



**POLUGODIŠNJI IZVEŠTAJ
IZDAVAOCA
NBB NEKRETNINE AD Beograd
za period
JANUAR – JUN 2025 GODINE**

SADRŽAJ:

- Polugodišnji finansijski izveštaj na dan 30.06.2025 godine (Bilans stanja, Bilans uspeha, Izveštaj o promenama na kapitalu, Izveštaj o tokovima gotovine, Izveštaj o ostalom rezultatu, Napomene uz finansijski izveštaj)
- Polugodišnji izveštaj o poslovanju
- Izjave odgovornih lica

Прилог 1

Попуњава правно лице - предузетник		
Матични број 7005245	Шифра делатности 6820	ПИБ 100604600
Назив NBB NEKRETNINE AD		
Седиште VLADIMIRA POPOVICA 6		

БИЛАНС СТАЊА
на дан 01.01.2025. - 30.06.2025. године

-у хиљадама динара-

Група рачуна, рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Напо- мена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање ____20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
	АКТИВА					
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001				
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002		527,064	527,047	0
01	I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003		39,393	39,393	0
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005		39,393	39,393	
013	3. Гудвил	0006				
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у лизинг и нематеријална имовина у припреми	0007				
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008				
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009		487,671	487,654	0
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010		2,383	2,389	
023	2. Постројења и опрема	0011		1,776	1,753	
024	3. Инвестиционе некретнине	0012		483,512	483,512	
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013				
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	0014				
029 (део)	6. Аванси за некретнине, постројења и опрему у земљи	0015				
029 (део)	7. Аванси за некретнине, постројења и опрему у иностранству	0016				
03	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА	0017				
04 и 05	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)	0018		0	0	0
040 (део), 041 (део) и 042 (део)	1. Учешћа у капиталу правних лица (осим учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа)	0019				
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020				
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021				
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022				
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у земљи	0023				

Група рачуна, рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Напо- мена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање ____20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024				
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хартине од вредности које се вреднују по амортизованој вредности)	0025				
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027				
28 (део), осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
288	B. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029		122	122	
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057+ 0058)	0030		391,261	311,164	0
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031		199,383	519	0
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032				
11 и 12	2. Недовршена производња и готови производи	0033				
13	3. Роба	0034		198,925		
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035		458	519	
151, 153 и 155	5. Плаћени аванси за залихе и услуге у иностранству	0036				
14	II. СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА	0037			198,925	
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038		6,333	6,158	0
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039		5,671	5,503	
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040				
200 и 202	3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041		662	655	
201 и 203	4. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у иностранству	0042				
206	5. Остала потраживања по основу продаје	0043				
21, 22 и 27	IV. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0045 + 0046 + 0047)	0044		65,835	68,035	0
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045		62,597	65,843	
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046		3,219	2,173	
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047		19	19	
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048		5,581	4,633	0
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049		3,500	3,500	
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана лица	0050				
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051				
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052				
235	5. Хартине од вредности које се вреднују по амортизованој вредности	0053				
236 (део)	6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз Биланс успеха	0054				
237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055		2,081	1,133	
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056				
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057		113,686	32,188	
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058		443	706	

Група рачуна, рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Напо- мена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање ____20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		918,447	838,333	0
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060				
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401		484,753	445,948	0
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402		362,608	362,608	
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403				
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404		832	453	
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405				
330 и потражни салдо рачуна 331,332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406		24,823	24,823	
дуговни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407				
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408		96,490	78,921	0
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409		58,064	62,146	
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		38,426	16,775	
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412		0	20,857	0
350	1. Губитак ранијих година	0413			20,857	
351	2. Губитак текуће године	0414				
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415		169,738	63,397	0
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416		24,901	58,077	0
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417				
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419		24,901	58,077	
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420		144,837	5,320	0
	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0421				
411 (део) и 412 (део)	2. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0422				
411 (део) и 412 (део)	3. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0423				
414 и 416 (део)	4. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у земљи	0424		139,517		
415 и 416 (део)	5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у иностранству	0425				
413	6. Обавезе по емитованим хартијама од вредности	0426				
419	7. Остале дугорочне обавезе	0427		5,320	5,320	
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429				
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				

Група рачуна, рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Напо- мена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		263,956	328,988	0
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433		196,408	82,636	0
420 (део) и 421 (део)	1. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0434				
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0435				
422 (део), 424 (део), 425 (део), и 429 (део)	3. Обавезе по основу кредита и зајмова од лица која нису домаће банке	0436		196,408	82,636	
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437				
423, 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	5. Кредити, зајмови и обавезе из иностранства	0438				
426	6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности	0439				
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440				
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441		304	620	
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442		65,601	244,258	0
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443		333	333	
432 и 434	2. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у иностранству	0444				
435	3. Обавезе према добављачима у земљи	0445		65,268	243,444	
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446			481	
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448				
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449		1,643	1,474	0
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450		646	1,402	
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451		71	72	
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452		926		
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЊЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453				
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454				
	Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = 0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455		0	0	0
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		918,447	838,333	0
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457				

у _____

дана _____20__ године

Законски заступник

Katarina
Petrović
200088322

Digitally signed by
Katarina Petrović
200088322
Date: 2025.09.29
09:33:48 +02'00'

Прилог 2

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 7005245	шифра делатности	ПИБ 100604600
Назив NBB NEKRETNINE AD		
Седиште VLADIMIRA POPOVICA 6		

БИЛАНС УСПЕХА
за период од 01.01.2025. до 30.06.2025. године

-у хиљадама динара-

Група рачуна, рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001		32,532	68,765
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002		0	0
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003			
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје роба на иностраном тржишту	1004			
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005		0	0
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006			
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007			
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1008			
630	IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009			
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010			
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011		32,532	61,811
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012			6,954
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013		26,890	50,026
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015		1,147	1,005
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016		9,062	14,205
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017		4,822	10,286
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018		730	1,477
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019		3,510	2,442
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020		144	160
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021			1,579
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022		1,324	2,897
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023			
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024		15,213	30,180
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025		5,642	18,739
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026		0	0
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027		4	1,318
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028			1,067
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029		4	251
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030			

Група рачуна, рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031			
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032		5	2,089
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034		2	2,086
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035		3	3
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036			
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037		0	0
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038		1	771
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039			197
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040			1,224
67	J. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041		33,722	1,450
57	K. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042			1
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		66,258	71,730
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		26,895	53,340
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045		39,363	18,390
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046		0	0
69-59	Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1047			
59- 69	О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048		11	
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		39,352	18,390
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050		0	0
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051		926	1,579
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052			36
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053			
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054			
	Ђ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		38,426	16,775
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056		0	0
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057			
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058			
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059			
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060			
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1061			
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1062			

У _____

Законски заступник

дана _____ 20__ године

Katarina
Petrović
200088322

Digitally signed by Katarina
Petrović 200088322
Date: 2025.09.29 09:34:12
+02'00'

