



ДРЖАВНА
РЕВИЗОРСКА
ИНСТИТУЦИЈА

**ИЗВЕШТАЈ
О РЕВИЗИЈИ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА
„ГРАЂЕВИНСКЕ ДИРЕКЦИЈЕ СРБИЈЕ“ ДОО БЕОГРАД ЗА
2020. ГОДИНУ**



**Број: 400-74/2021-06/17
Београд, 28. септембар 2021. године**



С А Д Р Ж А Ј:

| | <i>Страна</i> |
|---|---------------|
| ИЗВЕШТАЈ ДРЖАВНЕ РЕВИЗОРСКЕ ИНСТИТУЦИЈЕ | 3 |
| ПРИЛОГ I РЕЗИМЕ ОТКРИВЕНИХ НЕПРАВИЛНОСТИ, ПРЕПОРУКА И МЕРЕ ПРЕДУЗЕТЕ У ПОСТУПКУ РЕВИЗИЈЕ | 6 |
| ПРИЛОГ II НАПОМЕНЕ УЗ ИЗВЕШТАЈ О РЕВИЗИЈИ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА „ГРАЂЕВИНСКЕ ДИРЕКЦИЈЕ СРБИЈЕ“ ДОО БЕОГРАД ЗА 2020. ГОДИНУ | 11 |
| ПРИЛОГ III ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈИ „ГРАЂЕВИНСКЕ ДИРЕКЦИЈЕ СРБИЈЕ“ ДОО БЕОГРАД ЗА 2020. ГОДИНУ | 74 |



ИЗВЕШТАЈ ДРЖАВНЕ РЕВИЗОРСКЕ ИНСТИТУЦИЈЕ

Извештај о ревизији финансијских извештаја „Грађевинске дирекције Србије“ д. о. о. Београд

Мишљење о финансијским извештајима

Извршили смо ревизију приложених финансијских извештаја „Грађевинске дирекције Србије“ д. о. о. Београд за 2020. годину, који обухватају 1) Биланс стања; 2) Биланс успеха; 3) Извештај о осталом резултату; 4) Извештај о променама на капиталу; 5) Извештај о токовима готовине и 6) Напомене уз финансијске извештаје.

По нашем мишљењу, финансијски извештаји за 2020. годину по свим материјално значајним питањима, дају истинит и објективан приказ финансијског положаја „Грађевинске дирекције Србије“ д. о. о. Београд на дан 31. децембар 2020. године, као и резултата њеног пословања, промена на капиталу и токова готовине за пословну годину завршену на тај дан и припремљени су у складу са рачуноводственим прописима Републике Србије.

Основ за мишљење о финансијским извештајима

Ревизију смо извршили у складу са Законом о Државној ревизорској институцији¹, Пословником Државне ревизорске институције² и Међународним стандардима врховних ревизорских институција (ISSAI). Наша одговорност, у складу са овим стандардима, је детаљније описана у делу извештаја *Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја*. Независни смо у односу на субјекта ревизије у складу са ISSAI 30 – 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. Сматрамо да су ревизијски докази које смо прибавили довољни и адекватни да нам пруже основ за наше мишљење.

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.

¹ „Службени гласник РС“, бр. 101/05, 54/07, 36/10 и 44/18 – др. закон

² „Службени гласник РС“, број 9/09



Одговорност ревизора за ревизију финансијских извештаја

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

Као део ревизије у складу са ISSAI, примењујемо професионално просуђивање и одржавамо професионални скептицизам током ревизије. Такође:

- Идентификујемо и процењујемо ризике од материјално значајних погрешних исказа у финансијским извештајима, насталих услед криминалне радње или грешке; осмишљавамо и обављамо ревизијске поступке као одговор на те ризике; и прибављамо довољно адекватних ревизијских доказа да обезбеде основ за мишљење ревизора. Ризик да неће бити идентификовани материјално значајни погрешни искази који су резултат криминалне радње је већи него за погрешне исказе настале услед грешке, зато што криминална радња може да укључи удруживање, фалсификовање, намерне пропусте, лажно представљање или заобилажење интерне контроле.
- Стичемо разумевање о интерним контролама које су релевантне за ревизију ради осмишљавања ревизијских поступака који су прикладни у датим околностима, али не у циљу изражавања мишљења о ефикасности система интерне контроле субјекта ревизије.
- Процењујемо примењене рачуноводствене политике и у којој мери су разумне рачуноводствене процене које је извршило руководство.
- Доносимо закључак о прикладности примене начела сталности као рачуноводствене основе од стране руководства и, на основу прикупљених ревизијских доказа, да ли постоји материјална неизвесност у вези са догађајима или условима који могу да изазову значајну сумњу у погледу способности ентитета да настави са пословањем у складу са начелом сталности. Ако закључимо да постоји материјална неизвесност, дужни смо да у свом извештају скренемо пажњу на повезана обелодањивања у финансијским извештајима или, ако таква обелодањивања нису адекватна, да модификујемо своје мишљење. Наши закључци се заснивају на ревизијским доказима прикупљених до датума извештаја ревизора. Међутим, будући догађаји или услови могу за последицу да имају да ентитет престане да послује у складу са начелом сталности.
- Процењујемо укупну презентацију, структуру и садржај финансијских извештаја, укључујући обелодањивања, и да ли су у финансијским извештајима приказане трансакције и догађаји на такав начин да се постигне истинит и објективан приказ.



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

Генерални државни ревизор

Др Душко Пејовић
Државна ревизорска институција
Макензијева 41
11000 Београд, Србија
28. септембар 2021. године



**РЕЗИМЕ ОТКРИВЕНИХ НЕПРАВИЛНОСТИ, ПРЕПОРУКА И МЕРА ПРЕДУЗЕТИХ
У ПОСТУПКУ РЕВИЗИЈЕ**



С А Д Р Ж А Ј:

Страна

| | |
|--|----------|
| 1. Резиме откривених неправилности | 8 |
| 2. Резиме датих препорука | 8 |
| 3. Мере предузете у поступку ревизије | 9 |
| 4. Захтев за достављање одазивног извештаја | 9 |



1. Резиме откривених неправилности

ПРИОРИТЕТ 1³

- 1) Друштво је више приказало у финансијским извештајима расходе по основу обезвређења имовине, а мање дугорочне финансијске пласмане у износу од 2.834 хиљаде динара, за извршено обезвређење вредности имовине која је већ била књиговодствено обезвређена, што није у складу са чланом 8 став 13 Правилника о Контном оквиру и садржини рачуна у Контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике и параграфима 9 и 59 МРС 36 Умањење вредности имовине, а у вези са чланом 25 став 2 Закона о рачуноводству. (Напомена 3.3.2)

ПРИОРИТЕТ 2⁴

- 2) Друштво у својим пословним књигама на дан 31. децембар 2020. године има евидентираних 22 ставке опреме књиговодствено амортизоване (4 моторна возила и 18 ставки остале опреме) која је и даље у употреби, а нема исказану садашњу вредност, укупне набавне вредности у износу од 11.055 хиљада динара, чији су трошкови амортизације распоређени само током дела корисног века употребе средстава, уместо током целог периода коришћења, зато што приликом састављања финансијских извештаја за 2020. годину, и у претходним периодима, Друштво није вршило преиспитивање корисног века употребе опреме на крају сваке године и промену рачуноводствене процене у ситуацијама када су очекивања заснована на новим проценама корисног века употребе знатно различита од претходних, нити је прилагодило стопе амортизације према очекиваној динамици трошења будућих економских користи које су садржане у средству, како је предвиђено параграфима 50 и 51 МРС 16 Некретнине, постројења и опрема. (Напомена 3.3.1)

ПРИОРИТЕТ 3⁵

У поступку ревизије нису утврђени налази трећег приоритета.

2. Резиме датих препорука

ПРИОРИТЕТ 1

У поступку ревизије нису дате препоруке првог приоритета.

ПРИОРИТЕТ 2

- 1) Препоручујемо Друштву да у складу са Међународним рачуноводственим стандардом 16 Некретнине, постројења и опрема, врши преиспитивање корисног века употребе опреме и уколико су очекивања заснована на новим проценама у вези са корисним веком употребе знатно различита од претходних, да изврши промене корисног века употребе опреме у складу са Међународним рачуноводственим стандардом 8 Рачуноводствене политике, промене рачуноводствених процена и грешке. (Напомена 3.3.1 - Препорука број 1)

³ ПРИОРИТЕТ 1 – грешке, неправилности и погрешна исказивања које је могуће отклонити у року од 90 дана

⁴ ПРИОРИТЕТ 2 – грешке, неправилности и погрешна исказивања које је могуће отклонити пре припремања наредног сета финансијских извештаја

⁵ ПРИОРИТЕТ 3 – грешке, неправилности и погрешна исказивања која је могуће отклонити у року од датума припреме наредног сета финансијских извештаја до три године



ПРИОРИТЕТ 3

У поступку ревизије нису дате препоруке трећег приоритета.

3. Мере предузете у поступку ревизије

Ради отклањања неправилности утврђених у поступку ревизије, „Грађевинска дирекција Србије“ д. о. о. Београд је предузела следећу меру:

За више приказане расходе по основу обезвређења имовине и мање приказане дугорочне финансијске пласмане у финансијским извештајима за 2020. годину у износу од 2.834 хиљаде динара, Друштво је извршило исправку у пословним књигама за 2021. годину смањењем исправке вредности дугорочних финансијских пласмана у корист прихода, у наведеном износу, налогом за књижење NALD-21-005 од 24.4.2021. године.

4. Захтев за достављање одазивног извештаја

Субјект ревизије „Грађевинска дирекција Србије“ д. о. о. Београд је, на основу члана 40 став 1 Закона о Државној ревизорској институцији, дужан да поднесе Државној ревизорској институцији писани извештај о отклањању откривених неправилности (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; и
- 3) приказивање мера исправљања.

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

Субјект ревизије „Грађевинска дирекција Србије“ д. о. о. Београд, у одазивном извештају треба да искаже мере исправљања по основу откривених неправилности односно свих налаза датих у Извештају о ревизији финансијских извештаја, као и да поступи по датим препорукама.

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 истинитост 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, 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 отклоњене на задовољавајући начин, сматра се да субјект ревизије крши обавезу доброг пословања. Ако се ради о незадовољавајућем отклањању значајне неправилности, сматра се да постоји тежи облик кршења обавезе доброг пословања. У овим случајевима Државна ревизорска институција је овлашћена да предузима мере сагласно члану 40 ст. 7 до 13 Закона о Државној ревизорској институцији.



**НАПОМЕНЕ УЗ ИЗВЕШТАЈ О РЕВИЗИЈИ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА
„ГРАЂЕВИНСКЕ ДИРЕКЦИЈЕ СРБИЈЕ” ДОО БЕОГРАД ЗА 2020. ГОДИНУ**



САДРЖАЈ

| | | |
|---------|--|----|
| 1. | ОСНОВНИ ПОДАЦИ О СУБЈЕКТУ РЕВИЗИЈЕ..... | 13 |
| 2. | ИНТЕРНА ФИНАНСИЈСКА КОНТРОЛА | 15 |
| 3. | ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ | 19 |
| 3.1. | ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА | 19 |
| 3.2. | РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПРОЦЕНЕ | 22 |
| 3.3. | БИЛАНС СТАЊА | 26 |
| 3.3.1. | Некретнине, постројења и опрема (група рачуна 02) | 27 |
| 3.3.2. | Дугорочни финансијски пласмани (група рачуна 04 осим 047) | 32 |
| 3.3.3. | Дугорочна потраживања (рачуни групе 05)..... | 34 |
| 3.3.4. | Залихе (група рачуна 10 до 15) | 36 |
| 3.3.5. | Потраживања по основу продаје (група рачуна 20)..... | 40 |
| 3.3.6. | Потраживања из специфичних послова (група рачуна 21) | 41 |
| 3.3.7. | Друга потраживања (група рачуна 22)..... | 42 |
| 3.3.8. | Краткорочни финансијски пласмани (рачуни групе 23 осим 236 и 237)..... | 43 |
| 3.3.9. | Готовински еквиваленти и готовина (група рачуна 24) | 44 |
| 3.3.10. | Ванбилансна актива и пасива | 46 |
| 3.3.11. | Капитал (група рачуна 30, 31, 32, 33, 34 и 35)..... | 48 |
| 3.3.12. | Дугорочна резервисања (група рачуна 40) | 49 |
| 3.3.13. | Дугорочне обавезе (група рачуна 41)..... | 50 |
| 3.3.14. | Краткорочне финансијске обавезе (група рачуна 42)..... | 52 |
| 3.3.15. | Примљени аванси, депозити и кауције (рачун 430)..... | 53 |
| 3.3.16. | Обавезе из пословања (група рачуна 43 осим рачуна 430) | 54 |
| 3.3.17. | Остале краткорочне обавезе (група рачуна 44, 45 и 46)..... | 55 |
| 3.3.18. | Обавезе по основу пореза на додату вредност (група рачуна 47) | 55 |
| 3.3.19. | Пасивна временска разграничења (група рачуна 49 осим 498) | 56 |
| 3.4. | БИЛАНС УСПЕХА | 57 |
| 3.4.1. | Приходи од продаје производа и услуга (група рачуна 61) | 57 |
| 3.4.2. | Набавна вредност продате робе (група рачуна 50) | 58 |
| 3.4.3. | Трошкови материјала (група рачуна 51 осим 513)..... | 59 |
| 3.4.4. | Трошкови горива и енергије (рачун 513)..... | 59 |
| 3.4.5. | Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи (група рачуна 52)..... | 60 |
| 3.4.6. | Трошкови производних услуга (група рачуна 53) | 63 |
| 3.4.7. | Трошкови амортизације (рачун 540) | 64 |
| 3.4.8. | Трошкови дугорочних резервисања (рачун 541 до 549)..... | 65 |
| 3.4.9. | Нематеријални трошкови (група рачуна 55) | 65 |
| 3.4.10. | Финансијски расходи (група рачуна 56)..... | 67 |
| 3.4.11. | Приходи од усклађивања вредности остале имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха (рачуни 683 и 685) | 67 |
| 3.4.12. | Остали приходи (група рачуна 67 и 68, осим 683 и 685)..... | 68 |
| 3.4.13. | Остали расходи (група рачуна 57 и 58, осим 583 и 585) | 69 |
| 3.4.14. | Порески расход периода (рачун 721) | 71 |
| 3.5. | ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ | 71 |
| 3.6. | ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ | 71 |
| 3.7. | ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ | 72 |
| 3.8. | НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ | 72 |
| 4. | ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ОБАВЕЗЕ | 72 |
| 5. | ДРУГА ПИТАЊА У ПОСТУПКУ РЕВИЗИЈЕ..... | 73 |



1. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О СУБЈЕКТУ РЕВИЗИЈЕ

1) Оснивање „Грађевинске дирекције Србије“ д. о. о. Београд

„Грађевинска дирекција Србије“ д. о. о. Београд (у даљем тексту: Друштво), основана је Одлуком Владе Републике Србије⁶, 1. новембра 2001. године као једночлано друштво са ограниченом одговорношћу, ради израде програма, организације и координације изградње, продаје и куповине станова и пословног простора за потребе државних органа, као и изградње других објеката од значаја за Републику Србију. Уредбом о престанку важења Уредбе о Републичкој дирекцији за обнову земље⁷ од 1. новембра 2001. године, Друштво је преузело права и уговорене обавезе, средства, предмете, архиву, као и запослене у „Републичкој дирекцији за обнову земље“.

Друштво је уписано у судски регистар 28. новембра 2001. године под бројем I-FI-11880/01 у Привредном суду у Београду, односно код Агенције за привредне регистре Београд 28. јануара 2005. године под бројем БД 508/2005. Друштво је дана 30.12.2019. уписало регистрациону промену - упис измена оснивачког акта од 25.11.2019. године, под бројем БД 168011/2019.

Друштво је регистровало Огранак „Novel Inn“ код Агенције за привредне регистре Београд под бројем БД-25471/2018 од 28. марта 2018. године, са седиштем у Београду, ул. Милеве Марић Ајнштајн 100.

Седиште Друштва је у Београду, ул. Булевар Арсенија Чарнојевића 110

Матични број Друштва је 17354043, а порески идентификациони број је 100291007.

Друштво има статус осталог корисника јавних средстава, тип корисника јавних средстава – 7, јединствени број КЈС 82678, који није укључен у систем консолидованог рачуна трезора Републике Србије а припада јавном сектору, коме је надлежно Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије.

2) Делатност Друштва

Основна делатност Друштва је развој пројеката о некретнинама, услуге управљања пројектима, изградња непокретности, купопродаја непокретности на тржишту, истраживање тржишта ради продаје пословног простора, консалтинг и менаџмент послови, пројектовање грађевинских и других објеката, инжењеринг, као и остале архитектонске и инжењерске активности и технички савети (надзор грађења и др.).

Претежна делатност Огранка „Novel Inn“ је хотелски и сличан смештај.

Одредбама члана 8 Одлуке о оснивању Грађевинске дирекције Србије као једночланог друштва са ограниченом одговорношћу⁸ уређено је да је претежна делатност Друштва 41.10 Разрада грађевинских пројеката.

Поред претежне делатности одредбама истог члана уређено је да Друштво обавља и следеће делатности: 41.20 - Изградња стамбених и нестамбених зграда, 68.10 - куповина и продаја властитих некретнина, 68.20 - Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима, 70.22 - Консултантске активности у вези са пословањем и осталим управљањем, 71.11 - Архитектонска делатност, 71.12. - Инжењерске делатности и техничко саветовање, 73.20 - Истраживање тржишта и испитивање јавног мњења, а такође, уређено је и

⁶ „Службени гласник РС“, број 62/01

⁷ „Службени гласник РС“, број 62/01

⁸ „Службени гласник РС“, бр. 62/01, 106/06, 25/07 и 83/19



да Друштво може обављати и друге делатности, укључујући и спољнотрговинску делатност, уколико за то испуњава услове предвиђене законом.

3) Средства за рад

Друштво послује средствима у државној својини, која су као улог унета у Друштво и сопственим средствима које остварује развојем пројеката о некретнинама, пружањем услуга управљања пројектима, изградњом, продајом и куповином станова и других непокретности на тржишту и другим активностима у оквиру делатности друштва.

Друштво у правном промету са трећим лицима има сва овлашћења и иступа у своје име и за свој рачун.

4) Органи и организација Друштва

Одлуком о оснивању Друштва уређено је да су органи друштва Скупштина Друштва и директор.

Овлашћења Скупштине Друштва врши оснивач, преко овлашћених представника. Оснивач доноси одлуке о одређивању и разрешењу овлашћених представника у Скупштини Друштва.

Директор се именује на четири године. У надлежности Скупштине Друштва је одлука о избору и разрешењу директора. Друштво у пословима унутрашњег и спољнотрговинског промета заступа директор Друштва без ограничења.

Скупштина Друштва има пет чланова од којих је један председник. Чланови Скупштине Друштва у саставу на дан 31.12.2020. године именовани су Закључцима Владе Републике Србије 24 број: 119-244/2011 од 21. јануара 2011. године, 119-260/2017 од 24. јануара 2017. године, 119-1803/2017 од 10. марта 2017. године и 119-5247/2020 од 26. јуна 2020. године.

Скупштина Друштва је донела Одлуку о избору директора бр. IP 6950/16 од 19. септембра 2016. године за мандатни период који је трајао до 2. јуна 2020. године и Одлуку о избору в. д. директора бр. IP 1665/20 од 3. јуна 2020. године за мандатни период од 3. јуна 2020. године до 2. јуна 2024. године. Промена лица овлашћеног за заступање – директора Друштва, извршена је Решењем Агенције за привредне регистре бр. БД 37208/2020 од 8. јуна 2020. године

У оквиру Друштва, полазећи од врсте послова и потребе да се на функционалном принципу обезбеди обављање сродних међусобно повезаних послова, образовани су основни организациони делови и утврђен је њихов делокруг рада: Сектор за управљање капиталним пројектима и развој, Сектор за техничке послове, Сектор за економске послове и Сектор за правне послове.

Организација рада, организациони делови и њихов делокруг, систематизација послова, назив и опис послова, врста и степен захтеване стручне спреме, односно образовања и други посебни услови за рад на пословима, број извршилаца, начин руковођења, функционална и одговорност за извршавање послова, као и друга питања од значаја за организацију и рад Друштва уређени су Правилником о организацији и систематизацији послова (радних места) у Друштву, који је донео директор Друштва дана 27.1.2020. године⁹.

⁹ Пречишћен текст бр. IN 56/20 од 28.01.2020. године; Измене и допуне бр. IN 99/20 од 13.2.2020. године, бр. IN 165/20 од 17.3.2020. године, бр. IN 384/20 од 1.6.2020. године, бр. IN 554/20 од 10.8.2020. године, бр. IN 695/20 од 12.10.2020. године и бр. IN 699/20 од 12.10.2020. године



5) Пословање Друштва

Пословање и рад Друштва врши се на начин прописан законом којим се уређује правни положај привредних друштава, Законом о рачуноводству, Законом о раду¹⁰, Законом о тржишту капитала¹¹, Законом о планирању и изградњи¹² и другим релевантним прописима.

6) Надзор над радом Друштва

Надзор над радом Друштва врши се преко Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије.

7) Капитал

Основни капитал износи 336 хиљада динара а приказан је у годишњим финансијским извештајима у непромењеном износу од 2001. године. Веза, *Напомена 3.3.11.*

8) Општи акти Друштва

Одлука о оснивању Друштва као једночланог друштва са ограниченом одговорношћу

Одлуком о оснивању Друштва су уређена питања битна за пословање и рад Друштва: пословно име и седиште, заштитни знак друштва, подаци о оснивачу, делатност друштва, основни капитал, права и обавезе оснивача, расподела добити, заступање друштва, органи друштва, интерни ревизор, акти и документа друштва, заштита животне средине, престанак друштва, прелазне и завршне одредбе и друга питања значајна за пословање и рад Друштва.

Одлуку о оснивању Друштва донела је Влада Републике Србије, објављена дана 2. новембра 2001. године, а измене и допуне ове одлуке објављене 24. новембра 2006. године, 9. марта 2007. године и 27. новембра 2019. године, донела је Скупштина Друштва.

Други општи акти

У складу са чланом 22 Одлуке о оснивању Друштва, општи акти Друштва су правилник и одлуке којима се на општи начин уређују одређена питања

У складу са надлежностима прописаним Одлуком о оснивању Друштва, донета су и друга општа акта Друштва: Правилник о раду, Правилник о рачуноводству, Правилник о рачуноводственим политикама, Правилник о унутрашњој организацији и систематизацији послова (радних места), Правилник о спречавању злостављања на раду, Правилник о заштити лица које пријави сумњу на корупцију, Правилник о пословној тајни, Правилник о спречавању сукоба интереса, Правилник о образовању, оспособљавању и стручном усавршавању запослених о трошку Друштва, Упутство о овери документације, Упутство о закључивању пословних уговора, Упутство којим се уређује област вршења стручног надзора приликом извођења грађевинских и осталих радова у Друштву, Правилник о примопредаји радова између наручиоца и извођача радова, Одлука о обавезним елементима записника о примопредаји непокретности, Правилник о уређивању поступка набавки, Правилник о безбедности и здрављу на раду и други општи акти.

2. ИНТЕРНА ФИНАНСИЈСКА КОНТРОЛА

Према одредбама члана 80 Закона о буџетском систему¹³, интерна финансијска контрола у јавном сектору обухвата:

¹⁰ „Службени гласник РС“, бр. 24/05, 61/05, 54/09, 32/13, 75/14, 13/17 – одлука УС, 113/17 и 95/18 – аутентично тумачење

¹¹ „Службени гласник РС“, бр. 31/11, 112/15, 108/16, 9/20 и 153/20

¹² „Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС и 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/20



- 1) финансијско управљање и контролу код корисника јавних средстава,
- 2) интерну ревизију код корисника јавних средстава и
- 3) хармонизацију и координацију финансијског управљања и контроле и интерне ревизије коју обавља Министарство финансија – Централна јединица за хармонизацију.

Финансијско управљање и контрола

Финансијско управљање и контрола се организују као систем процедура и одговорности свих лица у организацији.

Руководство Друштва одговорно је за успостављање организационе структуре која јасно додељује одговорности и овлашћења, одређује одговарајуће контроле и надзире њихову адекватност и ефективност. Укључивање највишег руководства у питања интерне контроле је од кључне важности за постизање њене ефективности, чиме се даје тон који одређује да ли контролно окружење доприноси ефикасном функционисању интерне контроле. Осим руководства, у обезбеђивању постојања и функционисања интерне контроле своју значајну улогу имају и сви запослени.

Финансијско управљање и контрола обухваћени су кроз: контролно окружење, управљање ризицима, контролне активности, информисање и комуникацију и праћење и процену система.

Друштво је 25. марта 2021. године доставило Министарству финансија – Централној јединици за хармонизацију Годишњи извештај о систему финансијског управљања и контроле за 2020. годину, у прилогу којег је достављена и Изјава о интерним контролама за 2020. годину, потписана од стране Директора Друштва.

1) Контролно окружење

Одредбама члана 81 Закона о буџетском систему и Правилником о заједничким критеријумима и стандардима за успостављање, функционисање и извештавање о систему финансијског управљања и контроле у јавном сектору¹⁴ прописано је да корисници јавних средстава успостављају финансијско управљање и контролу, која се спроводи политикама, процедурама и активностима са задатком да се обезбеди разумно уверавање да ће своје циљеве остварити кроз: пословање у складу са прописима, унутрашњим актима и уговорима; реалност и интегритет финансијских и пословних извештаја и др.

Основни организациони делови су образовани на функционалном принципу, како би се обезбедило обављање сродних међусобно повезаних послова и чине их: Сектор за управљање капиталним пројектима и развој, Сектор за техничке послове, Сектор за економске послове и Сектор за правне послове.

Дана 3.6.2020. године, дошло је до промене на месту директора Друштва.

Систем интерне контроле у Друштву у 2020. години је уређен интерним општим и појединачним актима који се односе на пословање Друштва, а које су донели Скупштина Друштва и директор Друштва, међу којима су: Одлука о оснивању Друштва као једночланог друштва са ограниченом одговорношћу (донела Скупштина Друштва), Правилник о раду (директор), Правилник о рачуноводству (директор), Правилник о рачуноводственим политикама (директор), Правилник о унутрашњој организацији и систематизацији послова (директор), Правилник о безбедности информација (директор), Правилник о начину коришћења службених возила и садржини, начину издавања и вођења путних налога и

¹³ Службени гласник РС“, бр. 54/09, 73/10, 101/10, 101/11, 93/12, 62/13, 63/13 – испр, 108/13, 142/14, 68/15 - др. закон, 103/15, 99/16, 113/17, 95/18, 31/19, 72/19 и 149/20

¹⁴ „Службени гласник РС“, број 89/19



евиденције о издатим путним налозима (директор), Правилник о пословној тајни (директор), Правилник о спречавању сукоба интереса (директор), Правилник о заштити лица које пријави сумњу на корупцију (директор), Кодекс етичког и професионалног понашања (директор) и др. Веза, *Напомене 1.4) и 1.8)*

2) Управљање ризицима

Руководилац корисника јавних средстава је одговоран за успостављање, одржавање и редовно ажурирање система финансијског управљања и контроле, који обухвата и управљање ризицима (чл. 11 и 12 Правилника о заједничким критеријумима и стандардима за успостављање, функционисање и извештавање о систему финансијског управљања и контроле у јавном сектору).

Директор Друштва је дана 18.11.2019. године донео Стратегију управљања ризицима Друштва за период 2020-2022 бр. IN-840/19 од 18.11.2019. године. Друштво има сачињен Регистар ризика, којим су идентификовани ризици који могу имати негативан утицај на реализацију стратешких и оперативних циљева Друштва и који се стално допуњује са новим ризицима који су препознати у пракси. Процена ризика је извршена за пословне процесе у односу на утицај ризика (велики/средњи/мали) и вероватноћу њиховог настанка (велика/средња/мала), наведен је начин за решавање ризика, контролне активности или друге радње које треба предузети, задужена су лица за спровођење активности и сл.

Наведеном стратегијом су дефинисани сврха и циљеви, користи од управљања ризицима, ставови према ризицима, модели управљања ризицима, кључни показатељи успешности, начин праћења и провере процеса управљања ризицима, начин комуникације и обуке, улоге, овлашћења и одговорности за управљање ризицима, као и свеобухватни оквир за подршку особама одговорним за реализацију стратешког плана Друштва.

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 финансијског плана 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.

Друштво је сачинило Мапу пословних процеса (последња верзија од 10.12.2019. године) и поседује детаљне описе пословних процеса (укупно 29).

4) Информисање и комуникација

За успешно функционисање система финансијског управљања и контроле од битног значаја је успостављање адекватног информационог система и ефективно комуницирање на свим хијерархијским нивоима корисника јавних средстава.

Информације и комуникација обухватају принципе: прибављања, креирања и употребе релевантних и квалитетних информација; размену информација, укључујући циљеве и одговорности за интерну контролу и комуникацију са екстерним странама о питањима која



утичу на функционисање компонентни интерне контроле, а све са циљем подстицања функционисања интерне контроле.

Друштво поседује информатичку инфраструктуру која обухвата мрежну инфраструктуру, лаптоп рачунаре, деск топ рачунаре, штампаче, скенере, фотокопир апарате и серверску инфраструктуру.

Друштво има ИТ функцију у оквиру Одсека за ресурсе, кадровске и опште послове коју обављају два запослена, који управљају информационом имовином Друштва и пружају подршку свим запосленима.

Рачуноводствени систем представља основну претпоставку за ефикасно функционисање система рачуноводственог информисања.

У свом пословању Друштво користи за рачуноводствене евиденције „Microsoft ERP Dynamic NAV 2016“ (Navision) – Централни финансијски систем за обраду рачуноводствених и финансијских модула, који је путем размене података повезан са апликацијом „PSIT – Total 100“ за обрачун зарада и „Е-Банкинг“ системом. Из NAV-а се користе следећи модули: Управљање финансијама, Продаја и маркетинг, Набавка, Магацин, Пројекти, Кадровска евиденција и Администрација. Приступна права модулима су постављена у односу на пословне функције, тј. Продаја, Рачуноводство, Банкарско пословање итд. Услуге подршке за NAV пружа фирма „GoPro“, „Microsoft партнер“, по годишњем уговору о одржавању.

Обезбеђен је систем писане, електронске и вербалне комуникације, који запосленима омогућава да добију информације неопходне за обављање посла, јер сви запослени поседују службени „e-mail“ налог и мобилни телефон, постоје огласне табле, колегијуми директора, радни састанци тимова и организационих целина.

На редовној бази се врши сачињавање извештаја за руководство који се односе на извештаје о реализацији пројеката и продаји непокретности, а такође, Сектор за економске послове припрема извештаје за руководство.

Комуникација између руководства и тела за надзор се врши путем седница Скупштине Друштва, које се заказују сходно потребама.

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.

Кроз годишњи извештај о раду и у току године кроз оперативне извештаје се редовно прати остваривање циљева организације. Врши се анализирање евентуалног одступања од утврђених циљева организације, а врши се и спровођење препорука интерне и екстерне ревизије. Успостављена је процедура која омогућава запосленима да информишу руководство о уоченим слабостима у систему интерних контрола.

Интерна ревизија

Одредбама члана 82 Закона о буџетском систему прописано је да Корисници јавних средстава успостављају интерну ревизију. За успостављање и обезбеђење услова за адекватно функционисање интерне ревизије одговоран је руководиолац корисника јавних средстава.



Правилником о заједничким критеријумима за организовање и стандардима и методолошким упутствима за поступање и извештавање интерне ревизије у јавном сектору¹⁵, прописани су начини на који корисници јавних средстава успостављају интерну ревизију.

Друштво има успостављену и организовану интерну ревизију и сачињена два извештаја о спроведеној интерној ревизији у току 2020. године.

У поступку ревизије је утврђено да се врши спровођење препорука датих од стране интерне ревизије.

Интерним општим актима Друштва је уређено обављање послова интерне ревизије. Правилником о унутрашњој организацији и систематизацији послова (радних места) у Друштву систематизовано је једно радно место за интерног ревизора, уређено је и да Скупштина Друштва одлучује о именовању интерног ревизора, који је за свој рад непосредно одговоран Скупштини Друштва. Скупштина Друштва је дана 3.10.2016. године донела Одлуку о избору интерног ревизора број: IP 7322/16.

Друштво је донело Повељу интерне ревизије број: IP 1916/17 од 15.3.2017. године, Кодекс професионалне етике Интерне ревизије број: IP 1918/17 од 15.3.2017. године и Стратешки план Интерне ревизије Друштва за период 2020 - 2022. година број: IP 694/20 од 27.2.2020. године. Одлука о усвајању Годишњег извештаја о раду о спроведеној интерној ревизији у Друштву у 2020. години број: IP 1080/21 од 26.2.2021. године, са приложеним текстом наведеног извештаја, достављена је свим секторима у Друштву.

Друштво је корисник јавних средстава и налази се на списку осталих корисника јавних средстава који није укључен у систем консолидованог рачуна трезора. Веза, *Напомена 1.1)*

Друштво је 25. марта 2021. године доставио Министарству финансија – Централној јединици за хармонизацију Годишњи извештај о обављеним ревизијама и активностима интерне ревизије за 2020. годину.

3. ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ

3.1. Основе за састављање и презентацију финансијских извештаја

Друштво води пословне књиге и саставља финансијске извештаје у складу са Законом о рачуноводству¹⁶ и подзаконским актима донетим на основу тог закона, и то, Правилником о Контном оквиру и садржини рачуна у Контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике¹⁷ и Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике¹⁸, Оквиром за припремање и приказивање финансијских извештаја¹⁹, Међународним рачуноводственим стандардима (у даљем тексту: МРС), односно Међународним стандардима финансијског извештавања (у даљем тексту: МСФИ), и тумачењима која су саставни део стандарда²⁰, као и својим интерним општим актима - Правилником о рачуноводству²¹ и Правилником о рачуноводственим политикама²², које је донео директор Друштва.

¹⁵ „Службени гласник РС“, бр. 99/11 и 106/13

¹⁶ „Службени гласник РС“, број 73/19

¹⁷ „Службени гласник РС“, број 95/14

¹⁸ „Службени гласник РС“, бр. 95/14 и 144/14

¹⁹ Концептуални оквир за финансијско извештавање „Службени гласник РС“, број 92/19

²⁰ Решење о утврђивању превода Међународних стандарда финансијског извештавања (МСФИ) „Службени гласник РС“, број 92/19

²¹ Број: IN 936/1/15 од 19.10.2015. године и измена и допуна број: IN 662/20 од 28.9.2020. године

²² Број: IN 936/15 од 19.10.2015. године



Друштво је корисник јавних средстава који редовне годишње финансијске извештаје и финансијске извештаје за статистичке и друге потребе предаје Агенцији за привредне регистре.

1) Састављање финансијских извештаја за 2020. годину

Одредбама члана 43 Закона о рачуноводству²³ прописано је да финансијске извештаје усваја скупштина или други надлежни орган правног лица, а да су законски заступник, орган управљања и надзорни орган правног лица у складу са законом, као и одговорно лице за вођење пословних књига и састављање финансијских извештаја, делујући у оквиру надлежности које су им законом и интерном регулативом правног лица додељени, колективно одговорни за истинито и поштено приказивање редовног годишњег финансијског извештаја и годишњег извештаја о пословању. Финансијске извештаје потписује законски заступник правног лица.

