovako teškoj finansijskoj situaciji je nerešeno pitanje statusa PD Zavod za izgradnju grada Beograda doo. Pitanje statusa kao ključno pitanje nije rešeno (postupak spajanja uz pripajanje Zavoda sa JP »Direkcija za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda« prema Zaključku Skupštine Beograda broj 020-239/2012/C od 12.04.2012. godine), a od rešenja tog pitanja zavise rešenja svih drugih pitanja koja opterećuju poslovanje a samim tim dovode u pitanje dalji nastavak poslovanja Zavoda.

#### 2.5. Lica odgovorna za sastavljanje finansijskih izveštaja

Za finansijske izveštaje Društva odgovorna su sledeća lica:

- Radoman Spalević, VD direktora privrednog društva;
- Goranka Knrzevic, rukovodilac službe računovodstva.

### 3. PREGLED ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

#### 3.1. Poslovni prihodi

Poslovni prihodi obuhvataju prihode od prodaje proizvoda i usluga, prihode od aktiviranja učinaka, kao i druge prihode koji su obračunati u knjigovodstvenoj ispravi, nezavisno od vremena naplate.

Društvo priznaje prihod kada se iznos prihoda može pouzdano izmeriti i kada je verovatno da će u budućnosti Društvo imati priliv ekonomskih koristi. Prihod se priznaje u visini fer vrednosti primljenog iznosa ili potraživanja po osnovu prodaje proizvoda i usluga u toku normalnog poslovanja Društva. Prihod se iskazuje bez PDV-a.

##### (a) Prihod od prodaje proizvoda

Prihodi od prodaje proizvoda se priznaju kada su suštinski svi rizici i koristi od vlasništva nad proizvodima i robom prešli na kupca, što se uobičajeno dešava prilikom isporuke proizvoda i robe.

##### (b) Prihod od prodaje usluga

Društvo prodaje usluge iznajmljivanja poslovnog prostora, uknjižbi nepokretnosti. Ove usluge se pružaju putem ugovora sa fiksnom cenom, sa uobičajeno definisanim ugovorenim uslovima.

Prihod od ugovora sa fiksnom cenom za izvršene usluge generalno se priznaje u periodu kada su usluge izvršene.

##### (c) Finansijski prihodi

Finansijski prihodi obuhvataju prihode od kamata i ostale finansijske prihode, ostvarene iz odnosa sa ostalim pravnim licima.

Prihodi od kamata se, u skladu sa načelom uzročnosti, priznaju u bilansu uspeha perioda na koji se odnose. Prihod od kamata potiče od kamata na deponovana sredstva kod banaka, kao i na zatezne kamate koje se obračunavaju kupcima koji kasne u izvršavanju svojih obaveza, u skladu sa ugovornim odredbama.

##### (d) Prihod od zakupnina

Prihod od zakupnina potiče od davanja investicionih nekretnina u operativni zakup i obračunava se na proporcionalnoj osnovi tokom perioda trajanja zakupa.



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

### 3.2. Rashodi

Rashodi se priznaju u bilansu uspeha po načelu uzročnosti prihoda i rashoda odnosno na obračunskoj osnovi i utvrđuju se za period kada su nastali.

(a) *Poslovni rashodi*

Poslovni rashodi obuhvataju troškove uslovljene stvaranjem prihoda od prodaje i uključuju troškove materijala, goriva i energije, bruto zarade, troškove amortizacije i usluge pružene od strane trećih lica. Poslovni rashodi obuhvataju i opšte troškove kao što su troškovi osiguranja, platnog prometa, poreza i ostali troškovi nastali u tekućem obračunskom periodu.

(b) *Finansijski rashodi*

Finansijski rashodi obuhvataju rashode po osnovu kamata i ostale finansijske rashode, koji se evidentiraju u bilansu uspeha perioda na koji se odnose, a u skladu sa načelom uzročnosti.

### 3.3. Nematerijalna ulaganja

Nematerijalna ulaganja se procenjuju po nabavnoj vrednosti. Nabavna vrednost predstavlja fakturu vrednost dobavljača, zajedno sa svim ostalim troškovima nastalim do aktiviranja nematerijalnih ulaganja.

Naknadno vrednovanje nematerijalnih ulaganja izvršeno je po nabavnoj vrednosti umanjenoj za ispravku vrednosti i eventualne kumulirane gubitke po osnovu obezvređenja.

Nematerijalna ulaganja sa određenim korisnim vekom upotrebe se amortizuju u toku korisnog veka trajanja i testiraju se na umanjene vrednosti kada god se jave indikatori da nematerijalno ulaganje može da bude obezvređeno. Amortizacija nematerijalnih ulaganja se obračunava za svako nematerijalno ulaganje pojedinačno.

Nematerijalna ulaganja sa neodređenim korisnim vekom upotrebe se ne amortizuju, već se testiraju pojedinačno na umanjene vrednosti, najmanje jednom godišnje. Procena korisnog veka upotrebe se vrši godišnje sa ciljem da se proverí da li je pretpostavka o neodređenom korisnom veku upotrebe i dalje održiva. Testiranje nematerijalnih ulaganja sa neograničenim vekom trajanja na obezvređenje se vrši od strane nezavisnog (eksternog) procenitelja.

### 3.4. Osnovna sredstva

Osnovna sredstva se priznaju po nabavnoj vrednosti ili po ceni koštanja. Nabavna vrednost predstavlja fakturu vrednost dobavljača, zajedno sa svim ostalim troškovima nastalim do aktiviranja osnovnog sredstva.

Pod nekretninom ili opremom smatraju se ona sredstva čiji je očekivani korisni vek upotrebe duži od jedne godine. Naknadni izdaci u nekretnine, postrojenja i opremu se kapitalizuju samo kada je verovatno da će buduće ekonomske koristi povezane sa tim izdacima pripasti Društvu i da izdaci mogu pouzdano da se izmere. Svi ostali troškovi tekućeg održavanja terete troškove perioda u kome nastanu.

Amortizacija osnovnih sredstava se obračunava za svako stalno sredstvo pojedinačno. U skladu sa odlukom rukovodstva, amortizacija se obračunava po stopama definisanim Pravilnikom o načinu razvrstavanja stalnih sredstava.

### 3.5. Investicione nekretnine

Investicione nekretnine se početno priznaju po nabavnoj vrednosti, odnosno ceni koštanja.



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

### 3.6. Stalna sredstva namenjena prodaji i sredstva poslovanja koje se obustavlja

Društvo klasifikuje stalna sredstva kao sredstva namenjena prodaji kada se njihova knjigovodstvena vrednost može nadoknaditi prevashodno kroz prodaju, a ne daljim korišćenjem. Stalna sredstva namenjena prodaji moraju da budu dostupna za momentalnu prodaju u svom trenutnom stanju isključivo pod uslovima koji su uobičajeni za prodaje takve vrste imovine i njihova prodaja mora biti vrlo verovatna.

Stalna sredstva namenjena prodaji se prikazuju u iznosu nižem od knjigovodstvene i fer vrednosti umanjene za troškove prodaje.

Društvo ne amortizuje stalna sredstva dok su ona klasifikovana kao stalna sredstva namenjena prodaji.

### 3.7. Zalihe

Zalihe nedovršene proizvodnje i gotovih proizvoda se vrednuju po ceni koštanja, odnosno po neto prodajnoj vrednosti ako je niža.

### 3.8. Kratkoročna potraživanja

Potraživanja od kupaca se evidentiraju po fakturnoj vrednosti umanjenoj za ispravku vrednosti obezvređenih potraživanja. Ispravka vrednosti potraživanja se utvrđuje kada postoji objektivni dokaz da Društvo neće biti u stanju da naplati sve iznose koje potražuje na osnovu prvobitnih uslova potraživanja. Značajne finansijske poteškoće kupca, verovatnoća da će kupac biti likvidiran ili finansijski reorganizovan, propust ili kašnjenje u izvršenju plaćanja (više od 60 dana od datuma dospeća) se smatraju indikatorima da je vrednost potraživanja umanjena.

