



ДРЖАВНА
РЕВИЗОРСКА
ИНСТИТУЦИЈА

**ПОСЛЕРЕВИЗИОНИ ИЗВЕШТАЈ О МЕРАМА ИСПРАВЉАЊА
ЗАВОДА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА БЕОГРАДА Д.О.О. БЕОГРАД
по ревизији финансијских извештаја за 2021. годину**



**Број: 400-839/2022-04/30
Београд, 26. децембар 2023. године**



Садржај:

1.	УВОД	6
2.	НЕПРАВИЛНОСТИ И МЕРЕ ИСПРАВЉАЊА	7
2.1	Основ за састављање и презентацију финансијских извештаја	7
2.1.1	Рачуноводствене политике	7
2.1.1.1	Опис неправилности	7
2.1.1.2	Исказане мере исправљања	7
2.1.1.3	Оцена мера исправљања	8
2.2.	Финансијско управљање и контрола	8
2.2.1	Правилник о давању у закуп пословног простора.....	8
2.2.1.1	Опис неправилности	8
2.2.1.2	Исказане мере исправљања	8
2.2.1.3	Оцена мера исправљања	8
2.3	Попис имовине и обавеза	8
2.3.1.	Попис имовине	8
2.3.1.1	Опис неправилности	8
2.3.1.2	Исказане мере исправљања	9
2.3.1.3	Оцена мера исправљања	10
2.4	Нематеријална имовина	10
2.4.1	Аналитичка евиденција нематеријалне имовине	10
2.4.1.1	Опис неправилности	10
2.4.1.2	Исказане мере исправљања	11
2.4.1.3	Оцена мера исправљања	11
2.5	Некретнине, постројења и опрема	11
2.5.1	Искњижење објеката из пословних књига	11
2.5.1.1	Опис неправилности	11
2.5.1.2	Исказане мере исправљања	12
2.5.1.3	Оцена мера исправљања	12
2.6.	Потраживања од купаца	12
2.6.1	Исправка вредности потраживања од купаца.....	12
2.6.1.1	Опис неправилности	12
2.6.1.2	Исказане мере исправљања	13
2.6.1.3	Оцена мера исправљања	13
2.7.	Остали пословни приходи	13
2.7.1	Евидентирање ослобађања плаћања закупнине, односно умањења закупнине.....	13
2.7.1.1	Опис неправилности	13
2.7.1.2	Исказане мере исправљања	13
2.7.1.3	Оцена мера исправљања	14



2.8. Вођење пословних књига	14
2.8.1 Састављање образаца Биланса стања и Биланса успеха	14
2.8.1.1 Опис неправилности	14
2.8.1.2 Исказане мере исправљања и њихово вредновање	14
2.8.1.3 Оцена мера исправљања	14
2.9. Некретнине, постројења и опрема	14
2.9.1 Евидентирање објеката који се дају у закуп	14
2.9.1.1 Опис неправилности	14
2.9.1.2 Исказане мере исправљања	15
2.9.1.3 Оцена мера исправљања	15
2.9.2 Евидентирање станова у пословним књигама	15
2.9.2.1 Опис неправилности	15
2.9.2.2 Исказане мере исправљања и њихово вредновање	15
2.9.2.3 Оцена мера исправљања	16
2.9.3 Евидентирање магацинског простора у Лештанима, општина Гроцка	16
2.9.3.1 Опис неправилности	16
2.9.3.2 Исказане мере исправљања	16
2.9.3.3 Оцена мера исправљања	16
2.9.4 Обрачун амортизације	16
2.9.4.1 Опис неправилности	16
2.9.4.2 Исказане мере исправљања	17
2.9.4.3 Оцена мера исправљања	17
2.10. Залихе	17
2.10.1 Аналитичка евиденција залиха готових производа и недовршене производње	17
2.10.1.1 Опис неправилности	17
2.10.1.2 Исказане мере исправљања	17
2.10.1.3 Оцена мера исправљања	18
2.10.2 Евидентирање гаража и локала који се дају у закуп	18
2.10.2.1 Опис неправилности	18
2.10.2.2 Исказане мере исправљања	18
2.10.2.3 Оцена мера исправљања	18
2.10.3 Вредновање залиха недовршене производње и готових производа	18
2.10.3.1 Опис неправилности	18
2.10.3.2 Исказане мере исправљања	19
2.10.3.3 Оцена мера исправљања	19
2.11. Потраживања по основу продаје	19
2.11.1 Усаглашавање потраживања и обавеза са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд	19
2.11.1.1 Опис неправилности	19
2.11.1.2 Исказане мере исправљања	20