Прилог 5

Попуњава правно лице - предузетник												
Матични број		7005245			Шифра делатности		6820		ПИБ		100604600	
Назив:					NBB NEKRETNINE AD							
Седиште:					VLADIMIRA POPOVICA 6							

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ
у периоду од 01.01.2025. до 30.06.2025. године

-у хиљадама динара-

п о з и ц и ј а	ОПИС	Основни капитал (група 30 без 306 и 309)		Остали основни капитал (рп 309)		Уписани а неуплаћени капитал (група 31)		Емисиона премија и резерве (рп 306 и група 32)		Рев. рез. и нер. доб. и губ. (група 33)		Нераспо- ређени добитак (група 34)		Губитак (група 35)		Учешће без права контроле		Укупно (одговара позицији АОП 0401) (кол. 2+3+4+5+6+7- 8+9) ≥0		Губитак изнад висине капитала (одговара позицији АОП 0455) (кол. 2+3+4+5+6+7- 8+9) <0	
		АОП	2	АОП	3	АОП	4	АОП	5	АОП	6	АОП	7	АОП	8	АОП	9	АОП	10	АОП	11
1.	Стање на дан 01.01. ____ године	4001	362,608	4010		4019		4028	453	4037	24,823	4046	78,921	4055	20,857	4064		4073	445,948	4082	0
2.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуновод- ствених политика	4002		4011		4020		4029		4038		4047		4056		4065		4074	0	4083	0
3.	Кориговано почетно стање на дан 01.01. ____ године (р.бр. 1+2)	4003	362,608	4012	0	4021	0	4030	453	4039	24,823	4048	78,921	4057	20,857	4066	0	4075	445,948	4084	0
4.	Нето промене у ____ години	4004		4013		4022		4031		4040		4049		4058		4067		4076	0	4085	0
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4005	362,608	4014	0	4023	0	4032	453	4041	24,823	4050	78,921	4059	20,857	4068	0	4077	445,948	4086	0
6.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуновод- ствених политика	4006		4015		4024		4033		4042		4051		4060		4069		4078	0	4087	0
7.	Кориговано почетно стање на дан 01.01. ____ године (р.бр. 5+6)	4007	362,608	4016	0	4025	0	4034	453	4043	24,823	4052	78,921	4061	20,857	4070	0	4079	445,948	4088	0
8.	Нето промене у ____ години	4008		4017		4026		4035	379	4044		4053	-20,857	4062	-20,857	4071		4080	379	4089	0
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4009	362,608	4018	0	4027	0	4036	832	4045	24,823	4054	58,064	4063	0	4072	0	4081	446,327	4090	0

у _____
дана _____20__ године

Законски заступник

Katarina Petrović
200088322

Digitally signed by Katarina Petrović
200088322
Date: 2025.09.29 09:35:04 +02'00'

Прилог 3

Попуњава правно лице - предузетник		
Матични број 7005245	шифра делатности 6820	ПИБ 100604600
Назив NBB NEKRETNINE AD		
Седиште ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6		

**ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ
за период од 01.01.2025. до 30.06.2025. године**

-у хиљадама динара-

Група рачуна, рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	A. НЕТО РЕЗУЛТАТ ИЗ ПОСЛОВАЊА				
	I. НЕТО ДОБИТАК (АОП 1055)	2001		38,426	16,775
	II. НЕТО ГУБИТАК (АОП 1056)	2002			
	Б. ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК				
	а) Ставке које неће бити рекласификоване у Биланс успеха у будућим периодима				
330	1. Промене ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме				
	а) повећање ревалоризационих резерви	2003			
	б) смањење ревалоризационих резерви	2004			
331	2. Актуарски добици или губици по основу планова дефинисаних примања				
	а) добици	2005			
	б) губици	2006			
333	3. Добици или губици по основу удела у осталом свеобухватном добитку или губитку придружених друштава				
	а) добици	2007			
	б) губици	2008			
	б) Ставке које накнадно могу бити рекласификоване у Биланс успеха у будућим периодима				
332	1. Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала				
	а) добици	2009			
	б) губици	2010			
334	2. Добици или губици по основу прерачуна финансијских извештаја иностраног пословања				
	а) добици	2011			
	б) губици	2012			
335	3. Добици или губици од инструмената заштите нето улагања у инострано пословање				
	а) добици	2013			
	б) губици	2014			
336	4. Добици или губици по основу инструмената заштите ризика (хедџинга) новчаног тока				
	а) добици	2015			
	б) губици	2016			

Група рачуна, рачун	П О З И Ц И Ј А	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
337	5. Добици или губици по основу хартија од вредности које се вреднују по фер вредности кроз остали укупан резултат				
	а) добиси	2017			
	б) губици	2018			
	I. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) - (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) ≥ 0	2019		0	0
	II. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) - (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) ≥ 0	2020		0	0
	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОД НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА	2021			
	IV. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОД НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА	2022			
	V. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2019 - 2020 - 2021 + 2022) ≥ 0	2023		0	0
	VI. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2020 - 2019 + 2021 - 2022) ≥ 0	2024		0	0
	V. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ РЕЗУЛТАТ ПЕРИОДА				
	I. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2001 - 2002 + 2023 - 2024) ≥ 0	2025		38,426	16,775
	II. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2002 - 2001 + 2024 - 2023) ≥ 0	2026		0	0
	Г. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК (2028 + 2029) = АОП 2025 ≥ 0 или АОП 2026 > 0	2027		0	0
	1. Приписан матичном правном лицу	2028			
	2. Приписан учешћима без права контроле	2029			

У _____

дана _____ 20__ године

Законски заступник

Katarina
Petrović
200088322

Digitally signed by
Katarina Petrović
200088322
Date: 2025.09.29 09:34:29
+02'00'

Прилог 4

Попуњава правно лице - предузетник		
Матични број	Шифра делатности	ПИБ
7005245	6820	100604600
Назив		
NBB NEKR TENINE AD		
Седиште		
VLADIMIRA POPOVICA 6		

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ
у периоду од 01.01. до 30.06.2025. године

-у хиљадама динара-

П О З И Ц И Ј А	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
A. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ			
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	42,528	80,861
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	42,524	80,505
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003		
3. Примљене камате из пословних активности	3004	4	40
4. Остали приливи из редовног пословања	3005		316
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	215,448	77,690
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	192,268	45,121
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008	481	548
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	9,517	12,848
4. Плаћене камате у земљи	3010		1,440
5. Плаћене камате у иностранству	3011		
6. Порез на добитак	3012	1,046	5,198
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	4,431	11,776
8. Остали одливи из пословних активности	3014	7,705	759
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015	0	3,171
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I)	3016	172,920	0
Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3017	0	0
1. Продаја акција и удела	3018		
2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3019		
3. Остали финансијски пласмани	3020		
4. Примљене камате из активности инвестирања	3021		
5. Примљене дивиденде	3022		
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023	0	4,193
1. Куповина акција и удела	3024		4,193
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3025		
3. Остали финансијски пласмани	3026		
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I - II)	3027	0	0
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II - I)	3028	0	4,193
В. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА			