Одредбама члана 15 став 1 тачка 1) Одлуке о оснивању Друштва као једночланог друштва са ограниченом одговорношћу²⁴ уређено је да Скупштина Друштва одлучује о одобравању финансијских извештаја.

Одредбама члана 33 Закона о рачуноводству²⁵ прописано је да су правна лица, односно предузетници дужни да редовне годишње финансијске извештаје за извештајну годину доставе Агенцији за привредне регистре, ради јавног објављивања, најкасније до 30. јуна наредне године, осим ако посебним законом није друкчије уређено.

Финансијски извештај Друштва за статистичке и друге потребе за 2020. годину, који се састоји из Биланса стања, Биланса успеха и Статистичког извештаја, на обрасцима за привредна друштва, задруге и предузетнике, достављен је Агенцији за привредне регистре у складу са одредбама члана 35 Закона о рачуноводству²⁶.

Редован годишњи финансијски извештај Друштва за 2020. годину, који се састоји из Биланса стања на дан 31.12.2020. године, Биланса успеха за период од 01.01. до 31.12.2020. године, Извештаја о осталом резултату, Извештаја о променама на капиталу, Извештаја о токовима готовине и Напомена уз финансијске извештаје за 2020. годину, на обрасцима за привредна друштва, задруге и предузетнике, достављен је Агенцији за привредне регистре, за јавно објављивање, дана 26.2.2021. године, у складу са одредбама чл. 2 тачка 7, чл. 33 и 34 Закона о рачуноводству²⁷. Овај финансијски извештај, као и Извештај независног ревизора о финансијским извештајима Друштва за 2020. годину од 22.2.2021. године, усвојила је Скупштина Друштва доношењем Одлуке број IP 1077/21 од 26.2.2021. године. Потврдом о јавном објављивању редовног годишњег финансијског извештаја и документације за период од 01.01.2020. до 31.12.2020. године број: ФИН 190780/2021 од 24.3.2021. године, Агенција за привредне регистре је утврдила да је предметни финансијски извештај потпун и рачунски тачан, те да је уз тај извештај достављена комплетна документација прописана Законом, па су исти дана 24.3.2021. године уписани у Регистар и јавно објављени на интернет страници Агенције, у оквиру Регистра финансијских извештаја, у обиму и садржају у којем су достављени.

²³ „Службени гласник РС“, број 73/19

²⁴ „Службени гласник РС“, бр. 62/01, 106/06, 25/07 и 83/19

²⁵ „Службени гласник РС“, бр. 62/13 и 30/18

²⁶ „Службени гласник РС“, бр. 62/13 и 30/18

²⁷ „Службени гласник РС“, бр. 62/13 и 30/18



(1) Разврставање

На дан састављања финансијских извештаја за 2019. годину, Друштво је разврстано као средње правно лице, што је примењено на финансијско извештавање за 2020. годину, у складу са одредбама члана 6 Закона о рачуноводству.

(2) Састављање Годишњег извештаја о пословању за 2020. годину

Одредбама члана 29 Закона о рачуноводству²⁸ прописано је да је правно лице дужно да састави годишњи извештај о пословању, а одредбама члана 233 Закона о привредним друштвима²⁹, да ако оснивачким актом није другачије одређено, надзорни одбор је дужан да једном годишње поднесе скупштини у писаној форми извештај о пословању друштва.

Одредбама члана 15 став 1 тачка 2) Одлуке о оснивању Друштва као једночланог друштва са ограниченом одговорношћу је уређено да Скупштина Друштва одлучује о доношењу годишњег програма рада и пословања Друштва, а одредбама члана 17 став 1 тачка 3) и 8) истог акта је уређено да се Директор Друштва стара о законитости рада и одговара за законитост рада Друштва и да обавља друге послове у складу са законом и овом одлуком који нису у делокругу Скупштине Друштва.

Скупштина Друштва је дана 26.2.2021. године донела Одлуку бр. IP-1078/21, којом се усваја Извештај о раду Друштва за 2020. годину, а Директор Друштва је дана 22.2.2021. године донео Годишњи извештај о пословању за пословну 2020. годину.

2) Интерни општи акти о рачуноводству и рачуноводственим политикама

Правилником о рачуноводству Друштва³⁰ (у даљем тексту: Правилник о рачуноводству Друштва) и Правилником о рачуноводственим политика Друштва³¹ (у даљем тексту: Правилник о рачуноводственим политикама Друштва), уређени су организација рачуноводства, интерни рачуноводствени контролни поступци, упутства и смернице за усвајање, достављање и обелодањивање финансијских извештаја, лица која су одговорна за законитост и исправност настанка пословне промене, састављање и контролу рачуноводствених исправа о пословној промени, школска спрема, радно искуство и остали услови за лице које води пословне књиге и саставља финансијске извештаје, кретање рачуноводствених исправа, рокови за њихово достављање на даљу обраду, и друга питања вођења пословних књига и састављања финансијских извештаја, као и посебна начела, основи, конвенције, правила и пракса које је усвојило Друштво за припремање и приказивање финансијских извештаја у складу са Међународним стандардима финансијског извештавања, а које се односе на признавање, укидање признавања, мерење и процењивање средстава, обавеза, прихода и расхода Друштва.

3) Организација рачуноводства

Правилником о рачуноводству Друштва, уређено је да се у оквиру Службе за финансије обављају послови: финансијског књиговодства, књиговодства трошкова, вођење аналитике, помоћних књига и евиденција, рачуноводствено планирање, рачуноводствени надзор и контрола, рачуноводствено извештавање и информисање, састављање и достављање периодичних и годишњих финансијских извештаја, благајничко пословање, обрачун зарада, накнада зарада и других примања запослених, обрачун и плаћање по уговорима о делу, ауторским и другим уговорима, обрачун и плаћање пореза, доприноса, царина и других дажбина, састављање и достављање пореских пријава и других прописаних обрачуна и

²⁸ „Службени гласник РС“, бр. 62/13 и 30/18

²⁹ „Службени гласник РС“, бр. 36/11, 99/11, 83/14 - др. закон, 5/15, 44/18, 95/18 и 91/19

³⁰ Број: IN 936/1/15 од 19.10.2015. године и измена и допуна број: IN 662/20 од 28.9.2020. године

³¹ Број: IN 936/15 од 19.10.2015. године



евиденција од стране државних и других органа, врши наплата и плаћање преко динарских и девизних рачуна предузећа.

За организацију и функционисање рачуноводствених и финансијских послова одговоран је руководилац Службе за финансије.

Обављање послова у Служби за финансије и одговорност запослених уређује се општим актом којим се уређује радни однос и систематизација послова и радних задатака у предузећу.

Друштво користи софтвер „Microsoft - ERP Dynamic NAV 2016“ који представља централни финансијски систем за обраду рачуноводствених и финансијских модула, као и софтвер „PSIT – Total 100“ који представља програм за зараде.

4) Пословне књиге

Правилником о рачуноводству је уређено да се рачуноводствени подаци и информације о стању и променама на имовини, обавезама и капиталу, приходима, расходима и резултату пословања обезбеђују у пословним књигама које чине: дневник, главна књига и помоћне књиге.

Дневник представља хронолошку евиденцију пословних промена по датуму настанка, односно редоследу пријема рачуноводствене исправе, броју и називу рачуна главне књиге, дуговном и потражном износу рачуна главне књиге и кратком објашњењу настале пословне промене. Дневник омогућава увид у хронолошку евиденцију свих трансакција у пословању.

Главна књига представља потпуни скуп рачуна, са својством равнотеже, за систематско обухватање стања и промена на имовини, обавезама, капиталу, приходима и расходима и која је подлога за састављање финансијских извештаја. Књижење пословних промена на рачунима главне књиге врше се преносом дуговних и потражних књижења из дневника.

Помоћне књиге су аналитичке евиденције које се воде по врсти, количини и вредности за нематеријалну и материјалну имовину, финансијска средства, финансијске обавезе и инструменте капитала.

3.2. Рачуноводствене политике и рачуноводствене процене

Признавање и вредновање средстава, извора средстава, прихода, расхода и резултата врши се у складу са Оквиром за припремање и приказивање финансијских извештаја, Међународним рачуноводственим стандардима, односно Међународним стандардима финансијског извештавања, као и тумачењима која су саставни део стандарда и на основу рачуноводствених политика Друштва, које су уређене Правилником о рачуноводственим политикама Друштва.

У наставку се даје преглед најважнијих рачуноводствених политика и рачуноводствених процена уређених Правилником о рачуноводственим политикама Друштва, које су обелодањене у Напоменама уз финансијске извештаје за 2020. годину:

Некретнине, опрема и инвестиционе некретнине

Као некретнине, опрема и инвестиционе некретнине признају се и подлежу амортизацији материјална средства која испуњавају услове за признавање прописане МРС 16 Некретнине, постројења и опрема, чији је корисни век трајања дужи од годину дана и појединачна цена у време набавке средства је већа од просечне бруто зараде по запосленом у Републици према последњем податку Републичког органа надлежног за послове статистике.



Некретнине, опрема и инвестиционе некретнине се иницијално признају по набавној вредности, односно по цени коштања за средства израђена у сопственој режији. Након почетног признавања некретнине и опрема мере се и вреднују по набавној вредности умањеној за кумулирану исправку вредности по основу амортизације и за евентуалне кумулиране губитке по основу умањења вредности.

Амортизација некретнина, опреме и инвестиционих некретнина се израчунава применом пропорционалне методе у току процењеног корисног века употребе средстава, уз примену следећих стопа:

| | |
|-------------------------|--------------|
| Грађевински објекти | 1,3 % - 2,5% |
| Опрема | 14,3%-20,00% |
| Инвестиционе некретнине | 2,5% |

Обрачун амортизације почиње од наредног месеца у односу на месец у којем је средство стављено у употребу. Амортизационе стопе се ревидирају сваке године ради обрачуна амортизације која одражава стварни утршак ових средстава у току пословања и преостали намеравани век њиховог коришћења.

Дугорочни финансијски пласмани

Дугорочним пласманима сматрају се дугорочна улагања у заједничку изградњу, дугорочно дати робни кредити, дугорочно дати зајмови запосленима и друго. Почетно и даље вредновање дугорочних финансијских пласмана врши се по набавној вредности. Дугорочна улагања у заједничку изградњу иницијално се вреднују по уложеној вредности у изградњу објекта, која је уједно и набавна вредност тог објекта. Након почетног признавања вреднују се применом нето продајне цене непокретности опредељених Друштву уколико је иста нижа од набавне вредности.

Залихе

Вредновање залиха врши се по набавној вредности, односно цени коштања, применом МРС 2 Залихе. Вредновање набављених залиха недовршене производње врши се по трошковима набавке које чине нето фактурна вредност и директни зависни трошкови набавке. Набавна вредност недовршене производње укључује све трошкове производње. Вредновање смањења залиха недовршене производње врши се по набавној вредности или цени коштања.

Вредновање недовршене производње чија је изградња прекинута врши се по набавној вредности коригованој за проценат обезвређења узрокованог протоком времена, изложеношћу објеката различитим временским условима који доводе до девастације објеката, а према утврђеној методологији обезвређења и по броју година изложености објеката различитим временским условима. Процент обезвређења утврђује се за сваку годину зависно од степена завршености објекта, у распону од 0% - 8% годишње.

Стална средства намењена продаји

У сталним средствима намењеним продаји исказују се некретнине које се изграђене ради продаје, које су прибављене на тржишту ради даље продаје, као и стална имовина која је коришћена, а за коју је донета одлука о продаји и чија се књиговодствена вредност може надокнадити продајном трансакцијом, а не даљим коришћењем. У сталним средствима евидентирају се и туђе некретнине које по уговорима о заједничкој изградњи припадају оснивачу или суинвеститору.

Вредновање сталних средстава изграђених или прибављених на тржишту ради даље продаје, врши се по набавној вредности или цени коштања, односно по нето продајној



вредности ако је нижа, применом МРС 2 Залихе. Вредновање сталне имовине која је коришћена и за коју је донета одлука о продаји врши се по набавној вредности или нето продајној вредности ако је нижа, применом МСФИ 5 Стална имовина која се држи за продају и престанак пословања.

Вредновање сталних средстава туђе непокретности вреднују се по набавној вредности и не врши се накнадна процена вредности. Вредновање излаза залиха сталних средстава намењених продаји врши се по набавној вредности или цени коштања, односно по нето продајној вредности ако је нижа.

Краткорочна потраживања и пласмани

Вредновање краткорочних потраживања и пласмана врши се по МРС 32 Финансијски инструменти: презентација и другим стандардима. Краткорочна потраживања обухватају потраживања од купаца у земљи и иностранству по основу продаје производа и услуга и специфична потраживања по основу заједничког финансирања. Краткорочни пласмани обухватају кредите, хартије од вредности и остале краткорочне пласмане са роком доспећа до годину дана од дана чинидбе односно од дана биланса.

Отпис краткорочних потраживања и пласмана код којих постоји вероватноћа ненаплативости врши се индиректним отписивањем, док се у случајевима када је немогућност наплате извесна и документована отпис у целини или делимично врши директним отписивањем. Вероватноћа немогућности наплате утврђује се у сваком конкретном случају на основу документованих разлога уз примену МРС 10 Догађаји после извештајног периода. Краткорочна потраживања која нису наплаћена у року од 60 дана од дана истека рока за наплату индиректно се отписују у висини од 100% номиналног износа потраживања, осим када из образложеног предлога Директора сектора у Друштву, произилази да се не ради о потраживању код кога је извесна ненаплативост.

Финансијске обавезе

Вредновање финансијских обавеза врши се по МРС 32 Финансијски инструменти: презентација и другим стандардима. Почетно признавање финансијске обавезе врши се по њеној набавној вредности која представља вредност надокнаде која је примљена за њу.

Финансијским обавезама сматрају се дугорочне обавезе, краткорочне обавезе, краткорочне обавезе из пословања, остале краткорочне обавезе и обавезе из специфичних послова. Краткорочним обавезама сматрају се обавезе које доспевају у року до годину дана, од дана чинидбе, односно од дана годишњег биланса. Финансијска обавеза је свака обавеза која представља уговорну обавезу: предаје готовине или другог финансијског или обртног средства другом привредном субјекту или размене финансијских инструмената са другим привредним субјектима под потенцијално неповољним условима. Смањење обавеза по основу закона, ванпарничног поравнања и сл. врши се директним отписивањем.

Дугорочна резервисања

Вредновање дугорочних резервисања врши се по МРС 37 Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална имовина.

Дугорочно резервисање се признаје када Друштво има правну или стварну обавезу која је настала као резултат прошлих догађаја, вероватно је да ће одлив ресурса који садрже економске користи бити потребан за измирење обавеза. Дугорочна резервисања обухватају резервисања за покриће обавезе које ће изазвати одлив ресурса и које се могу поуздано проценити, за гарантни период, за судске спорове у току и за друге трошкове по основу продаје.



Приходи и расходи

Приходи обухватају приходе од уобичајених активности Друштва и добитке. Приходи од уобичајених активности су приходи од продаје сталних средстава намењених продаји, услуга и осталих прихода, приходи од активирања учинака, исказани по фактурној вредности која је примљена или ће бити примљена, у нето износу након умањења за порез на додату вредност и/или порез на пренос апсолутних права.

Добици представљају друге ставке које задовољавају дефиницију прихода и могу, али не морају да проистекну из уобичајених активности Друштва. Приходи по основу условљених државних додељивања се признају у билансу успеха уколико могу да се повежу са односним трошковима.

Расходи обухватају трошкове који проистичу из уобичајених активности Друштва и губитке. Губици представљају друге ставке које задовољавају дефиницију расхода и могу, али не морају да проистекну из уобичајених активности.

Трошкови позајмљивања

Вредновање трошкова позајмљивања врши се по МРС 23 Трошкови позајмљивања. Трошкови позајмљивања су трошкови камата који настају у Друштву у вези позајмљивања финансијских средстава. Трошкови позајмљивања признају се у набавну вредност средстава за чије прибављање су намењена позајмљена финансијска средства, а уколико то није могуће прецизно утврдити признају се као расход у периоду у којем су настали.

Утврђивање губитка због обезвређивања

Комисија за процену вредности сталних средстава намењених продаји утврђује да ли постоје индикатори који указују да је дошло до обезвређивања средстава на која се односи МРС 36 Умањење вредности имовине, као и да ли постоје индикатори који указују да је дошло до смањења раније признатог обезвређења тих средстава.

Значајне рачуноводствене процене

Друштво процењује преостали корисни век некретнина, опреме и инвестиционих некретнина на крају сваке пословне године. Уколико се садашња процена разликује од претходних процена, промене у пословним књигама Друштва се евидентирају у складу са МРС 8 Рачуноводствене политике, промене рачуноводствених процена и грешке.

Исправка вредности сумњивих и спорних потраживања је извршена на основу процењених губитака услед немогућности купаца да испуне своје обавезе.

Друштво врши исправку вредности застарелих залиха као и залиха са успореним обртом. Процена нето продајне вредности залиха извршена је на основу најпоузданијих расположивих доказа у време вршења процене.

Приликом одмеравања и признавања резервисања и утврђивања нивоа изложености потенцијалним обавезама које се односе на постојеће судске спорове руководство Друштва доноси одређене процене. Процене се коригују када Друштво дође до нових информација, углавном уз подршку интерних стручних служби или спољних саветника.

Друштво је анализирано утицај усвајања МСФИ 15 – Приходи од уговора са купцима и МСФИ 9 - Финансијски инструменти. Друштво није идентификовало материјално значајне ефекте на финансијске извештаје.



3.3. Биланс стања

Попис имовине и обавеза

Нисмо присуствовали попису имовине и обавеза, али смо прикупили адекватне и довољне доказе да изразимо мишљење о истинитости и објективности свих материјално значајних позиција биланса стања.

Наше уверење о истинитости и објективности позиција биланса стања засновали смо на контроли и провери пописа залиха која је извршена дана 11. фебруара 2021. године као и на извршеном редовном годишњем попису имовине и обавеза Друштва за 2020. годину, увидом у пописне листе, извештаје о извршеном попису и књиговодствене евиденције.

Провера пописа залиха извршена је физичким увидом у непокретности које Друштво исказује у пословним књигама и финансијским извештајима на позицији сталних средстава намењених продаји.

„Грађевинска дирекција Србије“ д. о. о. Београд је извршила редован попис имовине и обавеза са стањем на дан 31.12.2020. године.

Централна пописна комисије образована је Решењем о формирању централне пописне комисије број IN-726/20 од 29.10.2020. године. Поред Централне пописне комисије образоване су још четири пописне комисије Решењем о формирању комисије за попис основних средстава број IN-727/20 од 29.10.2020. године, Решењем о формирању комисије за попис новчаних средстава, потраживања, обавеза и ванбилансних позиција за примљене и дате банкарске гаранције број IN-728/20 од 29.10.2020. године, Решењем о формирању комисије за попис и процену вредности залиха и дугорочних пласмана број IN-729/20 од 29.10.2020. године и Решењем о формирању комисије за попис и процену вредности сталних средстава намењених продаји број IN-730/20 од 29.10.2020. године, које је донео вршилац дужности директора Друштва.

Попис је вршен према Плану рада Централне пописне комисије о попису имовине, обавеза и потраживања Грађевинске дирекције Србије д. о. о. Београд са стањем на дан 31.12.2020. године, број IN-762/20 од 17.11.2020. године који је сачинио председник Централне пописне комисије, Плану рада Комисије за попис основних средстава број IN-765/20 од 18.11.2020. године, Плану рада Комисије за попис новчаних средстава, потраживања, обавеза и ванбилансних позиција за примљене и дате банкарске гаранције број IN-759/20 од 16.11.2020. године, Плану рада Комисије за попис и процену вредности залиха и дугорочних пласмана број IN-771/20 од 19.11.2020. године, Плану рада Комисије за попис и процену вредности сталних средстава намењених продаји број IN-767/20 од 19.11.2020. године, сачињеним од стране председника пописних комисија и према Упутству за попис имовине, потраживања и обавеза Грађевинске дирекције Србије д. о. о. Београд број IN 864/17 од 31.10.2017. године, Измени 1. Упутства за попис имовине, потраживања и обавеза Грађевинске дирекције Србије д. о. о. Београд број IN 863/19 од 21.11.2019. године и Измени 2. Упутства за попис имовине, потраживања и обавеза Грађевинске дирекције Србије д. о. о. Београд број IN-661/20 од 28.9.2020. године које је донео Директор Друштва.

Из садржаја Извештаја о попису уверили смо се да су пописом обухваћена основна средства, нематеријална улагања, готовина, готовински еквиваленти, обавезе и потраживања.

Попис су извршиле четири комисије за попис које су образоване са задатком да изврше попис имовине и обавеза. Пета комисија која је образована - Централна пописна комисија, задужена је да координира рад свих пописних комисија и да након израде извештаја тих комисија сачини коначни писани извештај са предлогом за доношење одговарајуће одлуке и



достави га Директору Друштва. По извршеном попису комисија је дужна да поднесе писани Извештај Директору и Скупштини Друштва.

Одлуком Скупштине Друштва број IP-431/21 од 29.1.2021. године, усвојен је у целости Извештај Централне пописне комисије о попису имовине, обавеза и потраживања Грађевинске дирекције Србије д. о. о. Београд са стањем на дан 31.12.2020. године број IN-24/21 од 15.1.2021. године.

У складу са наведеном Одлуком Скупштине Друштва о усвајању Извештаја Централне пописне комисије о попису имовине, обавеза и потраживања Грађевинске дирекције Србије д.о.о. Београд са стањем на дан 31.12.2020. године, саставне делове Извештаја чине и:

- Извештај Комисије за попис и процену вредности залиха, дугорочних пласмана, датих аванса за залихе и услуге и објеката у ванбилансној евиденцији са стањем на дан 31.12.2020. године, број IN-11/21 од 8.1.2021. године који садржи и предлог Комисије за отпис и обезвређење вредности залиха;

- Извештај Комисије за попис и процену вредности сталних средстава намењених продаји са стањем на дан 31.12.2020. године, број IN-12/21 од 8.1.2021. године који садржи предлог Комисије за обезвређење вредности залиха;

- Извештај Комисије за попис новчаних средстава, потраживања, обавеза и ванбилансних позиција за примљене и дате банкарске гаранције са стањем на дан 31.12.2020. године, број IN-10/21 од 8.1.2021. године, који садржи предлоге Комисије за расходовање/приходовање одређених потраживања и обавеза; и

- Извештај Комисије за попис основних средстава на дан 31.12.2020. године, број IN-09/21 од 8.1.2021. године који садржи предлог Комисије за расходовање појединих средстава.

3.3.1. Некретнине, постројења и опрема (група рачуна 02)

| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| у 000 динара | | |
| <i>Некретнине, постројења и опрема</i> | | |
| Земљиште | 11.642 | 11.642 |
| Грађевински објекти | 1.462.288 | 1.105.168 |
| Постројења и опрема | 65.026 | 62.146 |
| Инвестиционе некретнине | <u>101.693</u> | <u>5.823</u> |
| <i>Укупно</i> | <i>1.640.649</i> | <i>1.184.779</i> |
| <i>Исправка вредности</i> | | |
| Грађевинских објеката | (105.166) | (75.234) |
| Постројења и опреме | (39.977) | (31.926) |
| Инвестиционих некретнина | <u>(1.247)</u> | <u>(303)</u> |
| <i>Укупно</i> | <i>(146.390)</i> | <i>(107.463)</i> |
| Свега: | 1.494.259 | 1.077.316 |

Стална имовина Друштва на дан 31. децембра 2020. године износи 1.494.259 хиљада динара, а чине је:

- земљиште набавне вредности у износу од 11.642 хиљада динара;
- грађевински објекти садашње вредности у износу од 1.357.122 хиљаде динара, која представља набавну вредност објеката у износу од 1.105.168 хиљада динара умањену за износ амортизације у износу од 105.166 хиљада динара и увећану за пренос непокретности са сталних средстава намењених продаји у износу од 357.120 хиљада динара;



- опрема садашње вредности у износу од 25.049 хиљада динара, која представља износ набавне вредности опреме од 62.146 хиљада динара умањене за обрачунату амортизацију у износу од 39.977 хиљада динара и расхоровања опреме у износу од 228 хиљада динара и увећане за набављену опрему у износу од 3.108 хиљада динара;
- инвестиционе некретнине садашње вредности у износу од 100.446 хиљада динара, која представља износ набавне вредности инвестиционих некретнина од 5.823 хиљада динара умањене за обрачунату амортизацију у износу од 1.247 хиљада динара и увећане за пренос непокретности са сталних средстава намењених продаји у износу од 95.870 хиљада динара.

Промене на сталној имовини у току 2020. године приказане су у следећем прегледу:

у 000 динара

| Назив рачуна | Земљиште | Грађевински објекти | Опрема | Инвестиционе некретнине | УКУПНО |
|---|---------------|------------------------|---------------|----------------------------|------------------|
| Набавна вредност | | | | | |
| Стање 1. јануара 2020. | 11.642 | 1.105.168 | 62.146 | 5.823 | 1.184.779 |
| Набавке у току године | | | 3.108 | | 3.108 |
| Преноси | | 357.120 | | 95.870 | 452.990 |
| Отуђења и расхоровања | | | (228) | | (228) |
| Стање 31. децембра 2020. | 11.642 | 1.462.288 | 65.026 | 101.693 | 1.640.649 |
| Исправка вредности | | | | | |
| Стање 1. јануара 2020. | | 75.234 | 31.926 | 303 | 107.463 |
| Амортизација за 2020. | | 29.932 | 8.251 | 944 | 39.126 |
| Отуђења и расхоровања | | | (200) | | (200) |
| Стање 31. децембра 2020. | | 105.166 | 39.977 | 1.247 | 146.390 |
| Неотписана вредност 31. децембра 2019. | 11.642 | 1.029.934 | 30.220 | 5.520 | 1.077.316 |
| Неотписана вредност 31. децембра 2020. | 11.642 | 1.357.122 | 25.049 | 100.446 | 1.494.259 |

Земљиште

Друштво је по основу Уговора о купопродаји удела у непокретности – градског грађевинског земљишта из 2015. године стекло право својине на градском грађевинском земљишту на парцели 171/1 површине 14 ари и 29 м² у К.О. Кумодраж, које је евидентирано у пословним књигама у износу од 11.642 хиљаде динара.

Грађевински објекти

Друштво је евидентирало у пословним књигама пет грађевинских објекта укупне садашње вредности у износу од 1.357.122 хиљаде динара, од којих се на грађевинске објекте Друштва односи 165.245 хиљада динара, а на Огранак „Novel Inn“ 1.191.877 хиљада динара.

У наставку наводимо преглед грађевинских објеката Друштва:



Табела број 1 Преглед грађевинских објеката

у 000 динара

| Р. Б. | Назив | Набавна вредност | Пренос са сталних средстава намењених продаји | Укупан износ амортизације | Садашња вредност на дан 31.12.2020. |
|----------------|---|---------------------|---|---------------------------------|--|
| 1 | Стан 1 у блоку 29 на Новом Београду | 8.509 | - | 1.862 | 6.647 |
| 2 | Стан 2 у блоку 29 на Новом Београду | 11.443 | - | 2.505 | 8.938 |
| 3 | Пословне просторије Друштва на Булевару Аресенија Чарнојевића 110, Нови Београд | 139.100 | - | 32.379 | 106.721 |
| 4 | „Самачки хотел“, Јурија Гагарина 171, Нови Београд | 56.056 | - | 13.117 | 42.939 |
| 5 | Објекти Огранка „Novel Inn“ | 890.060 | 357.120 | 55.303 | 1.191.877 |
| Укупно: | | 1.105.168 | 357.120 | 105.166 | 1.357.122 |

По основу Одлуке Скупштине Друштва број IP - 3189/20 од 19.8.2020. године извршен је пренос непокретности, у износу од 357.120 хиљада динара, са сталних средстава намењених продаји на грађевинске објекте који се односе на Огранак „Novel Inn“. Поменута одлука је донета након што је извршена санација уклањања непријатних мириса и загађујућих материја из објеката у насељу Др Иван Рибар Нови Београд и након што је усвојена студија изводљивости рентирања апартмана у овим објектима, чиме је делатност Друштва проширена на пружање услуга смештаја гостију.

Опрема

Опрема Друштва на дан 31.12.2020. године исказана је по садашњој вредности у износу од 25.050 хиљада динара, од које се на опрему Друштва односи 1.745 хиљада динара, на опрему Огранка „Novel Inn“ 11.893 хиљаде динара и на возила 11.412 хиљада динара. У току 2020. године, амортизација опреме је износила 8.251 хиљада динара, расходована су два рачунара у износу од 156 хиљада динара и намештај у износу од 72 хиљаде динара (укупно 228 хиљада динара) и извршена је набавка опреме за Огранак „Novel Inn“ у износу од 2.540 хиљада динара, пет рачунара у износу од 456 хиљада динара и уништивач докумената у износу од 112 хиљада динара (укупно 3.108 хиљада динара).

Одребама члана 4 Правилника о рачуноводственим политикама Друштва уређено је да се почетно признавање некретнина, опреме и инвестиционих некретнина који испуњавају услове за признавање као стално средство врши по набавној вредности, а њихово вредновање након почетног признавања врши се по набавној вредности односно по цени коштања за средства, умањеној за кумулирану исправку вредности по основу амортизације и за евентулане губитке по основу умањења вредности. У делу Напомена уз финансијске извештаје, у оквиру тачке 3. Преглед значајних рачуноводствених политика, наведено је да обрачун амортизације почиње од наредног месеца у односу на месец у којем је средство стављено у употребу и да се амортизационе стопе ревидирају сваке године ради обрачуна амортизације која одражава стварни утрошак ових средстава у току пословања и преостали намеравани век њиховог коришћења.

На основу извршеног пописа имовине и обавеза са стањем на дан 31.12.2020. године, утврђено је да Друштво поседује 22 комада опреме која нема садашњу књиговодствену вредност, односно у целости је амортизована, а и даље је у употреби и за коју није вршена



процена вредности на дан 31. децембар 2020. године. Укупна набавна вредност ове амортизоване опреме, на дан 31. децембар 2020. године износи 11.055 хиљада динара, од чега се највећи део односи на 4 моторна возила у употреби укупне набавне вредности од 5.554 хиљада динара.

У наставку се даје преглед опреме која нема садашњу књиговодствену вредност, која се користи у обављању делатности Друштва а за која није извршена процена вредности на дан 31. децембар 2020. године:

Табела број 2 Преглед опрема која нема садашњу књиговодствену вредност

| Р. Б. | Инвентарни број | Опис | Набавна вредност (у хиљ. динара) | Стопа амортизације (у %) | Година набавке | Година када је средство амортизовано |
|----------------|-----------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------------------|
| 1 | M0003 | MAŠINA ZA KORIČENJE | 476 | 14,3 | 2000 | 2007 |
| 2 | MS0001 | MREŽNI SISTEM | 202 | 20 | 2001 | 2006 |
| 3 | PROJEKTOR | PROJEKTOR | 181 | 20 | 2004 | 2009 |
| 4 | RA0114 | HP Z230 SFF Workstation D1P35A | 145 | 25 | 2014 | 2018 |
| 5 | RA0115 | HP Elitebook 810 i5-3437U 4GB | 124 | 25 | 2014 | 2018 |
| 6 | RECK-ORMAN | Reck orman 42U 800*960 | 99 | 20 | 2009 | 2014 |
| 7 | SERVER04 | SERVER HP PROLIANT ML 350 | 286 | 20 | 2007 | 2012 |
| 8 | SERVER06 | SERVER | 261 | 20 | 2008 | 2013 |
| 9 | SERVER07 | HP SERVER ML350 G6 | 302 | 20 | 2010 | 2015 |
| 10 | SERVER08 | HP SERVER ML350 G6 | 302 | 20 | 2010 | 2015 |
| 11 | SERVER09 | STORAGE SYSTEM | 2.110 | 20 | 2013 | 2018 |
| 12 | SK0008 | FUJITSU fi-6130 Skener | 113 | 20 | 2013 | 2018 |
| 13 | SK0009 | FUJITSU fi-6230 Skener | 157 | 20 | 2013 | 2018 |
| 14 | TV0004 | PHILIPS TELEVIZOR | 130 | 15 | 2010 | 2017 |
| 15 | TV0005 | TELEVIZOR KDL-46HX920 | 275 | 15 | 2011 | 2018 |
| 16 | TV0006 | LG TELEVIZOR 37" | 97 | 15 | 2012 | 2018 |
| 17 | TV0007 | LG TELEVIZOR 37" | 97 | 15 | 2012 | 2018 |
| 18 | TV0008 | LG TELEVIZOR 42" | 142 | 15 | 2012 | 2018 |
| 19 | A0016 | ŠKODA OCTAVIA A5 ELEGANCE | 1.913 | 15,5 | 2008 | 2014 |
| 20 | A0018 | ŠKODA FABIA COMBI AMBIENTE | 1.210 | 15,5 | 2008 | 2014 |
| 21 | A0020 | ŠKODA FABIA AMBIENTE | 1.210 | 15,5 | 2008 | 2014 |
| 22 | A0021 | ŠKODA FABIA AMBIENTE | 1.221 | 15,5 | 2010 | 2016 |
| Укупно: | | | 11.055 | | | |

На основу података из прегледа, сва наведена опрема је применом приказаних амортизационих стопа књиговодствено амортизована у периоду од 2006. до 2018. године, при чему је још увек у употреби.

На крају извештајног периода и у претходним периодима Друштво није вршило процењивање корисног века употребе опреме или очекиваног распореда трошења будућих економских користи садржаних у средствима која се амортизују, тако да се износ који се



амортизује алоцира систематски у току корисног века средства, а резидуална вредност и корисни век средства да се проверавају на крају сваке финансијске године и да се у случају различитих очекивања изврши обрачун промене, како је предвиђено параграфима 50 и 51 Међународног рачуноводственог стандарда 16 - Некретнине, постројења и опрема. Наведено има за последицу исказивање у аналитичкој евиденцији 22 ставке опреме (4 моторна возила и 18 комада остале опреме, која је и даље у употреби, а нема исказану садашњу вредност, односно укупни трошкови амортизације су распоређени током дела корисног века употребе средстава, уместо током целог периода коришћења. Укупна набавна вредност књиговодствено амортизоване опреме, на дан 31. децембар 2020. године износи 11.055 хиљада динара.

Међународним рачуноводственим стандардом 8 – Рачуноводствене политике, промене рачуноводствених процена и грешке прописани су критеријуми за избор и промену рачуноводствених политика, као и рачуноводствени поступак и обелодањивање промена рачуноводствених политика, промене рачуноводствених процена и корекција грешака.

Откривена неправилност: Друштво у својим пословним књигама на дан 31. децембар 2020. године има евидентираних 22 ставке опреме књиговодствено амортизоване (4 моторна возила и 18 ставки остале опреме) која је и даље у употреби, а нема исказану садашњу вредност, укупне набавне вредности у износу од 11.055 хиљада динара, чији су трошкови амортизације распоређени само током дела корисног века употребе средстава, уместо током целог периода коришћења, зато што приликом састављања финансијских извештаја за 2020. годину, и у претходним периодима, Друштво није вршило преиспитивање корисног века употребе опреме на крају сваке године и промену рачуноводствене процене у ситуацијама када су очекивања заснована на новим проценама корисног века употребе знатно различита од претходних, нити је прилагодило стопе амортизације према очекиваној динамици трошења будућих економских користи које су садржане у средству, како је предвиђено параграфима 50 и 51 Међународног рачуноводственог стандарда 16 Некретнине, постројења и опрема.