2.11.1.3	Оцена мера исправљања	20
2.12.	Краткорочна активна временска разграничења	21
2.12.1	Усаглашавање стања потраживања са Пореском управом	21
2.12.1.1	Опис неправилности	21
2.12.1.2	Исказане мере исправљања	21
2.12.1.3	Оцена мера исправљања	21
2.13.	Ревалоризационе резерве	22
2.13.1	Укидање ревалоризационих резерви за објекте који се не исказују у пословним књигама	22
2.13.1.1	Опис неправилности	22
2.13.1.2	Исказане мере исправљања	22
2.13.1.3	Оцена мера исправљања	22
2.14.	Капитал	22
2.14.1	Састављање обрасца биланса стања	22
2.14.1.1	Опис неправилности	22
2.14.1.2	Исказане мере исправљања и њихово вредновање	23
2.14.1.3	Оцена мера исправљања	23
2.15.	Дугорочна резервисања	23
2.15.1	Резервисања за судске спорове	23
2.15.1.1	Опис неправилности	23
2.15.1.2	Исказане мере исправљања	23
2.15.1.3	Оцена мера исправљања	24
2.16.	Одложене пореске обавезе	24
2.16.1	Обрачун одложених пореских обавеза	24
2.16.1.1	Опис неправилности	24
2.16.1.2	Исказане мере исправљања	24
2.16.1.3	Оцена мера исправљања	24
2.17.	Остале краткорочне обавезе – обавезе за порез на пренос апсолутних права	24
2.17.1	Усаглашавање стања обавеза са Пореском управом	24
2.17.1.1	Опис неправилности	24
2.17.1.2	Исказане мере исправљања	25
2.17.1.3	Оцена мера исправљања	25
2.18.	Краткорочна пасивна временска разграничења	25
2.18.1	Евидентирање неплаћених рата за станове које је Друштво продало физичким лицима	25
2.18.1.1	Опис неправилности	25
2.18.1.2	Исказане мере исправљања	26
2.18.1.3	Оцена мера исправљања	26
2.19.	Систем финансијског управљања и контроле	26
2.19.1	Успостављање систем финансијског управљања и контроле	26
2.19.1.1	Опис неправилности	26



2.19.1.2	Исказане мере исправљања и њихово вредновање	27
2.20.	Интерна ревизија.....	27
2.20.1.	Успостављање интерне ревизије.....	27
2.20.1.1	Опис неправилности	27
2.20.1.2	Исказане мере исправљања и њихово вредновање	27
3.	МИШЉЕЊЕ О ИСКАЗАНИМ МЕРАМА ИСПРАВЉАЊА	28
4.	ВРЕДНОВАЊЕ НЕЗАДОВОЉАВАЈУЋЕ ОТКЛОЊЕНИХ НЕПРАВИЛНОСТИ.....	28
5.	ЗАКЉУЧАК О ТЕШКОМ КРШЕЊУ ОБАВЕЗЕ ДОБРОГ ПОСЛОВАЊА	29



1. УВОД

У Извештају о ревизији финансијских извештаја Завода за изградњу града Београда д.о.о. Београд за 2021. годину, број 400-839/2022-04/25 од 20. децембра 2022. године Државна ревизорска институција (у даљем тексту Институција) се уздржала од изражавања мишљења о финансијским извештајима.

С обзиром да све откривене неправилности нису биле отклоњене у току ревизије, Институција је од субјекта ревизије захтевала достављање одазивног извештаја.

Субјект ревизије је у остављеном року од 90 дана доставио одазивни извештај, који је потписало и печатом оверило одговорно лице.

У одазивном извештају су приказане мере исправљања утврђених неправилности. У послеревизионом поступку смо прегледали одазивни извештај и оценили његову веродостојност и оценили да ли су мере исправљања задовољавајуће.

У овом извештају:

- приказујемо неправилности које су обелодањене у извештају о ревизији за које је захтевано предузимање мера исправљања,
- резимирамо предузете мере исправљања и
- дајемо мишљење о томе да ли су мере за исправљање стања, исказане у одазивном извештају, задовољавајуће.



2. НЕПРАВИЛНОСТИ И МЕРЕ ИСПРАВЉАЊА

ПРИОРИТЕТ 1- Грешке, неправилности и погрешна исказивања које је могуће отклонити у року од 90 дана

2.1 Основ за састављање и презентацију финансијских извештаја

2.1.1 Рачуноводствене политике

2.1.1.1 Опис неправилности

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.

2.1.1.2 Исказане мере исправљања

Мере исправљања наведене у Одазивном извештају:

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године, је наведено да је Скупштина Друштва донела Одлуку о изменама и допунама Правилника о рачуноводству и рачуноводственим политикама којом је Друштво поступило по препоруци.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Одлуку о изменама и допунама Правилника о рачуноводству и рачуноводственим политикама бр.13/9 од 30. децембра 2022.године и
- Правилник о рачуноводству и рачуноводственим политикама бр. 13/14 од 14. децембра 2021. године.

Мере исправљања предузете након подношења Одазивног извештаја:

Предузеће је изменама и допунама правилника о рачуноводству и рачуноводственим политикама ускладило рачуноводствене политике са примењеним политикама које су и наведене у Напоменама уз финансијске извештаје за 2022. годину.

У поступку ревизије Одазивног извештаја, достављени су следећи докази:

- Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину.



2.1.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

2.2. Финансијско управљање и контрола

2.2.1 Правилник о давању у закуп пословног простора

2.2.1.1 Опис неправилности

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

2.2.1.2 Исказане мере исправљања

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је Скупштина Друштва усвојила Измене и допуне Правилника о давању у закуп пословног простора Завода за изградњу града Београда д.о.о. којима су регулисани услови и начин одобравања умањења цене закупа и одређено је у чијој је надлежности одобравање попушта.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Одлуку о усвајању измена и допуна Правилника о давању у закуп пословног простора Завода за изградњу града Београда д.о.о. број 13/10 од 30. децембра 2022.године и
- Правилник о давању у закуп пословног простора Завода за изградњу града Београда д.о.о. (пречишћени текст) бр.13/12 од 30. децембра 2022. године.