ПОЗИЦИЈА	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)	3029	254,418	70,944
1. Увећање основног капитала	3030		
2. Дугорочни кредити у земљи	3031	140,646	
3. Дугорочни кредити у иностранству	3032		
4. Краткорочни кредити у земљи	3033		70,195
5. Краткорочни кредити у иностранству	3034		
6. Остале дугорочне обавезе	3035		749
7. Остале краткорочне обавезе	3036	113,772	
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8)	3037	0	53,465
1. Откуп сопствених акција и удела	3038		
2. Дугорочни кредити у земљи	3039		
3. Дугорочни кредити у иностранству	3040		
4. Краткорочни кредити у земљи	3041		
5. Краткорочни кредити у иностранству	3042		
6. Остале обавезе	3043		53,465
7. Финансијски лизинг	3044		
8. Исплаћене дивиденде	3045		
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046	254,418	17,479
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047	0	0
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	296,946	151,805
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	215,448	135,348
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050	81,498	16,457
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051	0	0
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	32,188	15,731
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3053		
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3054		
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 - 3051 + 3052 + 3053 - 3054)	3055	113,686	32,188

У _____

дана _____ 20__ године

Законски заступник

Katarina
Petrović
200088322

Digitally signed by
Katarina Petrović
200088322
Date: 2025.09.29 09:35:27
+02'00'



NAPOMENE

**UZ FINANSIJSKE IZVEŠTAJE
NA DAN 30.06.2025. GODINE**

SADRŽAJ:

1. OSNOVNE INFORMACIJE O PREDUZEĆU	5
2. OKVIR ZA FINANSIJSKO IZVEŠTAVANJE I KONCEPT NASTAVKA POSLOVANJA	5
2.1. Okvir za finansijsko izveštavanje i uslovi za njegovu primenu	5
2.2. Korišćenje procena	6
2.3. Primena pretpostavke stalnosti poslovanja	6
3. PREGLED ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA	6
3.1. Preračunavanje iznosa iskazanih u stranim valutama (ili povezanih sa stranim valutama)	6
3.2. Stalna imovina	7
3.3. Učešća u kapitalu.....	10
3.4. Dugoročni finansijski plasmani.....	10
a) Priznavanje i vrednovanje finansijskih sredstava raspoloživih za prodaju	10
b) Vrednovanje zajmova i potraživanja i ulaganja koja se drže do dospeća	12
c) Priznavanje i vrednovanje finansijskih sredstava čije se promene fer vrednosti odmah priznaju kao prihod ili rashod	12
3.5. Zalihe	12
3.6. Kratkoročna potraživanja i plasmani.....	15
3.7. Gotovina i gotovinski ekvivalenti	15
3.8. Vanbilansna sredstva i obaveze.....	15
3.9. Osnovni kapital.....	15
3.10. Obaveze iz poslovanja.....	16
3.11. Dugoročna rezervisanja	16
3.12. Obaveze po osnovu kredita.....	16
3.13. Primanja zaposlenih.....	17
a) Troškovi zarada i troškovi socijalnog osiguranja	17
b) Troškovi penzija i ostalih naknada nakon penzionisanja	17
c) Otpremnine	17
d) Naknade rukovodstvu	18
3.14. Priznavanje prihoda	18
3.15. Zakupi	19

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje na dan 30. jun 2025. godine

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

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

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje na dan 30. jun 2025. godine

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

4.19.	Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda i pasivna vremenska razgraničenja	30
4.20.	Tekući i odloženi porez na dobit	31
4.21.	Poslovni prihodi	31
4.22.	Poslovni rashodi	32
4.23.	Finansijski prihodi i rashodi	32
4.24.	Ostali prihodi i rashodi	33
5.	TRANSAKCIJE SA POVEZANIM PRAVNIM LICIMA	35
6.	DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANSA	35



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

- kreiranje adekvatne marketinške strategije i
- upravljanje svim koracima u toku procesa iznajmljivanja.

PRIHODI OD ZAKUPA U PROTEKLOM PERIODU

Prihodi od zakupa u RSD	2021.	2022.	2023.	2024.	30.06.2025.
Ukupni prihodi:	42,838,492,11	50.844.448,21	55.160.381,45	61.811.470,13	32.531.350,19

OCENA TRŽIŠNE POZICIJE U 2025 GODINI

S obzirom na efekte svetske i domaće ekonomske krize na tržište nekretnina, što se reflektuje na sve veću ponudu slobodnih nekretnina za prodaju i zakup, ciljevi postavljeni za 2025. su realno odražavali situaciju postignutu u prethodnom periodu, kao i težnju da se tokom ove godine, pre svega stvore uslovi za očuvanje pozicije kod do tada ugovorenih zakupa nekretnina, kao težnju za privlačenjem i ugovaranjem novih zakupa, radi aktiviranja svih nepokretnosti i izdavanja istih u zakup. Treba naglasiti da, i pored krize na tržištu nekretnina i sve većoj ponudi nepokretnosti za zakup, kao i problemima pronalaženja dobrog zakupca koji su izraženi i kod konkurencije, u 2025 godini nije izgubljen nijedan od najvećih zakupaca, a intenzivno se radilo i na pronalaženju novih zakupaca i aktiviranju slobodnih prostora za zakup.

3. OSTVARENI FINANSIJSKI POKAZATELJI ZA 2025. GODINU

Kategorija	Aop	30.06.2025	2024	Rast abs.	Rast %
BILANS STANJA					
UKUPNA AKTIVA	59	918,447.00	838,333.00	80,114.00	10%
Upisani a neuplaćeni kapital	1	0	0	0.00	-
STALNA IMOVINA	2	527,064.00	527,047.00	17.00	0%
NEMATERIJALNA IMOVINA	3	39,393.00	39,393.00	0.00	0%
Ulaganja u razvoj	4	0	0	0.00	-

1. Osnovne informacije o Preduzeću

Preduzeće NBB NEKRETNINE AD Beograd, sa sedištem na adresi ul. Vladimira Popovića br. 6, Novi Beograd (u daljem tekstu - Preduzeće) organizovano je u obliku javnog akcionarskog društva.

Matični broj Preduzeća je 07005245.

Poreski identifikacioni broj je 100604600.

E-mail adresa je office@nbbnekretnine.rs.

Internet prezentacija je na adresi: www.nbbnekretnine.rs.

Preduzeće obavlja sledeće poslove:

- šifra delatnosti: 6820 – Iznajmljivanje vlastitih ili iznajmljenih nekretnina i upravljanje njima, kao i ostalim delatnostima u skladu sa Odlukom o organizovanju akcionarskog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd od 28.06.2012 godine.

Preduzeće je osnovano 1955. godine. U akcionarsko društvo je transformisano Rešenjem Trgovinskog suda u Beogradu br. IV Fi 9342/03 od 20.10.2003 godine.

Dana 12.01.2017 godine privredno društvo je registrovalo promenu naziva kod Registra privrednih subjekata Agencije za privredne registre (Rešenje BD 1510/2017), kada je poslovno ime društva Banovo Brdo akcionarsko društvo Beograd, promenjeno u NBB Nekretnine ad Beograd.