Ризик: Ако Друштво не буде вршило преиспитивање корисног века употребе опреме, постоји ризик од погрешног исказивања опреме у финансијским извештајима због непоштовања захтева Међународног рачуноводственог стандарда 16 - Некретнине, постројења и опрема.

Препорука број 1: Препоручујемо Друштву да у складу са Међународним рачуноводственим стандардом 16 Некретнине, постројења и опрема, врши преиспитивање корисног века употребе опреме и уколико су очекивања заснована на новим проценама у вези са корисним веком употребе знатно различита од претходних, да изврши промене корисног века употребе опреме у складу са Међународним рачуноводственим стандардом 8 Рачуноводствене политике, промене рачуноводствених процена и грешке.

Инвестиционе некретнине

Друштво је евидентирало у пословним књигама три инвестиционе некретнине укупне садашње вредности у износу од 100.446 хиљада динара.

У наставку наводимо преглед инвестиционих некретнина Друштва:



Табела број 3 Преглед инвестиционих некретнина

у 000 динара

| Р. Б. | Назив | Набавна вредност | Пренос са сталних средстава намењених продаји | Укупан износ амортизације | Садашња вредност на дан 31.12.2020. |
|----------------|---|------------------|---|---------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Стан на Бежанијској коси | 3.145 | - | 314 | 2.831 |
| 2 | Локал у Др Ивана Рибара - за „Delhaize –Махи“ | - | 95.870 | 799 | 95.071 |
| 3 | ТК Центар – Земунске капије | 2.678 | - | 134 | 2.544 |
| Укупно: | | 5.823 | 95.870 | 1.247 | 100.446 |

По основу Одлуке Скупштине Друштва број IP - 3189/20 од 19.8.2020. године извршен је пренос непокретности, у износу од 95.870 хиљада динара, са сталних средстава намењених продаји на инвестиционе некретнине. Поменута одлука је донета након што је извршена санација уклањања непријатних мириса и загађујућих материја из објеката у насељу Др Иван Рибар Нови Београд.

На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је да исказане некретнине, постројења и опрема у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.3.2. Дугорочни финансијски пласмани (група рачуна 04 осим 047)

у 000 динара

31.12.2020. **31.12.2019.**

Дугорочни финансијски пласмани

| | | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Остали дугорочни финансијски пласмани | 1.493.497 | 1.493.621 |
| Исправка вредности дугорочних финансијских пласмана | <u>(120.747)</u> | <u>(117.457)</u> |
| Свега: | <u>1.372.750</u> | <u>1.376.164</u> |

Преглед осталих дугорочних финансијских пласмана, исказаних у износу од 1.493.497 хиљада динара, наводимо у наставку:

Табела број 4 Преглед осталих дугорочних финансијских пласмана

у 000 динара

| Опис | Износ |
|--|-------------------------|
| Заједничка изградња стамбене зграде у Коцељеви | 3.155 |
| Заједничка изградња станова у Кладову | 5.904 |
| Заједничка изградња стамбене зграде у Тутину | 1.307 |
| Заједничка изградња стамбене зграде у Пироту | <u>16.875</u> |
| Укупно заједничка изградња | <u>27.241</u> |
| Изградња граничних прелаза Батровци и Прешево | 1.465.244 |
| Бескаматни зајмови запосленима | 1.012 |
| Свега: | <u>1.493.497</u> |

Уговори о заједничкој изградњи су закључени по основу започетих послова градње од стране Републичке дирекције за обнову земље, чији је Друштво правни следбеник, а дугорочни финансијски пласмани по том основу исказани су у укупном износу од 27.241 хиљаду динара и обезвређени у ранијем периоду.



По основу Уговора о заједничкој изградњи (суфинансирању) стамбене зграде у Коцељеви, закључен са „Дирекцијом за грађевинско земљиште и путеве“ из Коцељеве, који је заведен у Друштву под бројем 1876392 од 16.3.2004. године, исказано је дугорочно улагање у износу од 3.155 хиљада динара, колико је уговором утврђено да је Друштво уложило средства у изградњу стамбених објеката у Коцељеви.

По основу Уговора о заједничкој изградњи (суинвестирању) станова на локацији „Кључ“ ламела I, II и III у Кладову број 2386-14/80 од 8.11.2002. године, у складу са којим је Фонд солидарне стамбене изградње Општине Кладово у обавези да на име накнаде улагања преда Друштву шест станова, од којих су преостала за предају четири стана, исказано је дугорочно улагање у износу од 5.904 хиљада динара.

По основу Уговора о заједничкој изградњи (суфинансирању) стамбене зграде у Тутину број 889717 од 22.7.2004. године, у складу са којим је по основу укупних улагања Општина Тутин у обавези да преда Друштву три стана, од којих је у току 2020. године Друштво продало два стана који су по основу судских пресуда из 2019. године припала Друштву, исказано је дугорочно улагање по основу једног стана који још увек није предат Друштву, у износу од 1.307 хиљада динара.

По основу Уговора о заједничкој изградњи (суфинансирању) стамбених зграда у Пироту број 68745 од 4.10.2006. године, у складу са којим је ХК „Прогрес“ из Пирота у обавези да на име извршених улагања, Друштву преда у посед станове укупне површине од 450 м², исказано је дугорочно улагање у износу од 16.875 хиљада динара.

Одлуком Скупштине Друштва о усвајању извештаја Централне пописне комисије о попису имовине, обавеза и потраживања Друштва са стањем на дан 31.12.2020. године, број IP-431/21 од 29.1.2021. године, издат је налог Одсеку за финансије да изврши обезвређење вредности објекта у Коцељеви у износу од 2.834 хиљаде динара на терет расхода обезвређења. Налогом за књижење NALD-20-071 од 31.12.2020. године извршен је отпис наведеног износа дугорочног финансијског пласмана од 2.834 хиљаде динара али не тако да је извршен отпис обезвређења вредности овог објекта укидањем исправке вредности, већ је неосновано извршен отпис наведеног износа на терет расхода с обзиром на то да је целокупно дугорочно улагање по основу заједничке стамбене изградње у Општини Коцељева, које је на почетку године исказано у износу од 5.989 хиљада динара, већ било књиговодствено обезвређено у ранијем периоду.

Одредбама члана 8 став 13 Правилника о Контном оквиру и садржини рачуна у Контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике прописано је да се на рачуну 049 – Исправка вредности дугорочних финансијских пласмана, исказује обезвређење дугорочних финансијских пласмана процењено у складу са МРС 36.

Параграфом 9 МРС 36 Умањење вредности имовине, захтева се од ентитета да врши процену на крају сваког извештајног периода да ли постоје било какве назнаке да је вредност неког средства умањена. Ако постоје такве назнаке, ентитет треба да изврши процену надокнадивог износа за такво средство. Параграфом 59 истог стандарда је предвиђено да ако, и само ако, је надокнадиви износ средства мањи од његове књиговодствене вредности, књиговодствену вредност треба смањити на надокнадиви износ.

Одредбама члана 25 став 2 Закона о рачуноводству, прописано је да средња правна лица могу да одлуче да за признавање, вредновање, презентацију и обелодањивање позиција у финансијским извештајима примењују Међународне стандарде финансијског извештавања (МСФИ).



У складу са одредбама чл. 1 и 4 Правилника о рачуноводству и Правилником о рачуноводственим политикама, вођење пословних књига, састављање и презентација финансијских извештаја Друштва врши се у складу са Међународним стандардима финансијског извештавања.

Откривена неправилност: Друштво је у финансијским извештајима више приказало расходе по основу обезвређења имовине, а мање дугорочне финансијске пласмане у износу од 2.834 хиљаде динара, за извршено обезвређење вредности имовине која је већ била књиговодствено обезвређена, што није у складу са чланом 8 став 13 Правилника о Контном оквиру и садржини рачуна у Контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике и параграфима 9 и 59 МРС 36 Умањење вредности имовине, а у вези са чланом 25 став 2 Закона о рачуноводству.

Предузете мере у поступку ревизије: За више приказане расходе по основу обезвређења имовине и мање приказане дугорочне финансијске пласмане у финансијским извештајима за 2020. годину у износу од 2.834 хиљаде динара, Друштво је извршило исправку у пословним књигама за 2021. годину смањењем исправке вредности дугорочних финансијских пласмана у корист прихода, у наведеном износу, налогом за књижење NALD-21-005 од 24.4.2021. године.

Дугорочна улагања по основу изградње граничних прелаза Батровци и Прешево, исказана у износу од 1.465.244 хиљаде динара, односе се на улагања у граничне прелазе Батровци и Прешево по основу Закључка Владе Републике Србије 05 број: 351-4462/2003-1 од 31. јула 2003. године, у складу са којим је Република Србија задужила Друштво да преузме права и обавезе инвеститора на овим пословима, као и по основу Закључка Владе Републике Србије 05 број: 401-4263/2016 од 27. априла 2016. године и Закључка Владе Републике Србије 05 број: 401-647/2017 од 31. јануара 2017. године, у складу са којима је реализован пројекат „Изградња граничног прелаза Батровци – Фаза 2“. Износ од 90.672 хиљада динара који је уложен у наведене граничне прелазе је књиговодствено обезвређен и односи се на сопствена средства која је Друштво уложило у ове граничне прелазе. Ова дугорочна улагања Друштво држи евидентирана у својим пословним књигама до момента када буде извршена њихова примопредаја надлежним државним органима.

Бескаматни зајмови запосленима, исказани у износу од 1.012 хиљада динара, односе се на бескаматне позајмице запосленима са роком враћања дужим од годину дана, које се одобравају запосленима у складу са чланом 75 Правилника о раду³² за сврхе регулисања пореске обавезе приликом куповине стана, здравствене рехабилитације, лечења и друге предвиђене сврхе.

На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је да исказани дугорочни финансијски пласмани у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.3.3. Дугорочна потраживања (рачуни групе 05)

| | у 000 динара | |
|---|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Дугорочна потраживања</i> | | |
| Потраживања по основу продаје на робни кредит | 567.514 | 711.452 |
| Свега: | 567.514 | 711.452 |

³² Пречишћен текст бр. ИН-129/15 од 12.2.2015. године и измена и допуна ИН 226/16 од 14.3.2016. године, ИН 534/16 од 25.5.2016. године, ИН 642/16 од 22.6.2016. године, ИН 1139/17 од 29.12.2017. године, ИН 564/20 од 12.8.2020. године, ИН 662/20 од 28.9.2020. године и ИН 677/20 од 5.10.2020. године.



Дугорочна потраживања у износу од 567.514 хиљада динара, односе се на дугорочна потраживања по основу продаје на робни кредит и то на:

| Опис | Износ у 000 динара |
|---|-----------------------|
| Потраживања од продаје непокретности на робни кредит | 668.033 |
| Потраживања од продаје непокретности на робни кредит без валутне клаузуле | 17.567 |
| Пренети део робних кредита са роком доспећа краћим од дванаест месеци | (118.086) |
| Укупно: | 567.514 |

Потраживања од продаје непокретности на робни кредит у износу од 668.033 хиљаде динара, односе се највећим делом на одобрене, ранијих година, бескаматне позајмице за учешће за куповину станова, пословног простора – локала и гаражних места, чији је инвеститор „Грађевинска дирекција Србије“ д. о. о.

Током 2020. године, Друштво је одобрило 13 бескаматних позајмица за куповину локала и гаражних места у укупном износу од 11.477 хиљада динара. Позајмице су одобрене на основу:

- закључених уговора о бескаматном зајму ради куповине пословног простора од „Грађевинске дирекција Србије“ д. о. о. Београд, у складу са Одлуком Скупштине Друштва број IP 7255/17 од 6.11.2017. године којом се одобрава Друштву да на локацији Степа Степановић у Београду врши продају пословних простора – локала по моделу: „Грађевинска дирекција Србије“ д. о. о. Београд купцу позајмљује износ од 50% купопродајне вредности локала – пословног простора, на период до 10 година, без камате;

- закључених уговора о купопродаји непокретности – паркинг места од „Грађевинске дирекција Србије“ д. о. о. Београд, у складу са Одлуком Скупштине Друштва број IP 2809/18 од 1.6.2018. године којом се одобрава Друштву да на локацији насеље Земунске капије врши продају паркинг места под следећим условима: купац у року од седам дана по закључењу Уговора о купопродаји паркинг места са валутном клаузулом уплаћује 20% од уговорене вредности паркинг места, а остатак купопродајне цене без камате уплаћује у једнаким месечним ратама у максималном периоду отплате од пет година;

- закључених уговора о купопродаји непокретности – паркинг места од „Грађевинске дирекција Србије“ д. о. о. Београд, у складу са Одлуком Скупштине Друштва број IP 3732/14 од 29.4.2014. године којом се одобрава Друштву да на локацијама у Београду, Степа Степановић, Падина – Браће Јерковић и др Иван Рибар, врши продају гаражних места под следећим условима: купац по закључењу Уговора о купопродаји гаражног места, са валутном клаузулом, уплаћује 20% од уговорене вредности гаражног места, а остатак купопродајне цене, без камате, уплаћује у једнаким месечним ратама у максималном периоду отплате од 10 година.

Потраживања од продаје непокретности на робни кредит без валутне клаузуле у износу од 17.567 хиљада динара, односе се на дугорочна потраживања Друштва из ранијих година. Стање ових потраживања на почетку године је износило 34.893 хиљаде динара а отплате током године укупно 17.326 хиљада динара.

Отплате потраживања су вршене у складу са Уговорима о регулисању међусобних односа поводом започете изградње стамбено-пословних објеката и Анексима 1 ових уговора закључених са локалним самоуправама Град Бор, Град Кикинда, Општина Беочин и др.



Пренети део робних кредита са роком доспећа краћим од дванаест месеци у износу од 118.086 хиљада динара, односи се на пренос дела робног кредита који доспева до једне године у 2021. години.

На основу узорковане документације, утврђено је да исказана дугорочна потраживања у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.3.4. Залихе (група рачуна 10 до 15)

| | у 000 динара | |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Залихе</i> | | |
| Залихе материјала | 15.399 | 15.399 |
| Недовршена производња | 8.428.360 | 4.387.279 |
| Стална средства намењена продаји | 1.029.317 | 2.217.139 |
| Плаћени аванси за залихе и услуге | <u>764.533</u> | <u>1.310.445</u> |
| <i>Укупно:</i> | <u>10.237.609</u> | <u>7.930.262</u> |
| Исправка вредности залиха материјала | (15.399) | (15.399) |
| Исправка вредности датих аванса | <u>(39.680)</u> | <u>(74.875)</u> |
| <i>Укупно:</i> | <u>(55.079)</u> | <u>(90.274)</u> |
| <i>Свега:</i> | <u>10.182.530</u> | <u>7.839.988</u> |

Залихе исказане у износу од 10.182.530 хиљада динара се односе на недовршену производњу у износу од 8.428.360 хиљада динара, стална средства намењена продаји у износу од 1.029.317 хиљада динара и плаћене авансе за залихе и услуге у износу од 764.533 хиљаде динара за које је извршена исправка вредности у износу од 39.680 хиљада динара.

Недовршена производња у износу од 8.428.360 хиљада динара се односи на а) недовршену производњу објеката у изградњи у износу од 8.364.306 хиљада динара и б) недовршену производњу објеката у изградњи чија је градња тренутно у прекиду у износу од 64.054 хиљаде динара.

а) Недовршена производња објеката у изградњи у износу од 8.364.306 хиљада динара, односи се на објекте који су у 2020. години били у изградњи, од којих највећу вредност имају изградња насеља „Петица“ у блоку 63, Нови Београд у износу од 3.324.394 хиљаде динара, Земунске капије – објекат Х у износу од 2.566.642 хиљаде динара, Земунске капије – Објекат Ф у износу од 1.828.054 хиљаде динара, Земунске капије – објекат Пореске управе (Објекат Б) у износу од 333.273 хиљаде динара, Земунске капије – објекат А у износу од 165.744 хиљаде динара и остало у износу од укупно 146.199 хиљада динара.

У наставку се даје преглед недовршене производње и повећања вредности недовршене производње у току 2020. године:

| | | у 000 динара | | |
|--------|---|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| Р. бр. | Опис | Вредност 31.12.2019. | Повећање у 2020. | Вредност 31.12.2020. |
| 1 | Петица - Блок 63 | 1.359.702 | 1.964.692 | 3.324.394 |
| 2 | Земунске капије – Објекат Х | 1.485.508 | 1.081.134 | 2.566.642 |
| 3 | Земунске капије – Објекат Ф | 855.781 | 972.273 | 1.828.054 |
| 4 | Земунске капије – Објекат Б Пореске управе | 321.619 | 11.654 | 333.273 |
| 5 | Земунске капије – Објекат А | 153.762 | 11.982 | 165.744 |



| | | | | |
|---------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6 | Војводе Степе ГП 6 | 42.147 | - | 42.147 |
| 7 | Војводе Степа ГП 5 | 22.173 | - | 22.173 |
| 8 | Војводе Степе ГП 2 | 12.795 | - | 12.795 |
| 9 | Војводе Степе ГП 3 | 11.970 | - | 11.970 |
| 10 | Прњавор 2, К2а | 27.887 | - | 27.887 |
| 11 | Прњавор 2, К2б | 19.703 | - | 19.703 |
| 12 | Остало - пренамена | 9.524 | - | 9.524 |
| Укупно | | 4.322.571 | 4.041.735 | 8.364.306 |

Повећање вредности залиха недовршене производње на објекту у изградњи, насеље „Петица“ Блок 63, Нови Београд у износу од 1.964.692 хиљаде динара односи се на улагања у наставак изградње наведеног објекта у току 2020. године. Наведени износ повећања залиха односи се на наставак изградње „Петице“ по уговору број IP-6240/19 од 27.11.2019. године закљученом са групом извођача, чији је представник „Exing V&P“ д. о. о. Београд у износу од 1.438.075 хиљада динара, затим по Уговору број IP 2674/20 од 17.7.2020. године закљученом са извођачем „Exing V&P“ д. о. о. Београд у износу од 232.327 хиљада динара и остала улагања у износу од 294.290 хиљада динара.

Повећање вредности залиха недовршене производње у укупном износу од 1.081.134 хиљада динара за објекат Земунске капије – Објекат Х се односи на улагања у наставак изградње наведеног објекта у току 2020. године. Од наведеног износа највећи део се односи на наставак изградње објекта Х по Уговору за извршење свих припремних радова, израду техничке документације Објекта Х и извођење радова на изградњи објекта Х број IP-4154/18 од 21.8.2018. године, закљученом са извођачем „Сет“ д. о. о. Шабац, у износу од 943.125 хиљада динара по девет испостављених привремених ситуација и остала улагања у износу од 138.009 хиљада динара.

Повећање вредности залиха недовршене производње у укупном износу од 972.273 хиљада динара за објекат Земунске капије – Објекат Ф, обухвата улагања у наставак изградње наведеног објекта у току 2020. године. Од наведеног износа највећи део се односи на наставак изградње објекта Ф по Уговору о наставку грађења број IP-5247/19 од 23.10.2019. године закљученом са извођачем „Зидар“ д. о. о. Неготин, у износу од 831.051 хиљаде динара.

Повећање вредности залиха недовршене производње у укупном износу од 11.654 хиљаде динара за објекат Пореске управе, Земунске капије – Објекат Б обухвата улагања у наставак изградње наведеног објекта у току 2020. године. Од наведеног износа увећања вредности залиха на наставак изградње објекта Пореске управе по Уговору број IP-3352/20 од 28.8.2020. године за израду техничке документације односи се износ од 7.404 хиљаде динара и по Уговору број IP-2085/19 од 29.3.2019. године за израду идејног решења, оба закључена са Предузећем за консалтинг пројектовање и инжењеринг „Машинопројект КОПРИНГ“ а. д. Београд, односи се укупно 4.161 хиљада динара и остала улагања у износу од 89 хиљада динара.

Повећање вредности залиха недовршене производње у укупном износу од 11.982 хиљаде динара за објекат Земунске капије – Објекат А односи се на улагања у наставак изградње наведеног објекта у току 2020. године. Од наведеног износа највећи део се односи на улагања у радове по I Привременој ситуацији у износу од 11.096 хиљада динара испостављеној по Уговору број IP-2505/20 од 10.7.2020. године закљученом са групом извођача „Сет“ д. о. о. Шабац и Дарко Симић ПР услуге система обезбеђења „Триедалармсистем“ Шабац, ради израде техничке документације за стамбено-пословни објекат А, трошкове ревизионе комисије Министарства грађевинарства, саобраћаја и



инфраструктуре у износу од 786 хиљада динара и остала улагања у износу од 100 хиљада динара.

б) Недовршену производњу објеката чија је изградња тренутно у прекиду у износу од 64.054 хиљаде динара чине објекти на 11 локација од којих су најзначајније локације у Ужицу – Крчагово, локација касарне Стефан Немања у износу од 12.250 хиљада динара, у Лазаревцу – 3. МЗ Душан Петровић Шане у износу од 11.717 хиљада динара, Трстеник – ЧН-2 у износу од 7.877 хиљада динара, Ваљево – НОП одреда, објекат 16, ламела Ц у износу од 6.811 хиљада динара, Бојник – ул. Свети Сава у износу од 5.030 хиљаду динара и остало у укупном износу од 20.369 хиљада динара. Градњу објеката чија је изградња у прекиду започела је „Републичка дирекција за обнову земље“, коју је „Грађевинска дирекција Србије“ д. о. о. преузела као правни следбеник.

Вредност недовршене производње – објеката који су конзервирани и чија је изградња тренутно у прекиду, у складу са прописаним Рачуноводственим политикама Друштва, исказује се по набавној цени умањеној за степен обезвређења услед изложености објеката различитим временским условима и протока времена. Смањење вредности залиха недовршене производње врши се обезвређењем објеката за проценат у распону 0-8% на годишњем нивоу, у односу на степен готовости, начин градње и могућности наставка градње и материјале коришћене у изградњи, по стручној процени запослених у Друштву.

У наредној Тебели број 5, дат је преглед објеката у изградњи чија је изградња привремено прекинута:

| Р. бр. | Град | Степен реализације | Вредност 31.12.2019. | Смањење вредности | Вредност 31.12.2020. |
|---------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| 1 | Ужице - Крчагово | 15,3% | 12.375 | 125 | 12.250 |
| 2 | Лазаревац | 8,08% | 11.837 | 120 | 11.717 |
| 3 | Трстеник | 60,37% | 7.957 | 80 | 7.877 |
| 4 | Ваљево | 12,3% | 6.880 | 69 | 6.811 |
| 5 | Бојник | 42,82% | 5.081 | 51 | 5.030 |
| 6 | Мали Иђош | 25,06% | 4.182 | 42 | 4.140 |
| 7 | Обреновац | 3,84% | 3.679 | 37 | 3.642 |
| 8 | Нови Сад – Југовићево Г1-Г2 | 4% | 3.454 | 35 | 3.419 |
| 9 | Нови Сад – Југовићево Х1-Х2 | 4% | 3.253 | 33 | 3.220 |
| 10 | Нови Сад – Југовићево Е1-Е2 | 4% | 3.047 | 31 | 3.016 |
| 11 | Нови Сад – Југовићево Е3-Е4 | 4% | 2.961 | 29 | 2.932 |
| Укупно | | | 64.706 | 652 | 64.054 |

Стална средства намењена продаји, исказана у износу од 1.029.317 хиљада динара чине:

- готове непокретности и друге економски дељиве целине изграђене ради продаје у износу од 519.336 хиљада динара;

- готове непокретности и друге економски дељиве целине купљене ради продаје у износу од 490.874 хиљаде динара; и

- готове непокретности Владе Републике Србије у износу од 19.107 хиљада динара.

Стална имовина намењена продаји вреднује се у складу Међународним стандардом финансијског извештавања – МСФИ 5 *Стална имовина која се држи за продају и престанак*



пословања и Рачуноводственим политикама Друштва, по набавној вредности односно цени коштања.

Туђе непокретности на којима је Друштво суинвеститор, односно средстава туђих непокретности вреднују се по набавној вредности и за исте се не врши накнадна процена.

Готове непокретности и друге економски дељиве целине изграђене ради продаје у износу од 519.336 хиљада динара чине:

- 61 стан укупне вредности 336.178 хиљада динара;
- 9 локала укупне вредности 26.566 хиљада динара;
- 258 паркинг места укупне вредности 98.261 хиљада динара;
- 98 гаража/гаражних места укупне вредности 41.616 хиљаде динара;
- 5 атељеа 15.848 укупне вредности хиљада динара; и
- 2 магацина укупне вредности 866 хиљада динара.

У наредној Табели број 5 дат је преглед изграђених непокретности расположивих за продају:

| Р. бр. | Локација | Тип непокретности | Ком | у 000 динара |
|--------|---------------------------|----------------------|-----|----------------------|
| | | | | Вредност 31.12.2020. |
| 1 | Земунске капије, Београд | стан | 3 | 26.123 |
| 2 | Земунске капије, Београд | паркинг место | 126 | 49.306 |
| 3 | Земунске капије, Београд | гаража/гаражно место | 66 | 24.141 |
| 4 | Степа Степановић, Београд | стан | 2 | 14.342 |
| 5 | Степа Степановић, Београд | локал | 5 | 11.930 |
| 6 | Др Иван Рибар, Београд | локал | 2 | 10.512 |
| 7 | Др Иван Рибар, Београд | паркинг место | 51 | 23.191 |
| 8 | Др Иван Рибар, Београд | гаража/гаражно место | 22 | 8.288 |
| 9 | Браће Јерковић, Београд | стан | 25 | 189.380 |
| 10 | Браће Јерковић, Београд | атеље | 5 | 15.848 |
| 11 | Браће Јерковић, Београд | паркинг место | 77 | 24.425 |
| 12 | Вардарска, Београд | стан | 1 | 3.311 |
| 13 | Блок 29, Београд | гаражно место | 8 | 8.549 |
| 14 | Блок 29, Београд | паркинг место | 4 | 1.339 |
| 15 | Бежанијска коса, Београд | локал | 1 | 3.675 |
| 16 | Зајечар | стан | 5 | 13.342 |
| 17 | Зајечар | магацин | 2 | 866 |
| 18 | Крагујевац | стан | 1 | 3.380 |
| 19 | Мала Крсна | стан | 5 | 18.672 |
| 20 | Бор | стан | 1 | 2.425 |
| 21 | Лесковац | стан | 5 | 17.404 |
| 22 | Параћин | стан | 3 | 7.677 |
| 23 | Трстеник | стан | 1 | 1.519 |
| 24 | Гвожђар | стан | 2 | 5.478 |
| 25 | Нови Сад – Југовићево | стан | 1 | 8.318 |
| 26 | Чачак | стан | 1 | 6.531 |
| 27 | Крушевац | стан | 5 | 18.276 |



| | | | | |
|---------------|-----------------|--------|------------|----------------|
| 28 | Параћин | локал | 1 | 449 |
| 29 | Гвожђар | гаража | 1 | 286 |
| 30 | Горњи Милановац | гаража | 1 | 353 |
| Укупно | | | 433 | 519.336 |

Готове непокретности и друге економски дељиве целине купљене ради продаје у износу од 490.874 хиљада динара чине:

- 62 стамбене јединице у вредности од 461.088 хиљада динара,
- 2 локала у вредности од 21.057 хиљада динара и
- 10 гаражних места у укупној вредности од 8.729 хиљада динара.

У наредној Табели број 6 дат је преглед купљених непокретности расположивих за продају:

у 000 динара

| Р. бр. | Локација | Тип непокретности | Ком | Вредност 31.12.2020. |
|---------------|-----------------|-------------------|-----|----------------------|
| 1 | Др Иван Рибар | стан | 56 | 413.036 |
| 2 | Др Иван Рибар | гаражно место | 9 | 7.935 |
| 3 | Др Иван Рибар | локал | 2 | 21.057 |
| 4 | Земунске капије | гаражно место | 1 | 793 |
| 5 | Браће Јерковић | стан | 5 | 36.529 |
| 6 | Љермонтова | стан | 1 | 11.524 |
| Укупно | | | | 490.874 |

Готове непокретности Владе Републике Србије у износу од 19.107 хиљада динара чине три стана наведена у наредном прегледу:

у 000 динара

| Р. бр. | Локација | Вредност 31.12.2020. |
|---------------|-----------------|----------------------|
| 1 | Бежанијска коса | 8.348 |
| 2 | Бежанијска коса | 7.344 |
| 3 | Лесковац | 3.415 |
| Укупно | | 19.107 |

Плаћени аванси за залихе и услуге у износу од 764.533 хиљаде динара односе се на авансе дате „Еxing ВР“ д. о. о. Београд у износу од 597.042 хиљаде динара, по Уговору број IP-4791/20 од 18.11.2020. године и друге авансе у износу од 167.491 хиљаде динара, од којих су на исправци вредности дати аваси у износу од 39.680 хиљада динара.

На основу извршене провере пописа и узорковане документације, утврђено је да исказане залихе у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.3.5. Потраживања по основу продаје (група рачуна 20)

у 000 динара

| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Потраживања по основу продаје</i> | | |
| Купци у земљи - правна лица | 247.352 | 227.521 |
| Купци у земљи - физичка лица | <u>6.147</u> | <u>3.549</u> |
| <i>Укупно:</i> | 253.499 | 231.070 |



Исправка вредности:

| | | |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Потраживања од купаца - правна лица | (204.883) | (204.883) |
| Потраживања од купаца - физичка лица | <u>(966)</u> | <u>(1.047)</u> |
| Укупно: | (205.849) | (205.930) |
| Свега: | 47.650 | 25.140 |

Потраживања од купаца правних лица исказана у износу од 247.352 хиљаде динара, односе се на потраживања од привредних друштава „Интер-Коп“ д. о. о. Шабац – у стечају у износу од 97.226 хиљада динара, Компанија „Колинг“ а. д. Београд у износу од 45.192 хиљаде динара, „Велимировић Инжењеринг“ д. о. о. Чачак – у стечају-стечајна маса у износу од 35.723 хиљаде динара, „Костаг“ д. о. о. Београд у износу од 15.934 хиљаде динара, „Ратко Митровић - Дедиње“ д. о. о. Београд – у стечају у износу од 11.777 хиљада динара, „D.A.M. Real Estate“ д. о. о. Петроварадин у износу од 10.920 хиљада динара и потраживања од 42 друга правна лица у укупном износу од 30.580 хиљада динара.

Од укупно исказане исправке вредности потраживања од купаца - правних лица у износу од 204.883 хиљада динара, део од 97.226 хиљада динара се односи на „Интер-Коп“ д. о. о. Шабац – у стечају, део од 45.192 хиљаде динара се односи на Компанију „Колинг“ а. д. Београд, део од 35.723 хиљаде динара на „Велимировић Инжењеринг“ д. о. о. Чачак – у стечају-стечајна маса, део од 11.777 хиљада динара на „Ратко Митровић - Дедиње“ д. о. о. Београд – у стечају, део од 10.920 хиљада динара на „D.A.M. Real Estate“ д. о. о. Петроварадин и преостали део од 4.045 хиљада динара на друга правна лица.

Потраживања од привредних друштава Компанија „Колинг“ а. д. Београд и „Костаг“ д. о. о. Београд су наплаћена у целости у 2021. години.

Потраживања од привредних друштава „Интер-Коп“ д. о. о. Шабац – у стечају, „Ратко Митровић - Дедиње“ д. о. о. Београд – у стечају и „D.A.M. Real Estate“ д. о. о. Петроварадин су потраживања из ранијих година за која се воде поступци пред привредним судовима.

Потраживања од купаца физичких лица исказана у износу од 6.147 хиљада динара, односе се на потраживања од 692 лица од којих су највећа потраживања од ПР Грађевинска радња „Синанчевић“ Бродарево у износу од 928 хиљада динара по основу услуга закупа апартмана у периоду од октобра до децембра 2020. године и потраживања из ранијих година од два физичка лица у укупном износу од 835 хиљада динара за која је извршена исправка вредности потраживања.

На основу узорковане документације, утврђено је да исказана потраживања по основу продаје у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.3.6. Потраживања из специфичних послова (група рачуна 21)

| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Потраживања из специфичних послова</i> | | у 000 динара |
| Остала потраживања из специфичних послова | 34.744 | 40.649 |
| Исправка вредности потраживања из специфичних послова | <u>(28.302)</u> | <u>(34.207)</u> |
| Свега: | 6.442 | 6.442 |

Потраживања из специфичних послова у износу од 6.442 хиљаде динара се у целини односе на потраживања од Министарства одбране по основу Уговора о заједничкој изградњи



на локацији касарне „Војвода Степа Степановић“ у Београду, овереног од стране суда под I Ов. бр. 43879/2010 од 16.4.2010. године.

Уговором је утврђено да су уговорне стране сагласне да на име уступања права изградње на локацији касарне „Војвода Степа Степановић“ у Београду, Друштво преда Републици Србији, за потребе Министарства одбране, 21% бруто површине новоизграђеног стамбеног, пословног и гаражног простора чија ће се коначна површина и спецификација утврдити Анексом Основног уговора. Анексом XXIII Уговора о заједничкој изградњи на локацији касарне „Војвода Степа Степановић“ у Београду бр: IP-7491/18 од 27.12.2018. године, уговорне стране су се сагласиле да према вредности изграђеног и расподељеног стамбеног, пословног и гаражног простора постоји разлика у корист Друштва у износу од 54.786,13 ЕУР (динарска противвредност у износу од 6.422 хиљаде динара према курсу ЕУР на дан 31.12.2020. године), која ће се регулисати у наредном периоду у оквиру другог правног посла.

На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је да исказана потраживања из специфичних послова у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.3.7. Друга потраживања (група рачуна 22)

| | у 000 динара | |
|--|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Друга потраживања</i> | | |
| Потраживања за камату и дивиденду | 5.382 | 5.219 |
| Потраживања за више плаћен порез на добитак | 42.865 | 0 |
| Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса | 64 | 43 |
| Потраживања за накнаде зарада које се рефундирају | 452 | 833 |
| Остала потраживања | 7.998 | 8.087 |
| Исправка вредности осталих потраживања | <u>(11.940)</u> | <u>(11.940)</u> |
| Свега: | 44.821 | 2.242 |

Друга потраживања у износу од 44.821 хиљаде динара се односе на потраживања за више плаћен порез на добитак у износу од 42.865 хиљада динара, остала потраживања у износу од 7.998 хиљада динара, потраживања за камату и дивиденду у износу од 5.382 хиљаде динара, остала потраживања у укупном износу од 516 хиљада динара и исправку вредности осталих потраживања у износу од 11.940 хиљада динара.

Потраживања за више плаћен порез на добитак у износу од 42.865 хиљада динара настала су аконтационом уплатом пореза на добит Друштва у износу месечне аконтације утврђеном Пореском пријавом пореза на добит правних лица за 2019. годину.