Правилник о давању у закуп пословног простора од 30. децембра 2022. године је на снази до дана вршења ревизије одазивног извештаја, а према изјашњењу одговорних лица Друштва, у току 2023. године није било умањења цене закупа.

У поступку ревизије Одазивног извештаја, достављено је Изјашњење број 69/8 од 13. децембра 2023. године.

2.2.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

2.3 Попис имовине и обавеза

2.3.1. Попис имовине

2.3.1.1 Опис неправилности

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;

– 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.

2.3.1.2 Исказане мере исправљања

Мере исправљања наведене у Одазивном извештају:

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је комисија за попис некретнина, постројења и опреме на дан 31. децембра 2022. године отклонила техничку грешку која се односи на унете количине из књиговодства у пописне листе, пре уписивања стварног стања у пописне листе. У Одазивном извештају је такође наведено да је Завод исправио неправилност која се односи на то 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 је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Налог за књижење број 6 од 1. јануара 2022. године;
- Налог за књижење број 8 од 1. јануара 2022. године;
- Аналитичку картица конта 0220 Грађевински објекти – набавна вредност за 2022. годину;
- Аналитичку картица конта 0229 за 2022. годину;
- Аналитичку картица 0220 2775 Управна зграда Булевар Деспота Стефана за 2022. годину;



- Аналитичку картица 0220 2776 Барака Панчићева бб за 2022. годину;
- Аналитичку картица 0220 2777 Зграда Радослава Грујића за 2022. годину;
- Аналитичку картица 0220 2778 Барака Старо Сајмиште 14 за 2022. годину;
- Аналитичку картица 0220 2779 Зграда 27. марта за 2022. годину,
- Аналитичку картица 0220 2780 Релејна станица код хотела Југославија за 2022. годину,
- Пописну листу конта 023 – опрема на дан 14. децембар 2022. године;
- Вредносно обрађене пописне листе конта 023 – опрема на дан 14. децембар 2022. године и
- Пописну листу баракe на адреси Старо сајмиште број 12А на дан 14. децембар 2022. године.

У поступку ревизије Одазивног извештаја је утврђено да Друштво, налогом за књижење број 8 од 1. јануара 2022. године није на одговарајући начин извршило исправку погрешног књижења пословне промене искњижења објеката у Палмотићевој улици број 30 и пословну промену продаје објеката у Дунавској улици број 25, из 2020. године, те није ускладило стање и промет грађевинских објеката у помоћној књизи и главној књизи. На дан 31. децембра 2022. године, садашња вредност грађевинских објеката у главној књизи је већа од садашње вредности у помоћној књизи за 405.297 хиљада динара.

Мере исправљања предузете након подношења Одазивног извештаја:

Друштво је налогом за књижење број 3 од 14. децембра 2023. године извршило исправку налога број 8 од 1. јануара 2022. године чиме је извршило усклађивање промета и стања помоћних књига грађевинских објеката са главном књигом. Садашња вредност грађевинских објеката у главној књизи и помоћној књизи износи 12.827 хиљада динара.

У поступку ревизије Одазивног извештаја, достављени су следећи докази:

- Налог за књижење број 3 од 14. децембра 2023. године;
- Аналитичка картица 0229 Исправка вредности грађевинских објеката на дан 14. децембра 2023. године и
- Бруто биланс главне књиге на дан 14. децембра 2023. године.

Станови набавне вредности 23.455 хиљада динара и исправке вредности 14.815 хиљада динара нису пописани с обзиром да стручне службе Друштва нису могле са сигурношћу да их идентификују и исти су прекњижени на ванбилансну евиденцију.

2.3.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

2.4 Нематеријална имовина

2.4.1 Аналитичка евиденција нематеријалне имовине

2.4.1.1 Опис неправилности

Друштво није устројило аналитичку евиденцију нематеријалне имовине, што није у складу са чланом 12 Закона о рачуноводству.



2.4.1.2 Исказане мере исправљања

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је вредност нематеријалних улагања и исправке вредности у износу од 2.317 хиљада динара, непромењен од 2009. године до 2021. године. Садашња вредност нематеријалних улагања је нула динара. Друштво од почетка признавања нематеријалних улагања није имао аналитичку евиденцију истих. С обзиром да је целокупан износ евидентиран на рачуну нематеријалних улагања рекласификован у претходном периоду са рачуна опреме и да се у целини односи на softwareds 2000, назив рачун 0120 – нематеријална улагања је промењен тако да гласи 0120 – нематеријална улагања - software.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило књиговодствене картице за следеће рачуне:

- 0120 – нематеријална улагања – software за 2022. годину;
- 0129 – исправка вредности софтвера и осталих права за 2022. годину;
- 0120 – нематеријална улагања – software за 2021. годину;
- 0120 – нематеријална улагања – software за 2020. годину;
- 0120 – нематеријална улагања – software за 2019. годину;
- 0120 – нематеријална улагања – software за 2018. годину;
- 0120 – нематеријална улагања – software за 2017. годину;
- 0120 – нематеријална улагања – software за 2016. годину;
- 0120 – нематеријална улагања – software за 2015. годину;
- 0120 – нематеријална улагања – software за 2014. годину;
- 0120 – нематеријална улагања – software за 2010. годину.