Procena ispravke vrednosti potraživanja vrši se na osnovu starosne analize i istorijskog iskustva, i kada naplata celog ili dela potraživanja više nije verovatna.

### 3.9. Finansijske obaveze

Finansijske obaveze se inicijalno priznaju po fer vrednosti, uvećanoj za direktno pripisive troškove transakcija. Izuzetno od opšteg pravila početnog priznavanja finansijskih obaveza, kratkoročne beskamratne obaveze kod kojih je efekat diskontovanja nematerijalan, inicijalno se priznaju po originalnoj fakturnoj vrednosti.

Finansijske obaveze Društva uključuju obaveze prema dobavljačima i ostale obaveze iz poslovanja kao i primljene kredite od banaka, obaveze za neto zarade i naknade zarada, obaveze za poreze i doprinose na zarade i naknade zarada, obaveze prema zaposlenima i obaveze za poreze.

Obaveze prema dobavljačima i ostale kratkoročne obaveze iz poslovanja naknadno se vrednuju po nominalnoj (fakturnoj) vrednosti.

Primljeni krediti od banaka se prvobitno priznaju u iznosima primljenih sredstava, a nakon toga se iskazuju po amortizovanoj vrednosti uz primenu ugovorene kamatne stope. Efekti primenjivanja ugovorene umesto efektivne kamatne stope kao što se zahteva u skladu MRS 39 Finansijski instrumenti: priznavanje i odmeravanje po proceni rukovodstva Društva nemaju materijalno značajan efekat na finansijske izveštaje.

### 3.10. Rezervisanja, potencijalne obaveze i potencijalna sredstva

#### Rezervisanja

Rezervisanja se priznaju u iznosima koji predstavljaju najbolju procenu izdataka zahtevanih da se izmiri sadašnja obaveza na datum bilansa stanja. Rezervisanje može biti kratkoročno i



Напомене уз финансијске извештаје  
Привредно друштво Завод за изградњу доо Београд

дугорочно. Уколико је резервисање дугорочно а ефекат вредности новца значајан дугорочно резервисање се дисконтује.

Резервисање ће бити признато када су кумулативно испunjена следећа три услова:

- 1) друштво има садашњу обавезу (законску или изведену) као последицу прошлог догађаја;
- 2) вероватно је да ће доћи до одлива ресурса ради измирења обавеза; и
- 3) висина обавезе може да се поуздано процени.

Резервисања за отпремнине и јубиларне награде се одмеравају по садашњој вредности очекиваних будућих одлива применом дисконтне стопе.

Резервисања за судске спорове формирају се у износу који одговара најбољој процени руководства Друштва у погледу издатака који ће настати да се такве обавезе измире.

Трошак резервисања се признаје у rashodima периода.

Резервисање се може користити само по основу издатака за које је резервисање првобитно било признато. Када настане одлив средстава по основу обавезе за коју је претходно извршено резервисање, стварни трошкови се не исказују поново као rashod, већ се knjiženje sprovodi zaduženjem računa rezervisanja, а у корист одговарајућег računa obaveza (prema vrstama) или одговарајућег računa sredstava (zalihe, novčana sredstva) у зависности од карактера резервисања, врсте настале обавезе и начина на који је она измирена. Неискоришћени износ резервисања укида се у корист осталих прихода.

Уколико се очекује да ће део издатака за измирење обавезе бити надокнађен од стране трећег лица, надокнада се узима у обзир ако је извесно да ће бити примљена у случају да дође до измирења обавезе. У том случају надокнада се третира као zasebna imovina, а износ признат за надокнаду не сме да премашује износ резервисања.

Резервисања се поново разматрају на сваки датум биланса stanja и коригују ради одражавања најбоље текуће процене. Када више није вероватно да ће одлив ресурса који представљају економске користи бити заhtevan, резервисање се укида у корист биланса uspeha текуће године.

Резервисања се не признају за будуће пословне губитке.

#### Потенцијалне обавезе и потенцијална средства

Потенцијална обавеза је:

- могућа обавеза која настаје по основу прошлих догађаја и чије постојање ће бити потврђено само настанком или nenastankom jednog или више неизвесних будућих догађаја који нису у потпуности под контролом entiteta или
- садашња обавеза која настаје по основу прошлих догађаја али није призната јер:
  - није вероватно да ће одлив ресурса који представљају економске користи бити заhtevan за измирење обавезе, или
  - износ обавезе не може да буде довољно поуздано проценjen.

Потенцијалне обавезе се не признају у финансијским извештајима. Потенцијалне обавезе се обелоданују у напоменама уз финансијске извештаје, осим ако је вероватноћа одлива ресурса који садрже економске користи veoma mala.

Друштво не признаје потенцијална средства у финансијским извештајима. Потенцијална средства се обелоданују у напоменама уз финансијске извештаје, уколико је прилив економских користи вероватан.

Финансијски извештаји за 2021. годину су одобрени од стране Скупштине Друштва дана 25.03.2022. године Одлуком број 13/4



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

**4. UPOREDNI PODACI**

Uporodne podatke u skladu sa MRS 1 - Prezentacija finansijskih izveštaja predstavljaju finansijski izveštaji za 2020. godinu.

**5. NEMATERIJALNA ULAGANJA**

Prema MRS 38, nematerijalna ulaganja se priznaju samo kada je verovatno da će od tog ulaganja priticati ekonomske koristi i kada se nabavna vrednost ulaganja može pouzdano meriti, a obuhvataju: ulaganja u razvoj, koncesije, patente, licence, nematerijalne troškove istraživanja i procenjivanja prirodnih resursa (MSFI 6 – Istraživanje i procenjivanje prirodnih resursa), ulaganja u ostalu nematerijalnu imovinu i kupovinom stečeni goodwill.

**6. UPOREDNI PREGLED OSNOVNIH SREDSTAVA PO NABAVNOJ VREDNOSTI**

U MRS 16 i MRS 41 je propisano da se pod osnovnim sredstvima smatraju prirodna bogatstva (zemljišta i šume), građevinski objekti, oprema, alat i inventar sa kalkulativnim otpisom, višegodišnji zasadi, osnovno stado i ostala osnovna sredstva, kao i ulaganje u pribavljanje osnovnih sredstava.

Red. br.	Kategorije osnovnih sredstava	Stanje na dan 31.12.2021.	Stanje na dan 31.12.2020.
		(po nabavnoj vrednosti)	(po nabavnoj vrednosti)
		(u hiljadama dinara)	
1	2	3	4
1.	Zemljište		350.571
2.	Građevinski objekti	339.045	
3.	Postrojenja i oprema	2.234	2.234
4.	Investicione nekretnine		
5.	Ostale nekretnine, postrojenja i oprema	23.455	23.455
6.	Alat i inventar sa kalkulativnim otpisom	10.227	10.227
7.	Ulaganja na tuđim nekretninama, postrojenjima i opremi		
8.	Avansi za nekretnine, postrojenja, opremu i biološka sredstva		
	<b>UKUPNO OSNOVNA SREDSTVA</b>	<b>374.961</b>	<b>386.487</b>

Privredno društvo poseduje dokaze korisnika (prava korišćenja) nad sledećim nepokretnostima:

1. Upravna zgrada u Bul. Despota Stefana 116, upisano u LN br. 435 KO Palilula;
2. Zgrada u Radoslava Grujića br. 25, upisano u LN br. 3320 KO Vračar;
3. Zgrada u 27. Marta br. 27 – lokal, upisano u LN 459 KO Palilula;
4. Upravna zgrada u Palmotićeve br. 30, upisano u LN 1013 KO Stari grad.