Остала потраживања у износу од 7.998 хиљада динара, односе се на потраживања од Привредног друштва за производњу, трговину и саобраћај „Интер-Коп“ д. о. о. Београд, за пенале по Записнику о коначном обрачуна изведених радова на изградњи објекта 4Ж са припадајућом опремом и унутрашњим инсталацијама на локацији комплекса „Степа Степановић“ у Београду, на Вождовцу, број 155953 од 26.10.2012. године, у износу од 6.850 хиљада динара за која је у целости извршена исправка вредности и остала потраживања у износу од 1.148 хиљада динара.

Потраживања за камату и дивиденду у износу од 5.382 хиљаде динара односе се на потраживања за камату од стечајног дужника ГИП „Хидротехника-Београдња“ а. д. Београд на основу Пријаве потраживања у стечајном поступку број VI Ст. 216/05 од 2.7.2007. године,



у износу главног дуга од 2.000 хиљада динара на који је обрачуната и исказана законска затезна камата у износу од 5.090 хиљада динара за коју је у целости извршена исправка вредности, и остала потраживања за камате у износу од 292 хиљада динара.

Исправка вредности потраживања у износу од 11.940 хиљада динара односи се на претходно описана:

- остала потраживања за пенале у износу од 6.850 хиљада динара и
- потраживања за камату обрачунату на потраживања из стечајног поступка у износу од 5.090 хиљада динара.

На основу узорковане документације, утврђено је да исказана друга потраживања у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.3.8. Краткорочни финансијски пласмани (рачуни групе 23 осим 236 и 237)

| | у 000 динара | |
|---|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Краткорочни финансијски пласмани</i> | | |
| Краткорочни кредити и зајмови у земљи | 23.223 | 16.818 |
| Остали краткорочни финансијски пласмани | <u>121.072</u> | <u>125.010</u> |
| Свега: | 144.295 | 141.828 |

Краткорочни кредити и зајмови у земљи у износу од 23.223 хиљаде динара, односе се на потраживања по основу одобрених бескаматних позајмица за плаћање пореза на додату вредност, купцима првог стана чији је инвеститор „Грађевинска дирекција Србије“ д. о. о. Београд, на основу Уговора о бескаматном зајму ради куповине стана од „Грађевинске дирекције Србије“ д. о. о. Београд, закљученог са купцем стана. Одлуком Скупштине Друштва број IP 3932/17 од 7.6.2017. године, одобрена је могућност давања краткорочног бескаматног зајма са валутном клаузулом купцима станова од Друштва, који купују први стан у складу са чланом 56а Закона о порезу на додату вредност³³, у максималном износу до 9,09% од износа купопродајне цене стана, а који износ купци станова уплаћују Друштву на име учешћа купца у купопродајној цени стана.

Остали краткорочни финансијски пласмани у износу од 121.072 хиљаде динара, односе се на део дугорочних кредита по основу продаје на робни кредит који доспева до једне године. Чине га потраживања од купаца станова, гаража и пословног простора и потраживања од запослених по основу дугорочних бескаматних позајмица која доспевају у 2021. години. Веза, *Напомена 3.3.3.*

На основу узорковане документације, утврђено је да исказани краткорочни финансијски пласмани у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

³³ „Службени гласник РС“, бр. 84/04, 86/04 – испр, 61/05, 61/07, 93/12, 108/13, 6/14 – усклађени дин. изн, 68/14 – др. закон, 142/14, 5/15 – усклађени дин. изн, 83/15, 5/16 – усклађени дин. изн, 108/16, 7/17 – усклађени дин. изн, 113/17, 13/18 – усклађени дин. изн, 30/18, 4/19 – усклађени дин. изн, 72/19 и 8/20 – усклађени дин. изн.



3.3.9. Готовински еквиваленти и готовина (група рачуна 24)

| | 31.12.2020. | 31.12.2019. |
|--|------------------|----------------|
| у 000 динара | | |
| <i>Готовински еквиваленти и готовина</i> | | |
| Текући (пословни) рачуни | 631.174 | 26.592 |
| Благајна | 8 | 116 |
| Девизни рачуни | 628.213 | 51.164 |
| Остала новчана средства | <u>140.114</u> | <u>157.539</u> |
| Свега | 1.399.509 | 235.411 |

У складу са Законом о буџетском систему³⁴ и Правилником о списку корисника јавних средстава³⁵, Друштво је разврстано као остали корисник јавних средстава који није укључен у систем консолидованог рачуна трезора Републике Србије а припада јавном сектору (јединствени број к.ј.с: 82678).

Табела број 7 Приказ текућих рачуна по финансијским институцијама

у 000 динара

| Назив банке | Износ |
|--|------------------|
| „Комерцијална банка“ а. д. Београд | 1.148.793 |
| „Banca Intesa“ а. д. Београд | 142.374 |
| „Банка Поштанска штедионица“ а. д. Београд | 107.014 |
| „АИК банка“ а. д. Београд | 1.185 |
| „Српска банка“ а. д. Београд | 135 |
| Укупно: | 1.399.501 |

1) Према евиденцији Јединственог регистра рачуна Народне банке Србије, Друштво је у 2020. години имало отворено 14 динарских рачуна, од којих девет рачуна има исказано укупно стање од 631.174 хиљаде динара на дан 31.12.2020. године.

Табела број 8 Стање на динарским рачунима на дан 31.12.2020. године

у 000 динара

| Рб | Број рачуна | Назив банке | Намена рачуна | Износ |
|----------------|----------------------|--|--|----------------|
| 1 | 160-0000000212589-84 | „Banca Intesa“ а. д. Београд | Редован рачун | 70.233 |
| 2 | 105-0000000500000-37 | „АИК банка“ а. д. Београд | Редован рачун | 907 |
| 3 | 205-0000000142162-14 | „Комерцијална банка“ а. д. Београд | Редован рачун | 432.614 |
| 4 | 200-2410690102033-15 | „Банка Поштанска штедионица“ а. д. Београд | Редован рачун | 106.701 |
| 5 | 200-2410690107033-50 | „Банка Поштанска штедионица“ а. д. Београд | Наменски рачун | 24 |
| 6 | 205-0000000175207-13 | „Комерцијална банка“ а. д. Београд | Наменски рачун | 105 |
| 7 | 295-0000001250073-10 | „Српска банка“ а. д. Београд | Редован рачун | 135 |
| 8 | 160-0000000508569-82 | „Banca Intesa“ а. д. Београд | Редован рачун – Огранак „Novel Inn“ | 20.075 |
| 9 | 205-0000000188991-80 | „Комерцијална банка“ а. д. Београд | Наменски рачун за исплату боловања | 380 |
| Укупно: | | | | 631.174 |

³⁴ „Службени гласник РС“, бр. 54/09, 73/10, 101/10, 101/11, 93/12, 62/13, 63/13 - испр., 108/13, 142/14, 68/15 – др. закон, 103/15, 99/16, 113/2017, 95/18, 31/19, 72/19 и 149/20

³⁵ „Службени гласник РС“, број 160/20



2) На рачуну благајне на дан 31.12.2020. године исказано је стање у износу од 8 хиљада динара, које се односи на главну благајну. Друштво води и благајну која се односи на Огранак „Novel Inn“, на којој није исказано стање у пословним књигама на дан 31.12.2020. године.

3) Према евиденцији Јединственог регистра рачуна Народне банке Србије, Друштво је у 2020. години имало отворено 12 девизних рачуна, од којих пет рачуна има исказано укупно стање од 628.213 хиљада динара на дан 31.12.2020. године.

Табела број 9 Стање на девизним рачунима на дан 31.12.2020. године

| у 000 динара | | | | |
|----------------|----------------------|--|-------------------------------------|----------------|
| Рб | Број рачуна | Назив банке | Намена рачуна | Износ |
| 1 | 200-2410690101003-98 | „Банка Поштанска штедионица“ а. д. Београд | Редован рачун | 289 |
| 2 | 205-0070100373775-72 | „Комерцијална банка“ а. д. Београд | Редован рачун | 575.579 |
| 3 | 160-0050100191382-65 | „Banca Intesa“ а. д. Београд | Редован рачун | 52.028 |
| 4 | 105-0501200001847-33 | „АИК банка“ а. д. Београд | Редован рачун | 279 |
| 5 | 160-0058300000108-91 | „Banca Intesa“ а. д. Београд | Редован рачун – Огранак „Novel Inn“ | 38 |
| Укупно: | | | | 628.213 |

4) Према евиденцији Јединственог регистра рачуна Народне банке Србије, Друштво је у 2020. години имало пет других динарских рачуна и седам других девизних рачуна, од којих четири рачуна има исказано укупно стање од 140.114 хиљада динара на дан 31.12.2020. године.

Табела број 10 Стање на наменским депозитним рачунима на дан 31.12.2020. године

| у 000 динара | | | | |
|----------------|----------------------|------------------------------------|--|----------------|
| Рб | Број рачуна | Назив банке | Намена рачуна | Износ |
| 1 | 205-0000000000170-63 | „Комерцијална банка“ а. д. Београд | Наменски динарски рачун за наплату – објекат Х на локацији „Земунске капије“ | 46.913 |
| 2 | 205-0000000000611-98 | „Комерцијална банка“ а. д. Београд | Наменски динарски рачун за наплату – објекат Г на локацији „Земунске капије“ | 1.081 |
| 3 | 205-0070100513011-46 | „Комерцијална банка“ а. д. Београд | Наменски девизни рачун за наплату – објекат Х на локацији „Земунске капије“ | 62.628 |
| 4 | 205-0070100493959-69 | „Комерцијална банка“ а. д. Београд | Наменски девизни рачун за наплату – објекат Г на локацији „Земунске капије“ | 29.492 |
| Укупно: | | | | 140.114 |

По основу закључених уговора о дугорочним кредитима за финансирање изградње стамбено пословних објеката, Друштво и банка су се споразумели да банка депоненту пре пуштања кредита у течај отвори наменске динарске и девизне рачуне, са којих ће се приливи остварени од продаје станова, локала и гаражних места сукцесивно усмеравати на жиро-рачун банке. Распоред прилива се по приспећу на депозитни рачун врши на следећи начин: 10% од оствареног прилива се пребацује уплатом на текући рачун депонента на име ПДВ-а, а



расподела средстава на основицу коју чини остварени прилив умањен за ПДВ се надаље врши на следећи начин:

- 25% се пребацује на текући рачун депонента код банке и он их може слободно користити за потребе свог текућег пословања;
- 50% средстава се задржава на рачуну наменског депозита и она се користе за измирење обавеза по уговорима о кредитима у складу са дефинисаном динамиком отплате или за превремену отплату кредита;
- 25% се пребацује на текући рачун депонента код банке и он их може користити за финансирање трошкова локације и изградње.

Уколико депонент не изврши у потпуности све своје обавезе према банци сагласно уговору о кредиту, банка је овлашћена да доспело потраживање по уговору о кредиту без одлагања наплати из новчаних средстава наменски положеног депозита. Уколико депонент измири у потпуности све своје обавезе по уговору о кредиту, банка се обавезује да депонована средства стави на располагање депоненту. На новчана средства наменског динарског депозита плаћа се камата у висини 50% референтне каматне стопе Народне банке Србије, а на новчана средства наменског девизног депозита плаћа се камата у висини 0,05% на годишњем нивоу

На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је да исказани готовински еквиваленти и готовина у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.3.10. Ванбилансна актива и пасива

| | у 000 динара | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| | 31.12.2020. | 31.12.2019. |
| <i>Ванбилансна актива</i> | | |
| Остала ванпословна актива | 2.161.125 | 2.161.125 |
| Примљене гаранције | 169.511 | 239.955 |
| Дате гаранције | <u>13.731</u> | <u>0</u> |
| Свега | 2.344.367 | 2.401.080 |
| <i>Ванбилансна пасива</i> | | |
| Остала ванпословна пасива | 2.161.125 | 2.161.125 |
| Обавезе за примљене гаранције | 169.511 | 239.955 |
| Обавезе за дате гаранције | <u>13.731</u> | <u>0</u> |
| Свега: | 2.344.367 | 2.401.080 |

У ванбилансној евиденцији Друштва у укупном износу од 2.344.367 хиљада динара исказана је остала ванпословна актива у износу од 2.161.125 хиљада динара, примљене гаранције у износу од 169.511 хиљада динара и дате гаранције за обавезе Друштва у износу од 13.731 хиљада динара.

Осталу ванпословну активу чине непокретности за које је инвеститор била Републичка дирекција за обнову земље, чија је права и уговорне обавезе, средства, предмете, архиву, као и запослене, преузела Грађевинска дирекција Србије д. о. о. на основу Уредбе о престанку важења Уредбе о Републичкој дирекцији за обнову земље³⁶.

³⁶ „Службени гласник РС“, број 62/01



У наставку се даје преглед ванпословне имовине у износу од 2.161.125 хиљада динара:

| | | | у 000 динара |
|---------------|---|---------|------------------|
| Р.бр. | Опис | Износ | |
| 1 | Мост „Варадинска дуга“ преко реке Дунав, Нови Сад | 777.057 | |
| 2 | Ауто пут Београд-Панчево | 775.572 | |
| 3 | Основна школа „Ђура Јакшић“, Ћуприја | 177.212 | |
| 4 | Мост преко Јужне Мораве, Владичин Хан | 115.052 | |
| 5 | Мост преко Велике Мораве код села Мијатовац | 112.022 | |
| 6 | Мост преко Западне Мораве у Трстенику | 79.036 | |
| 7 | Споменик „Вечна ватра“, Нови Београд | 54.979 | |
| 8 | Основна школа „Ђура Јакшић“ у Богutowцу | 48.581 | |
| 9 | Мост Бездан, Бечеј | 13.010 | |
| 10 | Објекат на локацији Вардарска 14, Београд, ламела 1, стан 5 | 4.781 | |
| 11 | Објекат на локацији Вардарска 14, Београд, ламела 1, стан 6 | 3.823 | |
| Укупно | | | 2.161.125 |

Примљене гаранције и јемства у износу од 169.511 хиљада динара односе се на примљене гаранције извођача радова за добро извршење посла и за отклањање недостатака у гарантном року.

У наставку се даје преглед добављача чије гаранције су евидентирани у ванбилансној активи као и обавезе за исте у ванбилансној пасиви у току 2020. године, у укупном износу од 169.511 хиљада динара:

| | | | | у 000 динара |
|---------------|----------------------------|----------------|----------------------|--------------|
| Р. бр. | Извођач | Износ | Рок важења гаранције | |
| 1 | Ingrap Omni д.о.о. Београд | 10.977 | 13.01.2021. | |
| 2 | Lever Inženjering д.о.о. | 10.368 | 14.08.2021. | |
| 3 | Кото д.о.о. Београд | 9.070 | 27.12.2021. | |
| 4 | Кото д.о.о. Београд | 9.350 | 27.12.2021. | |
| 5 | Lever Inženjering д.о.о. | 5.104 | 14.08.2021. | |
| 6 | Остали из 2020. године | 935 | | |
| 7 | Остали из ранијих година | 123.707 | | |
| Укупно | | 169.511 | | |

Дате гаранције за обавезе у износу од 13.731 хиљада динара се односе на дату гаранцију Друштва за добро извршење посла издату у корист Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре са роком важности до 31.1.2022. године по Уговору о вршењу услуга – Управљање пројектом изградње станова за припаднике снага безбедности – Фаза 1а број IP-6102/18 од 9.11.2018. године, (члан 15 Уговора) у износу од 8.820 хиљада динара, што представља 10% вредности уговорених услуга управљања пројектом изградње, затим гаранцију за добро извршење посла у корист Града Београда – Секретаријата за комуналне и стамбене послове по Уговору о заједничком опремању и припремању локације – Блок 63, број IP-2437/19 од 18.04.2019. године у износу од 2.460 хиљада динара и остале дате гаранције у износу од 2.451 хиљада динара.

На основу узорковане документације и спроведених ревизорских поступака, утврђено је да исказана ванбилансна актива и пасива у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.



3.3.11. Капитал (група рачуна 30, 31, 32, 33, 34 и 35)

| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Капитал</i> | | |
| Удели друштва с ограниченом одговорношћу | 336 | 336 |
| Нераспоређени добитак ранијих година | 7.298.554 | 7.213.473 |
| Нераспоређени добитак текуће године | 209.574 | 170.161 |
| Губитак ранијих година | <u>(909.444)</u> | <u>(909.444)</u> |
| Свега: | 6.599.020 | 6.474.526 |

Капитал Друштва исказан је у финансијским извештајима на дан 31.12.2020. године у износу од 6.599.020 хиљада динара и обухвата основни капитал у износу од 336 хиљада динара, нераспоређени добитак ранијих година у износу од 7.298.554 хиљаде динара, нераспоређени добитак текуће године у износу од 209.574 хиљаде динара и губитак ранијих година у износу од 909.444 хиљаде динара.

Основни капитал Друштва исказан у пословним књигама са стањем на дан 31.12.2020. године у износу од 336 хиљада динара, у целости се односи на уписани капитал оснивача Републике Србије.

У судски регистар Привредног суда у Београду, Република Србија је уписана као једини оснивач и члан Друштва, а у току 2005. године извршено је превођење Друштва у Регистар привредних субјеката код Агенције за привредне регистре.

Основни капитал у износу од 336 хиљада динара је приказан у годишњим финансијским извештајима у непромењеном износу од 2001. године.

Државна ревизорска институција је у Извештају о ревизији финансијских извештаја и правилности пословања Грађевинске дирекције Србије д. о. о. за 2014. годину, дала препоруку Друштву да предузме активности у вези уписа основног капитала који чине средства преузета од правног претходника - Републичке дирекције за обнову земље.

На дан 1.1.2020. године, Друштво је исказало *нераспоређени добитак* у износу од 7.383.634 хиљаде динара, који се састоји од нераспоређеног добитка ранијих година у износу од 7.213.473 хиљаде динара и нераспоређеног добитка текуће године у износу од 170.161 хиљаде динара. У складу са Одлуком број: IP 704/20, донетом од стране Скупштине Друштва, дана 27.2.2020. године, 50% добити Друштва после опорезивања по редовном годишњем финансијском извештају за 2019. годину, у износу од 85.080 хиљада динара, уплаћено је у буџет Републике Србије дана 3.11.2020. године, а износ од 170.161 хиљаду динара представља пренос нераспоређеног добитка из 2019. године на нераспоређени добитак ранијих година.

Друштво је у финансијским извештајима на дан 31.12.2020. године исказало *нераспоређени добитак* у износу од 7.508.128 хиљада динара, који се састоји од нераспоређеног добитка ранијих година у износу од 7.298.554 хиљада динара и нераспоређеног добитка текуће године у износу од 209.574 хиљада динара.

Нераспоређени добитак текуће године је утврђен у износу од 209.574 хиљада динара, колико износи остварени нето добитак према Билансу успеха Друштва за период од 1.1. до 31.12.2020. године.



Табела број 11 Приказ промена на рачунима нераспоређеног добитка у току 2020. године:

| у 000 динара | | | |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Нераспоређени добитак | из ранијих година | из текуће године | Укупно |
| Почетно стање 1.1.2020. | 7.213.473 | 170.161 | 7.383.634 |
| Смањења у току године | 85.080 | 170.161 | 255.241 |
| Повећања у току године | 170.161 | 209.574 | 379.735 |
| Стање на дан 31. 12. 2020. | 7.298.554 | 209.574 | 7.508.128 |

Скупштина Друштва је, дана 26.2.2021. године, донела Одлуку број: IP 1075/21 да се 50% добити Друштва после опорезивања по редовном годишњем финансијском извештају за 2020. годину у износу од 104.787 хиљада динара уплати у буџет Републике Србије, која је у складу са одредбом члана 34 став 1 тачка 2) Закона о рачуноводству¹, достављена Агенцији за привредне регистре уз редовне финансијске извештаје за 2020. годину. Друштво је дана 19.7.2021. године извршило уплату у буџет 50% добити Друштва у наведеном износу.

На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је да исказани капитал у ревидираним финансијским извештајима не садржи материјално значајна погрешна исказивања.

3.3.12. Дугорочна резервисања (група рачуна 40)

| | у 000 динара | |
|---|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Дугорочна резервисања</i> | | |
| Резервисања за трошкове судских спорова | <u>492.271</u> | <u>517.729</u> |
| Свега: | 492.271 | 517.729 |

Дугорочна резервисања у износу од 492.271 хиљада динара односе се на резервисања за трошкове судских спорова извршена у складу са МРС 37 *Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална имовина* и донетим Рачуноводственим политикама Друштва.

У наредном прегледу је дат приказ промена на дугорочним резервисањима:

| у 000 динара | | | |
|--------------|--|----------------|----------------|
| Р. бр. | Опис | 2020. год. | 2019. год. |
| 1. | Стање на дан 1. јануар | 517.729 | 270.144 |
| 2. | Извршена резервисања на терет трошкова | 18.006 | 262.914 |
| 3. | Укидање резервисања у корист прихода | 43.238 | 1.444 |
| 4. | Смањење обавезе за резервисања по основу исплате | 226 | 13.885 |
| 5. | Стање на дан 31. децембар (1+2-3-4) | 492.271 | 517.729 |

Обавеза за резервисања за судске спорове увећана је на терет расхода у износу од 18.006 хиљада динара на основу Одлуке Скупштине Друштва број IN-61/1/21 од 2.2.2021. године. Наведена Одлука усвојена је на основу стручне процене правне службе Друштва о негативном исходу у случају 14 судских спорова који се воде против Друштва.

Укидање резервисања у корист прихода извршено је у износу од 43.238 хиљада динара на основу Одлуке Скупштине Друштва број IN-61/1/21 од 2.2.2021. године, по окончању три судска спора. Наведена Одлука је донета у складу са Пресудом Привредног суда у Београду број 5 П. 1655/15 од 16.9.2020. године, Пресудом Привредног апелационог суда у Београду број 3 Пж. 5500/18 од 27.2.2020. године и Пресуде на основу одрицања Трећег основног суда у Београду – Нови Београд, број 24 П. бр. 4066/15 од 26.10.2020. године донете на основу закљученог Уговора о поравнању број IP-2986/20 од 7.8.2020. године.



Смањење обавезе за резервисања по основу исплате извршено је исплатом дела обавезе по Пресуди Вишег суда у Београду број Пж. 20270/18 од 28.8.2020. године у износу од 226 хиљада динара за које је у наведеном износу била формирана обавеза за резервисања у 2019. години, док је преостали део обавезе по пресуди извршен на терет расхода текуће године.

У Друштву се на основу члана 10 став 4 Правилника о рачуноводственим политикама број IN 936/15 од 19.10.2015. године, издаци за отпремнине и јубиларне награде за запослене не сматрају материјално значајним и не врше се дугорочна резервисања, већ се признају у билансу успеха у моменту трансакције.

На основу узорковане документације, утврђено је да исказана дугорочна резервисања у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.3.13. Дугорочне обавезе (група рачуна 41)

| | у 000 динара | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Дугорочне обавезе</i> | | |
| Дугорочни кредити и зајмови у земљи | 3.179.339 | 1.843.084 |
| Свега | 3.179.339 | 1.843.084 |

Дугорочне обавезе у износу од 3.179.339 хиљада динара се односе на дугорочне кредитне и зајмове у земљи по уговорима о дугорочним кредитима за финансирање изградње стамбено – пословних објеката, опште корпоративне намене и за обртна средства.

У наставку је дат преглед обавеза по уговорима о дугорочним кредитима:



Табела бр. 12 Преглед обавеза по уговорима о дугорочним кредитима

у 000 динара

| Р Б | Уговор | Намена кредита | Датум уговора | Укупна уговорена вредност кредита у EUR | Услови кредита | Извод отворених ставки за потраживања банке по датим кредитима на дан 30.11.2020. | Повлачење транши кредита у децембру 2020. године | Отплата/ реклаиф икација кредита у децембру 2020. године | Износ дугорочне обавезе по кредиту на дан 31.12.2020. |
|---------------|--|--|------------------|---|--|--|---|--|--|
| 1 | Уговор о дугорочном кредиту кредитна партија бр. 00-410-0207269.4 закључен са „Комерцијалном банком“ а.д. Београд | за инвестиције-финансирање изградње стамбено-пословног објекта Ф на локацији „Земунске капије“ | 20.6.2018. | 10.500.000 | Коришћење кредита: 24 месеца Грејс период: 30 месеци Рок отплате: 42 месеца Годишња каматна стопа: Према условима из уговора | 1.117.233 | 49.138 | 291.593 | 874.778 |
| 2 | Уговор о дугорочном кредиту кредитна партија бр. 00-410-0207849.8 закључен са „Комерцијалном банком“ а.д. Београд | за учешће у финансирању изградње објекта Х у насељу „Земунске капије“ | 17.6.2019. | 7.600.000 | Коришћење кредита: 24 месеца Грејс период: 30 месеци Рок отплате: 50 месеци Каматна стопа: Према условима из уговора | 487.049 | - | 105.730 | 381.319 |
| 3 | Уговор о дугорочном кредиту кредитна партија бр. 00-410-0207850.1 закључен са „Комерцијалном банком“ а.д. Београд | за опште корпоративне намене | 17.6.2019. | 2.900.000 | Коришћење кредита: 24 месеца Грејс период: 30 месеци Рок отплате: 50 месеци Каматна стопа: Према условима из уговора | 244.528 | - | - | 244.528 |
| 4 | Уговор о дугорочном кредиту кредитна партија бр. 00-410-0207197.3 закључен са „Комерцијалном банком“ а.д. Београд | за финансирање изградње стамбено пословног објекта Г на локацији „Земунске капије“ | 15.12.2017. | 17.000.000 | Коришћење кредита: 24 месеца Грејс период: 30 месеци Рок отплате: 42 месеца Каматна стопа: Према условима из уговора | 202.909 | - | 202.909 | 0 |
| 5 | Уговор о оквирном износу за ангажовање банке број 00-418-0002573.5 кредитна партија бр. 00-410-0208248.7 закључен са „Комерцијалном банком“ а.д. Београд | за финансирање изградње објекта на локацији Блок 63 и опште корпоративне намене | 25.2.2020. | 42.000.000 | Коришћење кредита: 30 месеци Грејс период: 30 месеци Рок отплате: 60 месеци Каматна стопа: Према условима из уговора | 1.123.125 | 224.895 | - | 1.348.020 |
| 6 | Уговор о дугорочном кредиту кредиту за обртна средства са девизном клаузулом бр. 295000000915999824 закључен са „Српском банком“ а.д. Београд | за обртна средства | 14.8.2019. | 4.500.000 | Коришћење кредита: 90 дана Грејс период: 12 месеци Рок отплате: 36 месеци Каматна стопа: Према условима из уговора | 529.110 | - | 198.416 | 330.694 |
| Укупно | | | | 84.500.000 | | 3.703.954 | 274.033 | 798.648 | 3.179.339 |



За уговоре о кредитима закључене са „Комерцијалном банком“ а. д. Београд Друштво је обезбедило упис хипотеке овером заложне изјаве и предајом захтева за упис хипотеке код надлежног органа у корист банке, на посебним деловима стамбено пословних објеката у изградњи који су предмет кредитирања. Банка издаје брисовне изјаве по исплати укупне купопродајне цене заложених јединица непокретности, под условом да су приливи од продаје усмерени на наменски рачун код банке и да је купопродајна цена исплаћена у целости и расподела прилива на наменски рачун извршена по утврђеном моделу.

За уговор о кредиту закључен са „Српском банком“ а. д. Београд обезбеђен је упис хипотеке на посебним деловима објекта у власништву Друштва, у оквиру стамбене зграде за колективно становање бр. 3 у улици Милеве Марић Ајнштајн бр. 100, Нови Београд.

На основу узорковане документације и спроведених ревизорских поступака, утврђено је да исказане дугорочне обавезе у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.3.14. Краткорочне финансијске обавезе (група рачуна 42)

| | у 000 динара | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
|---|--------------|--------------------|--------------------|
| <i>Краткорочне финансијске обавезе</i> | | | |
| Део дугорочних кредита и зајмова који доспева до једне године | | 672.627 | 251.826 |
| Свега | | 672.627 | 251.826 |

Краткорочне финансијске обавезе у износу од 672.627 хиљада динара се односе на део дугорочних кредита и зајмова који доспева до једне године. Од преосталих обавеза по основу уговора о дугорочним кредитима, део обавеза које доспевају у наредних 12 месеци од датума извештавања у износу од 672.627 хиљада динара, класификован је као краткорочне обавезе, у складу са параграфом 69 (ц) Међународног рачуноводственог стандарда 1 - Презентација финансијских извештаја и чланом 31 став 8 Правилника о Контном оквиру и садржини рачуна у Контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике.

У наставку је дат преглед краткорочних обавеза по уговорима о дугорочним кредитима:

Табела 13 Преглед обавеза по уговорима о дугорочним кредитима које доспевају у 2021. години

| у 000 динара | | | | |
|---------------|---|--|---|---|
| Р. бр. | Уговор | Намена кредита | Износ дугорочне обавезе по кредиту на дан 31.12.2020. | Износ краткорочне обавезе по кредиту на дан 31.12.2020. |
| 1. | Уговор о дугорочном кредиту кредитна партија бр. 00-410-0207197.3 | за финансирање изградње стамбено пословног објекта Г на локацији „Земунске капије“ | 1.348.020 | 182.618 |
| 2. | Уговор о дугорочном кредиту кредитна партија бр. 00-410-0207269.4 | за инвестиције-финансирање изградње стамбено-пословног објекта Ф на локацији „Земунске капије“ | 874.778 | 291.593 |
| 3. | Уговор о дугорочном кредиту кредиту за обртна средства са девизном клаузулом бр. 295000000915999824 | за обртна средства | 330.694 | 198.416 |
| Укупно | | | 2.553.492 | 672.627 |



Рекласификација обавеза по основу дугорочних кредита је извршена у складу са уговорним одредбама везаним за начин отплате кредита, као и амортизационим плановима отплате кредита достављеним од стране банака.

На основу узорковане документације и спроведених ревизорских поступака, утврђено је да исказане краткорочне финансијске обавезе у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.3.15. Примљени аванси, депозити и кауције (рачун 430)

| | у 000 динара | |
|--|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Примљени аванси, депозити и кауције</i> | | |
| Примљени аванси – физичка лица | 2.094.795 | 265.639 |
| Примљени аванси – правна лица | <u>186.900</u> | <u>14.567</u> |
| Свега: | 2.281.695 | 280.206 |

Примљени аванси од физичких лица у износу од 2.094.795 хиљада динара, односе се на обавезе из пословања за унапред наплаћене износе по основу продаје непокретности – станова, пословног простора, гаража и гаражних места.

Закљученим уговорима о купопродаји непокретности купци непокретности се обавезују да део купопродајне цене у висини од 5% уплате Друштву на име капаре у року од седам дана од дана закључења предуговора/уговора пред јавним бележником. Преостали део купопродајне цене купци су у обавези да уплате најкасније у року од 60 дана од дана закључења уговора пред јавним бележником. Услов за примопредају непокретности између продавца и купца је да је купац благовремено и у целости исплатио купопродајну цену по уговору. Уговорима је одређено да ће по исплаћеној целокупној продајној цени, продавац и купац, код надлежног јавног бележника, солемнизовати Изјаву о дозволи за упис права својине (clausula intabulandi).

Примљени аванси од правних лица у износу од 186.900 хиљада динара, односе се на авансе примљене по основу продаје непокретности правним лицима – станова, пословног простора, гаража и гаражних места и то:

- у износу од 78.803 хиљаде динара у складу са Уговором о купопродаји непокретности број IP-4803/20 од 18.11.2020. године закљученог са „Републичком дирекцијом за имовину Републике Србије“ Београд, за куповину 10 станова (два изграђена и осам у изградњи) у насељу „Земунске капије“ ради формирања наградног фонда наградне игре „Узми рачун и победи 2020“;
- у износу од 51.664 хиљаде динара у складу са уговорима о купопродаји непокретности, закључених са СР „Intercrown-Plastic“ Нова Пазова, за куповину два локала у изградњи на локацији Блок 63 Нови Београд;
- у износу од 19.071 хиљаде динара у складу са уговором о купопродаји непокретности, закљученог са предузећем „BMS Company“ д. о. о. Београд, за куповину стана и паркинг места у изградњи у насељу „Земунске капије“;
- у износу од 14.695 хиљаде динара у складу са уговором о купопродаји непокретности, закљученог са предузећем „Ремонт“ д. о. о. Ваљево, за куповину локала и два паркинг места у изградњи у насељу „Земунске капије“;



- у износу од 13.870 хиљада динара у складу са Споразумом број IP-778/19 од 30.1.2019. године закљученим између „Републичке дирекције за имовину Републике Србије“ Београд, Министарства финансија и „Грађевинске дирекције Србије“ д. о. о. Београд, за израду идејног решења за изградњу зграде Централне Пореске управе на локацији „Земунске капије“ у Земуну;

- у износу од 8.797 хиљада динара по основу продаје непокретности другим правним лицима.

На основу узорковане документације, утврђено је да исказани примљени аванси, депозити и кауције у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.3.16. Обавезе из пословања (група рачуна 43 осим рачуна 430)

| | у 000 динара | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Обавезе из пословања</i> | | |
| Добављачи у земљи | 545.440 | 509.845 |
| Добављачи у иностранству | 53 | 130 |
| Остале обавезе из пословања | <u>550</u> | <u>15.105</u> |
| Свега: | 546.043 | 525.080 |

Обавезе из пословања се односе на обавезе према добављачима у земљи у износу од 545.440 хиљада динара, на обавезе према добављачима у иностранству у износу од 53 хиљаде динара и на остале обавезе из пословања у износу од 550 хиљада динара.

Обавезе према добављачима у земљи, у износу од 545.440 хиљада динара, односе се највећим делом на обавезе по основу испостављених фактура и привремених и окончаних ситуација од стране добављача у износу од 516.315 хиљада динара, на задржане депозите у износу од 14.871 хиљаду динара и на обавезе према добављачу „Монтера“ д. о. о. у стечају из Београда, у износу од 14.254 хиљаде динара.

Обавезе за задржане депозите у износу од 14.871 хиљаду динара, односе се на обавезе настале у складу са предвиђеном могућношћу по уговорима о извршењу радова да наручилац, уместо банкарске гаранције за добро и квалитетно извођење радова, задржава депозит од десет процената од вредности сваке привремене ситуације.

Структура обавеза према добављачима у земљи приказана је у следећем табеларном прегледу:

Табела број 14: Структура обавеза према добављачима

| | | у 000 динара |
|------|-------------------------------|----------------|
| Р.Б. | Назив добављача | Износ |
| 1 | „ЕХ ИNG В&Р“ д. о. о. Београд | 226.405 |
| 2 | „ДОО Зидар“ Неготин | 96.983 |
| 3 | „SЕТ“ д. о. о. Шабац | 34.812 |
| 4 | „АР Градња“ д. о. о. Београд | 8.168 |
| 5 | „ЦЕП“ д. о. о. Београд | 2.699 |
| 6 | Остали | 176.373 |
| | Укупно: | 545.440 |



Током поступка ревизије, ради усаглашавања стања обавеза према добављачима, послати су захтеви за независном потврдом салда за пет добављача, са стањем на дан 31. децембра 2020. године, у износу од 369.067 хиљада динара, што чини 68% укупних обавеза према добављачима у земљи исказаним у пословним књигама Друштва.

Целокупан наведени износ обавеза према добављачима је потврђен као усаглашен.