Akcionari imaju pravo na izmenu i dopunu finansijskih izveštaja nakon njihovih izdavanja za objavljivanje.

Po kriterijumima veličine propisanim *Zakonom o računovodstvu* ("Službeni glasnik RS", broj 62/2013) Preduzeće je u 2023 i 2024 godini je klasifikovano u mikro pravno lice.

U revizorskom izveštaju o finansijskim izveštajima za 2024. godinu izraženo je pozitivno mišljenje. U 2025 godini nije menjan revizor.

2. Okvir za finansijsko izveštavanje i koncept nastavka poslovanja

2.1. Okvir za finansijsko izveštavanje i uslovi za njegovu primenu

Finansijski izveštaji na 30.06.2025. godine sastavljeni su u skladu sa *Zakonom o računovodstvu*. Ovaj Zakon zahteva da finansijski izveštaji Preduzeća na 30.06.2025. godine budu sastavljeni u skladu sa *Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MSFI)* i relevantnom podzakonskom regulativom. Ministar finansija je na osnovu ovlašćenja iz *Zakona o računovodstvu* doneo odgovarajuća podzakonska akta koja čine sastavni deo okvira za finansijsko izveštavanje:

- *Pravilnik o sadržini i formi obrazaca finansijskih izveštaja za privredna društva, zadruge i preduzetnike* ("Službeni glasnik RS", br. 95/2014 i 114/2014) i
- *Pravilnik o Kontnom okviru i sadržini računa u Kontnom okviru za privredna društva, zadruge i preduzetnike* ("Službeni glasnik RS", broj 95/2014).

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

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

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

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

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

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

2.2. Korišćenje procena

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

2.3. Primena pretpostavke stalnosti poslovanja

Finansijski izveštaji su sastavljeni pod pretpostavkom stalnosti poslovanja Preduzeća, tj. pod pretpostavkom da će ono nastaviti da posluje tokom neograničenog vremenskog perioda u predvidljivoj budućnosti. Navedena pretpostavka bazirana je na sledećim činjenicama: Preduzeće je do avgusta 2013 godine ostvarivalo pozitivne rezultate i imalo je solidnu likvidnost. Od avgusta 2013 godine blokadom poslovnih računa radi naplate po pravosnažnim sudskim odlukama, zbog čega je u periodu do sredine 2019 godine likvidnost preduzeća je značajno ugrožena. Početak 2019 godine, poslovanje NBB NEKRETNINE je obeležila izražena nelikvidnost, sa blokadom poslovnih računa od 21.08.2013 godine, koja je okončana na kratko 17.06.2019 godine, a uspešno rešena nakon nove blokade 30.07.2019 godine. Drugu polovinu 2019 godine i period do kraja 2024 godine karakteriše stabilizacija poslovanja NBB Nekretnina ad Beograd.

3. Pregled značajnih računovodstvenih politika

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

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

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

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

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

Srednji kursevi koji su bili primenjivani za kursiranje su:

Valuta	30.06.2025. god.	Prosek u 2023. god.	31.12.2024. god.	Prosek u 2024. god.
EUR	117,1740	117,2074	117,0149	117,0851

Obračunati a ne dospeli efekti kursnih razlika, kao i efekti obračunate ugovorene valutne klauzule po osnovu potraživanja i obaveza u stranoj valuti ne iskazuju se u prihodima, odnosno rashodima tekućeg perioda.

3.2. Stalna imovina

(a) Goodwill

Goodwill predstavlja premiju koju je Društvo platilo iznad vrednosti prepoznatljive neto imovine zavisnog pravnog lica. Goodwill nastao prilikom sticanja zavisnih pravnih lica uključuje se u „nematerijalna“ sredstva, testira se godišnje kako bi se utvrdilo da li mu je umanjena vrednost i iskazuje se po nabavnoj vrednosti umanjenoj za akumulirane gubitke po osnovu umanjenja vrednosti.

(b) Nematerijalna ulaganja

Početno vrednovanje nematerijalnih ulaganja vrši se po nabavnoj vrednosti, odnosno ceni koštanja.

Nematerijalna ulaganja se nakon početnog priznavanja iskazuju po nabavnoj vrednosti ili ceni koštanja umanjenoj za ukupnu amortizaciju i ukupne gubitke zbog obezvređenja. Na kraju poslovne godine preispituje se korisni vek trajanja svakog nematerijalnog ulaganja.

Amortizacija se vrši proporcionalnom metodom u toku korisnog veka upotrebe.

U pogledu utvrđivanja i računovodstvenog evidentiranja obezvređenja nematerijalnog ulaganja, primenjuje se MRS 36 – Obezvređenje sredstava.

Osnovne stope amortizacije za pojedina nematerijalna ulaganja su sledeće:

Naziv	Stopa amortizacije
Licence i aplikacioni programi	20%

(v) Nekretnine, postrojenja i oprema

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

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

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

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

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

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

Naziv	Stopa amortizacije
Građevinski objekti	1,5 – 2.5%
Oprema	5 – 30%
Nameštaj	10-12.5%
Ostala oprema	5-30%

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

(g) Investicione nekretnine

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

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

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

(d) Biološka sredstva

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

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

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

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

(đ) Alat i sitan inventar koji se kalkulatивно otpisuje

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

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

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

(e) Rezervni delovi

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

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

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

3.3. Učešća u kapitalu

Preduzeće na 30.06.2025 godine nema učešće u drugim zavisnim pravnim licima, odnosno u pridruženim pravnim licima.

Prema važećoj regulativi, ukoliko Preduzeće ostvari ovaj vid ulaganja, ista će evidentirati na sledeći način:

- Ulaganja u zavisna pravna lica u pojedinačnim finansijskim izveštajima Preduzeća obuhvataju se metodom nabavne vrednosti.
- Ulaganja u pridružena pravna lica u pojedinačnim finansijskim izveštajima Preduzeća obuhvataju se metodom nabavne vrednosti.
- Zajednička ulaganja se u pojedinačnim finansijskim izveštajima Preduzeća obuhvataju metodom nabavne vrednosti.

3.4. Dugoročni finansijski plasmani

Preduzeće kupovine finansijskih sredstava računovodstveno obuhvata koristeći obračun na datum poravnanja.

a) Priznavanje i vrednovanje finansijskih sredstava raspoloživih za prodaju

U finansijska sredstva raspoloživa za prodaju klasifikuju se ona finansijska sredstva koja nisu namenjena trgovanju u kratkom roku ili se ne drže do dospeća. Dodatni kriterijumi za klasifikovanje finansijskog sredstva u sredstvo raspoloživo za prodaju su:

1. Preduzeće nema nameru da finansijsko sredstvo drži samo za jedan period (bez obzira što formalno nije odredilo dužinu tog perioda),
2. nije spremno da proda finansijsko sredstvo kada:
 - dođe do, po njega, povoljnih promena tržišnih kamatnih stopa ili rizika,
 - kada potrebe likvidnosti to budu nalagale,
 - kada se promene prinosi kod alternativnih ulaganja (tj. kada prinos na nekom drugom, alternativnom, ulaganju postane veći od prinosa od tog finansijskog sredstva),
 - kada dođe do promene izvora finansiranja i rokova ili promene rizika strane valute, ili

3. emitent hartije od vrednosti (čiji je vlasnik njenom kupovinom postalo Preduzeće) nema pravo da svoju obavezu (a sredstvo Preduzeća) izmiri u visini koja je značajno ispod njegovog amortizovanog iznosa.