2.4.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

2.5 Некретнине, постројења и опрема

2.5.1 Искњижење објеката из пословних књига

2.5.1.1 Опис неправилности

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.



2.5.1.2 Исказане мере исправљања

Мере исправљања наведене у Одазивном извештају:

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је Друштво исправило неправилност налозима за књижење број 6 и 8 од 1. јануара 2022. године.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Налог за књижење број 6 од 1. јануара 2022. године;
- Налог за књижење број 8 од 1. јануара 2022. године;
- Аналитичка картица конта 0220 Грађевински објекти – набавна вредност за 2022. годину и
- Аналитичка картица конта 0229 за 2022. годину.

У поступку ревизије Одазивног извештаја је утврђено да Друштво, налогом за књижење број 8 од 1. јануара 2022. године није на одговарајући начин извршило исправку погрешног књижења пословне промене искњижења објеката у Палмотићевој улици број 30 и пословну промену продаје објеката у Дунавској улици број 25, из 2020. године, услед чега је у пословним књигама за 2022. годину исказало прецењену вредност грађевинских објеката и потцењену вредност губитка у износу од 405.297 хиљада динара.

Мере исправљања предузете након подношења Одазивног извештаја:

Друштво је налогом за књижење број 3 од 14. децембра 2023. године извршило исправку налога број 8 од 1. јануара 2022. године чиме је исправљено погрешно евидентирање пословне промене искњижења објеката у Палмотићевој улици број 30 и пословне промене продаје објеката у Дунавској улици број 25 извршено у 2020. години.

У поступку ревизије Одазивног извештаја, достављени су следећи докази:

- Налог за књижење број 3 од 14. децембра 2023. године;
- Аналитичка картица 0229 Исправка вредности грађевинских објеката на дан 14. децембра 2023. године и
- Бруто биланс главне књиге на дан 14. децембра 2023. године.

2.5.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

2.6. Потраживања од купаца

2.6.1 Исправка вредности потраживања од купаца

2.6.1.1 Опис неправилности

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.

2.6.1.2 Исказане мере исправљања

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је Друштво извршило исправку наведене неправилности на начин што је у корист прихода укинуло исправку вредности потраживања од Првог основног суда које је наплаћено у току 2020. године.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Налог за књижење број 7 од 2. јануара 2022. године и
- Аналитичку картицу конта 20490 – исправка вредности потраживања од купаца.

2.6.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

2.7. Остали пословни приходи

2.7.1 Евидентирање ослобађања плаћања закупнине, односно умањења закупнине

2.7.1.1 Опис неправилности

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.

2.7.1.2 Исказане мере исправљања

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је Друштво доставило комитентима Књижно писмо бр. 1/2022 од 31. децембра 2022. године и Књижно писмо бр. 2/2022 од 31. децембра 2022. године као допуна споразума / одлуке о ослобађању плаћања закупнине за пословни простор услед ометања пословања изазване спровођењем епидемиолошких мера услед пандемије изазване вирусом COVID 19.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Књижно писмо бр.1/2022 од 31. децембра 2022. године;
- Одлуку бр.14/101 од 13. децембра 2021. године;
- Књижно писмо бр.2/2022 од 31. децембра 2022. године и
- Споразум о регулисању дуга бр.12/76 од 26. марта 2021. године.



2.7.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

ПРИОРИТЕТ 2 – грешке, неправилности и погрешна исказивања које је могуће отклонити пре припремања наредног сета финансијских извештаја

2.8. Вођење пословних књига

2.8.1 Састављање образаца Биланса стања и Биланса успеха

2.8.1.1 Опис неправилности

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.

2.8.1.2 Исказане мере исправљања и њихово вредновање

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да ће Друштво наведену неправилност исправити приликом припреме сета финансијских извештаја за 2022. годину.

Друштво је приликом израде сета финансијских извештаја за 2022. годину 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.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Биланс стања на дан 31. децембра 2022. године и
- Биланс успеха за период од 1. јануара 2022. године до 31. децембра 2022. године.

2.8.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

2.9. Некретнине, постројења и опрема

2.9.1 Евидентирање објеката који се дају у закуп

2.9.1.1 Опис неправилности

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 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.

2.9.1.2 Исказане мере исправљања

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је Друштво извршио исправку неправилности на начин што је извршио рекласификацију грађевинских објеката који се даје у закуп са позиције 0220 – грађевински објекти на позицију инвестиционих некретнина. Исправка је извршена налогом за књижење број 3 – почетно стање од 1. јануара 2022. године.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Налог за књижење број 3 од 1. јануара 2022. године и
- Стање аналитичких конта 02410 – инвестиционе некретнине.

2.9.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

2.9.2 Евидентирање станова у пословним књигама

2.9.2.1 Опис неправилности

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.