Upis prava Zavoda u javnim knjigama o evidenciji nepokretnosti za opisane objekte izvršen je na osnovu imovinsko pravne dokumentacije, pravosnažnih građevinskih i upotrebnih dozvola za objekte na kojima je Zavod (ili pravni predhodnik Zavoda) bio investitor ili finansijski učestvovao u izgradnji objekata.

Privredno društvo ne poseduje dokaze za upis korisništva (prava korišćenja) nad sledećim nepokretnostima, ali ima dokaze za upis držaoca na objektima ili na osnovu ulaganja u objekte ima državinu na istim.

1. Objekti u Dunavskoj br. 25, restoran, zgrada arhive i montažna zgrada izgrađene za potrebe Zavoda u periodu 1973/74 god.;



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

2. Baraka u Pančićevoj bb, izgrađen objekat 1977. god. za smeštaj uprave gradilišta i nadzora za potrebe izgradnje I MZ »Dorčol«;
3. Baraka Staro sajmište br. 12 a, 14, objekti izgrađeni u periodu nasipanja i izgradnje Novog Beograda 1959-1963 god.;
4. Baraka u Partizanskom putu bb – nema podataka;
5. Relejna stanica kod hotela Jugoslavija, Bulevar Nikole Tesle br 3A, građevinski objekat izgrađen u periodu nasipanja i izgradnje Novog Beograda 1960/61 godine.

#### 7. PRIMENJENE STOPE AMORTIZACIJE

Privredno društvo je prilikom obračuna amortizacije primenilo utvrđene stope amortizacije iz Pravilnika o računovodstvenim politikama.

Stope amortizacije se daju za najvažnije grupe osnovnih sredstava prema sledećem:

Naziv grupe osnovnih sredstava	Stopa amortizacije u %
– Građevinski objekti	2
– Postrojenja i oprema	
– Nameštaj	12,5
– Kompjuteri	25
– Alat i inventar sa kalkulativnim otpisom	20
- Automobili	10
- Klima uređ., rač. maš. i oprema za zagrevanje	20

#### 8. STRUKTURA SADAŠNJE VREDNOSTI OSNOVNIH SREDSTAVA

Redni broj	Kategorije osnovnih sredstava	Iznos (u hiljadama dinara)	Učešće u %
1.	Zemljište		
2.	Građevinski objekti	698.256	97,55
3.	Postrojenja i oprema		
4.	Investicione nekretnine		
5.	Ostale nekretnine, postrojenja i oprema	17.521	2,45
6.	Nekretnine, postrojenja, oprema i biološka sredstva u pripremi		
7.	Ulaganja na tuđim nekretninama, postrojenjima i opremi		
8.	Avansi za nekretnine, postrojenja, opremu i biološka sredstva		
	<b>UKUPNO OSNOVNA SREDSTVA</b>	<b>715.777</b>	<b>100</b>

U skladu sa Pravilnikom o računovodstvenim politikama, procena investicionih nekretnina je izvršena u 2012. godini. Procenom je vrednost nekretnina uvećana 14%, odnosno za 58.798 hiljada dinara. Iznos od 58.798 hiljada dinara knjižen je u korist ostalih prihoda u obračunskom periodu.

Osnovna sredstva (građevinski objekti i oprema) popisani su na kraju godine.

Stanje po popisu se slaže sa knjigovodstvenim stanjem. Promene na nekretninama, postrojenjima i opremi u toku godine su bile:

Obračunata amortizacija građevinskih objekata primenom proporcionalnog metoda obračuna iznosi 6.254 hiljada dinara.





Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

### 9. DINAMIKA PROMENA NA OSNOVNIM SREDSTVIMA

Prema MRS 16, nekretnine, postrojenja i oprema se priznaju samo kada je verovatno da će od tog ulaganja pricati ekonomske koristi i kada se nabavna vrednost ulaganja može pouzdano meriti. Prema Kontnom okviru za privredna društva, zadruge, druga pravna lica i preduzetnike, nekretnine, postrojenja i oprema obuhvataju: zemljište, građevinske objekte, postrojenja i opremu, investicione nekretnine, ostala osnovna sredstva, osnovna sredstva u pripremi, ulaganja na tuđim osnovnim sredstvima i avanse za osnovna sredstva.

(u hiljadama dinara)

Red. broj	Opis dinamike plasmana	Zemljište	Građevinski objekti	Postrojenja i oprema	Investicione nekretnine	Ostale nekretnine – odmaralište Makarska	Alat i inventar sa kalkulativnim otpisom	Ulaganja na tuđim osnovnim sredstvima	Avansi za osnovna sredstva	Ukupno
I	<b>NABAVNA VREDNOST</b>									
1	Početno stanje		811.111	2.233		23.455	10.227			847.036
2	Povećanje									
2.1	Nove nabavke									
2.2	Procena									
2.3	Procena kapitala									
2.4	Viškovi									
2.5	Investicione nekretnine									
2.6	Prenos sa osnovnih sredstava u pripremi									
3	Smanjenje		437.086							437.086
3.1	Prenos investic. nekr. na građ. obj.									
3.2	Manjkovi									
3.3	Rashod									
	Stanje na kraju godine (31.12. 2020.)		374.025	2.233		23.455	10.227			409.950
II	<b>ISPRAVKA VREDNOSTI</b>									
1	Početno stanje		704.510			14.814	10.227			105.358
2	Povećanje					4749				
2.1	Otuđenje osnovnih sredstava									
2.2	Amortizacija		6.254							6.254
3	Smanjenje									
3.1	Manjkovi									
3.2	Rashod									
3.3	Isknjiženje ispravke									
4	Stanje na kraju godine (31.12.2021.)			2.233		14.814	10.227			111.610
III.	<b>SADAŠNJA VREDNOST</b>		698.256			17.254				715.777



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

### 10. DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI

Na rednom broju 0018(oznaka za AOP) u Bilansu stanja su iskazani dugoročni finansijski plasmani u iznosu od 17.521 hiljada dinara.

Dugoročni finansijski plasmani se sastoje od sledećih pozicija:

R.b.	Opis	Iznos (u hiljadama dinara)
1.	Učešće u kapitalu zavisnih pravnih lica	
2.	Učešće u kapitalu pridruženih pravnih lica i zajedničkim poduhvatima	
3.	Učešće u kapitalu ostalih pravnih lica i druge hartije od vrednosti raspoložive za prodaju	
4.	Dugoročni plasmani matičnim, zavisnim i ostalim povezanim pravnim licima u zemlji	
5.	Dugoročni plasmani matičnim, zavisnim i ostalim povezanim pravnim licima u inostranstvu	
6.	Dugoročni plasmani u zemlji – otkupi stanova	17.521
7.	Hartije od vrednosti koje se drže do dospeća	
8.	Otkupljene sopstvene akcije i otkupljeni sopstveni udeli	
9.	Ostali dugoročni finansijski plasmani	
10.	Ispravka vrednosti dugoročnih finansijskih plasmana posebno po napred navedenim vrstama dugoročnih finansijskih plasmana	
	<b>UKUPNO DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI</b>	<b>17.521</b>

U 2021. godini naplaćeno je na ime otkupa stanova 3.837 hiljada dinara.

### 11. UPOREDNI PREGLED ZALIIHA

Stanje zaliha nedovršene proizvodnje na dan 31.decembra 2021. godine iznosi 72.217 hiljada dinara a stanje zaliha gotovih proizvoda iznosi 36.131 hiljada dinara.

Stanje popisanih zaliha nedovršene proizvodnje i gotovih proizvoda je usklađeno sa knjigovodstvenim stanjem.