Finansijska sredstva raspoloživa za prodaju početno se vrednuju po nabavnoj vrednosti, s tim da se i transakcioni troškovi početno priznaju kao deo nabavne vrednosti sredstva, ali se prilikom njihovog naknadnog vrednovanja priznaju u kapitalu kao deo promene fer vrednosti. Naknadno vrednovanje ovih sredstava se vrši po fer vrednosti ukoliko je raspoloživa ili po nabavnoj vrednosti umanjenoj za procenjeno obezvređenje. Dalje postupanje sa transakcionim troškovima koji su pri vrednovanju sredstva priznati u okviru kapitala zavisi od vrste finansijskog sredstva raspoloživog za prodaju:

1. ukoliko *finansijsko sredstvo raspoloživo za prodaju* ima fiksna ili odrediva plaćanja i ima ograničen vek trajanja, transakcioni troškovi se amortizuju kroz prihode ili rashode primenom metode efektivne kamate;
2. ukoliko *finansijsko sredstvo raspoloživo za prodaju* nema fiksna ili odrediva plaćanja i ima neograničen vek trajanja, transakcioni troškovi se priznaju kao prihod ili rashod, kada:
 - sredstvo prestane da bude priznato ili
 - dođe do umanjenja njegove vrednosti (zbog obezvređenosti).

Dobitak ili gubitak po osnovu promena fer vrednosti *finansijskog sredstva raspoloživog za prodaju* priznaje se direktno kao promena stavke u okviru kapitala (i prikazuje kroz izveštaj o promenama na kapitalu), dok se finansijsko sredstvo ne proda, kada će akumulirani dobitak ili gubitak biti priznat kao prihod ili rashod tekuće godine. Kamata izračunata korišćenjem *metode efektivne kamate* se priznaje kao prihod ili rashod. Dividende od *instrumenata kapitala raspoloživog za prodaju* priznaju se kao prihod kada se uspostavi pravo na njihovo dobijanje.

Sledeći kriterijumi se najpre uzimaju u obzir prilikom razmatranja da li je finansijsko sredstvo obezvređeno:

1. emitent (ili dužnik) je u značajnim finansijskim teškoćama,
2. ugovori se krše, kasni se sa isplatom kamate ili glavnice, ili nastaju druge greške u ispunjavanju ugovora,
3. visoka je verovatnoća bankrotstva ili druge finansijske reorganizacije emitenta,
4. uzimanje garancije od zajmoprimca zbog ekonomskih ili pravnih razloga u vezi sa finansijskim teškoćama zajmoprimca, koje se inače u drugim okolnostima ne bi uzimale, ili
5. nastupio je trend naplate po osnovu sredstva (ili portfelja sredstava) koji ukazuje da se celokupna nominalna vrednost tog sredstva (ili portfelja sredstava) neće naplatiti - objektivni podaci ukazuju da postoji merljivo smanjenje budućih tokova gotovine od grupe finansijskih sredstava nakon početnog priznavanja tih sredstava, mada smanjenje ne može još uvek da se utvrdi za pojedinačna finansijska sredstva u grupi uključujući i
 - nepovoljne promene platežne moći zajmoprimca u grupi (na primer, povećan broj odloženih isplata ili povećan broj zajmoprimaca sa kreditnim karticama koji su dostigli svoja ograničenja kredita i isplaćuju minimalni mesečni iznos) ili
 - nacionalni ili lokalni ekonomski uslovi koji su u vezi sa izmirivanjem obaveza za sredstvo u grupi (na primer, povećanje stepena nezaposlenosti zajmoprimca u toj geografskoj oblasti, smanjenje cena nekretnina za hipoteke u relevantnoj oblasti, smanjenje cena nafte za sredstva zajma proizvođačima nafte, ili štetne promene u industrijskim uslovima koji utiču na zajmoprimce u grupi).

b) Vrednovanje zajmova i potraživanja i ulaganja koja se drže do dospeća

Zajmovi i potraživanja se vrednuju po amortizovanoj ceni uz korišćenje metode efektivne kamate.

Ulaganja koja se drže do dospeća se početno vrednuju po nabavnoj vrednosti. Na datum bilansa vrednuju se po amortizovanoj vrednosti korišćenjem metode efektivne kamate, umanjenoj za procenjenu ispravku vrednosti.

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

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

3.5. Zalihe

Zalihe se računovodstveno obuhvataju u skladu sa MRS 2 Zalihe.

a) Zalihe materijala

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

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

Troškovi nabavke materijala obuhvataju nabavnu cenu, uvozne dažbine i druge poreze (osim onih koje preduzeće može naknadno da povрати od poreskih vlasti kao što je PDV koji se može odbiti kao prethodni porez), troškove prevoza, manipulativne troškove i druge troškove koji se mogu direktno pripisati nabavci materijala. Popusti, rabati i druge slične stavke oduzimaju se pri utvrđivanju troškova nabavke.

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

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

b) Zalihe gotovih proizvoda i nedovršene proizvodnje

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

Cena koštanja obuhvata troškove koji su direktno povezani sa jedinicama proizvoda, kao što je direktna radna snaga. Oni, takođe, obuhvataju sistematsko dodeljivanje fiksnih i promenljivih režijskih troškova koji nastaju prilikom utroška materijala za proizvodnju gotovih proizvoda. Fiksni režijski troškovi su oni indirektni troškovi proizvodnje koji su relativno

konstantni, bez obzira na obim proizvodnje, kao što su amortizacija i održavanje zgrada i opreme, kao i troškovi rukovođenja i upravljanja. Promenljivi režijski troškovi su oni indirektni troškovi proizvodnje koji se menjaju, direktno ili skoro direktno, srazmerno promeni obima proizvodnje, kao što su indirektni materijal i indirektna radna snaga.

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

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

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

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

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

- a) neuobičajeno veliko rasipanje materijala, radne snage ili drugi troškovi proizvodnje;
- b) troškovi skladištenja (osim ako ti troškovi nisu neophodni u procesu proizvodnje pre naredne faze proizvodnje);
- c) režijski troškovi administracije koji ne doprinose dovođenju zaliha na sadašnje mesto i u sadašnje stanje, i
- d) troškovi prodaje.

Troškovi pozajmljivanja se ne uključuju u cenu koštanja zaliha.

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

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

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

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

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

c) Zalihe robe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Knjigovodstvena vrednost je sadašnja vrednost iskazana u poslovnim knjigama.