2.9.2.2 Исказане мере исправљања и њихово вредновање

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је Скупштина привредног друштва Завода за изградњу града Београда д.о.о. донела Одлуку бр. 13/4 од 10. марта 2023. године о прекњижавању износа од 23.455 хиљада динара, са билансне евиденције и то конта 0221 – набавна вредност станова и стамбених објеката и износа од 14.815 хиљада динара са конта 022925 – исправка вредности станова и стамбених објеката, на ванбилансну активу – конто 88 и ванбилансну пасиву – конто 89, с обзиром да се ради о износу који се односи на вредност станова који стручне службе Друштва нису могле са сигурношћу да идентификују.



Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

– Одлуку о прекњижавању број 13/4 донету 10. марта 2023. године од стране Надзорног одбора и

– Бруто биланс главне књиге за 2022. годину.

2.9.2.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

2.9.3 Евидентирање магацинског простора у Лештанима, општина Гроцка

2.9.3.1 Опис неправилности

У поступку ревизије је утврђено да Друштво издаје у закуп магацински простор у Лештанима, општина Гроцка, површине 200 m², који је део хале површине 1.264 m² 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.

2.9.3.2 Исказане мере исправљања

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је Друштво извршио исправку неправилности на начин што је у пословним књигама (главној књизи и аналитичкој евиденцији инвестиционих некретнина) евидентирао магацински простор у Лештанима.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Налог број 3 од 1. јануара 2022. године и
- Стање аналитичких конта 02410 – инвестиционе некретнине за 2022. годину.

2.9.3.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

2.9.4 Обрачун амортизације

2.9.4.1 Опис неправилности

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.

2.9.4.2 Исказане мере исправљања

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је извршена исправка наведене неправилности налогом за књижење број 5, од 1. јануара 2022. године, на начин што је износ од 372 хиљаде динара евидентиран на рачуну 5921 – исправка грешке из ранијих година и на рачуну 0229 – исправка вредности опреме.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Налог број 5 од 1. јануара 2022. године и
- Аналитичку картицу кона 5921 – исправка грешке из ранијих година.

2.9.4.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

2.10. Залихе

2.10.1 Аналитичка евиденција залиха готових производа и недовршене производње

2.10.1.1 Опис неправилности

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.

2.10.1.2 Исказане мере исправљања

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је неправилност исправљена. Устројена је аналитичка евиденција (помоћне књиге) залиха недовршене производње исказаних у главној књизи у вредности од 72.217 хиљада динара и залиха готових производа у вредности од 36.131 хиљаду динара.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Налог број 2 од 1. јануара 2022. године;
- Картице конта 1101, конта 1102, конта 1103, конта 1104, конта 1106, конта 1107, конта 1108 и конта 1109;
- Налог број 3 од 1. јануара 2022. године;
- Стање аналитичких конта 1200 за 2022. годину;
- Картица конта 1200, шифра 2760 Врачар, Томе Максимовића бр.1
- Картица конта 1200, шифра 2761 Стари град, Риге од Фере бр.3
- Картица конта 1200, шифра 2762 Стари град, Капетан Мишина 17
- Картица конта 1200, шифра 2763 Нови Београд, Гандијева 130 б и
- Картица конта 1200, шифра 2764 Стари град, Стевана Сремца 13в.



2.10.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

2.10.2 Евидентирање гаража и локала који се дају у закуп

2.10.2.1 Опис неправилности

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.

2.10.2.2 Исказане мере исправљања

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је неправилност исправљена на начин што је извршена рекласификација објеката који се дају у закуп са рачуна готових производа на рачун инвестиционих некретнина. У складу са Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама, инвестиционе некретнине се након почетног признавања вреднују по набавној вредности.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Налог број 3 од 1. јануара 2022. године и
- Стање аналитичких конта 02410 – инвестиционе некретнине за 2022. годину.

2.10.2.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

2.10.3 Вредновање залиха недовршене производње и готових производа

2.10.3.1 Опис неправилности

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.



2.10.3.2 Исказане мере исправљања

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је устројена аналитичка евиденција (помоћне књиге) залиха недовршене производње исказаних у главној књизи у вредности од 72.217 хиљада динара и залиха готових производа у вредности од 36.131 хиљаду динара.

Друштво је у билансу стања на дан 31. децембар 2022. године, на позицији недовршене производње и готових производа исказало 100.467 хиљада динара. Друштво је устројило аналитичку евиденцију наведених залиха, међутим, није вршена оцена да ли је залихама недовршене производње и готових производа умањена вредност, односно да ли је књиговодствена вредност истих у потпуности повратива.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Налог број 2 од 1. јануара 2022. године;
- Картице конта 1101, конта 1102, конта 1103, конта 1104, конта 1106, конта 1107, конта 1108 и конта 1109;
- Налог број 3 од 1. јануара 2022. године;
- Стање аналитичких конта 1200 за 2022. годину;
- Картица конта 1200, шифра 2760 Врачар, Томе Максимовића бр.1
- Картица конта 1200, шифра 2761 Стари град, Риге од Фере бр.3
- Картица конта 1200, шифра 2762 Стари град, Капетан Мишина 17
- Картица конта 1200, шифра 2763 Нови Београд, Гандијева 130 б и
- Картица конта 1200, шифра 2764 Стари град, Стевана Сремца 13в.

2.10.3.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као незадовољавајућу из разлога што Друштво на крају извештајног периода за 2022. годину није извршило оцену да ли је залихама недовршене производње и готових производа, исказаних на дан 31. децембар 2022. године, у износу од 100.467 хиљада динара, умањена вредност, односно да ли је књиговодствена вредност истих у потпуности повратива.