Privredno Društvo pri obračunu proizvodnje koristi klasu 9. Dok traje proces proizvodnje (izgradnje) svi troškovi se vode na račun 950. Kada se proizvodi završe pravi se konačni obračun na osnovu koga se troškovi prebacuju na račun 960 a prilikom prodaje na račun 980. Na kraju godine se daju stavovi u glavnoj knjizi na osnovu pogonskog knjigovodstva i to:

- -račun 950=110/630 glavne knjige;
- -račun 960=120/630 glavne knjige;
- -račun 980=631/110 ili 631/120 glavne knjige.

Zalihe nedovršene proizvodnje i gotovih proizvoda se vrednuju po ceni koštanja, odnosno po neto prodajnoj vrednosti, ako je niža.

#### KONTROLNA ŠEMA OBRAČUNA ZALIIHA NEDOVRŠENE PROIZVODNJE I GOTOVIH PROIZVODA NA DAN 31.12.2021. GODINE

Red. broj	Konto	Opis	Iznos (u hiljadama dinara)
1.	110	Zalihe nedovršene proizvodnje 01.01.2016. (900 100)	
2.	120	Zalihe gotovih proizvoda 01.01.2016. (900 200)	
3.		<b>Ukupno (1 + 2)</b>	
4.	950	Troškovi nove proizvodnje u 2016. godini (51 do 55)	
5.		<b>Ukupno (3 + 4)</b>	
6.	110	Zalihe nedovršene proizvodnje na dan 31.12.2016.	72.217



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

Red. broj	Konto	Opis	Iznos (u hiljadama dinara)
7.	120	Zalihe gotovih proizvoda na dan 31.12.2016.	36.131
<b>8.</b>		<b>Ukupno (6 + 7)</b>	<b>108.348</b>
9.		Обрачун nedovršene proizvodnje i gotovih proizvoda (5 – 8)	
10.	980	Troškovi prodatih proizvoda 31.12.2016.	
11.	deo k-ta 982	Troškovi perioda po osnovu svođenja zaliha na neto prodajnu cenu	
12.		Razlika viška i manjka po popisu na dan 31.12.2016.	
13.		<b>Ukupno (10 + 11 + 12)</b>	

U nastavku teksta dat je celovit prikaz promena zaliha u odnosu na početno stanje.

**PREGLED ZALIHA NEDOVRSENE PROIZVODNJE I GOTOVIH PROIZVODA**

(u hiljadama dinara)

Konto	Naziv	Početno stanje na dan 01.01.2021.	Stanje na dan 31.12.2021.	Razlika (4 – 3) 5
1	2	3	4	
110	Nedovršena proizvodnja	72.217	72.217	
120	Gotovi proizvodi	36.131	36.131	
	<b>Ukupno</b>	<b>108.348</b>	<b>108.348</b>	

U 2021. godini nije bilo promena u odnosu na početno stanje.

**12. PREGLED ZALIHA ROBE**

Zalihe u iznosu od RSD 386 hiljada su vrednovane po nabavnoj vrednosti.

(u hiljadama dinara)

Opis	2021.	2020.
Roba u magacinu	386	386
Roba u prometu na veliko		
Roba u prometu na malo		
<b>UKUPNO ZALIHE ROBE</b>	<b>386</b>	<b>386</b>

Navedeni iznos se odnosi na vrata (92 komada) dobijena kompenzacijom.

**13. DATI AVANSI**

U okviru računa 150 iskazan je iznos od 447 hiljada dinara.

Pregled datih avansa dat je u tabeli koja sledi.

(u hiljadama dinara)

R.b.	Naziv pravnog lica	Mesto	Iznos avansa	Godina uplate
1.	MOS	Beograd	138	2007
2.	PRIVREDNO DRUŠTVO „SINĐELIĆ“	Beograd	250	2011
3.	SAM PROJEKT BIRO	Beograd	59	2011
	<b>Ukupno</b>		<b>447</b>	

Od navedenog iznosa datih avansa otpisan je iznos od 388 hiljada dinara.

**STAROSNA STRUKTURA DATIH AVANSA**

(u hiljadama dinara)

R.b.	Naziv starosne grupe	Iznos	% učešća
1	Dati avansi u tekućoj godini		



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

R.b.	Naziv starosne grupe	Iznos	% učešća
2.	Dati avansi stari od 1 do 2 godine		
3.	Dati avansi stari od 2 do 3 godine	447	100
4.	Dati avansi stariji od 3 godine	447	100
	<b>UKUPNO AVANSI PO BILANSU</b>	<b>447</b>	<b>100</b>

#### 14. KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA, PLASMANI I GOTOVINA

Prema MRS 1, kratkoročnim potraživanjima se smatraju potraživanja po osnovu prodaje, ostala potraživanja iz poslovanja i ostala kratkoročna potraživanja koja dospevaju do godinu dana. Strukturu kratkoročnih potraživanja dajemo u nastavku:

(u hiljadama dinara)

Potraživanja po osnovu prodaje	183.549
Potraživanja iz specifičnih poslova	
Druga potraživanja	
Finansijska sredstva koja se vrednuju po fer vrednosti kroz bilans uspeha	
Kratkoročni finansijski plasmani	
Gotovinski ekvivalenti i gotovina	
PDV	
Aktivna vremenska razgraničenja	
<b>Ukupno kratkoročna potraživanja</b>	<b>183.549</b>

#### 15. POTRAŽIVANJA

U okviru rednog broja 0038 (oznaka za AOP) u Bilansu stanja je iskazan iznos potraživanja po osnovu prodaje od 183.549 hiljada dinara. Bruto iznos potraživanja iznosi 374.567 hiljada dinara, a ispravka potraživanja iznosi 191.018 hiljada dinara.

#### 16. KUPCI U ZEMLJI

Ukupna potraživanja od kupaca u zemlji na dan 31.12. 2021. godine iznosila su 183.549 hiljada dinara. Bruto iznos potraživanja od kupaca u zemlji iznosi 374.567 hiljada dinara, a ispravka potraživanja iznosi 191.018 hiljada dinara.

U skladu sa članom 18. stav 2. Zakona o računovodstvu, privredno društvo je dostavilo dužnicima spisak neplaćenih računa (Obrazac IOS). Usaglašavanje stanja je vršeno sa svim kupcima, osim sa kupcima koji nisu imali promet u tekućoj godini i sa fizičkim licima.

(u hiljadama dinara)

R.br.	Naziv kupca i mesto	Iznos	Usaglašeno	Neusaglašeno
1	2	3	4	5
1.	DRAGSTAN	5.517	5.517	
2.	DIREKCIJA ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (sudski spor)	146.409	nisu vratili overen IOS	
3.	FITO CENTAR	3.880	3.880	
4.	PRVI OSNOVNI SUD	1.808	1.808	
5.	URBANISTIČKI ZAVOD	3.270	3.270	
6.	WELLNESSLAND DOO	16.196	16.196	
7.	SOLUNAC-DORČOL	7.836	7.836	
8.	FIZIČKA LICA	7.763		
9.	OSTALI	183.696	25.418	
	<b>UKUPNO</b>	<b>374.567</b>		



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

**17. GOTOVINSKI EKVIVALENTI I GOTOVINA**

Na rednom broju 0057 (oznaka za AOP) u Bilansu stanja su iskazani gotovinski ekvivalenti i gotovina u iznosu od 0 dinara.

Društvo je u neprekidnoj blokadi u periodu od 07.02.2017.. godine. Na dan 31.12.2021. godine ukupan iznos blokade je 290.103 hiljada dinara.

**18. VANBILANSNA EVIDENCIJA**

Vanbilansna evidencija u aktivi je iskazana na rednom broju 0060(oznaka za AOP) u iznosu od 64.912 hiljada dinara.