На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је да исказане обавезе из пословања у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.3.17. Остале краткорочне обавезе (група рачуна 44, 45 и 46)

| | у 000 динара | |
|---|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Остале краткорочне обавезе</i> | | |
| Остале обавезе из специфичних послова | 20.937 | 26.398 |
| Обавезе за доприносе на зараде и накнаде зарада на терет запосленог | 3 | 0 |
| Обавезе по основу камата и трошкова финансирања | 15.135 | 937 |
| Обавезе према запосленима | <u>11</u> | <u>23</u> |
| Свега | 36.086 | 27.358 |

Остале краткорочне обавезе у износу од 36.086 хиљада динара се највећим делом односе на остале обавезе из специфичних послова у износу од 20.937 хиљада динара и обавезе по основу камата и трошкова финансирања у износу од 15.135 хиљада динара.

Остале обавезе из специфичних послова у износу од 20.937 хиљада динара се највећим делом односе на непредета три стана, у износу од 19.107 хиљада динара, по основу Уговора о преносу права коришћења непокретности 04 број 46-229/2003 и 04 број 464-458/2003 закључених са Републичком дирекцијом за имовину Републике Србије и на неутрошена средства у износу од 1.731 хиљада динара за санацију клизишта и подручја оштећених поплавом по Уговору о регулисању међусобних обавеза у вези са начином плаћања изведених радова на изградњи објеката у Брусу и Богдању-Трстеник и вредности непокретности у КО Богдању, број: 4985265 од 30.3.2006. године.

Обавезе по основу камата и трошкова финансирања у износу од 15.135 хиљада динара се односе на обрачунате камате по дугорочним кредитима.

На основу узорковане документације, утврђено је да исказане остале краткорочне обавезе у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.3.18. Обавезе по основу пореза на додату вредност (група рачуна 47)

| | у 000 динара | |
|--|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Обавезе по основу пореза на додату вредност</i> | | |
| Обавезе за порез на додату вредност по основу разлике обрачунаог пореза на додату вредност и претходног пореза | 41.274 | 13.885 |
| Обавезе за порез на додату вредност по издатим фактурама по општој стопи (осим примљених аванса) | <u>1.484</u> | <u>10.292</u> |
| Свега: | 42.758 | 24.177 |



Обавезе за порез на додату вредност по основу разлике обрачунатог пореза на додату вредност и претходног пореза у износу од 41.274 динара, исказане су за месечни обрачунски период децембар 2020. године а плаћене су највећим делом дана 15.1.2021. године у износу од 40.750 хиљада динара, дана 27.1.2021. године у износу од 424 хиљаде динара и дана 10.3.2021. године у износу од 74 хиљаде динара.

На основу узорковане документације и спроведених ревизорских поступака, утврђено је да исказане обавезе по основу пореза на додату вредност у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.3.19. Пасивна временска разграничења (група рачуна 49 осим 498)

| | у 000 динара | |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Пасивна временска разграничења</i> | | |
| Разграничени зависни трошкови набавке | 153 | 153 |
| Одложени приходи и примљене донације | <u>1.412.248</u> | <u>1.412.248</u> |
| Свега | <u>1.412.401</u> | <u>1.412.401</u> |

Пасивна временска разграничења у износу од 1.412.401 хиљада динара, односе се на разграничене зависне трошкове набавке у износу од 153 хиљаде динара и на одложене приходе и примљене донације по основу средстава примљених од државних органа намењених за изградњу граничних прелаза Батровци и Прешево, у износу од 1.412.248 хиљада динара. Веза, *Напомена 3.3.2.*

Структуру одложених прихода и примљених донација наводимо у прегледу у наставку:

Табела бр. 15 Структура одложених прихода и примљених донација

| | у 000 динара |
|--|-------------------------|
| Опис | Износ |
| Примљена средства из буџета за гранични прелаз Батровци | 37.676 |
| Примљена средства из буџета за гранични прелаз Прешево | 637.916 |
| Примљена средства од Савезне дирекције за имовину | 65.682 |
| Примљена средства од Министарства пољопривреде за граничне прелазе Батровци и Прешево | 32.361 |
| Примљена средства од Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре за пројекат проширења граничног прелаза Батровци – II фаза | 638.613 |
| Укупно: | <u>1.412.248</u> |

На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је да исказана пасивна временска разграничења у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.



3.4. Биланс успеха

3.4.1. Приходи од продаје производа и услуга (група рачуна 61)

у 000 динара

| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Приходи од продаје производа и услуга</i> | | |
| Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту | <u>1.556.702</u> | <u>3.955.888</u> |
| Свега: | 1.556.702 | 3.955.888 |

Приходи од продаје производа и услуга у износу од 1.556.702 хиљаде динара, односе се на приходе од продаје производа и услуга на домаћем тржишту, и то:

у 000 динара

| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Приходи од продаје некретнина | 1.365.568 | 3.860.381 |
| Приходи од вршења услуга надзора на домаћем тржишту | 124.205 | 40.616 |
| Приходи од закупа апартмана | 26.346 | 11.205 |
| Приходи од услуга одржавања некретнина | 22.600 | 10.223 |
| Приходи од услуга ноћења | 15.223 | 31.883 |
| Приходи од других услуга | <u>2.760</u> | <u>1.580</u> |
| Свега: | 1.556.702 | 3.955.888 |

Приходи од продаје некретнина у износу од 1.365.568 хиљада динара, односе се на приходе од продаје сталних средстава намењених продаји и то станова, пословних простора - локала, гаража и гаражних (паркинг) места. Приходи се исказују на основу издатих рачуна о продаји непокретности, у нето износу након умањења за порез на додату вредност, у складу са закљученим уговорима о купопродаји непокретности и записником о примопредаји непокретности. Одлукама Скупштине друштва утврђује се купопродајна цена за станове, локале и паркинг места, као и попусти на купопродајну цену ових некретнина.

Приходи од вршења услуга надзора на домаћем тржишту у износу од 124.205 хиљада динара, односе се на приходе од накнада за рад директора привредног друштва који се остварују у складу са уговорима о правима и обавезама директора и закључком Владе и на приходе од вршења услуга управљања Пројектом изградње станова за припаднике снага безбедности.

Уговорима о правима и обавезама директора које је Грађевинска дирекција Србије д. о. о. Београд, закључила дана 25.2.2020. године, са привредним друштвима „SPV Ibar“ д. о. о. Краљево, „SPV Lepenica“ д. о. о. Крагујевац, „SPV Dunav“ д. о. о. Нови Сад, „SPV Tisa“ д. о. о. Нови Сад, „SPV Avala“ д. о. о. Београд и „SPV Рџиња“ д. о. о. Врање, која су инвеститори изградње стамбених објеката за потребе припадника служби безбедности, уређена је исплата накнаде „Грађевинској дирекцији Србије“ д. о. о. Београд, као директору. Накнада за рад директора укључује и накнаду за управљање пројектом на локацијама за изградњу стамбених објеката за потребе припадника служби безбедности. Овим уговорима су уређени послови „Грађевинске дирекције Србије“ д. о. о. Београд као директора наведених привредних друштава.

Уговори о правима и обавезама директора су закључени на основу Закључка Владе Републике Србије 05 број 401-10939/2019 од 31.10.2019. године.



Уговором о вршењу услуга – управљање Пројектом изградње станова за припаднике снага безбедности, закљученим између Републике Србије, Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, као наручиоца и „Грађевинске дирекције Србије“ д. о. о. Београд као пружаоца услуге, заведен код наручиоца под бројем 404-02-140/12/2018-02 од 8.11.2018. године и код пружаоца услуге под бројем IP-6102/18 од 9.11.2018. године и Анексом 1 овог уговора од 10.12.2020. године, уређене су услуге пружаоца услуге у вези са управљањем пројектовањем, услуге у периоду грађења објекта, услуге које се односе на стручни надзор, услуге које се односе на безбедност и здравље на раду у фази извођења радова, цена услуга, рок, начин и динамика плаћања, рок вршења услуга и др.

Приходи од закупа апартмана у износу од 26.346 хиљада динара, односе се на приходе од закупа апартмана које остварује „Грађевинска дирекција Србије“ д. о. о. Београд – Огранак „Novel Inn“ (у даљем тексту: „Novel Inn“), на основу уговора о закупу непокретности – апартмана на адреси ул. Милеве Марић Ајнштајн, Нови Београд, закључених са закупцима непокретности. Апартмани који су предмет закупа су опремљени, са пружањем додатних услуга, које су наведене у Одлуци о ценама закупа апартмана и гаражних места у огранку „Грађевинска дирекција Србије“ д. о. о. – „Novel Inn“, заведене под бројем IP 714/20 од 28.2.2020. године. Поред ове одлуке, током 2020. године, примењивале су се и одлуке о цени закупа апартмана које су донете за поједине дугорочне закупце апартмана.

Приходи од услуга одржавања некретнина у износу од 22.600 хиљада динара, односе се на приходе од услуга одржавања станова, локала (пословног простора) и гаражних (паркинг) места у стамбено-пословном комплексу „Земунске капије“ у Земуну, остварене у складу са уговорима о пружању услуга закљученим са корисницима некретнина.

Приходи од услуга ноћења у износу од 15.223 хиљаде динара, односе се на приходе од услуга ноћења у апартманима „Novel Inn“, остварене у складу са Одлукама о ценовнику и промоцијама, важећим у 2020. години.

Приходи од других услуга у износу од 2.760 хиљада динара, односе се на приходе од услуга дневног боравка у апартманима „Novel Inn“, услуга закупа пословног простора, закупа паркинга и др.

На основу узорковане документације, утврђено је да исказани приходи од продаје производа и услуга у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.4.2. Набавна вредност продате робе (група рачуна 50)

| | у 000 динара | |
|--|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Набавна вредност продате робе</i> | | |
| Набавна вредност некретнина прибављених ради продаје | 973.780 | 2.766.141 |
| Свега: | 973.780 | 2.766.141 |

Набавна вредност продате робе у износу од 973.780 хиљада динара се односи на набавну вредност некретнина изграђених/купљених ради даље продаје.

Набавна вредност се почетно утврђује као производ укупне набавне вредности и процента изграђених квадрата (м²) у укупно изграђеном објекту на начин да је:

- набавна вредност станова једнака укупној набавној вредности објекта у припреми помножена за проценат учешћа квадратних метара станова у укупно изграђеним квадратним метрима;



- набавна вредност локала једнака укупној набавној вредности објекта у припреми помножена за проценат учешћа квадратних метара локала у укупно изграђеним квадратним метрима;

- набавна вредност гаража и гаражних места једнака укупној набавној вредности објекта у припреми помножена за проценат учешћа квадратних метара гаража и гаражних места у укупно изграђеним квадратним метрима, која се затим коригује за умањење од 30% за вредност локала, односно 70% за вредност гаражних места, док се за обрачунати износ умањења коригује износ стана увећањем. До наведене корекције долази због неједнаке наплате грађевинског земљишта за стамбене и пословне просторе, као и за наплату прикључака на комуналне мреже.

Обрачун набавне вредности и цене коштања дефинисани су Методологијом број 131196 од 4.11.2011. године.

На основу узорковане документације и спроведених ревизорских поступака, утврђено је да исказана Набавна вредност продајне робе у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.4.3. Трошкови материјала (група рачуна 51 осим 513)

| | у 000 динара | |
|---|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Трошкови материјала</i> | | |
| Трошкови материјала за израду | 33.267 | 4.760 |
| Трошкови осталог материјала (режијског) | <u>4.453</u> | <u>3.892</u> |
| Свега: | 37.720 | 8.652 |

Трошкови материјала у износу од 37.720 хиљада динара, односе се на трошкове материјала за израду у износу од 33.267 хиљада динара и трошкове осталог материјала (режијског) у износу од 4.453 хиљаде динара.

Трошкови материјала за израду у износу од 33.267 хиљада динара односе се на трошкове набавке инвентара у Огранку Друштва – Novel Inn у износу од 24.900 хиљада динара ради опремања смештајних капацитета у складу са делатношћу огранка, једнократног отписа алата и инвентара у износу од 8.239 хиљада динара и осталих трошкова у износу од 128 хиљада динара.

Трошкови осталог материјала (режијског) у износу од 4.453 хиљаде динара односе се на трошкове санитарног материјала, електроматеријала, средстава за хигијену и другог режијског материјала.

На основу узорковане документације, утврђено је да исказани трошкови материјала у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.4.4. Трошкови горива и енергије (рачун 513)

| | у 000 динара | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Трошкови горива и енергије</i> | | |
| Трошкови горива и енергије | <u>17.257</u> | <u>22.496</u> |
| Свега: | 17.257 | 22.496 |



Трошкови горива и енергије исказани у износу од 17.257 хиљада динара, односе се на трошкове осталих горива у износу од 1.707 хиљада динара, трошкове електричне енергије у износу од 14.111 хиљада динара, трошкове грејања у износу од 1.439 хиљада динара.

Трошкови електричне енергије у износу од 14.111 хиљада динара се односе на рефундацију средстава привредном друштву „Кото“ д. о. о. Београд за утрошену електричну енергију на локацији „Земунске капије“ у Земуну, у износу од 484 хиљаде динара, у складу са Одлуком директора Друштва од 29.4.2020. године и трошкове електричне енергије прибављене у складу са уговорима закљученим са ЈП „ЕПС“ Београд.

Трошкови осталих горива у износу од 1.707 хиљада динара, односе се на трошкове погонског горива за службена возила по рачунима „НИС“ а. д. Нови Сад.

Трошкови грејања у износу од 1.439 хиљада динара, односе се на трошкове топлотне енергије за 2020. годину по рачунима ЈКП „Београдске електране“ Београд, ЈКП „Енергана Сомбор“ и др.

На основу узорковане документације, утврђено је да исказани трошкови горива и енергије у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.4.5. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи (група рачуна 52)

| | у 000 динара | |
|--|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи</i> | | |
| Трошкови зарада и накнада зарада (брuto) | 227.952 | 166.978 |
| Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада на терет послодавца | 37.769 | 28.636 |
| Трошкови накнада по уговору о делу | 1.442 | 745 |
| Трошкови накнада члановима органа управљања и надзора | 5.843 | 3.946 |
| Остали лични расходи и накнаде | <u>14.180</u> | <u>11.478</u> |
| Свега | 287.186 | 211.783 |

Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи у износу од 278.186 хиљада динара, се односе на трошкове зарада и накнаде зарада (брuto) у износу од 227.952 хиљаде динара, трошкове пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада на терет послодавца у износу од 37.769 хиљада динара, трошкове накнада по основу уговора о делу у износу од 1.442 хиљаде динара, трошкове накнада члановима органа управљања и надзора у износу од 5.843 хиљаде динара и остале личне расходе и накнаде у износу од 14.180 хиљада динара.

Трошкови зарада и накнада зарада (брuto) износе 227.952 хиљаде динара.

Зараде и накнаде зарада Друштва обрачунавају се у складу са Законом о раду, Правилником о раду, Правилником о унутрашњој организацији и систематизацији послова (радних места) и појединачним Уговорима о раду закљученим између Друштва и запослених.

Основна зарада утврђује се у месечном новчаном износу тако што се коефицијент одређен појединачним уговорима о раду, у оквирима коефицијената утврђених општим актом за одређено радно место, множи са ценом рада по коефицијенту одређеном Одлуком Директора број 144846 од 31.5.2012. године, у висини износа од 24.810 динара бруто вредности за коефицијент.

Правилником о раду, чланом 62 став 4, дефинисано је да основна зарада уговором о раду може бити увећана за највише 20%.



Поред основне зараде, запослени имају право на део зараде по основу радног учинка и увећане зараде. Зарада по основу радног учинка се односи на остварене резултате рада, изражава се одговарајућом оценом вреднованом од 1 до 5, у складу са квалитетом и обимом обављеног посла, благовремено извршавање послова, доприноса тимском раду, радне дисциплине и других елемената од значаја за оцену. Радни учинак утврђује непосредни руководиоца запосленог, на месечном нивоу, према утврђеним плановима, стандардима и нормативима постављеним за извршавање послова одређеног радног места. За резултат рада зарада може да се увећа за највише 30% односно да се смањи за највише 30%. Увећана зарада, у складу са чланом 64 Правилника о раду односи се на: увећање зараде по основу: 1) прековременог рада – 26% од основице; 2) за рад ноћу и рад у сменама – 26% од основице; 3) за рад на дан државног и верског празника који је нерадан дан – 110% од основице; 4) по основу времена проведеног на раду, за сваку пуну годину рада остварену у радном односу – 0,5% од основице.

Просечна месечна зарада по запосленом у Друштву у 2020. години је износила 227 хиљада динара бруто, односно 137 хиљада динара нето, обрачуната као дванаестомесечни просек.

На дан 31.12.2020. године Друштво је имало 96 запослених.

Зараде руководиоца Друштва који су имали заснован радни однос у Друштву на дан 31.12.2020. године, и то в.д. директора, заменик директора, извршни директор и четири помоћника директора:

| у 000 динара | | | | |
|----------------------------|-----------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Кључни руководиоци Друштва | Број лица | Бруто зарада за 2020. год. | Нето зарада за 2020. год. | Просечна месечна нето зарада |
| Укупно: | 7 | 27.989 | 19.941 | 262 |

Напомене: заменик директора засновао радни однос у Друштву дана 1.7.2020. године, а један помоћник директора је засновао радни однос у Друштву дана 2.3.2020. године.

Зарада Директора утврђена је на исти начин као и за остале запослене у Друштву. Коefицијент је дефинисан Правилником о унутрашњој организацији и систематизацији послова (члан 66) и множи се ценом рада.

Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада на терет послодавца исказани су у износу од 37.769 хиљада динара, а обрачунати су и исказани узимајући у обзир усклађени динарски неопорезиви износ од 16.300 динара који се примењује на исплате од 1. фебруара 2020. до 31. децембра 2020. године за обрачун пореза у висини 10% пореске основице, затим доприноси за пензијско и инвалидско осигурање обрачунати у висини 11,50% и допринос за здравствено осигурање у висини 5,15% основице за обрачун доприноса.

Трошкови накнада по уговорима о делу исказани су у износу од 1.442 хиљаде динара. Уговори о делу закључени су са укупно четири лица ангажованих:

1) на пословима координатора за безбедност и здравље на раду на градилишту у Врању, са једним стручним лицем на период од 22.7.2019. до 21.7.2020. године, као и на градилишту у Нишу са једним стручним лицем на период од 22.7.2019. до 21.7.2020. године;



2) на изради налаза и мишљења судског вештака као и присуство судског вештака на рочиштима, закључена су два уговора са истим стручним лицем са лиценцом сталног судског вештака у области грађевине;

3) на пословима стручног лица за утврђивање и оверу резерви подземних вода на територији Републике Србије са задатком стручног прегледа Елабората о резервама подземних вода и сачињавања извештаја о извршеном прегледу, по Решењу Министарства рударства и енергетике број 119-01-106/1/2014-2 од 19.11.2018. године и Изменом Решења број 119-01-106/1/2014-2 од 23.1.2019. године. Накнада члану радне групе коју је „Грађевинска дирекција Србије“ д. о. о. Београд исплатила по налогу Министарства износи укупно 17 хиљада динара.

Укупно исплаћене нето накнаде по наведеним уговорима износе 917 хиљада динара, на трошкове пореза односи се 231 хиљада динара, на трошкове доприноса односи се 294 хиљаде динара што чини укупан трошак настао за закључене уговора о делу у износу од 1.442 хиљаде динара.

Трошкови накнада члановима органа управљања и надзора исказани су у износу од 5.843 хиљаде динара и односе се на накнаде председника и чланова Скупштине Друштва, у складу са Одлуком Скупштине Друштва број IP-6878/19 од 12. децембра 2019. године, којом је прописан износ накнаде уз уважавање препоруке о критеријумима за утврђивање износа накнада по Закључку Владе Републике Србије 05 број 120-4780/2008 од 6.11.2008. године и то у наведеним износима:

- председник Скупштине Друштва – 85 хиљада динара;
- чланови Скупштине Друштва – 57 хиљада динара.

У току 2020. године одржано је 13 седница Скупштине.

Преглед накнада члановима Скупштине Друштва дат је у следећем прегледу:

у 000 динара

| Функција | Износ по Одлуци | Исплаћено (нето) у 2020. години | Порези и доприноси | Исплаћено у 2020. год. (брuto) |
|---------------|-----------------|---------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Председник | 85 | 1.021 | 584 | 1.605 |
| Чланови | 57 | 2.685 | 1.553 | 4.238 |
| Свега: | | 3.706 | 2.137 | 5.843 |

Остали лични расходи и накнаде у износу од 14.180 хиљада динара се односе на уплате у добровољни пензијски фонд у износу од 6.523 хиљаде динара, накнаде трошкове превоза на рад и са рада у износу од 3.409 хиљада динара, трошкове отпремнина исплаћених за одлазак у пензију за два запослена којима је престао радни однос по основу пензионисања у 2020. години у износу од 1.149 хиљада динара, трошкове службених путовања у земљи у износу од 1.013 хиљада динара, солидарну помоћ исплаћену запосленима у износу од 1.053 хиљада динара, трошкове за новогодишње пакетиће и рођење деце запослених у износу од 924 хиљада динара и трошкове осталих личне расхода у укупном износу од 109 хиљада динара.

Накнаде трошкова превоза за долазак и одлазак са рада исказане у пословним књигама и финансијским извештајима у износу од 3.409 хиљада динара, исплаћују се запосленима: према важећој цени месечне персонализоване картице за запослене у јавном градском превозу за интегрисани тарифни систем; у висини трошкова по цени појединачне карте аутобуског превоза за запослене који станују и имају пребилалишта ван територије града Београда; као и накнаде трошкова превоза које запослени користи у службене сврхе у пуном износу за који приложи возне карте, рачуне за потрошено гориво за коришћење службеног возила или рачуне такси услуга, што одобрава непосредни руководиоца.



Друштво уредно документује трошкове превоза на начин да запослени достављају оригиналне примерке рачуна купљених аутобуских карата и рачуна за куповину горива, фотокопирани примерак рачуна са именом и презименом запосленог, датумом предаје рачуна, наводом месеца на који се рачун односи и потписом запосленог као доказ да је документовао настали трошак превоза.

Међутим, у поступку ревизије је утврђено да Друштво исплаћује запосленима накнаду трошкова превоза и за дане које запослени нису провели на раду односно за дане годишњег одмора и других основаних одсустава, што није у складу са одредбама члана 118 став 1 тачка 1) Закона о раду³⁷ и члана 67 став 1 Правилника о раду Друштва, којима је прописано и уређено 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.

У складу са наведеним одредбама Закона о раду и Правилника о раду Друштва³⁸, запослени имају право на накнаду трошкова превоза за долазак и одлазак са рада, за дане проведене на раду, односно имају право на накнаду трошкова превоза на рад и са рада сразмерно данима проведеним на раду. За дане одсуствовања са рада запослени немају право накнаде трошкова превоза на рад и са рада с обзиром да у току периода коришћења годишњег одмора и других одсуства са рада, трошак превоза за долазак и одлазак са рада није ни настао.

На основу наведеног, Друштво исплаћује запосленима накнаду трошкова превоза и за дане које запослени нису провели на раду односно за дане годишњег одмора и других основаних одсустава, када запослени није имао трошкове превоза за долазак и одлазак са рада, што није у складу са одредбама члана 118 став 1 тачка 1) Закона о раду и члана 67 став 1 Правилника о раду Друштва.

У поступку ревизије, Друштво је отклонило наведену неправилност тако што је почев од обрачуна накнаде трошкове превоза на рад и са рада за месец јул 2021. године извршило обрачун накнаде сразмерно данима проведеним на раду, у износу од 298 хиљада динара нето. За дане одсуствовања са рада запосленима није обрачуната накнада трошкова превоза на рад и са рада. Исплата накнаде је извршена 2. августа 2021. године.

На основу узорковане документације и спроведених ревизорских поступака, утврђено је да исказани трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.4.6. Трошкови производних услуга (група рачуна 53)

| | у 000 динара | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | 31.12.2020. | 31.12.2019. |
| <i>Трошкови производних услуга</i> | | |
| Трошкови услуга на изради учинака | 107.399 | 130.874 |
| Трошкови транспортних услуга | 4.250 | 4.093 |
| Трошкови услуга одржавања | 9.363 | 10.337 |
| Трошкови закупнина | 3.381 | 7.663 |
| Трошкови рекламе и пропаганде | 43.702 | 47.302 |
| Трошкови осталих услуга | <u>31.545</u> | <u>22.112</u> |
| Свега: | 199.640 | 222.381 |

³⁷ „Службени гласник РС“, бр. 24/05, 61/05, 54/09, 32/13, 75/14, 13/17 – одлука УС, 113/17 и 95/18 – аутентично тумачење

³⁸ Пречишћен текст број IN 129/15 од 12.2.2015. године и Правилници о изменама и допунама Правилника о раду број IN 226/16 од 14.3.2016. године, број IN 534/16 од 25.5.2016. године, број IN 642/16 од 22.6.2016. године, број IN 1139/17 од 29.12.2017. године, број IN 564/20 од 12.8.2020. године, број IN 662/20 од 28.9.2020. године и број IN 677/20 од 5.10.2020. године



Трошкови производних услуга у износу од 199.640 хиљада динара, односе се на трошкове услуга на изради учинака у износу од 107.399 хиљада динара, трошкове рекламе и пропаганде у износу од 43.702 хиљаде динара, трошкове осталих услуга у износу од 31.545 хиљада динара, трошкове услуга одржавања у износу од 9.363 хиљаде динара, трошкове транспортних услуга у износу од 4.250 хиљада динара и трошкове закупнина у износу од 3.381 хиљаде динара.

Трошкови услуга на изради учинака у износу од 107.399 хиљада динара односе се на трошкове санације непријатних мириса и загађујућих материја на објектима 1 и 3 у насељу Др Иван Рибар на Новом Београду по Анексу 1 Уговора закљученим са извођачем „Левер инжењеринг“ д. о. о. Београд, број IP–3449/19 од 4.7.2019. године, ради довођења наведених објеката у функционално стање, у износу од 78.338 хиљада динара, затим трошкове пројектовања и извођења система техничке заштите у објекту 1 на локацији насеље Др Иван Рибар по Уговору број IP–4/20 од 8.1.2020. године закљученим са извођачем „Almaks systems“ д. о. о. Београд у износу од 2.388 хиљада динара, трошкове набавке, испоруке и уградње система климатизације на објектима у насељу Др Иван Рибар по Уговору број IP–5995/19 од 19.11.2019. године закљученим са добављачем „Standard Invest Group“ д. о. о. Београд у износу од 1.890 хиљада динара и друге трошкове услуга на изради учинака у укупном износу од 24.783 хиљаде динара.

Трошкови рекламе и пропаганде у износу од 43.702 хиљаде динара, односе се на трошкове медијске кампање за 2020. годину у сврху продаје непокретности у износу од 40.548 хиљада динара, трошкове рекламног материјала у износу од 1.054 хиљада динара, трошкове фотографисања и снимања локација на којима се налазе непокретности које су предмет продаје у износу од 255 хиљада динара и друге трошкове рекламе и пропаганде у износу од 1.845 хиљада динара.

Трошкови осталих услуга у износу од 31.545 хиљада динара, односе се највећим делом на трошкове одржавања објеката С, D, Е и G у стамбено-пословном комплексу „Земунске капије“ у Земуну у износу од 20.870 хиљада динара, на основу Уговора IP 6796/18 од 12.12.2018. године.

На основу узорковане документације, утврђено је да исказани трошкови производних услуга у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.4.7. Трошкови амортизације (рачун 540)

| | у 000 динара | |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| Трошкови амортизације | | |
| Трошкови амортизације | 10.129 | 8.725 |
| Трошкови амортизације за Огранак „Novel Inn“ | <u>28.999</u> | <u>25.882</u> |
| Свега | 39.128 | 34.607 |

Трошкови амортизације износе 39.128 хиљада динара и односе се на амортизацију грађевинских објеката „Грађевинске дирекције Србије“ д. о. о. у износу од 4.705 хиљада динара, грађевинских објеката Огранка „Novel Inn“ у износу од 25.228 хиљада динара, инвестиционих некретнина у износу од 944 хиљаде динара, опреме „Грађевинске дирекције Србије“ д. о. о. у износу од 1.135 хиљада динара, опреме Огранка „Novel Inn“ у износу од 3.771 хиљада динара и возила у износу 3.345 хиљаде динара.



На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је да исказани трошкови амортизације у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.4.8. Трошкови дугорочних резервисања (рачун 541 до 549)

| | у 000 динара | |
|--|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Трошкови дугорочних резервисања</i> | | |
| Трошкови осталих резервисања | 18.006 | 262.914 |
| Свега: | 18.006 | 262.914 |

Трошкови дугорочних резервисања у износу од 18.006 хиљада динара односе се на извршена резервисања по основу Одлуке Скупштине Друштва број IN-61/1/21 од 2.2.2021. године за укупно 14 судских спорова који се воде против Друштва, а за који је извршена процена негативног исхода од стране стручне службе Друштва. Веза, *Напомена 3.3.12.*

На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је да трошкови дугорочних резервисања не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.4.9. Нематеријални трошкови (група рачуна 55)

| | у 000 динара | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Нематеријални трошкови</i> | | |
| Трошкови непроизводних услуга | 18.615 | 16.273 |
| Трошкови репрезентације | 2.363 | 3.750 |
| Трошкови премија осигурања | 3.959 | 2.501 |
| Трошкови платног промета | 1.405 | 3.375 |
| Трошкови чланарина | 800 | 972 |
| Трошкови пореза | 21.856 | 34.931 |
| Остали нематеријални трошкови | <u>7.801</u> | <u>4.416</u> |
| Свега: | 56.799 | 66.218 |

Нематеријални трошкови у износу од 56.799 хиљада динара обухватају трошкове непроизводних услуга у износу од 18.615 хиљада динара, трошкове репрезентације у износу од 2.363 хиљаде динара, трошкове премија осигурања у износу од 3.959 хиљада динара, трошкове платног промета у износу од 1.405 хиљада динара, трошкове чланарина у износу од 800 хиљада динара, трошкове пореза у износу од 21.856 хиљада динара и остале нематеријалне трошкове у износу 7.801 хиљаде динара.

Трошкови непроизводних услуга у износу од 18.615 хиљада динара се односе на трошкове осталих непроизводних услуга у износу од 6.303 хиљаде динара, трошкове услуга одржавања рачунара и лиценци у износу од 6.059 хиљада динара, трошкове непроизводних комуналних услуга у износу од 2.565 хиљада динара, трошкове консултантских услуга у износу од 1.115 хиљада динара, трошкове адвокатских услуга у износу од 915 хиљада динара и остале трошкове непроизводних услуга у износу од 1.658 хиљада динара.

Највећи износ трошкова осталих непроизводних услуга се односи на услуге прања веша за смештајни објекат „Novel Inn“ за фебруар 2020. године, у износу од 320 хиљада динара, по рачуну добављача „Ваћа“ д. о. о. Београд од 29.2.2020. године, одржавање хигијене „Грађевинске дирекције Србије“ д. о. о. по месечним рачунима у износу од 270 хиљада динара Привредног друштва „Transly“ д. о. о. Београд, чишћење смештајног објекта „Novel



Ипн“ у износу од 100 хиљада динара по рачуну привредног друштва „Transly“ д. о. о. Београд од 29.2.2020. године.

Трошкови услуга одржавања рачунара и лиценци се односе на лиценце Microsoft, у износу од 2.495 хиљада динара по рачуну добављача „Extreme“ д. о. о. Београд од 21.5.2020. године, AutoCAD лиценцу, у износу од 392 хиљаде динара по рачуну добављача „TeamCAD“ д. о. о. Београд од 27.5.2020. године, годишњу лиценцу NAV, у износу од 300 хиљада динара по рачуну добављача „GoPro“ д. о. о. Београд од 5.3.2020. године и др.

Трошкови непроизводних комуналних услуга се односе највећим делом на испоручену воду по рачунима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Трошкови консултантских услуга се највећим делом односе на консултантске услуге из области људских ресурса, у износу од 411 хиљада динара по рачуну Агенције „Sinapsa“ Београд од 28.1.2020. године.

Трошкови адвокатских услуга се највећим делом односе на услуге ревизије финансијских извештаја за 2019. годину, у износу од 480 хиљада динара по рачуну „Baker Tilly WB revizija“ Београд од 26.2.2020. године.

Остали трошкови непроизводних услуга се односе на услуге Републичког геодетског завода у износу од 656 хиљада динара, трошкове других услуга у вези стручног образовања у износу од 547 хиљада динара, трошкове обнове чланарине за лиценце Инжењерске коморе Србије у износу од 255 хиљада динара и друге трошкове у износу од 200 хиљада динара.

Трошкови репрезентације у износу од 2.363 хиљаде динара се односе на трошкове репрезентације у предузећу у износу од 1.885 хиљада динара и остале трошкове везане за репрезентацију у износу од 478 хиљада динара.

Највећи износ трошкова репрезентације у предузећу се односи на набављене сокове, воду, кафу, чај и др. у износу од 79 хиљада динара по рачуну добављача „BBC Promet“ д. о. о. од 19.5.2020. године.

Трошкови премија осигурања у износу од 3.959 хиљада динара се односе на осигурање некретнина у износу од 2.299 хиљада динара, осигурање од одговорности према трећим лицима у износу од 959 хиљада динара, каско осигурање за моторна возила у износу од 604 хиљада динара и остале трошкове премија осигурања у износу од 97 хиљада динара.

Осигурање некретнина се односи на премије осигурања од пожара за период од 1.1.2020. до 31.12.2020. године, у износу од 2.299 хиљада динара по рачуну компаније „Дунав осигурање“ од 22.1.2020. године.

Осигурање од одговорности према трећим лицима у износу од 959 хиљада динара се највећим делом односи на премије осигурања опште одговорности за период од 1.1.2020. до 31.12.2020. године, у износу од 357 хиљада динара по рачуну компаније „Дунав осигурање“ од 10.12.2019. године и осигурање гостију, посетилаца и туриста од незгоде, у износу од 602 хиљаде динара по месечним рачунима компаније „Дунав осигурање“.

Трошкови пореза у износу од 21.856 хиљада динара се односе на трошкове пореза на имовину у износу од 15.793 хиљаде динара, интерни обрачун ПДВ-а у износу од 1.747 хиљада динара, трошкове пореза на пренос апсолутних права у износу од 1.363 хиљаде динара и остале трошкове пореза у износу од 2.953 хиљаде динара.

Остали нематеријални трошкови у износу од 7.801 хиљада динара се односе на трошкове такси – судских и административних, у износу од 6.164 хиљаде динара и друге нематеријалне трошкове.



На основу узорковане документације, утврђено је да исказани нематеријални трошкови у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.4.10. Финансијски расходи (група рачуна 56)

| | у 000 динара | |
|--|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Финансијски расходи</i> | | |
| Расходи камата (према трећим лицима) | 27.527 | 17.673 |
| Негативне курсне разлике (према трећим лицима) | 32 | 3.928 |
| Расходи по основу ефеката валутне клаузуле (према трећим лицима) | <u>194</u> | <u>5.114</u> |
| Свега: | 27.753 | 26.715 |

Финансијски расходи у износу од 27.753 хиљаде динара се односе на расходе камата у износу од 27.527 хиљада динара, негативне курсне разлике у износу од 32 хиљаде динара и расходе по основу ефеката валутне клаузуле у износу од 194 хиљаде динара.