2.11. Потраживања по основу продаје

2.11.1 Усаглашавање потраживања и обавеза са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд

2.11.1.1 Опис неправилности

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.

2.11.1.2 Исказане мере исправљања

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је Друштво упутило допис Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд ради срањивања финансијских потраживања и обавеза.

Друштво је 11. јануара 2023. године упутило Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд три захтева за раскид уговора, док је у фебруару 2023. године упутило пет опомена пред утужењем с обзиром да Дирекција није одговорила на захтеве за раскид уговора са Друштвом. Друштво је захтевало раскиде уговора из 1990, 1992. и 1993. године, о регулисањем међусобних односа у вези са уређењем грађевинског земљишта ради изградње објеката с обзиром да је Друштву престало право коришћења грађевинског земљишта, као и обрачун и усаглашавање међусобних потраживања и обавеза.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Допис број 18/18 од 7. новембра 2022. године;
- Захтев за раскид уговора о регулисању међусобних односа у вези примарног уређивања грађевинског земљишта за изградњу стамбено-пословног објекта, као и подземне гараже у блоковима 9 и 10 на подручју ДУП-а реконструкције блокова између улица: Француске, Ђуре Ђаковића, Кнежопољске и границе комплекса дела лучког привредног подручја у Београду број 18/2 од 11. јануара 2023. године;
- Захтев за раскид уговора у вези регулисања међусобних обавеза у вези уређивања грађевинског земљишта за изградњу пословног објекта у Француској улици бр. 17-19 број 18/3 од 12. јануара 2023. године;
- Захтев за раскид уговора у вези регулисања накнаде трошкова за примерно и део секундарног уређивања земљишта за изградњу стамбених објеката са пратећим садржајем и гаражама у блоковима 2, 6 и 7 у МЗ „Чукур чесма“ у Београду број 18/1 од 11. јануара 2023. године;
- Опомена пред утужење број 18/4 од 7. фебруара 2023. године;
- Опомена пред утужење број 18/5 од 7. фебруара 2023. године;
- Опомена пред утужење број 18/6 од 7. фебруара 2023. године;
- Опомена пред утужење број 18/7 од 7. фебруара 2023. године и
- Опомена пред утужење број 18/8 од 7. фебруара 2023. године.

2.11.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као незадовољавајућу. Предузеће је упутило захтев Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд за усаглашавање стања потраживања и обавеза, међутим потраживања и обавезе нису усаглашене.



2.12. Краткорочна активна временска разграничења

2.12.1 Усаглашавање стања потраживања са Пореском управом

2.12.1.1 Опис неправилности

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.

2.12.1.2 Исказане мере исправљања

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да ће Друштво вршити редовно усклађивање стања са Пореском управом.

Друштво је од Министарства финансија – Пореске управе прибавило Консолидовани упит стања (преглед свих рачуна са свих извора у фискалној години 2023) са стањем на дан 12. децембар 2023. године. Увидом у аналитичку картицу 2899 – унапред плаћена обједињена наплата, на дан 12. децембар 2023. године, утврђено је да потраживања Друштва од Пореске управе по основу обједињене наплате пореза и доприноса по одбитку на обавезно социјално осигурања износе 1.486 хиљада динара и да су иста усаглашена за износом претплате коју Пореска управа исказује у Консолидованом упиту стања.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Аналитичку картицу рачуна 2899 – унапред плаћена обједињена наплата, на дан 12. децембар 2023. године и
- Консолидовани упит стања (преглед свих рачуна са свих извора у фискалној години 2023) са стањем на дан 12. децембар 2023. године

2.12.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.



2.13. Ревалоризационе резерве

2.13.1 Укидање ревалоризационих резерви за објекте који се не исказују у пословним књигама

2.13.1.1 Опис неправилности

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.

2.13.1.2 Исказане мере исправљања

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је неправилност исправљена на начин што је укинут у корист нераспоређене добити део ревалоризационих резерви у износу од 337.470 хиљада динара који се односи на објекат у Палмотићевој улици број 30 у Београду који је у току 2020. године искњижен из пословних књига. Наведено је извршено у складу са правилом за укидање ревалоризационих резерви који је дефинисан Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Налог за књижење број 8 од 1. јануара 2022. године и
- Картица конта 3300 – ревалоризационе резерве.

2.13.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

2.14. Капитал

2.14.1 Састављање обрасца биланса стања

2.14.1.1 Опис неправилности

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. године и тиме није поступило у складу са параграфом 4.1 Одељка 4 – Извештај о финансијској позицији МСФИ за МСП.

2.14.1.2 Исказане мере исправљања и њихово вредновање

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је Друштво започело исправљање неправилности кроз припрему сета финансијских извештаја за 2022. годину.

Друштво је у финансијским извештајима за 2022. годину, у колони Крајње стање претходне године, исказало активна временска разграничења на позицији АОП 0058 у износу од 38.428 хиљада динара, нераспоређени добитак текуће године на позицији АОП 0410 у износу од 131.634 хиљаде динара и краткорочне обавезе на позицији АОП 0449 у износу од 46.498 хиљада динара, што ја за износ од 93.206 хиљада динара мање од вредности позиције исказане у билансу стања за 2021. годину.