**19. KAPITAL I PROMENE NA KAPITALU**

Prema MRS i zakonskim i podzakonskim propisima, kapital čini osnovni kapital (akcijski kapital, udeli društva sa ograničenom odgovornošću, ulozi, državni kapital, društveni kapital, zadružni udeli i ostali kapital), neplaćeni upisani kapital, emisiona premija, kapitalne rezerve, revalorizacione rezerve, rezerve iz dobiti (zakonske, statutarne i ostale), dobitak iz ranijih godina i dobitak iz tekuće godine, umanjeno za nerealizovane gubitke po osnovu hartija od vrednosti, gubitak i otkupljene sopstvene akcije.

**20. OSNOVNI I OSTALI KAPITAL**

(u hiljadama dinara)

Opis	2021.	2020.
Državni kapital	24.411	24.411
Ostali osnovni kapital	16.501	16.501
<b>UKUPNO</b>	<b>40.912</b>	<b>40.912</b>
Revalorizacione rezerve po osnovu procene nekretnina	556.643	556.643
Aktuarski dobici	241	241
Gubitak ranijih godina	566.828	494.581
Gubitak tekuće godine		72.247
<b>UKUPNO KAPITAL</b>	<b>30.968</b>	<b>30.968</b>

Članovi društva su:

(u hiljadama dinara)

Opis	% udela	Vrednost udela	
		2021.	2020.
Član GRAD BEOGRAD	100	40.912	40.912
<b>UKUPNO OSNOVNI KAPITAL</b>	<b>100</b>	<b>40.912</b>	<b>40.912</b>

U toku godine nije bilo promena na račun osnovnog kapitala.

Osnovni kapital u poslovnim knjigama iskazan je u iznosu od 40.912 hiljada dinara, a u APR-u u iznosu od 40.912 hiljada dinara. Iz navedenih podataka proizilazi da je osnovni kapital iskazan u poslovnim knjigama i APR-u usklađen.

**21. OBAVEZE**

Prema MRS i zakonskim propisima, obavezama se smatraju dugoročne obaveze (obaveze prema povezanim pravnim licima i pravnim licima sa uzajamnim učešćem, dugoročni krediti, obaveze po dugoročnim hartijama od vrednosti i ostale dugoročne obaveze).



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

Pored toga, obavezama se smatraju i kratkoročne finansijske obaveze (obaveze prema povezanim pravnim licima i licima sa uzajamnim učešćem, kratkoročni krediti i ostale kratkoročne finansijske obaveze), kratkoročne obaveze iz poslovanja (dobavljači i ostale obaveze iz poslovanja) i ostale kratkoročne obaveze.

Kratkoročnim obavezama se smatraju obaveze koje dospevaju u roku od godinu dana od dana činidbe odnosno od dana godišnjeg bilansa.

Opis	Iznos (u hiljadama dinara)
Dugoročna rezervisanja	302
Dugoročne obaveze	
Kratkoročne obaveze	868.883
<b>UKUPNO</b>	<b>869.185</b>

### 21.1. DUGOROČNA REZERVISANJA

Privredno društvo je izvršilo rezervisanje za otpremnine zaposlenih u iznosu od 302 hiljada dinara, shodno MRS 19 – Primanja zaposlenih

Promene u toku godine na računu rezervisanja za otpremnine:

Opis	Iznos (u hiljadama dinara)
Početno stanje 01.01.2021. godine	313
Smanjenje u toku godine	11
Stanje na dan 31.12.2021. godine	302

### 21.2. ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE

Na rednom broju 0429 (oznaka za AOP) u Bilansu stanja su iskazane odložene poreske obaveze na računu 498 u iznosu od 107.966 hiljada dinara, koje su nastale kao razlika između računovodstvene i poreske amortizacije i po osnovu rezervisanja za otpremnine.

Promene u toku godine na računu odloženih poreskih obaveza:

Opis	Iznos (u hiljadama dinara)
Početno stanje 01.01.2021. godine	105.456
Smanjenje u toku godine	2.510
Stanje na dan 31.12.2021. godine	107.966

### 21.3. KRATKOROČNE OBAVEZE

Kratkoročne obaveze na rednom broju 0431 (oznaka za AOP) u Bilansu stanja su iskazane u iznosu od 868.883 hiljada dinara i sastoje se od sledećih pozicija:

Opis	(u hiljadama dinara)	
	2021.	2020.
<b>Kratkoročne finansijske obaveze:</b>		
Kratkoročni krediti od matičnih i zavisnih pravnih lica		
Kratkoročni krediti od ostalih povezanih pravnih lica		
Kratkoročni krediti u zemlji		
Kratkoročni krediti u inostranstvu		
Deo dugoročnih kredita koji dospeva do jedne godine		
Deo ostalih dugoročnih obaveza koje dospevaju do jedne godine		
Obaveze po kratkoročnim hartijama od vrednosti		



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

O p i s	2021.	2020.
Obaveze po osnovu stalnih sredstava i sredstava obustavljenog poslovanja namenjenih prodaji		
Ostale kratkoročne finansijske obaveze – kredit		
<b>Primljeni avansi, depoziti i kaucije</b>	2.559	2.559
Primljeni avansi, depoziti i kaucije	2.559	2.559
<b>Obaveze iz poslovanja</b>		
Dobavljači – matična i zavisna pravna lica u zemlji		
Dobavljači – matična i zavisna pravna lica u inostranstvu		
Dobavljači – ostala povezana pravna lica u zemlji		
Dobavljači – ostala povezana pravna lica u inostranstvu		
Dobavljači u zemlji	709.119	715.875
Dobavljači u inostranstvu		
Ostale obaveze iz poslovanja		
<b>Ostale kratkoročne obaveze:</b>		
Obaveze prema uvozniku		
Obaveze po osnovu izvoza za tuđ račun		
Obaveze po osnovu komisione i konsignacione prodaje		
Ostale obaveze iz specifičnih poslova		
<b>Ukupno grupa 44:</b>		
Obaveze za neto zarade i naknade zarada, osim naknada zarada koje se refundiraju		1.454
Obaveze za poreze na zarade i naknade zarada na teret zaposlenog	67	373
Obaveze za doprinose na zarade i naknade zarada na teret zaposlenog	123	717
Obaveze za poreze i doprinose na zarade i naknade zarada na teret poslodavca	91	587
Obaveze za neto naknade zarada koje se refundiraju		
Obaveze za poreze i doprinose na naknade zarada na teret zaposlenog koje se refundiraju		
Obaveze za poreze i doprinose na naknade zarada na teret poslodavca koje se refundiraju		
<b>Ukupno grupa 45:</b>	<b>282</b>	<b>3.131</b>
Obaveze po osnovu kamata i troškova finansiranja	4.221	4.221
Obaveze za dividende		
Obaveze za učešće u dobitku		
Obaveze prema zaposlenima		
Obaveze prema direktoru, odnosno članovima organa upravljanja i nadzora	2.384	2.384
Obaveze prema fizičkim licima za naknade po ugovorima		
Obaveze za neto prihod preduzetnika koji akontaciju podižu u toku godine		
Obaveze za kratkoročna rezervisanja		
Ostale obaveze	86.322	4.553
<b>Ukupno grupa 46:</b>	<b>11.142</b>	<b>11.159</b>
<b>Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost:</b>		
Obaveze za PDV po izdatim fakturama po opštoj stopi (osim primljenih avansa) od 20%		
Obaveze za PDV po izdatim fakturama po posebnoj stopi (osim primljenih avansa) od 10%		
Obaveze za PDV po primljenim avansima po opštoj stopi od 20%		
Obaveze za PDV po primljenim avansima po posebnoj stopi od 10%		
Obaveze za PDV po osnovu sopstvene potrošnje po opštoj stopi od 20%		
Obaveze za PDV po osnovu sopstvene potrošnje po posebnoj stopi od 10%		