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

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

3.6. *Kratkoročna potraživanja i plasmani*

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

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

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

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

3.7. *Gotovina i gotovinski ekvivalenti*

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

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

3.8. *Vanbilansna sredstva i obaveze*

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

3.9. *Osnovni kapital*

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

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

Osnovni kapital na dan 30.06.2025. godine iskazan u dinarima i iznosi 362.608.184,46 RSD.

3.10. Obaveze iz poslovanja

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

3.11. Dugoročna rezervisanja

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

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

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

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

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

3.12. Obaveze po osnovu kredita

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

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

Tekući i odloženi porez na dobit

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

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

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

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

3.13. Primanja zaposlenih

a) Troškovi zarada i troškovi socijalnog osiguranja

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

b) Troškovi penzija i ostalih naknada nakon penzionisanja

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

c) Otpremnine

Otpremnine se isplaćuju pri raskidu radnog odnosa pre datuma redovnog penzionisanja, ili kada zaposleni prihvati sporazumni raskid radnog odnosa kao višak radne snage u zamenu za otpremninu. U skladu sa odredbama *Zakona o radu* Preduzeće ima obavezu da isplati

naknadu zaposlenima prilikom odlaska u penziju u iznosu 2 prosečne bruto mesečne zarade ostvarene u Republici Srbiji u mesecu koji prethodi mesecu odlaska u penziju. Otpremnine koje dospevaju u razdoblju dužem od 12 meseci nakon *datuma bilansa* svode se na sadašnju vrednost.

d) Naknade rukovodstvu

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

3.14. Priznavanje prihoda

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

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

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

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

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

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

3.15. Zakupi

(a) Nekretnine, postrojenja i oprema

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

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

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

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

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

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

(b) Pravo na korišćenje zemljišta

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

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

3.16. Priznavanje troškova pozajmljivanja

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

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

3.17. Operativni lizing

U vezi sa sredstvima datim u operativni lizing:

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

3.18. Naknadno ustanovljene greške

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

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

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

3.19. Politike upravljanja rizikom

Preduzeće je izloženo:

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

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

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

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

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

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

Preduzeće upravlja **kreditnim rizikom** kako na nivou klijenta, grupe povezanih lica, tako i na nivou ukupnog kreditnog portfolija. Izloženost kreditnom riziku (koji se izražava kao

nemogućnost naplate kredita i drugih potraživanja sa pripadajućim kamatama) Preduzeće kontinuirano prati kroz:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nivo likvidnosti se iskazuje pokazateljem likvidnosti koji predstavlja odnos:

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

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

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

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

Politika i procedura privrednog subjekta za izbegavanje preteranih koncentracija rizika:

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

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

3.20. Upravljanje rizikom kapitala

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

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

3.21. Nadoknativa vrednost stalnih sredstava

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

3.22. Potencijalna sredstva i potencijalne obaveze

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

Potencijalna obaveza je:

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

4. Pojedinačna obelodanjivanja u 000 din.

4.1. Neuplaćeni upisani kapital

Preduzeće na dan 30.06.2025 godine nema evidentiran neuplaćeni upisani kapital.

4.2. Nematerijalna ulaganja

U toku 2025 godine promene na nematerijalnim ulaganjima Preduzeća su:

Vrednosti i promene		Patenti	Računarski softver	Ostala nem. ulaganja	Ukupno
Nabavna vrednost					
1.	Stanje 01.01.2025. godine		4.165	39.393	43.558
2.	Povećanja (a+b+v)				
	a) Nove nabavke kupovinom				
	b) Pravo na korišćenje zemljišta				
	v) Revalorizacija				
3	Smanjenje				
	a) Procena				
	b) Prodaja				
I Stanje na dan 30.06.2025. godine (1+2-3)			4.165	39.393	43.558
Ispravka vrednosti					
1.	Stanje 01.01.2025. godine		4.165		4.165
2.	Povećanja (a+b+v+g)				
	a) Amortizacija				
	b) Nove nabavke kupovinom				
	v) Interno stvorena sredstva				
	g) Revalorizacija				
3.	Smanjenje (a+b)				
	a) Rashodovanje				
	b) Prodaja				
II Stanje na dan 30.06.2025. godine (1+2-3)			4.165		4.165
III Sadašnja vrednost na dan 30.06.2025. godine (I -II)			0	39.393	39.393

4.3. Nekretnine, postrojenja i oprema

U toku 2025. godine promene na nekretninama, postrojenjima i opremi Preduzeća su:

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje na dan 30. jun 2025. godine

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

Vrednosti i promene	Zemljište	Građevine	Oprema	Ostala sredstva	Ukupno
Nabavna vrednost					
Stanje 01.01.2025. 1. godine	2.214	716	2625		5.555
2. Povećanja (a+b+v)			162		162
a) Nove nabavke					
b) Izdvajanje zemljišta					
v) Efekat procene					
3. Smanjenje					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
I Stanje na dan 30.06.2025. godine (1+2-3)	2.214	716	2787		5.717
Ispravka vrednosti					
Stanje 01.01.2025. 1. godine		541	872		1.413
2. Povećanja (a+b+v)					
a) Amortizacija		5	139		144
b) Nove nabavke kupovinom					
v) Nabavke iz poslovnih kombinacija					
g) Revalorizacija					
3. Smanjenje (a+b)					
a) Rashodovanje					
b) Prodaja					
II Stanje na dan 30.06.2025. godine (1+2-3)		546	1.011		1.557
III Sadašnja vrednost na dan 30.06.2025. godine (I - II)	2.214	170	1.776		4.160

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje na dan 30. jun 2025. godine

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

4.4. Investicione nekretnine

	2025.	2024.
Stanje na početku godine	483.512	479.867
Povećanje – efekti procene		3.645
Smanjenje		
Stanje na kraju godine	483.512	483.512

Najveci zakupci su :

- AMAN doo, (Sinise Stankovica 22 - Žarkovo, , Belo vrelo 2 - Žarkovo)
- Delhaize Serbia doo Beograd (10 oktobra 2(4)a, Velika Moštanica)
- Sa preduzecima TEHNOMANIJA DOO, DELHAIZE SERBIA DOO, TVIDEL DOO, GIGAVIT DOO, REBRACOMMERCE DOO, AMAN DOO, YUHOR AD, GALERIJA PODOVA DOO, PHUKET DOO, FIJONA FAMILY DOO drustvo ima usagleseno stanje, a ostalim zakupcima su poslali IOS-i na koje nismo dobili nikakav odgovor.

4.5. Učešća u kapitalu zavisnih i podruženih pravnih lica

Preduzeće u 2025 nije imalo učešća u zavisnim pravnim licima, kao ni u podruženim pravnim licima.

4.6. Zalihe

Preduzeće ne raspolaže sa zalihama robe.