Расходи камата у износу од 27.527 хиљада динара се односе на камате по дугорочном кредиту за обртна средства добијеном од „Српске банке“ а. д. Београд у износу од 18.017 хиљада динара и камате по дугорочном кредиту ради финансирања изградње стамбено пословног објекта Г на локацији „Земунске капије“ добијеном од „Комерцијалне банке“ а. д. Београд у износу од 9.482 хиљаде динара, а остатак од 28 хиљада динара се односи на затезне камате.

На основу узорковане документације, утврђено је да исказани финансијски расходи у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.4.11. Приходи од усклађивања вредности остале имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха (рачуни 683 и 685)

| | у 000 динара | |
|---|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Приходи од усклађивања вредности остале имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха</i> | | |
| Приходи од усклађивања вредности потраживања и краткорочних финансијских пласмана | <u>11.626</u> | <u>10.032</u> |
| Свега: | 11.626 | 10.032 |

Приходи од усклађивања вредности остале имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха у износу од 11.626 хиљада динара у целости се односи на приходе од усклађивања вредности потраживања и краткорочних финансијских пласмана, од чега се на наплату датог аванса из ранијих година за који је била извршена исправка вредности односи 9.010 хиљада динара, по закљученом Вансудском поравнању број IP-2237/20 од 26.6.2020. године ради мирног решавања судског спора покренутог против четири неограничено солидарна дужника, којом приликом је прихваћен предлог за исплату $\frac{1}{4}$ дуга од 36.045 хиљада динара ради повлачења тужбеног захтева према једном од солидарних дужника у спору - „Орнамент-инвестинжењеринг“ д. о. о. Београд. Уплату је извршио „Орнамент-инвестинжењеринг“ д. о. о. Београд, дана 29.6.2020. године у корист ових прихода.



Преостали износ од 2.616 хиљада динара односи се на приходе остварене продајом непокретности, два стана у Тутину након утврђене ништавости претходно закључених уговора о промету ових непокретности, бесправним располагањем од стране неовлашћених правних лица и то:

1) Стана површине 55м² у Тутину по Уговору о купопродаји број IP-981/20 од 17.8.2020. године, у износу од 1.308 хиљада динара.

Пресудом Привредног суда у Краљеву број 4 П 209/19 од 6.3.2019. године, извршном 1.4.2019. године потврђена је апсолутна ништавост Уговора о купопродаји које је закључило Предузеће „Прилата“ д. о. о. Топола, а које је неовлашћено располагало наведеним станом и извршило промет непокретности која представља ванкњижно власништво „Грађевинске дирекције Србије“ д. о. о. Београд, изграђеног по Уговору о заједничкој изградњи суфинансирању стамбене зграде, са Општином Тутин, број 889717 од 22.7.2003. године.

Након утврђене ништавости Друштво је као власник непокретности, у складу са Понудом купца који је у поседу стана и Одлуком Скупштине Друштва број IP-702/20 од 27.2.2020. године закључило Уговор о купопродаји број IP-981/20 од 17.8.2020. године.

2) Стана површине 55м² у Тутину по Уговору о купопродаји број IP-3447/20 од 3.9.2020. године, у износу од 1.308 хиљада динара.

Пресудом Привредног суда у Краљеву број 5 П 189/16 од 6.3.2019. године, потврђеном Пресудом Привредног апелационог суда у Београду број 8 Пж. 749/19 од 17.06.2020. године, потврђена је апсолутна ништавост Уговора о купопродаји које је закључило Предузеће „Прилата“ д. о. о. Нови Сад, а које је неовлашћено располагало наведеним станом и извршило промет непокретности која представља ванкњижно власништво „Грађевинске дирекције Србије“ д. о. о. Београд, изграђеног по Уговору о заједничкој изградњи суфинансирању стамбене зграде, са Општином Тутин, број 889717 од 22.7.2003. године.

Након утврђене ништавости Друштво је као власник непокретности, у складу са Понудом купца – физичког лица које је претходно закључило уговор са правним лицем „Прилата“ д. о. о. Нови Сад и Одлуком Скупштине Друштва број IP-2685/20 од 20.7.2020. године, закључило Уговор о купопродаји број IP-3447/20 од 3.9.2020. године и остварило приход у износу од 1.308 хиљада динара исказан на овој билансној позицији.

На основу наведене документације, утврђено је да исказани приходи од усклађивања вредности остале имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.4.12. Остали приходи (група рачуна 67 и 68, осим 683 и 685)

| | у 000 динара | |
|---|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Остали приходи</i> | | |
| Остали приходи | 96.619 | 22.579 |
| Приходи по основу усклађивања вредности имовине | <u>286.976</u> | <u>0</u> |
| Свега: | 383.595 | 22.579 |

Остали приходи у износу од 383.595 хиљада динара се односе на остале приходе у износу од 96.619 хиљада динара и приходе по основу усклађивања вредности имовине у износу од 286.976 хиљада динара.



Остали приходи у износу од 96.619 хиљада динара односе се на:

- приходе од смањења обавеза у износу од 51.218 хиљаду динара извршених у корист прихода по Одлуци о усвајању пописа број IP-431/21 од 29.1.2021. године, коју је донела Скупштина Друштва на основу предлога појединачних пописних комисија, због наступања застарелости обавеза;
- приходе од укидања резервисања за трошкове судских спорова у укупном износу од 43.238 хиљада динара по Одлуци Скупштине Друштва број IN-61/1/21 од 2.2.2021. године, за окончана три судска спора;
- затварање обавезе у износу од 1.034 хиљаде динара према Општини Куршумлија у корист осталих прихода, а на основу Анекса I Уговора о регулисању права и обавеза у вези са наставком изградње стамбеног објекта на локацији „Расадник 1“ у Куршумлији, број IP-4331/20 од 27.10.2020. године, закљученог са Општином Куршумлија; и
- остало у износу од 1.129 хиљада динара.

Приходи по основу усклађивања вредности имовине у износу од 286.976 хиљада динара, односе се на повећање вредности залиха у износу од 260.792 хиљада динара, односно укидање ранијег обезвређења залиха сталних средстава намењених продаји након извршене санације непријатних мириса и загађујуће материје окончане у јулу 2020. године, а по предлогу изнетом од стране комисије за процену, у Налазу и мишљењу о процени вредности непокретности у стамбено-пословном објекту 1 спратности По+П+6+Пс на локацији Др Иван Рибар, број IN-568/20 од 13.8.2020. године, на основу усвојене Одлуке Скупштине Друштва број IP-3189/20 од 19.8.2020. године, а преостали износ од 26.184 хиљада динара, односи се на затварање исправке вредности у корист прихода по Записнику о пресечном обрачуну број IP-3267/20 од 25.8.2020. године, услед трајне обуставе на радовима изградње комерцијалног објекта – станице за снабдевање горивом, у насељу „ Степа Степановић“, по Закључку Владе Републике Србије 05 Број: 351-8811/2019-1 од 5.9.2019. године.

На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је да исказани остали приходи у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.4.13. Остали расходи (група рачуна 57 и 58, осим 583 и 585)

| | у 000 динара | |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| Остали расходи | | |
| Остали расходи | 32.825 | 9.128 |
| Расходи по основу обезвређења имовине | <u>8.954</u> | <u>40.697</u> |
| Свега: | 41.779 | 49.825 |

Остали расходи у износу од 41.779 хиљада динара се односе на остале расходе у износу од 32.825 хиљада динара и расходе по основу обезвређења имовине у износу од 8.954 хиљада динара.

Остали расходи у износу од 32.825 хиљада динара се односе на остале непоменути расходе у износу од 30.716 хиљада динара, расходе по основу директног отписа потраживања у износу од 2.081 хиљада динара и губитке по основу расходовања основних средстава у износу од 28 хиљада динара.

Остали непоменути расходи у износу од 30.716 хиљада динара се односе на расходе по Одлуци Скупштине Друштва број IP-4537/19 од 16.9.2019. године у износу од 19.488 хиљада



динара, донетом у складу са Закључком Владе Републике Србије 05 Број: 351-8811/2019-1 од 5.9.2019. године којим се Друштву налаже трајна обустава радова на изградњи комерцијалног објекта – станице за снабдевање горивом у насељу „ Степа Степановић“, а на основу Записника о пресечном обрачуну број IP 3267/20 од 25.8.2020. године, затим на донацију државном фонду за борбу против Корона вируса у износу од 10.000 хиљада динара по Одлуци Скупштине Друштва IN-179/20 од 27.3.2020. године, трошкове судске таксе по Налогу и Опомени Привредног суда у Београду број П-6036/2014 од 28.5.2020. године у укупном износу од 599 хиљада динара и остале непоменуте расходе у укупном износу од 629 хиљада динара.

Расходи по основу директног отписа потраживања у износу од 2.081 хиљаде динара се односе на отпис дуга КК Партизан, по Одлуци Скупштине Друштва број IP-3190/20 од 19.8.2020. године. Наведени износ отписаног потраживања чини 60% од укупних потраживања од КК Партизан насталих по Уговору о сукцесивном закупу број IP-3812/19 од 1.8.2019. године, закљученом ради закупа смештајних јединица Огранка Грађевинске дирекције Србије – Novel Inn, за потребе кошаркашког клуба.

Губици по основу расходања основних средстава у износу од 28 хиљада динара односе се на отпис основних средстава, по Одлуци Скупштине Друштва о усвајању Извештаја о попису, број IP-431/21 од 29.1.2021. године, због оштећења и техничке неисправности једног преносивог рачунара и крађе другог преносивог рачунара.

Расходи по основу обезвређења имовине у износу од 8.954 хиљада динара се односе на смањење вредности залиха у складу са Одлуком број IP-431/21 од 29.1.2021. године којом је Скупштина Друштва усвојила Извештај централне пописне комисије о попису имовине, обавеза и потраживања Грађевинске дирекције Србије д. о. о. Београд са стањем на дан 31.12.2020. године, број IN-24/21 од 15.1.2021. године.

Корекција залиха у укупном износу од 8.954 хиљада динара, односи се на:

- смањење вредности грађевинских објеката - готових станова и других економски дељивих целина изграђених/купљених ради даље продаје у укупном износу од 7.064 хиљаде динара. Од наведеног износа највећа корекција вредности се односи на умањење вредности локала на локацији Иван Рибар објекат 1 улаз А локал бр. 3 у износу од 4.608 хиљада динара и умањење вредности локала на локацији Иван Рибар објекат 1 улаз Б локал бр. 2 у износу од 1.518 хиљада динара, а преостали износ од 938 хиљада динара представља корекцију вредности осталих објеката;

- отпис улагања у објекат бензинске пумпе у насељу „ Степа Степановић“ у износу од 1.236 хиљада динара. Улагања извршена у објекат изградње бензинске пумпе на КП 7764/44 КО Вождовац износила су 1.236 хиљада динара за извршене радове – пројектовање, како је констатовано Записником о пресечном обрачуну број IP 3267/20 од 25.8.2020. године, а за који износ је извршен отпис у складу са Одлуком Скупштине Друштва и Закључком Владе Републике Србије 05 Број: 351-8811/2019-1 од 5.9.2019. године којим је „Грађевинској дирекцији Србије“ наложена трајна обустава на изградњи комерцијалног објекта – станице за снабдевање горивом, као и сагласност да у пословним књигама отпише улагања која је имала за наведени објекат у целости или у износу које не може да поврати или на други начин регулише;

- смањења вредности грађевинских објеката чија градња је привремено прекинута у износу од 654 хиљада динара.



На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је да исказани остали расходи у ревидираним финансијским извештајима не садрже материјално значајна погрешна исказивања.

3.4.14. Порески расход периода (рачун 721)

| | у 000 динара | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| | <u>31.12.2020.</u> | <u>31.12.2019.</u> |
| <i>Порески расход периода</i> | | |
| Порески расход периода | 43.451 | 94.162 |
| Свега: | 43.451 | 94.162 |

Исказани порески расход периода у износу од 43.451 хиљаде динара, обрачунат је у складу са Законом о порезу на добит правних лица³⁹, по стопи од 15%, на опорезиву добит за 2020. годину, у износу од 289.670 хиљада динара, исказану у Пореском билансу обвезника пореза на добит правних лица за период од 1.1.2020. до 31.12.2020. године (ПБ 1).

На основу спроведених ревизорских поступака, утврђено је да исказани порески расход периода у ревидираним финансијским извештајима не садржи материјално значајна погрешна исказивања.

3.5. Извештај о осталом резултату

Извештај о осталом резултату пружа информације о осталом свеобухватном добитку или губитку за извештајни период у складу са одредбама члана 2 тачка 7) подтачка (3) Закона о рачуноводству⁴⁰ и Међународним рачуноводственим стандардом 1 - Презентација финансијских извештаја. Структуру Извештаја чине ставке прихода и расхода (укључујући и рекласификације услед кориговања) које нису признате у Билансу успеха, односно ставке које се према захтевима појединих Међународних стандарда финансијског извештавања, признају у оквиру капитала.

Друштво је у 2020. години исказало укупни нето свеобухватни добитак у износу од 209.574 хиљаде динара (у 2019. години укупни нето свеобухватни добитак у износу од 170.161 хиљаду динара), а чини га нето добитак из Биланса успеха за 2020. годину.

Анализом позиција исказаних у Извештају о осталом резултату у периоду од 1. јануара до 31. децембра 2020. године, утврђено је да је предметни извештај састављен у складу са прописима који га уређују.

3.6. Извештај о променама на капиталу

Извештај о променама на капиталу је сачињен у складу са одредбама члана 2 тачка 7) подтачка (4) Закона о рачуноводству, Међународним рачуноводственим стандардом 1 - Презентација финансијских извештаја и одредбама члана 22 до 30 Правилника о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике⁴¹.

Елементи који се директно односе на одмеравање финансијске позиције Друштва су имовина, обавезе и капитал.

³⁹ „Службени гласник РС“, бр. 25/01, 80/02, 80/02 – др. закон, 43/03, 84/04, 18/10, 101/11, 119/12, 47/13, 108/13, 68/14 – др. закон, 142/14, 91/15 – аутентично тумачење, 112/15, 113/17, 95/18, 86/19 и 153/20

⁴⁰ „Службени гласник РС“, бр. 62/13, 30/18 и 73/19 – др. закон

⁴¹ „Службени гласник РС“, бр. 95/14 и 144/14



Капитал као преостало учешће власника у имовини Друштва, после одбијања свих његових обавеза, реално је исказан и вреднован уколико су имовина и обавезе реално и фер одмерени.

Спровођењем поступка ревизије и анализом исказаних позиција у Извештају о променама на капиталу за 2020. годину, утврђено је да предметни извештај, реално одражава финансијски положај Друштва, да је састављен у складу са Међународним рачуноводственим стандардима и да обезбеђује неопходне информације о финансијској позицији Друштва које су корисне за доношење економских одлука корисницима финансијских извештаја.

3.7. Извештај о токовима готовине

Спровођењем поступка ревизије, односно увидом у пословне књиге Друштва као и на основу анализе исказаних позиција у Извештају о токовима готовине за 2020. годину, утврђено је да је предметни извештај састављен у складу са Међународним рачуноводственим стандардом 7 - Извештај о токовима готовине, чиме су обезбеђене релевантне информације о променама у готовини и готовинским еквивалентима Друштва у оквиру пословних активности, активности инвестирања и финансирања.

3.8. Напомене уз финансијске извештаје

Напомене уз финансијске извештаје за 2020. годину су састављене у складу са чланом 2 тачка 7) подтачка (6) Закона о рачуноводству, Међународним рачуноводственим стандардом 1 - Презентација финансијских извештаја и Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике, тако да пружају информације о основама за састављање финансијских извештаја, примењеним рачуноводственим политикама, додатним подацима који нису презентовани у финансијским извештајима, а доприносе бољем разумевању истих, као и другим подацима који су прописани појединим МРС/МСФИ којима су за одређене позиције финансијских извештаја наведене и прописане информације које је Друштво дужно да обелодани.

4. ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ОБАВЕЗЕ

Потенцијалне обавезе представљају могуће обавезе које настају по основу прошлих догађаја и чије ће постојање бити потврђено само настанком или ненастанком једног или више неизвесних будућих догађаја који нису у потпуности под контролом субјеката ревизије или су то садашње обавезе које настају по основу прошлих догађаја или нису признате, јер није вероватно да ће бити захтеван одлив средстава за измирење обавеза или износ обавеза не може да буде довољно поуздано процењен.

На дан 31. децембра 2020. године, Друштво се као тужена страна јавља у 36 судских спорова укупне процењене вредности од 749.212 хиљада динара. По основу наведених спорова извршена су резервисања у укупном износу од 492.271 хиљаду динара, од чега је у току 2020. године на основу стручне процене о негативном исходу судских спорова извршено резервисање у износу од 18.006 хиљада динара. Веза, *Напомена 3.3.12.*

На дан 31. децембра 2020. године, Друштво се јавља у 21 судском спору на страни тужиоца. По основу наведених спорова не врши се резервисање јер се не очекује негативан исход нити одлив економских средстава, а укупна процењена вредност ових спорова је 1.445.624 хиљаде динара.



5. ДРУГА ПИТАЊА У ПОСТУПКУ РЕВИЗИЈЕ

Иако циљ ове ревизије није био давање мишења о усклађености пословања, вршењем ревизије финансијских извештаја утврдили смо следећу неправилност:

Друштво исплаћује запосленима накнаду трошкова превоза и за дане које запослени нису провели на раду односно за дане годишњег одмора и других основаних одсустава, када запослени није имао трошкове превоза за долазак и одлазак са рада, што није у складу са одредбама члана 118 став 1 тачка 1) Закона о раду и члана 67 став 1 Правилника о раду Друштва.

У поступку ревизије, Друштво је отклонило наведену неправилност тако што је почев од обрачуна накнаде трошкове превоза на рад и са рада за месец јул 2021. године извршило обрачун и исплату накнаде сразмерно данима проведеним на раду.



**ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈИ
„ГРАЂЕВИНСКЕ ДИРЕКЦИЈЕ СРБИЈЕ“ ДОО БЕОГРАД ЗА 2020. ГОДИНУ**



С А Д Р Ж А Ј

| | |
|---|----|
| 1. Биланс стања на дан 31.12.2020. године | 76 |
| 2. Биланс успеха за период од 01.01. до 31.12.2020. године | 80 |
| 3. Извештај о осталом резултату за период од 01.01. до 31.12.2020. године | 82 |
| 4. Извештај о променама на капиталу за период од 01.01. до 31.12.2020. године | 83 |
| 5. Извештај о токовима готовине за период од 01.01. до 31.12.2020. године | 87 |
| 6. Напомене уз финансијске извештаје за 2020. годину | 89 |



1. БИЛАНС СТАЊА
на дан 31. децембра 2020. године

-у хиљадама динара-

| ПОЗИЦИЈА | Напомена број | Износ | | |
|---|---------------|---------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | | Текућа година | Претходна година | |
| | | | Крајње стање 31. децембра 2019. | Почетно стање 1. јануара 2019. |
| АКТИВА | | | | |
| А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ | | | | |
| Б. СТАЛНА ИМОВИНА | 5 | 3.434.523 | 3.164.932 | 0 |
| I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА | | | | |
| 1. Улагања у развој | | | | |
| 2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала права | | | | |
| 3. Гудвил | | | | |
| 4. Остала нематеријална имовина | | | | |
| 5. Нематеријална имовина у припреми | | | | |
| 6. Аванси за нематеријалну имовину | | | | |
| II НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА | 5 | 1.494.259 | 1.077.316 | 0 |
| 1. Земљиште | 5 | 11.642 | 11.642 | 0 |
| 2. Грађевински објекти | 5 | 1.357.122 | 1.029.935 | 0 |
| 3. Постројења и опрема | 5 | 25.049 | 30.219 | 0 |
| 4. Инвестиционе некретнине | 5 | 100.446 | 5.520 | 0 |
| 5. Остале некретнине, постројења и опрема | | | | |
| 6. Некретнине, постројења и опрема у припреми | | | | |
| 7. Улагања на туђим некретнинама постројењима и опреми | | | | |
| 8. Аванси за некретнине, постројења и опрему | | | | |
| III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА | | | | |
| 1. Шуме и вишегодишњи засади | | | | |
| 2. Основно стадо | | | | |
| 3. Биолошка средства у припреми | | | | |
| 4. Аванси за биолошка средства | | | | |
| ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ | 6 | 1.372.750 | 1.376.164 | 0 |
| 1. Учешћа у капиталу зависних правних лица | | | | |
| 2. Учешћа у капиталу придружених правних лица и заједничким подухватима | | | | |
| 3. Учешћа у капиталу осталих правних лица и друге хартије од вредности расположиве за продају | | | | |
| 4. Дугорочни пласмани матичним и зависним правним лицима | | | | |
| 5. Дугорочни пласмани осталим правним лицима | | | | |
| 6. Дугорочни пласмани у земљи | | | | |
| 7. Дугорочни пласмани у иностранству | | | | |
| 8. Хартије од вредности које се држе до доспећа | | | | |
| 9. Остали дугорочни финансијски пласмани | 6 | 1.372.750 | 1.376.164 | 0 |
| V. ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА | 7 | 567.514 | 711.452 | 0 |



| ПОЗИЦИЈА | Напомена број | Износ | | |
|---|---------------|---------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | | Текућа година | Претходна година | |
| | | | Крајње стање 31. децембра 2019. | Почетно стање 1. јануара 2019. |
| 1. Потраживања од матичног и зависних правних лица | | | | |
| 2. Потраживања од осталих повезаних лица | | | | |
| 3. Потраживања по основу продаје на робни кредит | 7 | 567.514 | 711.452 | 0 |
| 4. Потраживање за продају по уговорима о финансијском лизингу | | | | |
| 5. Потраживања по основу јемства | | | | |
| 6. Спорна и сумњива потраживања | | | | |
| 7. Остала дугорочна потраживања | | | | |
| В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА | 32 | 0 | 724 | 0 |
| Г. ОБРТНА ИМОВИНА | | 11.827.847 | 8.259.438 | 0 |
| I. ЗАЛИХЕ | 8 | 10.182.530 | 7.839.988 | 0 |
| 1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар | | | | |
| 2. Недовршена производња и недовршене услуге | 8 | 8.428.360 | 4.387.279 | 0 |
| 3. Готови производи | | | | |
| 4. Роба | | | | |
| 5. Стална средства намењена продаји | 8 | 1.029.317 | 2.217.139 | 0 |
| 6. Плаћени аванси за залихе и услуге | 8 | 724.853 | 1.235.570 | 0 |
| II. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ | 9 | 47.650 | 25.140 | 0 |
| 1. Купци у земљи – матична и зависна правна лица | | | | |
| 2. Купци у иностранству – матична и зависна правна лица | | | | |
| 3. Купци у земљи - остала повезана правна лица | | | | |
| 4. Купци у иностранству - остала повезана правна лица | | | | |
| 5. Купци у земљи | 9 | 47.650 | 25.140 | 0 |
| 6. Купци у иностранству | | | | |
| 7. Остала потраживања по основу продаје | | | | |
| III. ПОТРАЖИВАЊА ИЗ СПЕЦИФИЧНИХ ПОСЛОВА | 10 | 6.442 | 6.442 | 0 |
| IV. ДРУГА ПОТРАЖИВАЊА | 11 | 44.821 | 2.242 | 0 |
| V. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА КОЈА СЕ ВРЕДНУЈУ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА | | | | |
| VI. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ | 12 | 144.295 | 141.828 | 0 |
| 1. Краткорочни кредити и пласмани – матична и зависна правна лица | | | | |
| 2. Краткорочни кредити и пласмани – остала повезана правна лица | | | | |
| 3. Краткорочни кредити и зајмови у земљи | 12 | 23.223 | 16.818 | 0 |
| 4. Краткорочни кредити и зајмови у иностранству | | | | |
| 5. Остали краткорочни финансијски пласмани | 12 | 121.072 | 125.010 | 0 |
| VII. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА | 13 | 1.399.509 | 235.411 | 0 |
| VIII. ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ | 14 | 2.286 | 7.714 | 0 |



| ПОЗИЦИЈА | Напомена број | Износ | | |
|---|---------------|---------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | | Текућа година | Претходна година | |
| | | | Крајње стање 31. децембра 2019. | Почетно стање 1. јануара 2019. |
| IX. АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА | 15 | 314 | 673 | 0 |
| Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА | | 15.262.370 | 11.425.094 | 0 |
| Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА | | 2.344.367 | 2.401.080 | 0 |
| ПАСИВА | | | | |
| А. КАПИТАЛ | 16 | 6.599.020 | 6.474.526 | 0 |
| I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ | 16 | 336 | 336 | 0 |
| 1. Акцијски капитал | | | | |
| 2. Удели друштава с ограниченом одговорношћу | 16 | 336 | 336 | 0 |
| 3. Улози | | | | |
| 4. Државни капитал | | | | |
| 5. Друштвени капитал | | | | |
| 6. Задружни удели | | | | |
| 7. Емисиона премија | | | | |
| 8. Остали основни капитал | | | | |
| II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ | | | | |
| III. ОТКУПЉЕНЕ СОПСТВЕНЕ АКЦИЈЕ | | | | |
| IV. РЕЗЕРВЕ | | | | |
| V. РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ ПО ОСНОВУ РЕВАЛОРИЗАЦИЈЕ НЕМАТЕРИЈАЛНЕ ИМОВИНЕ НЕКРЕТНИНА ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМЕ | | | | |
| VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ХАРТИЈА ОД ВРЕДНОСТИ И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА | | | | |
| VII. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ХАРТИЈА ОД ВРЕДНОСТИ И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА | | | | |
| VIII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК | 16 | 7.508.128 | 7.383.634 | 0 |
| 1. Нераспоређени добитак ранијих година | 16 | 7.298.554 | 7.213.473 | 0 |
| 2. Нераспоређени добитак текуће године | 16 | 209.574 | 170.161 | 0 |
| IX. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ | | | | |
| X. ГУБИТАК | 16 | 909.444 | 909.444 | 0 |
| 1. Губитак ранијих година | 16 | 909.444 | 909.444 | 0 |
| 2. Губитак текуће године | | | | |
| Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ОБАВЕЗЕ | 17 | 3.671.610 | 2.360.813 | 0 |
| I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА | 17 | 492.271 | 517.729 | 0 |
| 1. Резервисања за трошкове у гарантном року | | | | |
| 2. Резервисања за трошкове обнављања природних богатстава | | | | |
| 3. Резервисања за трошкове реструктурирања | | | | |
| 4. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених | | | | |
| 5. Резервисања за трошкове судских спорова | 17 | 492.271 | 517.729 | 0 |
| 6. Остала дугорочна резервисања | | | | |
| II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ | 18 | 3.179.339 | 1.843.084 | 0 |
| 1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал | | | | |



| ПОЗИЦИЈА | Напомена број | Износ | | |
|---|---------------|---------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | | Текућа година | Претходна година | |
| | | | Крајње стање 31. децембра 2019. | Почетно стање 1. јануара 2019. |
| 2. Обавезе према матичним и зависним правним лицима | | | | |
| 3. Обавезе према осталим повезаним правним лицима | | | | |
| 4. Обавезе по емитованим хартијама од вредности у периоду дужем од годину дана | | | | |
| 5. Дугорочни кредити и зајмови у земљи | 18 | 3.179.339 | 1.843.084 | 0 |
| 6. Дугорочни кредити и зајмови у иностранству | | | | |
| 7. Обавезе по основу финансијског лизинга | | | | |
| 8. Остале дугорочне обавезе | | | | |
| В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ | | 125 | | |
| Г. КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ | | 4.991.615 | 2.589.755 | 0 |
| И. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ | 19 | 672.627 | 251.826 | 0 |
| 1. Краткорочни кредити од матичних и зависних правних лица | | | | |
| 2. Краткорочни кредити од осталих повезаних правних лица | | | | |
| 3. Краткорочни кредити и зајмови у земљи | | | | |
| 4. Краткорочни кредити и зајмови у иностранству | | | | |
| 5. Обавезе по основу сталних средстава и средстава обустављеног пословања намењених продаји | | | | |
| 6. Остале краткорочне финансијске обавезе | 19 | 672.627 | 251.826 | 0 |
| II. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ | 20 | 2.281.695 | 280.206 | 0 |
| III. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА | 21 | 546.043 | 525.080 | 0 |
| 1. Добављачи – матична и зависна правна лица у земљи | | | | |
| 2. Добављачи – матична и зависна правна лица у иностранству | | | | |
| 3. Добављачи – остала повезана правна лица у земљи | | | | |
| 4. Добављачи – остала повезана правна лица у иностранству | | | | |
| 5. Добављачи у земљи | 21 | 545.440 | 509.845 | 0 |
| 6. Добављачи у иностранству | | 53 | 130 | 0 |
| 7. Остале обавезе из пословања | 21 | 550 | 15.105 | 0 |
| IV. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ | 22 | 36.086 | 27.358 | 0 |
| V. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ | 23 | 42.758 | 24.177 | 0 |
| VI. ОБАВЕЗЕ ЗА ОСТАЛЕ ПОРЕЗЕ, ДОПРИНОСЕ И ДРУГЕ ДАЖБИНЕ | 24 | 5 | 68.707 | 0 |
| VII. ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА | 25 | 1.412.401 | 1.412.401 | 0 |
| Д. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА | | | | |
| Ђ. УКУПНА ПАСИВА | | 15.262.370 | 11.425.094 | 0 |
| Е. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА | | 2.344.367 | 2.401.080 | 0 |



2. БИЛАНС УСПЕХА

за период од 1. јануара до 31. децембра 2020. године

-у хиљадама динара-

| ПОЗИЦИЈА | Напомена број | Износ | |
|---|------------------|---------------|------------------|
| | | Текућа година | Претходна година |
| ПРИХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА | | | |
| А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ | 26 | 1.560.070 | 3.962.756 |
| I ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ | | | |
| 1. Приходи од продаје робе матичним и зависним правним лицима на домаћем тржишту | | | |
| 2. Приходи од продаје робе матичним и зависним правним лицима на иностраном тржишту | | | |
| 3. Приходи од продаје робе осталим повезаним правним лицима на домаћем тржишту | | | |
| 4. Приходи од продаје робе осталим повезаним правним лицима на иностраном тржишту | | | |
| 5. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту | | | |
| 6. Приходи од продаје робе на иностраном тржишту | | | |
| II ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА | 26 | 1.556.702 | 3.955.888 |
| 1. Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на домаћем тржишту | | | |
| 2. Приходи од продаје производа и услуга матичним и зависним правним лицима на иностраном тржишту | | | |
| 3. Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на домаћем тржишту | | | |
| 4. Приходи од продаје производа и услуга осталим повезаним правним лицима на иностраном тржишту | | | |
| 5. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту | 26 | 1.556.702 | 3.955.888 |
| 6. Приходи од продаје готових производа и услуга на иностраном тржишту | | | |
| III ПРИХОДИ ОД ПРЕМИЈА, СУБВЕНЦИЈА, ДОТАЦИЈА, ДОНАЦИЈА И СЛ. | | | |
| IV ДРУГИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ | 26 | 3.368 | 6.868 |
| РАСХОДИ ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА | | | |
| Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ | 27 | 1.629.516 | 3.595.192 |
| I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ | 27 | 973.780 | 2.766.141 |
| II. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ | | | |
| III. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА И НЕДОВРШЕНИХ УСЛУГА | | | |
| IV. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА И НЕДОВРШЕНИХ УСЛУГА | | | |
| V ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА | 27 | 37.720 | 8.652 |
| VI ТРОШКОВИ ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ | 27 | 17.257 | 22.496 |
| VII ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ | 27 | 287.186 | 211.783 |
| VIII ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА | 27 | 199.640 | 222.381 |
| IX ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ | 27 | 39.128 | 34.607 |
| X ТРОШКОВИ ДУГОРОЧНИХ РЕЗЕРВИСАЊА | 27 | 18.006 | 262.914 |
| XI НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ | 27 | 56.799 | 66.218 |
| В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК | 27 | 0 | 367.564 |
| Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК | 27 | 69.446 | 0 |
| Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ | 28 | 1.465 | 13.166 |



| ПОЗИЦИЈА | Напомена број | Износ | |
|--|------------------|---------------|------------------|
| | | Текућа година | Претходна година |
| I ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ОД ПОВЕЗАНИХ ЛИЦА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ | | | |
| 1. Финансијски приходи од матичних и зависних правних лица | | | |
| 2. Финансијски приходи од осталих повезаних правних лица | | | |
| 3. Приходи од учешћа у добитку придружених правних лица и заједничких подухвата | | | |
| 4. Остали финансијски приходи | | | |
| II ПРИХОДИ ОД КАМАТА (ОД ТРЕЋИХ ЛИЦА) | 28 | 1.155 | 2.493 |
| III ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА) | 28 | 310 | 10.673 |
| Ћ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ | 29 | 27.753 | 26.715 |
| I ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА ПОВЕЗАНИМ ПРАВНИМ ЛИЦИМА И ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ | | | |
| 1. Финансијски расходи из односа са матичним и зависним правним лицима | | | |
| 2. Финансијски расходи из односа са осталим повезаним правним лицима | | | |
| 3. Расходи од учешћа у губитку придружених правних лица и заједничких подухвата | | | |
| 4. Остали финансијски расходи | | | |
| II РАСХОДИ КАМАТА (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА) | 29 | 27.527 | 17.673 |
| III НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ (ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА) | 29 | 226 | 9.042 |
| Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА | | | |
| Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА | | 26.288 | 13.549 |
| З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА | 30 | 11.626 | 10.032 |
| И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА | 31 | 3.834 | 73.888 |
| Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ | 30 | 383.595 | 22.579 |
| К. ОСТАЛИ РАСХОДИ | 31 | 41.779 | 49.825 |
| Л. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА | 32 | 253.874 | 262.913 |
| Љ. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА | | | |
| М. НЕТО ДОБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ЕФЕКТИ ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА | | | |
| Н. НЕТО ГУБИТАК ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, РАСХОДИ ПРОМЕНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПОЛИТИКЕ И ИСПРАВКА ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА | | | |
| Њ. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА | 32 | 253.874 | 262.913 |
| О. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА | | | |
| П. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК | | | |
| I ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА | 32 | 43.451 | 94.162 |
| II ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА | 32 | 849 | 0 |



| ПОЗИЦИЈА | Напомена број | Износ | |
|---|---------------|---------------|------------------|
| | | Текућа година | Претходна година |
| III ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА | | 0 | 1.410 |
| P. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА | | | |
| C. НЕТО ДОБИТАК | 32 | 209.574 | 170.161 |
| T. НЕТО ГУБИТАК | | | |
| I НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАЊИНСКИМ УЛАГАЧИМА | | | |
| II НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА ВЕЋИНСКОМ ВЛАСНИКУ | | | |
| III НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАЊИНСКИМ УЛАГАЧИМА | | | |
| IV НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА ВЕЋИНСКОМ ВЛАСНИКУ | | | |
| V ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ | | | |
| 1. Основна зарада по акцији | | | |
| 2. Умањена (разводњена) зарада по акцији | | | |

3. ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ за период од 1. јануара до 31. децембра 2020. године