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

Opis	2021.	2020.
Obaveze za PDV po osnovu prodaje za gotovinu		
Obaveze za PDV po osnovu razlike obračunatog PDV i prethodnog poreza	20.895	18.905
<b>Obaveze za ostale poreze, doprinose i druge dažbine</b>		
Obaveze za akcize		
Obaveze za poreze iz rezultata		
Obaveze za poreze, carine i druge dažbine iz nabavke ili na teret troškova	14.177	44.895
Obaveze za doprinose koji terete troškove		
Ostale obaveze za poreze, doprinose i druge dažbine	86	86
<b>Pasivna vremenska razgraničenja</b>		
Unapred obračunati troškovi		
Unapred naplaćeni prihodi		
Razgraničeni zavisni troškovi nabavke		
Odoženi prihodi i primljene donacije		
Razgraničeni prihodi po osnovu potraživanja		
Ostala pasivna vremenska razgraničenja – otkupi	17.501	17.968
<b>UKUPNE KRATKOROČNE OBAVEZE</b>	<b>868.883</b>	<b>814.664</b>

- Iznos od **2.384** hiljada dinara odnosi se na neisplaćene naknade članovima skupštine društva.
- Iznos od **4.555** hiljada dinara odnosi se na obavezu za uplatu u budžet po osnovu smanjenja zarada.
- Iznos od **20.895** hiljada dinara odnosi se na neplaćenu obavezu za PDV
- Iznos od 14.177 hiljada dinara odnosi se na neplaćene obaveze po osnovu javnih prihoda
- 

#### 21.3.1. KRATKOROČNE FINANSIJSKE OBAVEZE

Obaveze po kratkoročnom kreditu u zemlji proizilaze iz ugovora zaključenog sa BANCA INTESA AD BEOGRAD, i to:

- iz Ugovora o kratkoročnom kreditu kreditna partija br. 51-420-1304261.3, broj 1320/10316 naš broj 58/18 zaključen 06.05.2011. godine na iznos od 600.000 evra. Rok vraćanja kredita je 26.04.2013. godine.;
- Po Ugovoru o kratkoročnom kreditu kreditna partija br. 51-420-1304261.3 broj 1320/10316 naš broj 58/18 na dan 31.12.2020.godine izmiren u celosti.

Kreditno zaduženje po navedenim ugovorima na dan 31.12.2019. godine iznosi 406.209,70 evra.

Kratkoročne finansijske obaveze	Srednji kurs NBS 31.12.2019.	EUR	RSD (u hiljadama dinara)
Ugovor o kratkoročnom kreditu br. 1320/10316	117,5928	406.209,70	47.767
<b>UKUPNO:</b>		<b>406.209,70</b>	<b>47.767</b>





Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

### 21.3.2. PRIMLJENI AVANSI I DEPOZITI

Primljeni avansi i depoziti u bilansu stanja iskazani su u iznosu od 2.559 hiljada dinara i to primljeni depoziti u iznosu od 2.559 hiljada dinara.

Primljeni depoziti u iznosu od 2.559 hiljada dinara odnose se na depozite od zakupaca i porez na prenos apsolutnih prava od kupaca.

### 21.3.3. OBAVEZE IZ POSLOVANJA

#### Dobavljači u zemlji

(u hiljadama dinara)

R.b.	Naziv dobavljača i mesto	Iznos	Usaglaše- no	Neusagla- šeno
1.	BEOGRADSKE ELEKTRANE	27.493	27.493	
2.	BEOGRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJA	6.861	6.861	
3.	ELEKTRODISTRIBUCIJA	6.217	6.217	
4.	GRADSKA ČISTOĆA	11.236	44.236	
5.	DUNAV OSIGURANJE DD	2.928	2.928	
6.	ELEKTRO PRIVREDA SRBIJE	5.653	5.653	
7.	URBANISTIČKI ZAVOD	8.446	8.446	
8.	FITO CENTAR	4.064	4.064	
9.	ANIĆ LJUBINKO – sudski spor	6.377		
10.	DIREKCIJA ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – sudski spor	305.684		
11.	IVANKOVIĆ RADMILA – sudski spor	37.498		
12.	ANTIĆ BOGOLJUB – sudski spor	3.281		
13.	DRAGANA MAJER NESIC – sudski spor	36.189		
14.	VUKADIN NATASA – sudski spor	10.191		
15.	KOMGRAP STAN	3.265		
16.	LAZAREVIĆ MILAN – sudski spor	13.444		
17.	LESNINA INŽENJERING – sudski spor	4.623		
18.	MIŠIĆ DEJAN – sudski spor	8.003		
19.	VIGNJEVIĆ VLADIMIR – sudski spor	22.820		
20.	RADOJIČIĆ STANOJE – sudski spor	2.909		
21.	NEIMAR – sudski spor	3.355		
22.	MUNJIĆ – MITROVIĆ SILVIJA – sudski spor	1.033		
23.	VASKOVIĆ RADINKA – sudski spor	103.412		
24.	VUKOSAVLJEVIĆ IVANA – sudski spor	3.848		
25.	BRKOVIĆ JELENA – sudski spor	1.190		
26.	MUP SRBIJE – sudski spor	9.931		
27.	OSTALI	59.168		
	<b>UKUPNO</b>	<b>709.119</b>		

Od ukupnog iznosa od 709.119 hiljada dinara, na sudske sporove se odnosi iznos od xxxxxx hiljada dinara što predstavlja 86%. Preostalih 14% je usaglašeno.

### 21.3.4. OSTALE KRATKOROČNE OBAVEZE

Na rednom broju 0449 (oznaka za AOP) u Bilansu stanja iskazane su ostale kratkoročne obaveze u iznosu od 139.704 hiljada dinara, a sastoje se od obaveza iz specifičnih poslova, ...



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

## 22. PREGLED UKUPNIH PRIHODA PO PODBILANSIMA

U skladu sa MRS 1, u ukupne prihode društva, pored poslovnih prihoda, ulaze finansijski prihodi i ostali prihodi.

Uopredni pregled ostvarenih prihoda dat je u narednoj tabeli.

(u hiljadama dinara)

Redni broj	Podbilansi prihoda iz bilansa uspeha	Ostvareni prihodi u 2021.	Ostvareni prihodi u 2020.
1	2	3	4
1.	Poslovni prihodi	172.728	33.962
2.	Finansijski prihodi	10.650	809
3.	Prihodi od usklađivanja vrednosti ostale imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha		
4.	Ostali prihodi	55.040	80.239
5.	Neto dobitak poslovanja koje se obustavlja, efekti promene računovodstvene politike i ispravka grešaka iz ranijih perioda		
	<b>UKUPNI PRIHODI</b>	<b>238.418</b>	<b>115.010</b>

## ANALITIČKA STRUKTURA UKUPNIH PRIHODA ISKAZANIH U PODBILANSIMA

### 22.1. Poslovni prihodi

Prema Zakonu o računovodstvu, MRS/MSFI za MSP i podzakonskim propisima, prihode čine prihodi od prodaje robe, proizvoda i usluga, prihodi od aktiviranja učinaka i robe, promene vrednosti zaliha, prihodi od premija, subvencija, dotacija, donacija i drugi poslovni prihodi.