Као доказ о предузетим мерама исправљања, Предузеће је доставило:

– Биланс стања на дан 31. децембар 2022. године.

2.14.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

2.15. Дугорочна резервисања

2.15.1 Резервисања за судске спорове

2.15.1.1 Опис неправилности

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.

2.15.1.2 Исказане мере исправљања

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је од стране сектора за правне, имовинске и опште послове Друштва извршена процена сваког појединачног судског спора и да су у пословним књигама евидентирана резервисања за судске спорове на терет расхода по основу резервисања.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Списак предмета у којима је Завод за изградњу града Београда д.о.о. тужени и где се очекује да ће Завод бити обавезан на исплату број 2/70 од 22. децембра 2022. године;
- Налог за књижење број 35 од 22. децембра 2022. године;



- Аналитичка картица 4050 – дугорочна резервисања за судске спорове и
- Аналитичка картица 5490 – трошкови резервисања за судске спорове.

2.15.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

2.16. Одложене пореске обавезе

2.16.1 Обрачун одложених пореских обавеза

2.16.1.1 Опис неправилности

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.

2.16.1.2 Исказане мере исправљања

Друштво је, налогом за књижење број 5 од 14. децембра 2023. године, из пословних књига искњижило одложене пореске обавезе у износу од 107.966 хиљада динара, као исправку грешке из ранијих година, с обзиром да је утврдило да нема основа за признавање истих у пословним књигама.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Налог за књижење број 5 од 14. децембра 2023. године и
- Одлуку о исправци накнадно утврђене грешке из ранијих година број 14/118 од 14. децембра 2023. године.

2.16.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

2.17. Остале краткорочне обавезе – обавезе за порез на пренос апсолутних права

2.17.1 Усаглашавање стања обавеза са Пореском управом

2.17.1.1 Опис неправилности

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.



2.17.1.2 Исказане мере исправљања

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је Друштво упутило дописе филијалама Пореске управе (по општинама) ради усаглашавања стања по основу пореза на пренос апсолутних права.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Допис Пореској управи, филијала Нови Београд број 3/350;
- Допис Пореској управи, филијала Вождовац, број 3/351 од 21. децембра 2022. године;
- Допис Пореској управи, филијала Палилула, број 3/352 од 21. децембра 2022. године;
- Допис Пореској управи, филијала Врачар, број 3/353 од 21. децембра 2022. године;
- Допис Пореској управи, филијала Стари град, број 3/354 од 21. децембра 2022. године;
- Консолидовани упит стања (преглед свих рачуна са свих извора у фискалној години 2023) са стањем на дан 12. децембар 2023. године и
- Аналитичку картицу 4829 – Обавезе за порез на пренос апсолутних права на дан 12. децембар 2023. године.

Друштво је од Министарства финансија – Пореске управе прибавило Консолидовани упит стања (преглед свих рачуна са свих извора у фискалној години 2023) са стањем на дан 12. децембар 2023. године, на коме је исказан дуг (основни дуг увећан за камату) по основу пореза на пренос апсолутних права у износу од 40.027 хиљада динара. Друштво у пословним књигама, на аналитичкој картици 4829 – Обавезе за порез на пренос апсолутних права на дан 12. децембар 2023. године исказује дуговни салдо, односно потраживања, у износу од 25.573 хиљаде динара, што представља разлику у односу на стање исказано у евиденцијама Пореске управе у износу од 65.600 хиљада динара.

2.17.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као незадовољавајућу јер Друштво није усагласило стање потраживања и обавеза по основу пореза на пренос апсолутних права са Пореском управом.

2.18. Краткорочна пасивна временска разграничења

2.18.1 Евидентирање неплаћених рата за станове које је Друштво продало физичким лицима

2.18.1.1 Опис неправилности

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.

2.18.1.2 Исказане мере исправљања

Друштво је, налогом за књижење број 6 од 14. децембра 2023. године, из пословних књига искњижило пасивна временска разграничења која се односе на неплаћене рате за станове које је Друштво продало физичким лицима по основу закључених уговора о откупу станова на период од више година, као исправку грешке из ранијих година, у корист нераспоређеног добитка.

Друштво је као доказ о предузетим мерама исправљања доставило:

- Налог за књижење број 6 од 14. децембра 2023. године и
- Одлуку о исправци накнадно утврђене грешке из ранијих година број 14/117 од 14. децембра 2023. године.

2.18.1.3 Оцена мера исправљања

Описану меру исправљања оцењујемо као задовољавајућу.

ПРИОРИТЕТ 3 - грешке, неправилности и погрешна исказивања која је могуће отклонити у року до три године

2.19. Систем финансијског управљања и контроле

2.19.1 Успостављање систем финансијског управљања и контроле

2.19.1.1 Опис неправилности

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 руководилац 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.