	2025.	2024.
Zalihe materijala		
Nekretnine namenjene prodaji	140.718	140.718
Oprema namenjena prodaji	58.507	58.507
Roba		
Dati avansi za zalihe i usluge	458	519
Minus: ispravka vrednosti		
Ukupno zalihe – neto	199.683	199.744

Dati avansi za zalihe i usluge iznose 458 hiljade dinara i najvećim delom se odnose na avans dat dobavljaču MIVAKA DOO u iznosu 152 hiljade dinara, sto predstavlja neosnovanu naplatu putem menice u vecem iznosu od obaveze drustva, za koje drustvo nema adekvatnu dokumentaciju za utuzenje.

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**Napomene uz finansijske izveštaje na dan 30. jun 2025. godine***(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)***4.7. Kratkoročna potraživanja i plasmani**Preduzeće na *datume bilansa* ima sledeća kratkoročna potraživanja i plasmane:

Red. br.	Vrsta zaliha	2024. godina	2025. godina
1.	Potraživanja od kupaca	6.158	6333
2.	Kratkoročni finansijski plasmani		
3.	Ostala kratkoročna potraživanja	68.035	57.934
4.	Ukupno	74.193	64.267
5.	Ispravka potraživanja	4.419	4.419

Tabela: Promene na računima ispravke vrednosti

	2024. godina	2025. godina
I. Stanje na dan 01.01.	3.393	4.419
1. Ispravka vrednosti u toku godine	1.223	
2. Ukidanje indirektnog otpisa	197	
3. Isknjižavanje		
4. Kursne razlike		
.		
II. Stanje na dan 30.06.2025	4.419	4.419
Vrsta obezvređenja		
Iznos obezvređenja		

4.8. Gotovina i gotovinski ekvivalentiPreduzeće na *datume bilansa* ima sledeće stanje gotovine:

Red. br.	Vrsta sredstva	2024. godina	2025. godina
1.	Blagajna		
2.	Devizna blagajna		
3.	Tekući (poslovni) računi	32.188	113,686
4.	Devizni račun		
	Ukupno	32.188	113,686

4.9. Vanbilansna aktiva i pasiva

Na dan 30.06.2025. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd na vanbilansnoj evidenciji nema nista knjiženo.

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje na dan 30. jun 2025. godine

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

4.10. Osnovni kapital i otkupljene sopstvene akcije

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

	Broj akcija	Vrednost u hilj RSD
Na dan 31.12.2024. god	362.608	362.608
Na dan 30.06.2025. god	365.668	365.668

Osnovni kapital Društva čini akcijski kapital, na dan 30.06.2025. godine iskazan u 362.608 običnih akcija oznaka CFI: ESVUFR, ISIN: RSBANOE48564, nominalne vrednosti 1.000,00 RSD po akciji.

Većinski vlasnik Društva je privredno društvo Gigavit doo Beograd (registrovano u Republici Srbiji) u čijem se vlasništvu nalazi 86,38 % akcija Društva.

Preostalih 13,62 % se nalaze u vlasništvu raznih akcionara – pravnih i fizičkih lica.

Emitovane obične akcije društva su kotirane na Beogradskoj Berzi.

U 2013 godini, okončan je postupak privatizacije društvenog kapitala i kontrola ispunjenosti ugovornih obaveza od strane Agencije za privatizaciju Republike Srbije po osnovu Ugovora o kupovini društvenog kapitala TP BANOVO BRDO ad Beograd broj 1-2464/07-252/03, od 27.12.2007. godine.

U 2024 godini, kao ni u toku 2025 godine, Preduzeće nije emitovalo nove akcije.

4.11. Rezerve

Na dan 30.06.2025 godine, društvo nije imalo formirane rezerve.

4.12. Revalorizazione rezerve i nerealizovani dobici i gubici

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

	Revalorizazione rezerve po osnovu nekretnina, postrojenja i opreme	Dobici i gubici po osnovu finansijskih sredstava raspoloživih za prodaju	Ukupno
Stanje na dan 31.12.2024. g.			
Početno stanje	24.822		24.822
Povećanja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu procene fer vrednosti			

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje na dan 30. jun 2025. godine

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

Smanjenja po osnovu prodaje ili rashodovanja sredstava			
Ostale promene			
Stanje na dan 31.12.2024. godine			
Povećanja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu procene fer vrednosti			
Smanjenja po osnovu prodaje ili rashodovanja sredstava			
Ostale promene			
Stanje na dan 30.06.2025. godine	24.822		24.822

4.13. Dividende po akciji

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

U 2025. godini nije vršena raspodela dobiti ostvarena u prethodnim godinama.

4.14. Rezervisanja

Stanje i promene rezervisanja su bili:

Vrsta rezervisanja	Iznos na početku perioda	Dodatna rezervis.	Iskorišćeni iznos	Ukinuta rezervisanja	Povećanja proizašla iz diskontov.	Stanje na kraju perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
Stanje na dan 01.01.2025. godina						
Moguće izgubljene sudske sporove	58.076			33.175		24.901
Za rekultivaciju zemljišta						

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje na dan 30. jun 2025. godine

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

Stanje na dan 31.12.2024. godine	58.076			33.175		24.901
---	--------	--	--	--------	--	--------

4.15. Dugoročne obaveze

Stanje i promene dugoročnih obaveza su bili:

Vrsta obaveze	Iznos na početku perioda	Obaveze nastale u toku godine	Izmirene obaveze	Prenos na kratko-ročne obaveze	Kursne razlike	Stanje na kraju Perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
Stanje na dan 01.01.2025. godina						
Dugoročne obaveze po kreditima						
Ostale dugoročne obaveze	5.321	140.646				145.967
Stanje na dan 30.06.2025. godine	5.321	140.646				145.967

4.16. Kratkoročne obaveze

Stanje i promene kratkoročnih obaveza su bili:

Vrsta obaveze	Iznos na početku perioda	Obaveze nastale u toku godine	Izmirene obaveze	Prenos sa dugoročnih obaveza	Kursne razlike	Stanje na kraju perioda
1	2	3	4	5	6	7 (2+3-4-5+6)
Stanje na dan 31.12.2024. godina						
Kratkoročne finansijske	82.636					196.408

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje na dan 30. jun 2025. godine

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

obaveze		113.772				
Obaveze iz poslovanja						
Ostale kratkoročne obaveze						
Stanje na dan 30.06.2025. godina	82.636	113.772				196.408

4.17. Obaveze iz poslovanja

	2024.	30.06.2025.
Dobavljači u zemlji	213.643	65.268
Dobavljači u inostranstvu	481	0
Dobavljači – matična i zavisna pravna lica	333	333
Dobavljači – do stečaja	29.801	29.801
Ostale obaveze iz poslovanja	619	0
Obaveze iz specifičnih poslova		
Ukupno	244.877	95.402

Ukupne obaveze iz poslovanja na dan 30.06.2025. godine iznose 95.402 hiljada dinara.