Na rednom broju 1001 (oznaka za AOP) u Bilansu uspeha iskazani su poslovni prihodi u iznosu od 172.728 hiljada dinara, čiju strukturu prikazujemo u tabeli u nastavku:

(u hiljadama dinara)

O p i s	2021.	2020.
<b>Prihodi od prodaje robe:</b>		
Prihodi od prodaje robe matičnim i zavisnim pravnim licima na domaćem tržištu		
Prihodi od prodaje robe matičnim i zavisnim pravnim licima na inostranom tržištu		
Prihodi od prodaje robe ostalim povezanim pravnim licima na domaćem tržištu		
Prihodi od prodaje robe ostalim povezanim pravnim licima na inostranom tržištu		
Prihodi od prodaje robe na domaćem tržištu		
Prihodi od prodaje robe na inostranom tržištu		
<b>Prihodi od prodaje proizvoda i usluga:</b>		
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga matičnim i zavisnim pravnim licima na domaćem tržištu		
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga matičnim i zavisnim pravnim licima na inostranom tržištu		
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga ostalim povezanim pravnim licima na domaćem tržištu		
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga ostalim povezanim pravnim licima na inostranom tržištu		
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na domaćem tržištu	130.998	1.158
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na inostranom tržištu		
<b>Prihodi od premija, subvencija, dotacija, donacija i sl.:</b>		
Prihodi od premija, subvencija, dotacija, regresa i povraćaja poreskih dažbina		
Prihodi po osnovu uslovljenih donacija		
<b>Drugi poslovni prihodi:</b>		
Prihodi od zakupnina	41.730	32.804
Prihodi od članarina		



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

Opis	2021.	2020.
Prihodi od tantijema i licencnih naknada		
Ostali poslovni prihodi		
<b>UKUPNO POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>172.728</b>	<b>33.962</b>

Poslovni prihodi su ostvareni prodajom proizvoda i usluga na domaćem tržištu; domaće tržište učestvuje sa 100%.

### 22.2. Finansijski prihodi

Prema MRS i MSFI za MSP, finansijske prihode čine finansijski prihodi od matičnih, zavisnih i ostalih povezanih pravnih lica, prihodi od kamata, pozitivnih kursnih razlika i pozitivnih efekata valutne klauzule i ostali finansijskih prihodi.

(u hiljadama dinara)

Opis	2021.	2020.
Finansijski prihodi od matičnih i zavisnih pravnih lica		
Finansijski prihodi od ostalih povezanih pravnih lica		
Prihodi od učešća u dobitku pridruženih pravnih lica i zajedničkih poduhvata		
Ostali finansijski prihodi		
<b>Finansijski prihodi od povezanih lica i ostali finansijski prihodi:</b>		
<b>Prihodi od kamata (od trećih lica)</b>	<b>10.650</b>	<b>809</b>
Pozitivne kursne razlike		
Prihodi po osnovu efekata valutne klauzule		
<b>Pozitivne kursne razlike i pozitivni efekti valutne klauzule (od trećih strana):</b>		
<b>UKUPNI FINANSIJSKI PRIHODI</b>	<b>10.650</b>	<b>809</b>

### 22.3. Ostali prihodi

Na rednom broju 1041 (oznaka za AOP) u Bilansu uspeha iskazani su ostali prihodi u iznosu od 55.040 hiljada dinara, koji se sastoje od:

(u hiljadama dinara)

Opis	2021.	2020.
Dobici od prodaje nematerijalne imovine, nekretnina, postrojenja i opreme		76.461
Dobici od prodaje bioloških sredstava		
Dobici od prodaje učešća i hartija od vrednosti		
Dobici od prodaje materijala		
Viškovi		
Naplaćena otpisana potraživanja		28
Prihodi po osnovu efekata ugovorene zaštite od rizika koji ne ispunjavaju uslove da se iskažu u okviru ostalog sveobuhvatnog rezultata		
Prihodi od smanjenja obaveza		
Prihodi od ukidanja dugoročnih i kratkoročnih rezervisanja	12	304
Ostali nepomenuti prihodi	55.028	3.446
Prihodi od usklađivanja vrednosti bioloških sredstava		
Prihodi od usklađivanja vrednosti nematerijalnih ulaganja		
Prihodi od usklađivanja vrednosti nekretnina, postrojenja i opreme		
Prihodi od usklađivanja vrednosti zaliha		
Prihodi od usklađivanja vrednosti ostale imovine		
<b>UKUPNI OSTALI PRIHODI:</b>	<b>55.040</b>	<b>80.239</b>



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

### 23. PREGLED UKUPNIH RASHODA PO PODBILANSIMA

U ukupne rashode, pored poslovnih rashoda, spadaju finansijski rashodi i ostali rashodi. Podaci o rashodima koji su iskazani u Bilansu uspeha po podbilansima dati su u narednoj tabeli.

(u hiljadama dinara)

Redni broj	Podbilansi rashoda iz bilansa uspeha	Ostvareni rashodi u 2021.	Ostvareni rashodi u 2020.
1	2	3	4
1.	Poslovni rashodi	52.241	56.517
2.	Finansijski rashodi		
3.	Ostali rashodi	40.987	96.229
4.	Rashodi od usklađivanja vrednosti ostale imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	10.669	34.779
5.	Smanjenje vrednosti zaliha nedovrsene proizvodnje i gotovih proizvoda		
	<b>UKUPNI RASHODI</b>	<b>103.897</b>	<b>187.525</b>

### ANALITIČKA STRUKTURA RASHODA ISKAZANIH U PODBILANSIMA

#### 23.1. Poslovni rashodi

Na rednom broju 1013 (oznaka za AOP) u Bilansu uspeha iskazani su poslovni rashodi u iznosu od 52.241 hiljada dinara, čiju strukturu dajemo u nastavku:

(u hiljadama dinara)

O p i s	2021.	2020.
Nabavna vrednost prodane robe		
Nabavna vrednost nekretnina pribavljenih radi prodaje		
Nabavna vrednost ostalih stalnih sredstava namenjenih prodaji		
<b>Ukupno grupa 50:</b>		
Prihodi od aktiviranja ili potrošnje robe za sopstvene potrebe		
Prihodi od aktiviranja ili potrošnje proizvoda i usluga za sopstvene potrebe		
<b>Ukupno grupa 62:</b>		
<b>Povećanje vrednosti zaliha nedovršene proizvodnje i gotovih proizvoda i nedovršenih usluga</b>		
<b>Smanjenje vrednosti zaliha nedovršene proizvodnje i gotovih proizvoda i nedovršenih usluga</b>		24.675
Troškovi materijala za izradu		
Troškovi ostalog materijala (režijskog)		
Troškovi rezervnih delova		
Troškovi jednokratnog otpisa alata i inventara		
<b>Ukupno grupa 51 bez troškova goriva i energije:</b>		
<b>Troškovi goriva i energije</b>	4.876	5.357
Troškovi zarada i naknada zarada (bruto)	20.724	23.255
Troškovi poreza i doprinosa na zarade i naknade zarada na teret poslodavca	3.536	4.084
Troškovi naknada po ugovoru o delu		
Troškovi naknada po autorskim ugovorima		
Troškovi naknade po ugovoru o privremenim ili povremenim poslovima		
Troškovi naknada fizičkim licima po ostalim ugovorima		
Troškovi naknada direktoru, odnosno članovima organa upravljanja i nadzora		
Ostali lični rashodi i naknade	1.710	2.202
<b>Ukupno grupa 52:</b>	<b>25.970</b>	<b>29.541</b>



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

Opis	2021.	2020.
Troškovi usluga na izradi učinaka		
Troškovi transportnih usluga		
Troškovi usluga održavanja	851	899
Troškovi zakupnina		
Troškovi sajмова		
Troškovi reklame i propagande		
Troškovi istraživanja		
Troškovi razvoja koji se ne kapitalizuju		
Troškovi ostalih usluga	1.339	1.044
<b>Ukupno grupa 53:</b>	<b>2.190</b>	<b>1.943</b>
<b>Troškovi amortizacije</b>	<b>14.173</b>	<b>14.174</b>
Troškovi rezervisanja za garantni rok		
Rezervisanja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava		
Rezervisanje za zadržane kaucije i depozite		
Rezervisanja za troškove restrukturiranja		
Rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih		331
Ostala dugoročna rezervisanja		
<b>Ukupno troškovi dugoročnih rezervisanja:</b>		<b>331</b>
Troškovi neproizvodnih usluga		
Troškovi reprezentacije		
Troškovi premije osiguranja		
Troškovi platnog prometa	370	2.120
Troškovi članarina		
Troškovi poreza	4.774	4.258
Troškovi doprinosa		
Ostali nematerijalni troškovi		405
<b>Ukupno grupa 55:</b>	<b>5.144</b>	<b>6.783</b>
<b>UKUPNI POSLOVNI RASHODI:</b>	<b>52.353</b>	<b>82.804</b>

### 23.2. Finansijski rashodi

Prema MRS i MSFI za MSP, finansijske rashode čine finansijski rashodi po osnovu kamata i negativnih kursnih razlika, rashodi po osnovu efekata valutne klauzule i ostali finansijski rashodi.