2.19.1.2 Исказане мере исправљања и њихово вредновање

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да је Законом о планирању и изградњи Друштву одузето сво земљиште на којем је имало право коришћења и које му је додељено ради изградње објеката и стицања прихода, што је основна делатност Друштва, а што за последицу има дугогодишњу блокаду рачуна Друштва. На овај проблем указивало се годинама, како оснивачу, тако и свим надлежним министарствима. У циљу решавања проблема Решењем Заменика градоначелника број: 020-3960/19-Г-01 од 31. маја 2019. године формирана је радна група чији је задатак координација активности везаних за Завод за изградњу града Београда д.о.о, а које се између осталог састоје и у обезбеђивању услова за несметано функционисање Друштва. У Одазивном извештају је даље наведено да ће Друштво предузети активности и у сарадњи са члановима Радне групе и оснивачем успоставити финансијско управљање и контролу. Друштво је именовало лица одговорна за предузимање мере исправљања и дефинисало је период у којем планира предузимање мере исправљања.

Уз Одазивни извештај, Друштво је доставило Решење број 020-3960/19-Г-01 донето од стране заменика градоначелника града Београда, 31. маја 2019. године.

Након истека рокова по датим приоритетима и достављања доказа оценићемо да ли су неправилности отклоњене. Отклањање утврђене неправилности је у току. Вредновање је извршено имајући у виду приоритет дате препоруке, односно период у коме је објективно могуће предузети мере исправљања.

2.20. Интерна ревизија

2.20.1. Успостављање интерне ревизије

2.20.1.1 Опис неправилности

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.

2.20.1.2 Исказане мере исправљања и њихово вредновање

У Одазивном извештају, број 400-839/2022-04/26 од 20. марта 2023. године је наведено да су у току разговори са оснивачем за именовање лица која би обављала интерну ревизију у Друштву. Друштво је дефинисало период у којем планира предузимање мере исправљања.

Након истека рокова по датим приоритетима и достављања доказа оценићемо да ли су неправилности отклоњене. Отклањање утврђене неправилности је у току. Вредновање је извршено имајући у виду приоритет дате препоруке, односно период у коме је објективно могуће предузети мере исправљања.



3. МИШЉЕЊЕ О ИСКАЗАНИМ МЕРАМА ИСПРАВЉАЊА

Прегледали смо одазивни извештај, који је поднео субјект ревизије. Оценили смо да је одазивни извештај, који је потписало и печатом оверило одговорно лице субјекта ревизије, веродостојан.

Вредновање мера исправљања смо оценили на основу њиховог описа и достављене документације (доказа за отклоњене неправилности првог и другог приоритета и акта субјекта ревизије којим су планиране активности на отклањању откривених неправилности). Сматрамо да смо добили довољне и одговарајуће доказе да можемо изрећи мишљење да ли су мере исправљања задовољавајуће.

Оцењујемо, да су мере исправљања, описане у Одазивном извештају који је поднео Субјект ревизије задовољавајуће осим за:

– тачку 2.10.3 – Вредновање залиха недовршене производње и готових производа која је оцењена као незадовољавајућа из разлога што Друштво на крају извештајног периода за 2022. годину није извршило оцену да ли је залихама недовршене производње и готових производа, исказаних на дан 31. децембар 2022. године, у износу од 100.467 хиљада динара, умањена вредност, односно да ли је књиговодствена вредност истих у потпуности повратива.

– тачку 2.11.1 – Усаглашавање потраживања и обавеза са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П, Београд, која је оцењена као незадовољавајућа јер је Предузеће упутило захтев Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд за усаглашавање стања потраживања и обавеза, међутим потраживања и обавезе нису усаглашене и

– тачку 2.17.1 – Усаглашавање стања обавеза са Пореском управом која је оцењена као незадовољавајућа, из разлога што Друштво није усагласило стање потраживања и обавеза по основу пореза на пренос апсолутних права са Пореском управом.

4. ВРЕДНОВАЊЕ НЕЗАДОВОЉАВАЈУЋЕ ОТКЛОЊЕНИХ НЕПРАВИЛНОСТИ

Неправилност, за коју субјект ревизије није исказао задовољавајућу меру исправљања се односи на следеће:

1) 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;

2) 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 и

3) 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.

Неправилности, које нису на задовољавајући начин отклоњене, по вредности, природи и контексту, представљају значајну неправилност.

5. ЗАКЉУЧАК О ТЕШКОМ КРШЕЊУ ОБАВЕЗЕ ДОБРОГ ПОСЛОВАЊА

Субјект ревизије није исказао задовољавајуће мере исправљања за отклањање неправилности, што је описано у тачкама 2.10.3, 2.11.1. и 2.17.1. овог извештаја.

На основу наведеног, у складу са одредбама члана 40 Закона о Државној ревизорској институцији и члана 37 Пословника Државне ревизорске институције оцењујемо да је субјект ревизије теже кршио обавезу доброг пословања.

Напомена:

У складу са одредбама члана 37 Закона о Државној ревизорској институцији, а након истека рокова исказаних у одазивном извештају, потребно је да обавештавате Државну ревизорску институцију о предузетим мерама и активностима о отклањању откривених неправилности према роковима из одазивног извештаја и доставите одговарајуће доказе.

По истеку три године Државна ревизорска институција ће утврђивати ефекте остварене након спровођења препорука и отклањања откривених неправилности.

У ове ефекте укључиће се и ефекти које будете ви исказали предузетим мерама и активностима из одазивног извештаја.

Генерални државни ревизор

Др Душко Пејовић
Државна ревизорска институција
Макензијева 41
11000 Београд, Србија
26. децембар 2023. године