-у хиљадама динара-

| ПОЗИЦИЈА | Напомена број | Износ | |
|---|---------------|---------------|------------------|
| | | Текућа година | Претходна година |
| A. НЕТО РЕЗУЛТАТ ИЗ ПОСЛОВАЊА | | | |
| I НЕТО ДОБИТАК | 32 | 209.574 | 170.161 |
| II НЕТО ГУБИТАК | | | |
| Б. ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК | | | |
| а) Ставке које неће бити рекласификоване у Билансу успеха у будућим периодима | | | |
| 1. Промене ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме | | | |
| а) повећање ревалоризационих резерви | | | |
| б) смањење ревалоризационих резерви | | | |
| 2. Актуарски добици или губици по основу планова дефинисаних примања | | | |
| а) добици | | | |
| б) губици | | | |
| 3. Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала | | | |
| а) добици | | | |
| б) губици | | | |
| 4. Добици или губици по основу удела у осталом свеобухватном добитку или губитку придружених друштава | | | |
| а) добици | | | |
| б) губици | | | |
| б) Ставке које накнадно могу бити рекласификоване у Билансу успеха у будућим периодима | | | |
| 1. Добици или губици по основу прерачуна финансијских извештаја иностраног пословања | | | |
| а) добици | | | |
| б) губици | | | |



| ПОЗИЦИЈА | Напомена број | Износ | |
|--|---------------|---------------|------------------|
| | | Текућа година | Претходна година |
| 2. Добици или губици од инструмената заштите нето улагања у инострано пословање | | | |
| а) добиици | | | |
| б) губици | | | |
| 3. Добици или губици по основу инструмената заштите ризика (хеџинга) новчаног тока | | | |
| а) добиици | | | |
| б) губици | | | |
| 4. Добици или губици по основу хартија од вредности расположивих за продају | | | |
| а) добиици | | | |
| б) губици | | | |
| I ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК | | | |
| II ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК | | | |
| III ПОРЕЗ НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА | | | |
| IV НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК | | | |
| V НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК | | | |
| V. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ РЕЗУЛТАТ ПЕРИОДА | | | |
| I УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК | 32 | 209.574 | 170.161 |
| II УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК | | | |
| Г. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК | | | |
| 1. Приписан већинским власницима капитала | | | |
| 2. Приписан власницима који немају контролу | | | |

4. ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ за период од 1. јануара до 31. децембра 2020. године

-у хиљадама динара-

| Редни број | Опис | Компоненте капитала | | |
|------------|---|---------------------|------------------------------|---------|
| | | Основни капитал | Уписани а неуплаћени капитал | Резерве |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Почетно стање претходне године на дан 1. јануара 2019. године | | | |
| | а) дуговни салдо рачуна | | | |
| | б) потражни салдо рачуна | 336 | | |
| 2. | Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика | | | |
| | а) исправка на дуговој страни рачуна | | | |
| | б) исправка на потражној страни рачуна | | | |
| 3. | Кориговано почетно стање претходне године на дан 1. јануара 2019. године | | | |
| | а) кориговани дуговни салдо рачуна | | | |
| | б) кориговани потражни салдо рачуна | 336 | | |
| 4. | Промене у претходној 2019. години | | | |
| | а) промет на дуговој страни рачуна | | | |
| | б) промет на потражној страни рачуна | | | |



| 5. | Стање на крају претходне године 31. децембра 2019. године | | | |
|------------|---|---------------------|----------------------------|-----------------------|
| | а) дуговни салдо рачуна | | | |
| | б) потражни салдо рачуна | 336 | | |
| 6. | Исправка материјално значајних грешака и промена ачунководствених политика | | | |
| | а) исправке на дуговној страни рачуна | | | |
| | б) исправке на потражној страни рачуна | | | |
| 7. | Кориговано почетно стање текуће године на дан 1. јануара 2020. године | | | |
| | а) кориговани дуговни салдо рачуна | | | |
| | б) кориговани потражни салдо рачуна | 336 | | |
| 8. | Промене у текућој 2020. години | | | |
| | а) промет на дуговној страни рачуна | | | |
| | б) промет на потражној страни рачуна | | | |
| 9. | Стање на крају текуће године дан 31. децембра 2020. године | | | |
| | а) дуговни салдо рачуна | | | |
| | б) потражни салдо рачуна | 336 | | |
| Редни број | Опис | Компоненте капитала | | |
| | | Губитак | Откупљене сопствене акције | Нераспоређени добитак |
| 1. | Почетно стање претходне године на дан 1. јануара 2019. године | | | |
| | а) дуговни салдо рачуна | | | |
| | б) потражни салдо рачуна | | | 7.266.157 |
| 2. | Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика | | | |
| | а) исправке на дуговној страни рачуна | | | |
| | б) исправке на потражној страни рачуна | | | |
| 3. | Кориговано почетно стање претходне године на дан 1. јануара 2019. године | | | |
| | а) кориговани дуговни салдо рачуна | | | |
| | б) кориговани потражни салдо рачуна | | | 7.266.157 |
| 4. | Промене у претходној 2019. години | | | |
| | а) промет на дуговној страни рачуна | 909.444 | | 52.684 |
| | б) промет на потражној страни рачуна | | | 170.161 |
| 5. | Стање на крају претходне године 31. децембра 2019. године | | | |
| | а) дуговни салдо рачуна | 909.444 | | |
| | б) потражни салдо рачуна | | | 7.383.634 |
| 6. | Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика | | | |
| | а) исправке на дуговној страни рачуна | | | |
| | б) исправке на потражној страни рачуна | | | |
| 7. | Кориговано почетно стање текуће године на дан 1. јануара 2020. године | | | |
| | а) кориговани дуговни салдо рачуна | 909.444 | | |
| | б) кориговани потражни салдо рачуна | | | 7.383.634 |
| 8. | Промене у текућој 2020. години | | | |
| | а) промет на дуговној страни рачуна | | | 85.080 |
| | б) промет на потражној страни рачуна | | | 209.574 |



| | | | | |
|------------|---|--|---|--|
| 9. | Стање на крају текуће године 31. децембра 2020. године | | | |
| | а) дуговни салдо рачуна | 909.444 | | |
| | б) потражни салдо рачуна | | | 7.508.128 |
| Редни број | Опис | Компоненте осталог резултата | | |
| | | Ревалоризационе резерве | Актуарски добици или губици | Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала |
| 1. | Почетно стање претходне године на дан 1. јануара 2019. године | | | |
| | а) дуговни салдо рачуна | | | |
| | б) потражни салдо рачуна | | | |
| 2. | Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика | | | |
| | а) исправке на дуговној страни рачуна | | | |
| | б) исправке на потражној страни рачуна | | | |
| 3. | Кориговано почетно стање претходне године на дан 1. јануара 2019. године | | | |
| | а) кориговани дуговни салдо рачуна | | | |
| | б) кориговани потражни салдо рачуна | | | |
| 4. | Промене у претходној 2019. години | | | |
| | а) промет на дуговној страни рачуна | | | |
| | б) промет на потражној страни рачуна | | | |
| 5. | Стање на крају претходне године 31. децембра 2019. године | | | |
| | а) дуговни салдо рачуна | | | |
| | б) потражни салдо рачуна | | | |
| 6. | Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика | | | |
| | а) исправке на дуговној страни рачуна | | | |
| | б) исправке на потражној страни рачуна | | | |
| 7. | Кориговано почетно стање текуће године на дан 1. јануара 2020. године | | | |
| | а) кориговани дуговни салдо рачуна | | | |
| | б) кориговани потражни салдо рачуна | | | |
| 8. | Промене у текућој 2020. години | | | |
| | а) промет на дуговној страни рачуна | | | |
| | б) промет на потражној страни рачуна | | | |
| 9. | Стање на крају текуће године 31. децембра 2020. године | | | |
| | а) дуговни салдо рачуна | | | |
| | б) потражни салдо рачуна | | | |
| Редни број | Опис | Компоненте осталог резултата | | |
| | | Добици или губици по основу удела осталом добитку или губитку придружених друштава | Добици или губици по основу иностраног пословања и прерачуна финансијских извештаја | Добици или губици по основу хеџинга новчаног тока |
| 1. | Почетно стање претходне године на дан 1. јануара 2019. године | | | |



| | а) дуговни салдо рачуна | | | |
|------------|---|---|----------------|------------------------|
| | б) потражни салдо рачуна | | | |
| 2. | Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика | | | |
| | а) исправке на дуговној страни рачуна | | | |
| | б) исправке на потражној страни рачуна | | | |
| 3. | Кориговано почетно стање претходне године на дан 1. јануара 2019. године | | | |
| | а) кориговани дуговни салдо рачуна | | | |
| | б) кориговани потражни салдо рачуна | | | |
| 4. | Промене у претходној 2019. години | | | |
| | а) промет на дуговној страни рачуна | | | |
| | б) промет на потражној страни рачуна | | | |
| 5. | Стање на крају претходне године 31. децембра 2019. године | | | |
| | а) дуговни салдо рачуна | | | |
| | б) потражни салдо рачуна | | | |
| 6. | Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика | | | |
| | а) исправке на дуговној страни рачуна | | | |
| | б) исправке на потражној страни рачуна | | | |
| 7. | Кориговано почетно стање текуће године на дан 1. јануара 2020. године | | | |
| | а) кориговани дуговни салдо рачуна | | | |
| | б) кориговани потражни салдо рачуна | | | |
| 8. | Промене у текућој 2020. години | | | |
| | а) промет на дуговној страни рачуна | | | |
| | б) промет на потражној страни рачуна | | | |
| 9. | Стање на крају текуће године 31. децембра 2020. године | | | |
| | а) дуговни салдо рачуна | | | |
| | б) потражни салдо рачуна | | | |
| Редни број | Опис | Компоненте осталог резултата Добици или губици по основу ХОВ расположивих за продају | Укупан капитал | Губитак изнад капитала |
| 1. | Почетно стање претходне године на дан 1. јануара 2019. године | | | |
| | а) дуговни салдо рачуна | | 7.266.493 | |
| | б) потражни салдо рачуна | | | |
| 2. | Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика | | | |
| | а) исправке на дуговној страни рачуна | | | |
| | б) исправке на потражној страни рачуна | | | |
| 3. | Кориговано почетно стање претходне године на дан 1. јануара 2019. године | | | |
| | а) кориговани дуговни салдо рачуна | | 7.266.493 | |
| | б) кориговани потражни салдо рачуна | | | |
| 4. | Промене у претходној 2019. години | | | |
| | а) промет на дуговној страни рачуна | | | |
| | б) промет на потражној страни рачуна | | | |



| | | | | |
|----|---|--|-----------|--|
| 5. | Стање на крају претходне године 31. децембра 2019. године | | | |
| | а) дуговни салдо рачуна | | 6.474.526 | |
| | б) потражни салдо рачуна | | | |
| 6. | Исправка материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика | | | |
| | а) исправке на дуговој страни рачуна | | | |
| | б) исправке на потражној страни рачуна | | | |
| 7. | Кориговано почетно стање текуће године на дан 1. јануара 2020. године | | | |
| | а) кориговани дуговни салдо рачуна | | 6.474.526 | |
| | б) кориговани потражни салдо рачуна | | | |
| 8. | Промене у текућој 2020. години | | | |
| | а) промет на дуговој страни рачуна | | | |
| | б) промет на потражној страни рачуна | | | |
| 9. | Стање на крају текуће године 31. децембра 2020. године | | | |
| | а) дуговни салдо рачуна | | 6.599.020 | |
| | б) потражни салдо рачуна | | | |

5. ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ за период од 1. јануара до 31. децембра 2020. године

-у хиљадама динара-

| ПОЗИЦИЈА | Износ | |
|--|---------------|------------------|
| | Текућа година | Претходна година |
| А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ | | |
| I Приливи готовине из пословних активности | 3.685.191 | 4.850.023 |
| 1. Продаја и примљени аванси | 3.679.701 | 4.838.275 |
| 2. Примљене камате из пословних активности | 992 | 2.217 |
| 3. Остали приливи из редовног пословања | 4.498 | 9.531 |
| II Одливи готовине из пословних активности | 4.194.548 | 5.358.981 |
| 1. Исплате добављачима и дати аванси | 3.375.587 | 4.691.869 |
| 2. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи | 287.186 | 211.873 |
| 3. Плаћене камате | 13.328 | 17.673 |
| 4. Порез на добитак | 155.019 | 26.174 |
| 5. Одливи по основу осталих јавних прихода | 363.428 | 411.392 |
| III Нето прилив готовине из пословних активности | | |
| IV Нето одлив готовине из пословних активности | 509.357 | 508.958 |
| Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА | | |
| I Приливи готовине из активности инвестирања | | |
| 1. Продаја акција и удела (нето приливи) | | |
| 2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава | | |
| 3. Остали финансијски пласмани (нето приливи) | | |
| 4. Примљене камате из активности инвестирања | | |
| 5. Примљене дивиденде | | |
| II Одливи готовине из активности инвестирања | 3.108 | 5.877 |



| ПОЗИЦИЈА | Износ | |
|---|---------------|------------------|
| | Текућа година | Претходна година |
| 1. Куповина акција и удела (нето одливи) | | |
| 2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, посторјења, опреме и биолошких средстава | 3.108 | 5.877 |
| 3. Остали финансијски пласмани (нето одливи) | | |
| III Нето прилив готовине из активности инвестирања | | |
| IV Нето одлив готовине из активности инвестирања | 3.108 | 5.877 |
| V. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА | | |
| I Приливи готовине из активности финансирања | 1.761.656 | 0 |
| 1. Увећање основног капитала | | |
| 2. Дугорочни кредити (нето приливи) | 1.761.656 | 0 |
| 3. Краткорочни кредити (нето приливи) | | |
| 4. Остале дугорочне обавезе | | |
| 5. Остале краткорочне обавезе | | |
| II Одливи готовине из активности финансирања | 85.080 | 85.586 |
| 1. Откуп сопствених акција и удела | | |
| 2. Дугорочни кредити (одливи) | | 32.903 |
| 3. Краткорочни кредити (одливи) | | |
| 4. Остале обавезе (одливи) | | |
| 5. Финансијски лизинг | | |
| 6. Исплаћене дивиденде | 85.080 | 52.683 |
| III Нето прилив готовине из активности финансирања | 1.676.576 | 0 |
| IV Нето одлив готовине из активности финансирања | 0 | 85.586 |
| Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ | 5.446.847 | 4.850.023 |
| Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ | 4.282.736 | 5.450.444 |
| Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ | 1.164.111 | 0 |
| Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ | 0 | 600.421 |
| Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА | 235.411 | 839.705 |
| З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ | 14 | 54 |
| И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ | 27 | 3.927 |
| Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА | 1.399.509 | 235.411 |



6. НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ ЗА 2020. ГОДИНУ

1. ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ

Грађевинска дирекција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту: “Друштво”) основана је одлуком Владе Републике Србије, 1. новембра 2001. године (Службени гласник РС, бр. 62/01 и 106/06) као једночлано друштво са ограниченом одговорношћу, ради израде програма, организације и координације изградње, продаје и куповине станова и пословног простора за потребе државних органа, као и изградње других објеката од значаја за Републику Србију. Уредбом о престанку важења Уредбе о Републичкој дирекцији за обнову земље од 1. новембра 2001. године (Службени гласник РС, бр. 62/01), Друштво је преузело права, уговорене обавезе, средства, предмете и архиву Републичке дирекције за обнову земље. Друштво је уписано у судски регистар 28. новембра 2001. године под бројем И- Фи - 11880/01 у Привредном суду у Београду, односно код Агенције за привредне регистре Београд 17. фебруара 2005. године под бројем БД 508. Друштво је дана 30.12.2019. уписало регистрациону промену оснивачког акта од 25.11.2019. године под бројем БД 168011/2019.

У марту 2018.године Друштво је регистровало Огранак Novel INN код Агенције за привредне регистре Београд под бројем БД-25471/2018 од 28. марта 2018.године.

Основна делатност Друштва је развој пројеката о некретнинама, истраживање тржишта ради продаје пословног простора, консалтинг и менаџмент послови, пројектовање грађевинских и других објеката, инжењеринг, као и остале архитектонске и инжењерске активности и технички савети (надзор грађења и др.). Претежна делатност Огранка је хотелски и сличан смештај.

Седиште Друштва је у Београду, ул. Булевар Арсенија Чарнојевића 110.

Матични број Друштва је 17354043, а порески идентификациони број 100291007.

Просечни број запослених у 2020. години је 97 радника (2019. године – 89 радника).

Финансијски извештаји за пословну 2020. годину одобрени су од стране руководства Друштва дана 22.02.2021. године.

2. ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА

Основе за састављање финансијских извештаја

Финансијски извештаји Друштва су састављени у складу са Законом о рачуноводству (Службени гласник РС, бр. 73/2019) и другим рачуноводственим прописима који се примењују у Републици Србији.

На основу Закона о рачуноводству, правна лица и предузетници у Републици Србији су у обавези да вођење пословних књига, признавање и процењивање имовине и обавеза, прихода и расхода, састављање, приказивање, достављање и обелодањивање финансијских извештаја врше у складу са законском и професионалном регулативом, која подразумева Оквир за припремање и приказивање финансијских извештаја („Оквир“), Међународне рачуноводствене стандарде („МРС“), односно Међународне стандарде финансијског извештавања („МСФИ“), као и тумачења која су саставни део стандарда.



Превод Оквир, МРС, МСФИ и тумачења, издатих од стране Одбора за међународне рачуноводствене стандарде и Комитета за тумачења међународних стандарда финансијског извештавања, утврђује се решењем Министра финансија и објављује у Службеном гласнику РС.

Презентација финансијских извештаја

Финансијски извештаји су приказани у формату прописаном Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике (Службени гласник РС, бр. 95/2014, 144/2014).

Финансијски извештаји су исказани у хиљадама РСД (РСД), осим уколико није другачије наведено. Динар представља званичну извештајну валуту у Републици Србији.

Рачуноводствени метод

Финансијски извештаји су састављени по методу првобитне набавне вредности, осим уколико МСФИ не захтевају другачији основ вредновања на начин описан у значајним рачуноводственим политикама.

Начело сталности пословања

Финансијски извештаји Друштва састављени су на основу начела сталности пословања.

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА

Некретнине, опрема и инвестиционе некретнине

Некретнине, опрема и инвестиционе некретнине се иницијално признају по набавној вредности, односно по цени коштања за средства израђена у сопственој режији. Набавну вредност чини фактурна вредност увећана за све трошкове који се могу директно приписати довођењу ових средстава у стање функционалне приправности.

Након почетног признавања некретнине и опрема мере се и вреднују по набавној вредности умањеној за кумулирану исправку вредности по основу амортизације и за евентуалне кумулиране губитке по основу умањења вредности.

Амортизација некретнина, опреме и инвестиционих некретнина се израчунава применом пропорционалне методе у току процењеног корисног века употребе средстава, уз примену следећих стопа:

| | |
|-------------------------|--------------|
| Грађевински објекти | 1,3%- 2,5% |
| Опрема | 14,3 – 30,0% |
| Инвестиционе некретнине | 2,5% |

Обрачун амортизације почиње од наредног месеца у односу на месец у којем је средство стављено у употребу. Амортизационе стопе се ревидирају сваке године ради обрачуна амортизације која одражава стварни утршак ових средстава у току пословања и преостали намеравани век њиховог коришћења.

Средство се искњижава из евиденције у моменту отуђења или уколико се не очекују будуће економске користи од употребе тог средства. Добити или губити по основу продаје или отписа средства (као разлика између нето продајне вредности и књиговодствене вредности) признају се у билансу успеха одговарајућег периода.



Залихе

Залихе се вреднују по набавној вредности, односно цени коштања, или нето продајној вредности, у зависности од тога која је нижа.

Нето продајна вредност представља вредност по којој залихе могу бити продате у нормалним условима пословања, након умањења за трошкове продаје.

Набавна вредност недовршене производње укључује све трошкове производње (дозволе и сагласност надлежних органа, трошкове извођача грађевинских радова, накнаде за грађевинско земљиште, разне комуналне надокнаде, трошкове инфраструктурних прикључака, трошкови позајмљивања).

Вредновање недовршене производње чија је изградња прекинута врши се по набавној вредности коригованој за проценат обезвређења узрокованог протоком времена, изложеношћу објекта различитим временским условима који доводе до девастације објекта, а према утврђеној методологији обезвређења за сваку годину, зависно од степена завршености, у распону од 0%-8% годишње.

Стална средства намењена продаји

Имовина која се држи за продају представља имовину чија се књиговодствена вредност може надокнадити превасходно продајном трансакцијом, а не даљим коришћењем. Ова имовина је доступна за моменталну продају у свом тренутном стању под условима који су уобичајени за продају такве имовине и њена продаја је врло вероватна.

Вредновање сталних средстава изграђених или прибављених на тржишту ради даље продаје врши се по набавној вредности или цени коштања, односно по нето продајној вредности у зависности од тога која је нижа, применом МРС-а Залихе.

Вредновање сталне имовине која је коришћена и за коју је донета одлука о продаји врши се по набавној вредности или нето продајној вредности у зависности од тога која је нижа, применом МСФИ 5.

Финансијски инструменти

Класификација финансијских инструмената

Финансијска средства укључују дугорочне финансијске пласмане, потраживања, краткорочне финансијске пласмане и готовину и готовинске еквиваленте. Друштво класификује финансијска средства у неку од следећих категорија: средства по набавној вредности кроз биланс успеха, инвестиције које се држе до доспећа, кредити (зајмови) и потраживања и средства расположива за продају. Класификација зависи од сврхе за коју су средства стечена. Руководство Друштва утврђује класификацију финансијских средстава приликом иницијалног признавања.

Финансијске обавезе укључују дугорочне финансијске обавезе, краткорочне финансијске обавезе, обавезе из пословања и остале краткорочне обавезе. Друштво класификује финансијске обавезе у две категорије: обавезе по набавној вредности кроз биланс успеха и остале финансијске обавезе.

Метод ефективне камате

Метод ефективне камате је метод израчунавања амортизоване вредности финансијског средства или финансијске обавезе и расподеле прихода од камате и расхода од камате током одређеног периода. Ефективна каматна стопа је каматна стопа која тачно



дисконтује будуће готовинске исплате или примања током очекиваног рока трајања финансијског инструмента или где је прикладно, током краћег периода на нето књиговодствену вредност финансијског средства или финансијске обавезе.

Приходи се признају на бази ефективне камате за дужничке инструменте, изузев за оне који су исказани по набавној вредности кроз биланс успеха.

Готовина и готовински еквиваленти

Под готовином и готовинским еквивалентима подразумевају се новац у благајни, средства на текућим и девизним рачунима као и краткорочни депозити до три месеца које је могуће лако конвертовати у готовину и који су предмет безначајног ризика од промене вредности.

Кредити (зајмови) и потраживања

Потраживања од купаца, кредити (зајмови) и остала потраживања са фиксним или одредивим плаћањима која се не котирају на активном тржишту класификују се као кредити (зајмови) и потраживања.

Кредити и потраживања вреднују се по амортизованој вредности, применом методе ефективне камате, умањеној за умањење вредности по основу обезвређења. Приход од камате се признаје применом методе ефективне камате, осим у случају краткорочних потраживања, где признавање прихода од камате не би било материјално значајно.

Умањења вредности финансијских средстава

На дан сваког биланса стања Друштво процењује да ли постоје објективни докази да је дошло до умањења вредности финансијског средства или групе финансијских средстава. Обезвређење финансијских средстава се врши када постоје објективни докази да су, као резултат једног или више догађаја који су се десили након почетног признавања финансијског средства, процењени будући новчани токови средстава измењени.

Обезвређење (исправка вредности) потраживања врши се индиректно за износ доспелих потраживања која нису наплаћена у одређеном периоду од датума доспећа за плаћање, а директно ако је немогућност наплате извесна и документована. Промене на рачуну исправке вредности потраживања евидентирају се у корист или на терет биланса успеха. Наплата отписаних потраживања књижи се у билансу успеха као остали приход.

Остале финансијске обавезе

Остале финансијске обавезе, укључујући обавезе по кредитима, иницијално се признају по набавној вредности примљених средстава, умањене за трошкове трансакције.

Након почетног признавања, остале финансијске обавезе се вреднују по амортизованој вредности коришћењем метода ефективне камате. Трошак по основу камата се признаје у билансу успеха обрачунског периода.

Резервисања

Резервисања се признају и врше када Друштво има садашњу обавезу (законску или уговорену), која је резултат прошлих догађаја, и када је вероватно да ће одлив ресурса који стварају економске добити бити потребан да се измири обавеза и када се износ



обавезе може поуздано проценити. Резервисања се признају за будуће пословне губитке.

Резервисања се вреднују по садашњој вредности очекиваних новчаних одлива, уз примену дисконтне стопе пре опорезивања која одражава постојеће тржишне услове и евентуалне специфичне ризике повезане са потенцијалном обавезом за које се признаје резервисање. Повећање резервисања услед протекла времена се признаје као расход по основу камата.

Порез на добитак

Текући порез

Порез на добитак представља износ који се обрачунава и плаћа у складу са прописима о опорезивању Републике Србије. Коначни износ обавезе пореза на добитак утврђује се применом пореске стопе од 15% на пореску основицу утврђену у пореском билансу Друштва. Пореска основица приказана у пореском билансу укључује добитак приказан у званичном билансу успеха који се коригује за сталне разлике које су дефинисане прописима о опорезивању Републике Србије.

Републички прописи не предвиђају да се порески губици из текућег периода могу користити као основа за повраћај пореза плаћеног у претходним периодима. Међутим, губици из текућег периода могу се користити за умањење пореске основице будућих обрачунских периода, али не дуже од 5 година.

Одложени порез

Одложени порез на добитак се обрачунава коришћењем методе утврђивања обавеза према билансу стања, за привремене разлике произашле између књиговодствене вредности средства и обавеза у финансијским извештајима и њихове одговарајуће пореске основице коришћене у израчунавању опорезивог добитка. Одложене пореске обавезе и одложена пореска средстава се признају за опорезиве привремене разлике, у мери у којој је вероватно да ће опорезиви добици бити расположиви за коришћење одбитних привремених разлика.

Одложени порез се обрачунава по пореским стопама за које се очекује да ће се примењивати у периоду када се средство реализује или обавеза измирује. Одложени порез се књижи на терет или у корист биланса успеха, осим када се односи на позиције које се књиже директно у корист или на терет капитала, и у том случају се одложени порез такође распоређује у оквиру капитала.

Примања запослених

Порези и доприноси на зараде и накнаде зарада

У складу са прописима који се примењују у Републици Србији, Друштво је у обавези да плаћа доприносе државним фондовима којима се обезбеђује социјална сигурност запослених. Ове обавезе укључују доприносе за запослене на терет послодавца у износима обрачунатим по стопама прописаним релевантним законским прописима. Друштво је, такође, обавезно да од бруто плата запослених обустави доприносе и да их, у име запослених, уплати тим фондовима. Доприноси на терет послодавца и доприноси на терет запосленог се књиже на терет расхода периода на који се односе.

Друштво је укључено у добровољне пензијске фондове, чланством запослених у добровољним пензијским фондовима, по Закону који уређују добровољне пензијске фондове и пензијске планове, са учешћем послодавца у премији осигурања до



неопорезивог износа у складу са чланом 21 а Закона о порезу на доходак грађана.

Отпремнине и јубиларне награде

У складу са Законом о раду, Друштво има обавезу да запосленом исплати отпремнину приликом одласка у пензију у износу три просечне зараде запосленог у моменту исплате с тим да тако исплаћена отпремнина не може бити нижа од три просечне зараде по запосленом код послодавца у моменту исплате, односно три просечне зараде по запосленом у Републици Србији према последњем објављеном податку републичког органа надлежног за послове статистике, ако је то за запосленог повољније.

Поред тога Друштво је Правилником о раду дефинисало да може запосленима исплатити јубиларну награду за 10 година непрекидног рада код послодавца, и награду за сваку годишњицу рада код послодавца као и сваких следећих 10 година рада код послодавца, с тим да се за ове исплате доноси посебна одлука којом се дефинише рокови исплате и висина јубиларне награде, у складу са финансијским могућностима послодавца.

Друштво отпремнине и јубиларне награде измирује на терет текућих расхода. Руководство друштва сматра да садашња вредност дефинисаних дугорочних накнада запосленима није материјално значајна, те приложени финансијски извештаји не садрже резервисања по горе наведеном основу у висини њихове садашње вредности, у складу са захтевима МРС 19 – Накнаде запосленима.

Приходи и расходи

Приходи од продаје се признају када се ризик и корист повезани са правом власништва преносе на купца, а то подразумева датум испоруке сталних средстава намењених продаји купцу. Приходи се исказују по фактурној вредности која је примљена или ће бити примљена, у нето износу након умањења за порез на пренос апсолутних права и/или порез на додатну вредност.

Приходи по основу условљених државних додељивања се признају у билансу успеха уколико могу да се повежу са односним трошковима.

Расходи се обрачунавају по начелу узрочности прихода и расхода.

Прерачунавање стране валуте

Пословне промене настале у иностраној валути су прерачунате у динаре по средњем курсу утврђеном на међубанкарском тржишту девиза, који је важио на дан пословне промене.

Средства и обавезе исказане у иностраној валути на дан биланса стања, прерачунати су у динаре по средњем курсу утврђеном на међубанкарском тржишту девиза за тај дан.

Нето позитивне или негативне курсне разлике, настале приликом пословних трансакција у иностраној валути и приликом прерачуна позиција биланса стања исказаних у иностраној валути, књижене су у корист или на терет биланса успеха.

Немонетарне ставке које се вреднују по принципу историјског трошка израженог у иностраној валути прерачунате су по историјском курсу важећем на дан иницијалне трансакције.



Трошкови позајмљивања

Трошкови позајмљивања се односе на камате и друге трошкове који настају у вези са позајмљивањем средстава. Трошкови позајмљивања који се могу непосредно приписати стицању, изградњи или изради средства које се оспособљава за употребу, укључују се у набавну вредност или цену коштања тог средства. Остали трошкови позајмљивања признају се као расход периода у коме су настали.

4. ЗНАЧАЈНЕ РАЧУНОВОДСТВЕНЕ ПРОЦЕНЕ

Састављање финансијских извештаја захтева од руководства Друштва да врши процене и доноси претпоставке које могу да имају ефекта на презентоване вредности средстава и обавеза и 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 претходном искуству, текућим и очекиваним условима пословања и осталим расположивим информацијама на дан састављања финансијских извештаја. Стварни резултати могу да се разликују од процењених износа.

Најзначајнија подручја која од руководства захтевају вршење процене и доношење претпоставки представљена су у даљем тексту:

Корисни век некретнина, опреме и инвестиционих некретнина

Друштво процењује преостали корисни век некретнина, опреме и инвестиционих некретнина на крају сваке пословне године. Процена корисног века некретнина, опреме и инвестиционих некретнина је заснована на историјском искуству са сличним средствима, као и предвиђеним технолошким напретком и променама економских и индустријских фактора.

Уколико се садашња процена разликује од претходних процена, промене у пословним књигама Друштва се евидентирају у складу са МРС 8 „Рачуноводствене политике, промене рачуноводствених процена и грешке“. Ове процене могу да имају материјално значајан ефекат на књиговодствену вредност некретнина, опреме и инвестиционих некретнина као и на износ амортизације текућег обрачунског периода.

Умањење вредности имовине

На дан биланса стања, Друштво врши преглед књиговодствене вредности материјалне и нематеријалне имовине и процењује да ли постоје индикације за умањење вредности неког средства. Приликом процењивања умањења вредности, средства која готовинске токове не генеришу независно додељују се одговарајућој јединици која генерише новац. Накнадне промене у додељивању јединици која генерише новац или у времену новчаних токова могу да утичу на књиговодствену вредност односне имовине.

Исправка вредности потраживања

Исправка вредности сумњивих и спорних потраживања је извршена на основу процењених губитака услед немогућности купаца да испуне своје обавезе. Процена руководства је заснована на старосној анализи потраживања од купаца, историјским отписима, кредитној способности купаца и променама у постојећим условима продаје. Ово укључује и претпоставке о будућем понашању купаца и очекиваној будућој наплати. Промене у условима пословања, делатности или околностима везаним за одређене купце могу да имају за последицу корекцију



исправке вредности сумњивих и спорних потраживања обелодањене у приложеним финансијским извештајима.

Исправка вредности застарелих залиха и залиха са успореним обртом

Друштво врши исправку вредности застарелих залиха као и залиха са успореним обртом. Поред тога, одређене залихе Друштва вредноване су по њиховој нето продајној вредности. Процена нето продајне вредности залиха извршена је на основу најпоузданијих расположивих доказа у време вршења процене. Ова процена узима у обзир очекивано кретање цене и трошкова у периоду након датума биланса стања и њена реалност зависи од будућих догађаја који треба да потврде услове који су постојали на дан биланса стања.

Судски спорови

Приликом одмеравања и признавања резервисања и утврђивања нивоа изложености потенцијалним обавезама које се односе на постојеће судске спорове руководство Друштва доноси одређене процене. Ове процене су неопходне за утврђивање вероватноће настанка негативног исхода и одређивања износа неопходног за коначно судско поравнање. Услед инхерентне неизвесности у поступку процењивања, стварни губици могу да се разликују од губитака иницијално утврђених проценом. Због тога се процене коригују када Друштво дође до нових информација, углавном уз подршку интерних стручних служби или спољних саветника. Измене процена могу да у значајној мери утичу на будуће пословне резултате.

Утицај објављених стандарда и тумачења која се примењују на финансијске извештаје за 2020.годину

Друштво је анализирано утицај усвајања МСФИ 15 –Приходи од уговора са купцима, на главне категорије извора прихода и на основу анализе, Друштво није идентификовало материјално значајне ефекте на финансијске извештаје у складу са МСФИ 15.

Друштво је анализирано и утицај усвајања МСФИ 9 - Финансијски инструменти на процене износа, временске распореде и неизвесност будућих токова готовине и на основу тога, Друштво није идентификовало материјално значајне ефекте на финансијске извештаје у складу са МСФИ 9.