(u hiljadama dinara)

Opis	2019.	2018.
Finansijski rashodi iz odnosa sa matičnim i zavisnim pravnim licima		
Finansijski rashodi iz odnosa sa ostalim povezanim pravnim licima		
Rashodi od učešća u gubitku pridruženih pravnih lica i zajedničkih poduhvata		
Ostali finansijski rashodi		
<b>Finansijski rashodi iz odnosa sa povezanim pravnim licima i ostali finansijski rashodi:</b>		
<b>Rashodi kamata (prema trećim licima)</b>	<b>3.367</b>	<b>32.540</b>
Negativne kursne razlike (prema trećim licima)		
Rashodi po osnovu efekata valutne klauzule (prema trećim licima)		6.368
<b>Negativne kursne razlike i negativni efekti valutne klauzule (od trećih strana):</b>		
<b>UKUPNI FINANSIJSKI RASHODI</b>	<b>3.367</b>	<b>38.908</b>



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

### 23.3. Rashodi od usklađivanja vrednosti ostale imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha

Na rednom broju 1051 (oznaka za AOP) u Bilansu uspeha iskazani su rashodi od usklađivanja vrednosti ostale imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha u iznosu od 3.318 hiljada dinara, koji se sastoje od:

(u hiljadama dinara)

Opis	2019.	2018.
Rashodi od usklađivanja vrednosti dugoročnih finansijskih plasmana i hartija od vrednosti raspoloživih za prodaju		
Rashodi od usklađivanja vrednosti potraživanja i kratkoročnih finansijskih plasmana	3.318	9.875
<b>UKUPNI RASHODI OD USKLAĐIVANJA VREDNOSTI OSTALE IMOVINE KOJA SE ISKAŽUJE PO FER VREDNOSTI KROZ BILANS USPEHA:</b>	<b>3.318</b>	<b>9.875</b>

### 23.4. Ostali rashodi

Na rednom broju 1053 (oznaka za AOP) u Bilansu uspeha iskazani su ostali rashodi u iznosu od 117.325 hiljada dinara, koji se sastoje od:

(u hiljadama dinara)

Opis	2019.	2018.
Gubici po osnovu rashodovanja i prodaje nematerijalnih ulaganja, nekretnina, postrojenja i opreme		49.220
Gubici po osnovu rashodovanja i prodaje bioloških sredstava		
Gubici po osnovu prodaje učešća u kapitalu i hartija od vrednosti	709	
Gubici po osnovu prodaje materijala		
Manjkovi		
Rashodi po osnovu efekata ugovorene zaštite od rizika, koji ne ispunjavaju uslove da se iskažu u okviru ostalog sveobuhvatnog rezultata		
Rashodi po osnovu direktnih otpisa potraživanja		
Rashodi po osnovu rashodovanja zaliha materijala i robe		
Ostali nepomenuti rashodi – sudski sporovi	116.616	1.828
Obezvređenje bioloških sredstava		
Obezvređenje nematerijalne imovine		
Obezvređenje nekretnina, postrojenja i opreme		
Obezvređenje dugoročnih finansijskih plasmana i drugih hartija od vrednosti raspoloživih za prodaju		
Obezvređenje zaliha materijala i robe		
Obezvređenje potraživanja i kratkoročnih finansijskih plasmana		
Obezvređenje ostale imovine		
<b>UKUPNI OSTALI RASHODI:</b>	<b>117.325</b>	<b>51.048</b>

### 24. FINANSIJSKI REZULTAT PO PODBILANSIMA

Prema poreskom bilansu društvo nije utvrdilo osnovicu za obračun poreza na dobit, jer je poslovalo sa gubitkom.

(u hiljadama dinara)

R.b.	Podbilansi finansijskog rezultata	Ostvareno u 2019.	Ostvareno u 2018.
1	2	3	4
1.	Poslovni dobitak		
2.	Poslovni gubitak	18.563	51.258
3.	Dobitak finansiranja		
4.	Gubitak finansiranja	2.000	0.140



Napomene uz finansijske izveštaje  
Privredno društvo Zavod za izgradnju doo Beograd

R.b.	Podbilansi finansijskog rezultata	Ostvareno u 2019.	Ostvareno u 2018.
1	2	3	4
5.	Prihodi od usklađivanja vrednosti ostale imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha		
6.	Rashodi od usklađivanja vrednosti ostale imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	3.318	9.875
7.	Dobitak na ostalim приходима		43.879
8.	Gubitak na ostalim rashodima	11.445	
9.	Neto dobitak poslovanja koje se obustavlja, efekti promene računovodstvene politike i ispravka grešaka iz ranijih perioda		
10.	Neto gubitak poslovanja koje se obustavlja, efekti promene računovodstvene politike i ispravka grešaka iz ranijih perioda		
11.	Poreski rashod perioda		
12.	Odloženi poreski rashodi perioda		
13.	Odloženi poreski prihodi perioda	1.935	9.115
	<b>NETO DOBITAK</b>		
	<b>NETO GUBITAK</b>	<b>34.489</b>	<b>17.279</b>

## 25. SUDSKI SPOROVI

Privredno društvo ima veliki broj sudskih sporova. Pošto su to u većini slučajeva sporovi po osnovu naknade štete za izmaklu korist, procena je Društva da nije ispunjen uslov za rezervisanje s obzirom da je i ishod i iznos nezvestan (ocena je zasnovana na sudskoj praksi po kojoj se naknada štete za izmaklu korist teško dokazuje i sudovi najčešće presuđuju u korist tuženog).

## 26. ZALOGE I HIPOTEKE

### INFORMACIJA O DATOJ HIPOTECI

(u hiljadama dinara)

Redni broj	Naziv objekta	Bliže određište	Procenjena vrednost	Procenu radio	Upisana hipoteka	Važi do:
1	Poslovni prostor	Bulevar Despota Stefana 116, Beograd	59.400		po reš. br. 952-02-7524/11	
2	Dvosoban stan br. 5	Stevana Sremca 13/V, Beograd			952-02-14841/10	
3	Poslovni prostor podrum	Rige od Fere br. 3, Beograd	5.512		952-02-14840/10	
<b>OKVIRNO:</b>			<b>64.912</b>			

Na nepokretnosti je stavljena hipoteka; hipoteka je uknjižena na stan i poslovni prostor ukupne površine od 1.377 m<sup>2</sup>.

Hipoteka je stavljena na ime dugoročnog kredita po ugovoru broj 1320/10316 na iznos od 59.400 hiljada dinara i na ime participacije za grejanje po ugovoru broj 2637/4630 na iznos od 5.512 hiljada dinara.

Dana \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2022. godine

Za privredno društvo