5. НЕКРЕТНИНЕ, ОПРЕМА И ИНВЕСТИЦИОНЕ НЕКРЕТНИНЕ

У хиљадама РСД

| | Земљиште | Грађевински објекти | Опрема | Инвестиционе некретнине | Укупно |
|---------------------------|----------|------------------------|--------|----------------------------|-----------|
| Набавна вредност | | | | | |
| 1. јануар 2019. године | 11.642 | 1.105.168 | 56.777 | 5.823 | 1.179.410 |
| Набавке у току године | - | - | 5.877 | - | 5.877 |
| Преноси | - | - | - | - | - |
| Отуђења и расхоровања | - | - | (508) | - | (508) |
| 31. децембар 2019. године | 11.642 | 1.105.168 | 62.146 | 5.823 | 1.184.779 |



| | | | | | |
|---------------------------|---------------|------------------|---------------|----------------|------------------|
| 1. јануар 2020. године | 11.642 | 1.105.168 | 62.146 | 5.823 | 1.184.779 |
| Набавке у току године | - | - | 3.108 | - | 3.108 |
| Преноси | - | 357.120 | - | 95.870 | 452.990 |
| Отуђења и расхоровања | - | - | (228) | - | (228) |
| 31. децембар 2020. године | 11.642 | 1.462.288 | 65.026 | 101.693 | 1.640.649 |

Исправка вредности

| | | | | | |
|---------------------------|---|---------------|---------------|------------|----------------|
| 1. јануар 2019. године | - | 48.277 | 24.824 | 157 | 73.258 |
| Амортизација | - | 26.956 | 7.505 | 146 | 34.607 |
| Отуђења и расхоровања | - | - | (402) | - | (402) |
| 31. децембар 2019. године | - | 75.233 | 31.927 | 303 | 107.463 |

| | | | | | |
|---------------------------|---|----------------|---------------|--------------|----------------|
| 1. јануар 2020. године | - | 75.233 | 31.927 | 303 | 107.463 |
| Амортизација | - | 29.933 | 8.251 | 944 | 39.128 |
| Отуђења и расхоровања | - | - | (201) | - | (201) |
| 31. децембар 2020. године | - | 105.166 | 39.977 | 1.247 | 146.390 |

Садашња вредност

| | | | | | |
|---------------------------|---------------|------------------|---------------|----------------|------------------|
| 31. децембар 2020. године | 11.642 | 1.357.122 | 25.049 | 100.446 | 1.494.259 |
| 31. децембар 2019. године | 11.642 | 1.029.935 | 30.219 | 5.520 | 1.077.316 |

6. ДУГОРОЧНИ ПЛАСМАНИ

Дугорочни пласмани Друштва на дан 31. децембра 2020. године износе 1.372.750 хиљада РСД (2019. године 1.376.164 хиљаде РСД) и представљени су на следећи начин:

| | У хиљадама РСД | |
|--|------------------|------------------|
| | 2020. | 2019. |
| Гранични прелази | 1.465.244 | 1.465.244 |
| Прогрес ЖК Пирот | 16.875 | 16.875 |
| Дирекција за грађ.земљиште и путеве Коцељева | 3.154 | 5.988 |
| Општина Тутин | 1.307 | 3.922 |
| Кладово | 5.904 | - |
| Дугорочни кредити запосленима | 1.012 | 1.592 |
| | 1.493.496 | 1.493.621 |
| Минус : исправка вредности | (120.746) | (117.457) |
| | 1.372.750 | 1.376.164 |

Један део ових пласмана чине потраживања од фондова, општина и других правних лица по основу уступљених грађевинских објеката у изградњи, у замену за станове, док други део износа чине улагања на граничним прелазима Батровци и Прешево на основу Закључка Владе Републике Србије 05 број 351-4462/2003-1 од 31. јула 2003. године којим је Друштво преузело права и обавезе инвеститора.



7. ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА

Дугорочна потраживања на дан 31.12.2020. године износе 567.514 хиљаде РСД (2019. године 711.452 хиљаде РСД) и у целини се односе на потраживања од купаца по основу продаје на робни кредит у складу са појединачним одлукама органа управљања. Продаја непокретности на појединим локацијама вршена је уз одобравање робних кредита на следећи начин:

- купцима стамбених једница бескаматни робни кредит до 11% од вредности стана на рок до 10 година уз упис хипотеке;
- купцима пословног простора бескаматни робни кредит од 20% до 50% од вредности пословног простора на рок до 10 година уз упис хипотеке;
- купцима гаража и гаражних места бескаматни робни кредит до 80% од вредности непокретности на рок од 5 до 15 година уз административну забрану и солидарно јемство.

8. ЗАЛИХЕ

| | У хиљадама РСД | |
|---|-------------------|------------------|
| | 2020. | 2019. |
| Недовршена производња: | | |
| - прекинута | 64.054 | 64.708 |
| - у току | 8.364.306 | 4.322.571 |
| | 8.428.360 | 4.387.279 |
| Стална средства намењена продаји: | | |
| Стална средства изграђена ради даље продаје | 519.336 | 1.488.908 |
| Стална средства набављена ради даље продаје | 490.874 | 694.927 |
| Непокретности ВРС | 19.107 | 24.567 |
| Непокретности Мин. Одбране | - | 8.737 |
| | 1.029.317 | 2.217.139 |
| Дати аванси | 764.533 | 1.310.445 |
| Исправка вредности датих аванса | (39.680) | (74.875) |
| Плаћени аванси за залихе и услуге | 724.853 | 1.235.570 |
| | 10.182.530 | 7.839.988 |

Недовршена производња

Недовршена производња у току на дан 31. децембра 2020. године износи 8.428.360 хиљада РСД (2019. године 4.387.279 хиљаду РСД) и укључује већим делом улагања у стамбено пословни комплекс Земунске капије у Земуну, као и стамбено пословни комплекс ПЕТИЦА на локацији блок 63 Нови Београд.

Стална средства намењена и изграђена ради даље продаје са осталим непокретностима исказана у износу од 1.029.317 хиљада РСД (2019. године 2.217.139 хиљада РСД) односе се на изграђене непокретности намењене за продају физичким и правним лицима.

Као средство обезбеђења за враћање дугорочних инвестиционих кредита, Друштво је дало у хипотеку појединачне непокретности у изградњи на локацији Земунске капије, и у изграђеном објекту 3 у насељу Др И.Рибар Нови Београд.



9. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ

| | у хиљадама РСД | |
|---------------------------|----------------|---------------|
| | 2020. | 2019. |
| Купци у земљи: | | |
| - остала правна лица | 253.499 | 231.070 |
| Минус: исправка вредности | (205.849) | (205.930) |
| | 47.650 | 25.140 |

Старосна структура потраживања на дан 31. децембра 2020. и 2019. године представљена је на следећи начин:

| | у хиљадама РСД | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 2020. | 2019. |
| 0-30 дана | 28.145 | 25.035 |
| 30-60 дана | 2.119 | 97 |
| 60-120 дана | 65 | 8 |
| 120-270 дана | 1.387 | - |
| преко 360 дана | 221.783 | 205.930 |
| | 253.499 | 231.070 |

10. ПОТРАЖИВАЊА ИЗ СПЕЦИФИЧНИХ ПОСЛОВА

| | У хиљадама РСД | |
|---|----------------|--------------|
| | 2020. | 2019. |
| Потраживања из специфичних послова | 34.744 | 40.649 |
| Исправка вредности потраживања из специфичних послова | (28.302) | (34.207) |
| | 6.442 | 6.442 |

11. ДРУГА ПОТРАЖИВАЊА

| | У хиљадама РСД | |
|---|----------------|--------------|
| | 2020. | 2019. |
| Потраживања за камату | 5.382 | 5.219 |
| Потраживања по основу преплаћених ост. пореза | 64 | 43 |
| Потраживања по основу преплаћеног пореза на добит | 42.865 | - |
| Потраживања за накнаде зарада које се рефундирају | 452 | 833 |
| Остала потраживања | 7.998 | 8.087 |
| | 56.761 | 14.182 |
| Минус : Исправка вредности других потраживања | (11.940) | (11.940) |
| | 44.821 | 2.242 |



12. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

| | У хиљадама РСД | |
|--|----------------|----------------|
| | 2020. | 2019. |
| Краткорочни кредити и зајмови у земљи | 23.223 | 16.818 |
| Део потраживања по основу продаје на робни кредит који доспева до 1 године | 121.072 | 125.010 |
| | 144.295 | 141.828 |

13. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ

| | у хиљадама РСД | |
|------------------------------|------------------|----------------|
| | 2020. | 2019. |
| Текући рачуни | 631.174 | 26.592 |
| Девизни рачуни | 628.213 | 51.164 |
| Благајна | 8 | 116 |
| Краткорочна орочена средства | 140.114 | 157.539 |
| | 1.399.509 | 235.411 |

Краткорочно орочена средства у износу од 140.114 хиљаде РСД односе се на депозите код пословних банака уз могућност њиховог наменског коришћења (разорочење). Средства су орочена на период од дана прилива средстава на наменски депозит до рока измирења обавеза по кредиту код пословне банке, односно до рока њиховог наменског коришћења. На средства ороченог депозита обрачунава се уговорена камата на депозите. Овим средствима Друштво има ограничено право располагања, на начин да 50% ороченог депозита може користити искључиво за отплату кредита, превремену делимичну или потпуну отплату дугорочног кредита за инвестиције.

14. ПОРЕЗ НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ

| | у хиљадама РСД | |
|-------------------------------------|----------------|--------------|
| | 2020. | 2019. |
| Порез на додату вредност (група 27) | 2.286 | 7.714 |
| Укупно | 2.286 | 7.714 |

15. АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА

| | у хиљадама РСД | |
|------------------------------------|----------------|------------|
| | 2020. | 2019. |
| АВР по основу унапред плаћ. пореза | 314 | 673 |
| Укупно | 314 | 673 |



16. КАПИТАЛ

Основни капитал Друштва износи 336 хиљада РСД и представља оснивачки улог Владе Републике Србије у износу од 5.609,79 ЕУР.

Стање капитала је регистровано код Агенције за привредне регистре.

| | у хиљадама РСД | |
|--|------------------|------------------|
| | 2020. | 2019. |
| Удели друштава са ограниченом одговорношћу | 336 | 336 |
| Нераспоређени добитак ранијих година | 7.298.554 | 7.213.473 |
| Нераспоређени добитак текуће године | 209.574 | 170.161 |
| Губитак ранијих година | (909.444) | (909.444) |
| Укупно | 6.599.020 | 6.474.526 |

17. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА

| | у хиљадама РСД | |
|---|----------------|----------------|
| | 2020. | 2019. |
| Резервисања за трошкове судских спорова | 492.271 | 517.729 |
| Укупно | 492.271 | 517.729 |

Помене на резервисањима у 2020. години приказане су у наредној табели:

| | Трошкови у гарантом року | Судски спорови | Укупно |
|---|-----------------------------|-------------------|----------------|
| Стање на почетку године | - | 517.729 | 517.729 |
| Нова резервисања у току године (напомена 27) | - | 18.006 | 18.006 |
| Приходи од укидање резервисања у току године (напомена 30) | - | (43.238) | (43.238) |
| Исплате у току године | - | (226) | (226) |
| Стање на крају године | - | 492.271 | 492.271 |

За отпремнине и јубиларне награде нису вршена дугорочна резервисања, Друштво ове обавезе измирује на терет текућих расхода, на основу процене руководства Друштва да ови износи нису материјално значајни.

18. ДУГОРОЧНИ КРЕДИТИ

| | у хиљадама РСД | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| | 2020. | 2019. |
| Дугорочни кредити у земљи | 3.851.966 | 2.090.310 |
| Текућа доспећа дугорочних кредита | (672.627) | (247.226) |
| | 3.179.339 | 1.843.084 |



Обавезе Друштва по основу дугорочних кредита на дан 31. децембра 2020. године рекласификоване су на краткорочна текућа доспећа у износу од 672.627 хиљада РСД (2019. године – 247.226 хиљада РСД).

Од наведеног износа, износ од 1.974.834 хиљаде РСД се односи на дугорочни кредит од Комерцијалне банке а.д. Београд на период од 30 месеци са грејс периодом од 24 месеца и са уговореном варијабилном каматном стопом. Намена кредита је финансирање изградње стамбено пословних објеката на локацији „Земунске капије“ у Београду.

Износ од 529.111 хиљаду РСД је кредит добијен од Српске банке а.д. Београд за обртна средства на период од 36 месеци са грејс периодом од 12 месеци и са уговореном фиксном каматном стопом.

Преостали износ од 1.348.021 хиљаду РСД се односи на дугорочни кредит од Комерцијалне банке а.д. Београд на период од 60 месеци са грејс периодом до 30 месеци и са уговореном варијабилном каматном стопом. Намена кредита је финансирање изградње објекта на локацији блок 63 Нови Београд.

Целокупан износ обавеза по основу дугорочних кредита на дан биланса стања је исказан у динарској противвредности по средњем курсу НБС за ЕУР на дан биланса.

Структура доспећа обавеза по дугорочним кредитима на дан 31. децембра 2020. и 2019. године дата је у следећој табели:

| | у хиљадама РСД | |
|------------------|------------------|------------------|
| | 2020. | 2019. |
| До 1 године | 672.627 | 247.226 |
| Од 1 до 5 године | 3.179.339 | 1.843.084 |
| | 3.851.966 | 2.090.310 |

19. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ

| | у хиљадама РСД | |
|--|----------------|----------------|
| | 2020. | 2019. |
| Обавезе по краткорочним кредитима | | - |
| Остале краткорочне финансијске обавезе | - | 4.600 |
| Текућа доспећа: | | |
| - дугорочних кредита | 672.627 | 247.226 |
| | 672.627 | 251.826 |

20. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ

| | у хиљадама РСД | |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| | 2020. | 2019. |
| Примљени аванси по основу продаје | 2.281.695 | 280.206 |
| | 2.281.695 | 280.206 |



21. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА

| | у хиљадама РСД | |
|---|----------------|----------------|
| | 2020. | 2019. |
| Обавезе према добављачима у земљи | 545.440 | 509.845 |
| Обавезе према добављачима у иностранству | 53 | 130 |
| Остале обавезе из специфичних послова: | | |
| - Републичка дирекција за имовину за потребе Министарства одбране | - | 8.737 |
| - друге обавезе | 550 | 6.368 |
| Укупно остале обавезе из специфичних послова | 550 | 15.105 |
| | 546.043 | 525.080 |

Обавезе из специфичних послова односе се на уговорене обавезе заједничка изградња Град Крушевац 516 хиљада РСД.

22. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

| | у хиљадама РСД | |
|---|----------------|---------------|
| | 2020. | 2019. |
| - Републичка дирекција за имовни Републике Србије за потребе Владе Републике Србије | 19.107 | 24.567 |
| - Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре | 1.806 | 1.806 |
| - остало | 24 | 24 |
| - обавезе по основу камата | 15.135 | 937 |
| - обавезе према запосленима | 14 | 24 |
| | 36.086 | 27.358 |

Остале краткорочне обавезе односе се на уговорене обавезе изградње и предаје стамбених једница по основу уговорених обавеза са оснивачем и примљена средства од оснивача за реализацију пројеката од интереса за Републику Србију.

Обавезе по основу камата 14.201 хиљаду РСД мораторијум а 934 хиљаде РСД Српска банка камата 13.12-31.12.20.

23. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ

| | у хиљадама РСД | |
|---|----------------|---------------|
| | 2020. | 2019. |
| Обавезе по основу пореза на додату вредност | 42.758 | 24.177 |
| | 42.758 | 24.177 |



24. ОБАВЕЗЕ ЗА ОСТАЛЕ ПОРЕЗЕ, ДОПРИНОСЕ И ДРУГЕ ДАЖБИНЕ

| | у хиљадама РСД | |
|------------------------------|----------------|---------------|
| | 2020. | 2019. |
| Обавезе за порез на добит | - | 68,704 |
| Обавезе за порезе по одбитку | - | 3 |
| Обавезе за боравишну таксу | 5 | - |
| | 5 | 68,707 |

25. ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА

| | у хиљадама РСД | |
|---|------------------|------------------|
| | 2020. | 2019. |
| Примљена средства из Буџета за граничне прелазе | 675.592 | 675.592 |
| Примљена средства од Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре за гранични прелаз Батровци | 638.613 | 638.613 |
| Примљена средства од Савезне дирекције за имовину | 65.682 | 65.682 |
| Примљена средства од Министарства пољопривреде за граничне прелазе | 32.361 | 32.361 |
| Разграничени трошкови набавке | 153 | 153 |
| | 1.412.401 | 1.412.401 |

Обавезе по основу пасивних временских разграничења углавном се односе на примљена средства од државних органа за изградњу граничних прелаза Батровци и Прешево и примљена средства од Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре за пројекат проширења граничног прелаза Батровци фаза II.

26. ПОСЛОВНИ ПРИХОД

| | у хиљадама РСД | |
|--|------------------|------------------|
| | 2020. | 2019. |
| Приходи од продаје сталних средстава намењених продаји | 1.556.702 | 3.955.888 |
| Други пословни приходи | 3.368 | 6.868 |
| | 1.560.070 | 3.962.756 |

27. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ

| | у хиљадама РСД | |
|-----------------------------------|----------------|-----------|
| | 2020. | 2019. |
| Набавна вредност продате робе | 973.780 | 2.766.141 |
| Трошкови материјала | 37.720 | 8.652 |
| Трошкови горива и енергије | 17.257 | 22.496 |
| Трошкови зарада и накнада (бруто) | 227.952 | 166.978 |



| | | |
|--|------------------|------------------|
| Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде на терет послодавца | 37.769 | 28.636 |
| Трошкови накнада физичким лицима по основу осталих уговора | 1.442 | 745 |
| Трошкови накнада члановима органа управљања | 5.843 | 3.946 |
| Остали лични расходи и накнаде | 14.180 | 11.478 |
| Укупно трошкови зарада, накнада зарада и осталих личних примања | 287.186 | 211.783 |
| Трошкови на изради учинака | 107.399 | 130.874 |
| Трошкови транспортних услуга | 4.251 | 4.093 |
| Трошкови услуга одржавања | 9.362 | 10.337 |
| Трошкови закупнина | 3.381 | 7.663 |
| Трошкови рекламе и пропаганде | 43.702 | 47.302 |
| Трошкови осталих услуга | 31.545 | 22.112 |
| Укупно трошкови производних услуга | 199.640 | 222.381 |
| Трошкови амортизације | 39.128 | 34.607 |
| Трошкови резервисања за судске спорове | 18.006 | 262.914 |
| Укупно трошкови резервисања | 18.006 | 262.914 |
| Трошкови непроизводних услуга | 18.615 | 16.273 |
| Трошкови репрезентације | 2.363 | 3.750 |
| Трошкови премије осигурања | 3.959 | 2.501 |
| Трошкови платног промета | 1.405 | 3.375 |
| Трошкови чланарина | 800 | 972 |
| Трошкови пореза | 21.856 | 34.931 |
| Остали нематеријални трошкови | 7.801 | 4.416 |
| Укупно нематеријални трошкови | 56.799 | 66.218 |
| ПОСЛОВНИ РАСХОДИ | 1.629.516 | 3.595.192 |

28. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ

| | у хиљадама РСД | |
|--|----------------|---------------|
| | 2020. | 2019. |
| Приходи од камата | 1.155 | 2.493 |
| Позитивне курсне разлике | 14 | 54 |
| Приходи по основу ефеката валутне клаузуле | 296 | 10.619 |
| | 1.465 | 13.166 |

29. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ

| | у хиљадама РСД | |
|--|----------------|---------------|
| | 2020. | 2019. |
| Расходи камата | 27.527 | 17.673 |
| Негативне курсне разлике | 32 | 3.928 |
| Расходи по основу ефеката валутне клаузуле | 194 | 5.114 |
| | 27.753 | 26.715 |



30. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ И ОСТАЛИ ПРИХОДИ

| | у хиљадама РСД | |
|---|----------------|---------------|
| | 2020. | 2019. |
| Наплаћена отписана потраживања | 81 | 10.032 |
| Приходи од смањења обавеза | 52.251 | 4.840 |
| Приходи од укидања дугорочних резервисања | 43.238 | 15.076 |
| Остали приходи | 1.050 | 2.663 |
| | 96.620 | 32.611 |
| Приходи од усклађивања вредности имовине | 298.601 | - |
| | 395.221 | 32.611 |

Приходи од усклађивања вредности имовине у износу од 260.792 хиљаде РСД (2019 – 0,00 хиљада РСД) односе се на приходе од усклађивања вредности сталних средстава намењених продаји у складу са МРС 2 по којима се вреднују стална средства намењена продаји. Након завршетка радова на санација објекта 1 Др И.Рибар, Нови Београд, укинута је обезвређење вредности сталних средстава из ранијих година и вредност сталних средстава намењених продаји сведена је на набавну вредност, односно на нижу вредност према захтевима МРС 2 (набавна вредност или нето продајна вредност уколико је нижа).

31. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ОСТАЛЕ ИМОВИНЕ И ОСТАЛИ РАСХОДИ

| | у хиљадама РСД | |
|---|----------------|----------------|
| | 2020. | 2019. |
| Расходи од усклађивања вредности Осталих потраживања | 3.834 | 73.888 |
| Расходи од усклађивања | 3.834 | 73.888 |
| Остали расходи | 41.779 | 49.825 |
| Остали расходи | 41.779 | 49.825 |
| | 45.613 | 123.713 |

Расходи од усклађивања вредности имовине односе се на обезвређење потраживања од извођача радова по основу извођачких уговора, и на обезвређење залиха као резултат процене залиха сталних средстава намењених продаји које се исказују по нижој вредности, набавној или нето продајној вредности уколико је нижа.

32. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК

Компоненте пореза на добитак

| | у хиљадама РСД | |
|-----------------------|----------------|--------|
| | 2020. | 2019. |
| Текући порески расход | 43.451 | 94.162 |



| | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Одложени порески (приход)/расход | 849 | (1.410) |
| | 44.300 | 92.752 |

Усаглашавање добитка пре опорезивања и пореске основице

| | у хиљадама РСД | |
|---|----------------|---------------|
| | 2020. | 2019. |
| Добитак пре опорезивања | 253.874 | 262.913 |
| Корекције за привремене разлике: | | |
| - рачуноводствена и пореска амортизација | 2.199 | 1.450 |
| - исправка вредности потраживања | 4.915 | 69.394 |
| - обезвређење сталних средстава намењених продаји | 8.953 | 40.696 |
| - расходи обезвређења који се признају | 45.192 | (318) |
| Корекција за сталне разлике: | | |
| - камате за неблагоприятно плаћене јавне приходе | 5 | 15 |
| - примања запослених неиспл. и порези | (10) | 10 |
| - издаци за хуманитарна и др. давања | - | 6.000 |
| - резервисања за остале разлике | 18.006 | 262.914 |
| Корекција по основу усклађивања прихода: | | |
| - расходи који нису били признати | (226) | (253) |
| - приходи од неискоришћених дуг. резервисања | (43.238) | (15.076) |
| Пореска основица | 289.670 | 627.745 |
| Опорезива добит | 289.670 | 627.745 |
| Обрачунати порез (по стопи од 15%) | 43.451 | 94.162 |
| Текући порез на добитак | 43.451 | 94.162 |

33. УПРАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИМ РИЗИЦИМА

Категорије финансијских средстава и обавеза

| | у хиљадама РСД | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| | 2020. | 2019. |
| Финансијска средства | | |
| Дугорочни финансијски пласмани | 567.514 | 711.452 |
| Потраживања по основу продаје | 47.650 | 25.140 |
| Друга потраживања | 1.956 | 2.242 |
| Краткорочни финансијски пласмани | 144.296 | 141.828 |
| Готовина и готовински еквиваленти | 1.399.509 | 235.411 |
| | 2.160.925 | 1.116.073 |
| Финансијске обавезе | | |
| Дугорочни кредити | 3.851.966 | 2.090.310 |
| Краткорочне финансијске обавезе | - | 4.600 |
| Обавезе из пословања | 546.043 | 525.080 |
| Остале краткорочне обавезе | 36.086 | 96.065 |
| | 4.434.095 | 2.716.055 |



Циљеви управљања финансијским ризицима

Пословање Друштва је изложено различитим финансијским ризицима: тржишном ризику, кредитном ризику и ризику ликвидности. Програм управљања финансијским ризицима Друштва је усмерен на предвиђања догађаја на финансијским тржиштима и тежи минимизирању могућих негативних ефеката на финансијске перформансе Друштва.

Друштво не користи посебне финансијске инструменте заштите од ефеката финансијских ризика на пословање из разлога што такви инструменти нису широко заступљени у делатности коју Друштво обавља.

Тржишни ризик

Тржишни ризик се односи на ризик да одређене промене тржишних цена, укључујући промене цена изражених у страниј валути, и промена каматних стопа, могу да утичу на висину прихода Друштва или вредност његових финансијских инструмената. Задатак управљања тржишним ризицима јесте да се управља и контролише изложеност тржишним ризицима у оквиру прихватљивих показатеља, уз оптимизацију приноса Друштва.

Девизни ризик

Изложеност Друштва девизном ризику првенствено се односи на остале дугорочне финансијске пласмане, краткорочне финансијске пласмане, потраживања, готовину и готовинске еквиваленте, дугорочне кредите, остале дугорочне обавезе, краткорочне финансијске обавезе и обавезе из пословања уговорене у страниј валути.

Књиговодствена вредност монетарних средстава и обавеза Друштва у страним валутама на дан извештавања је следећа:

| | у хиљадама РСД | | | |
|-----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Имовина | | Обавезе | |
| | 2020. | 2019. | 2020. | 2019. |
| ЕУР | 1.439.347 | 1.015.343 | 3.867.154 | 2.090.440 |
| | 1.439.347 | 1.015.343 | 3.867.154 | 2.090.440 |

На основу обелодањене структуре монетарне имовине и обавеза у страним валутама евидентно је да је Друштво пре свега осетљиво на промене девизног курса ЕУР.

У следећој табели приказана је осетљивост Друштва на ап्रेसијацију и депресијацију РСД за 10% у односу на ЕУР. Стопа осетљивости од 10% представља процену руководства Друштва у погледу могућих промена курса РСД у односу на ЕУР.

| | у хиљадама РСД | | | |
|-----|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | 2020. | | 2019. | |
| | +10% | -10% | +10% | -10% |
| ЕУР | 242.781 | (242.781) | 107.510 | (107.510) |
| | 242.781 | (242.781) | 107.510 | (107.510) |



Каматни ризик

Друштво је изложено ризику промене каматних стопа на средствима и обавезама код којих је каматна стопа варијабилна. Овај ризик зависи од финансијског тржишта и Друштво нема на располагању посебне инструменте којима би ублажило његов утицај.

Структура монетарних средстава и обавеза на дан 31. децембра 2020. и 2019. године са становишта изложености каматном ризику дата је у следећем прегледу:

| | у хиљадама РСД | |
|--|------------------|------------------|
| | 2020. | 2019. |
| Финансијска средства | | |
| Некаматносна | 1.392.598 | 907.370 |
| Каматносна (фиксна каматна стопа) | 768.327 | 208.703 |
| | 2.160.925 | 1.116.073 |
| Финансијске обавезе | | |
| Некаматносне | 582.129 | 625.745 |
| Каматносне (фиксна каматна стопа) | 529.111 | 529.168 |
| Каматносне (варијабилна каматна стопа) | 3.322.855 | 1.561.142 |
| | 4.434.095 | 2.716.055 |

Наредна табела приказује анализу осетљивости нето добитка за текућу пословну годину на реално могуће промене у каматним стопама за 1% (2019. године - 1%), почев од 1. јануара. Повећање односно смањење од 1% представља реално могућу промену каматних стопа, имајући у виду постојеће тржишне услове. Ова анализа примењена је на финансијске инструменте Друштва који су постојали на дан биланса стања и претпоставља да су све остале варијабле непромењене.

| | у хиљадама РСД | | | |
|---------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 2020. | | 2019. | |
| | 1% | -1% | 1% | -1% |
| Финансијске обавезе | (33.229) | 33.229 | (15.611) | 15.611 |
| | (33.229) | 33.229 | (15.611) | 15.611 |

Кредитни ризик

Друштво је изложено кредитном ризику који представља ризик да дужници неће бити у могућности да дуговања према Друштву измире у потпуности и на време, што би имало за резултат финансијски губитак Друштва. Кредитни ризик обухвата дугорочне и краткорочне финансијске пласмане, потраживања.

Друштво користи јавно доступне финансијске информације (нпр. податке о бонитету које пружа Агенција за привредне регистре) и интерне историјске податке о сарадњи са одређеним пословним партнером у циљу одређивања њиховог бонитета. На основу бонитета купца, утврђује се износ његове максималне кредитне изложености, у складу са пословном политиком и одлукама донетим од стране органа управљања Друштва.



Друштво нема значајнију концентрацију кредитног ризика, пошто се његова потраживања и пласмани односе на велики број међусобно неповезаних купаца са појединачно малим износима дуговања.

Ризик ликвидности

Руководство Друштва управља ризиком ликвидности на начин који му обезбеђује да Друштво у сваком тренутку испуњава све своје обавезе. Друштво управља ризиком ликвидности одржавајући одговарајуће новчане резерве, праћењем планираних и стварних новчаних токова и одржавањем адекватног односа доспећа финансијских средстава и обавеза.

Рочност доспећа финансијских обавеза Друштва дата је у следећој табели:

| | у хиљадама РСД | | | Укупно |
|----------------------------|------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| | до 1 године | од 1 до 2 године | од 3 до 5 године | |
| 2020. година | | | | |
| Дугорочни кредити | 672.627 | 1.640.971 | 1.538.368 | 3.851.966 |
| Обавезе из пословања | 546.043 | - | - | 546.043 |
| Остале краткорочне обавезе | 36.086 | - | - | 36.086 |
| | 1.254.756 | 1.640.971 | 1.538.368 | 4.434.095 |
| 2019. година | | | | |
| Дугорочни кредити | 247.226 | 1.135.170 | 707.914 | 2.090.310 |
| Краткорочни кредити | 4.600 | - | - | 4.600 |
| Обавезе из пословања | 525.080 | - | - | 525.080 |
| Остале краткорочне обавезе | 96.065 | - | - | 96.065 |
| | 872.971 | 1.135.170 | 707.914 | 2.716.055 |

Приказани износи засновани су на недисконтованим новчаним токовима на основу најранијег датума на који ће Друштво бити обавезно да такве обавезе намири.

34. УПРАВЉАЊЕ РИЗИКОМ КАПИТАЛА

У поступку управљања капиталним ризиком, руководство Друштва има за циљ очување могућности да послује по принципу сталности пословања, истовремено максимизирајући приносе власницима и другим интересним странама путем оптимизације односа дуга и капитала. Руководство Друштва прегледа структуру капитала на годишњој основи.

Показатељ задужености на дан 31. децембра 2020. био је следећи:

| | 2020. | 2019. |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Укупна задуженост | 3.851.966 | 2.094.910 |
| Готовина и готовински еквиваленти | 1.399.509 | 235.411 |
| Нето задуженост | 2.452.457 | 1.859.499 |
| Капитал | 6.599.020 | 6.474.526 |
| Укупан капитал | 9.051.477 | 8.334.025 |
| Показатељ задужености | 27,09% | 22,31% |



35. ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ОБАВЕЗЕ

Потенцијалне обавезе на дан 31. децембра 2020. године односе се на обавезе према купцима непокретности због недостатака у гарантном року, у случају када то прелази максимално уговорени износ кроз уговор са извођачем радова на објекту, или уколико извођач није доставио банкарску гаранцију за гарантни период.

36. ПРЕУЗЕТЕ ОБАВЕЗЕ

Као мера обезбеђења за дугорочне кредите и издате гаранције од стране пословних банка, конституисане су извршне вансудске хипотеке у корист банака кредитора на појединим непокретностима у изградњи или на изграђеним непокретностима.

Уписане хипотеке не ограничавају продају непокретности у изградњи с обзиром на одредбе закључених уговора о кредиту и обавезу банке да у случају пројектног финансирања брише хипотеку на појединачним непокретностима које су у целисти исплаћене.

37. ПОРЕСКИ РИЗИЦИ

Тумачење пореских прописа од стране пореских власти у односу на трансакције и активности Друштва могу се у појединим случајевима разликовати од тумачења руководства. Услед тога, трансакције могу бити евентуално оспорене од стране пореских власти и Друштву може бити одређен додатни износ пореза, казни и камата. Период застарелости пореске обавезе је десет година, односно порески органи имају право да одреде плаћање неизмирених обавеза у року од десет година од када је обавеза настала.

38. УСАГЛАШАВАЊЕ ПОТРАЖИВАЊА И ОБАВЕЗА

Друштво је извршило усаглашавање својих потраживања и обавеза са стањем на дан 31. децембра 2020. и 2019. године. У поступку усаглашавања са пословним партнерима, нису утврђена материјално значајна неусаглашена потраживања и обавезе са пословним партнерима, осим у случајевима по којима се воде судски поступци, са пословним партнерима који су у поступку реорганизације путем унапред припремљеног плана реорганизације (УППР), и пословним партнерима који су у стечају.

| | у хиљадама РСД | |
|--|----------------|----------------|
| | 2020. | 2019. |
| Потраживања по дугорочним пласманима | 831.744 | 771.659 |
| Потраживања по основу продаје | 205.849 | 251.071 |
| Потраживања из специфичних послова и друга потраживања | 1.045 | 1.045 |
| Исправка потраживања и дугорочних пласмана | (366.837) | (252.160) |
| Укупно неусаглашена потраживања | 670.756 | 771.615 |
| Обавезе из пословања | 137.338 | 200.372 |
| Обавезе из специфичних послова и остале обавезе | 741.273 | 771.659 |
| Укупно неусаглашене обавезе | 878.611 | 972.031 |



Од укупно неусаглашених потраживања на дан 31. децембра 2020. године у износу од 670.756 хиљада динара (2019. године – 771.615 хиљада динара) неусаглашено је због стечајног поступка дужника 48.336 хиљада динара а за 168.259 хиљада динара су у току судски поступци у којима је Друштво тужилац (2019. године - 48.336 хиљада динара неусаглашено је због стечајног поступка дужника а за 204.296 хиљада динара су у току судски поступци у којима је Друштво тужилац).

Од укупно неусаглашених обавеза на дан 31. децембра 2020. године од 878.611 хиљада динара (2019. године – 972.031 хиљада динара) износ од 137.338 хиљада динара се односи на обавезе према повериоцима са којима се води судски поступак или су у поступку реорганизације путем унапред припремљеног плана реорганизације (УППР).

Неусаглашене обавезе из специфичних послова у износу од 741.273 хиљада динара (2019. године – 771.659 хиљада динара) односи се на обавезе према Републици Србији и њеним органима за непредате непокретности, од чега је само по броју, а не по вредности, усаглашено непокретности у вредности од 19.107 хиљаде динара.

39. СУДСКИ СПОРОВИ

Против Друштва се на дан 31.12.2020. године водило 36 судских спорова (31.12.2019. године - водио се 41 судски спор) укупне вредности од 749.212 хиљада динара (2019. године 823.929 хиљада динара) и то по следећим основама:

- по основу наводног стицања без основа: 464.643 хиљада динара (2019.године 559.204 хиљада динара),
- по основу накнаде наводне штете: 264.569 хиљада динара (2019.године 264.725 хиљада динара).

По основу судских спорова која се воде против Друштва, извршено је резервисање у финансијским извештајима у укупном износу од 18.006 хиљада динара (2019. године 262.914 хиљада динара). За износ од 256.971 хиљада динара (2019. године 290.871 хиљада динара) не врши се резервисање у финансијским извештајима по основу процене руководства да наведени спорови неће изазвати одлив ресурса у будућем периоду.

Вредност спорова у којима је Друштво тужилац на дан 31. децембра 2020. године износи 1.445.624 хиљада динара из 24 судска спора (31.12.2019. године 24 судских спорова укупне вредности од 1.557.065 хиљада динара) и то по следећим основама:

- по основу стицања без основа: 341.530 хиљада динара (2019.године – 452.971 хиљада динара),
- по основу накнаде штете: 1.104.094 хиљада динара (2019.године – 1.104.094 хиљада динара).

40. ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ

Средњи курсеве за девизе, утврђени на међубанкарском тржишту девиза, примењени за прерачун девизних позиција биланса стања у динаре, за поједине главне валуте су били следећи:

| | <u>2020.</u> | <u>2019.</u> |
|-----|--------------|--------------|
| ЕУР | 117,5802 | 117,5928 |