4.18. Ostale kratkoročne obaveze

	2024.	30.06.2025.
Obaveze po osnovu neisplaćenih zarada i naknada, bruto	531	0
Ostale obaveze (kamate)	646	646
	1.177	646

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

	2024.	30.06.2025.
Obaveze za porez na dodatu vrednost	0	0
Obaveze za ostale poreze, doprinose i carine i druge dažbine /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/:	74	71
- Obaveze za poreze i carine		
- Obaveze za doprinose		
- Ostale obaveze za poreze i doprinose /navesti i obelodaniti materijalno značajne stavke/		
Pasivna vremenska razgraničenja (navesti materijalno značajne stavke)	0	0

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**Napomene uz finansijske izveštaje na dan 30. jun 2025. godine***(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)***4.20. Tekući i odloženi porez na dobit**

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

Red. br.	Stavka	2024. godina	2025. godina
1.	Tekući poreski rashod		
2.	Tekuci poreski prihod	122	
3.	Priznavanje odložene poreske obaveze		
4.	Odloženo poresko sredstvo po osnovu investiranja u sopstvena osnovna sredstva i revalorizacije rezerve		
5.	Poreski prihod (rashod)	122	

Tekući poreski rashod perioda

	2024.	2025.
Bruto rezultat poslovne godine	18.390	39.352
Kapitalni dobici i gubici		
Obezvredjenje imovine	1.579	
Usklađivanje rashoda		33175
Računovodstvena amortizacija	160	
Poreska amortizacija	9.615	
Korekcija rashoda po osnovu transfernih cena		
Korekcija rashoda po osnovu sprečavanja utanjene kapitalizacije		
Reprezentacija	14	
Porezi i doprinosi	1	
Gubitak iz prethodne godine		
Poreska osnovica	10.527	6,177
Poreska stopa	15%	15%
Obračunati porez	1.579	926
Ukupna umanjenja obračunatog poreza		
Tekući rashod perioda		
Odložen poreski prihod (rashod) perioda	-36	
Neto dobit bez odloženog poreskog prihoda (rashoda)		
Neto dobit	16.811	38,426

4.21. Poslovni prihodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće prihode:

Red. br.	Vrsta prihoda	2024. godina	30.06.2025. godina
----------	---------------	--------------	--------------------

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**Napomene uz finansijske izveštaje na dan 30. jun 2025. godine***(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

1.	Prihodi od prodaje proizvoda		
2.	Prihodi od prodaje robe		
3.	Promena vrednosti zaliha učinaka		
4.	Prihodi od premija, subencija, dotacija		
5.	Prihodi od zakupa	61.811	32.532
	Ukupno	61.811	32.532

4.22. Poslovni rashodi

Preduzeće je u izveštajnim periodima ostvarilo sledeće poslovne rashode:

Red. br.	Vrsta rashoda	2024. godina	30.06.2025. godina
1.	Nabavna vrednost prodate robe		
2.	Troškovi materijala za izradu	153	74
3.	Troškovi el energije i grejanja	852	1073
4.	Troškovi rezervnih delova		
Red. br.	Vrsta rashoda	2024. godina	2025. godina
5.	Troškovi sitnog inventara		
6.	Troškovi zarada	11.763	5.552
7.	Troškovi naknada zarada i ostali lični rashodi	2.443	3.510
8.	Troškovi tekuće održavanje	542	430
9.	Troškovi zakupa	1.687	593
10.	Troškovi PTT i prevoza	518	238
11.	Komunalne usluge	150	63
12.	Troškovi amortizacije	160	144
13.	Troškovi rezervisanja	0	0
14.	Troškovi reklame i propagande	0	0
16.	Nematerijalni troškovi	30.180	15.213

Naknada za rad članova Odbora direktora i Direktora društva određena je i odobrena Odlukom Skupštine akcionara broj 493/01 od 03.08.2020 godine. Odlukom Skupštine akcionara broj 711/01 od 09.11.2022 godine usvojena je i odobrena Politika naknada i nagrada broj 712/01 od 09.11.2022 godine kojom su definisani uslovi određivanja visine i isplate naknade članovima Odbora Direktora i Direktorima društva.

4.23. Finansijski prihodi i rashodi

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

Red. br.	Vrsta prihoda	2024. godina	2025. godina
1.	Prihodi od kamata	1.318	4

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd**Napomene uz finansijske izveštaje na dan 30. jun 2025. godine***(Svi iznosi su izraženi u hiljadama RSD, osim ako nije drugačije naznačeno)*

2.	Pozitivne kursne razlike	0	0
3.	Ostali finansijski prihodi		
	Ukupno finansijski prihodi	1.318	4
4.	Rashodi kamata	2.086	2
5.	Negativne kursne razlike		
	Ukupno finansijski rashodi	2.086	2

4.24. Ostali prihodi i rashodi

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

Red. br.	Vrsta prihoda	2024. godina	2025. godina
1.	Prihodi od prodaje stalnih sredstava		
2.	Ostali prihodi	1.450	33.722
	Ukupno ostali prihodi	1.450	33.722
3.	Rashodi po osnovu kazni		
4.	Gubici po osnovu obezvređenja stalnih sredstava		
5.	Ostali rashodi	1	0
	Ukupno ostali rashodi	1	0

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

Red. br.	Konto	2024. godina	2025. godina
1.	58200 – rashodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina – procena	1.579	
2.	68200 – prihodi po osnovu uskladjivanja vrednosti investicionih nekretnina – procena	6.954	

Ostala obelodanjivanja

Na dan 30.06.2025 društvo je imalo realizovan Ugovor o dugoročnom kreditu sa valutnom klauzulom kod Alta Banka ad Beograd, koji je u celosti otplaćen na dan ovih Napomena.

Ne očekuje se da će usled potencijalnih obaveza doći do materijalno značajnih finansijskih obaveza.

Na dan 30.06.2025. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd iskazalo je rezervisanja za obaveze iz sudskih sporova, za koje postoji visok stepen rizika i mogućnosti naplate, a za koje je nakon pribavljanja dokaza o ranijoj isplati naknade pokrenut postupak utvrđivanja ništavosti ranijih Rešenja o utvrđivanju prava na naknadu, i to:

1. U predmetu broj 10.P1.br. 92508/10 koji se vodi pred Prvim Osnovnim sudom u Beogradu, po tužbi bivšeg člana Upravnog odbora Bogosava Milovanović za naknadu štete zbog neisplaćene naknade za članstvo u Upravnom odboru, prvostepenom presudom Prvog osnovnog suda NBB NEKRETNINE AD Beograd je obavezano da isplati iznos naknade od 30 hilj dinara. Odluka suda pravosnažna i konačna. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 30.06.2025 godine je Adv Emir Jašarević.

2. U predmetu posl. br.R1-228/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Nikolić Živka, Drobnjak Radmile, Petrović Jelene, Petrović Milanke i Šargić Zlatije, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Prema proceni tržišne vrednosti Poreska uprava je 11.12.2009. godine utvrdila tržišnu vrednost oduzetog zemljišta u iznosu od 2.438 hilj dinara za koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd dalo saglasnost. Po žalbi predlagača, Poreska uprava je dana 27.05.2011. godine, utvrdila novu tržišnu vrednost u iznosu od 18.888 hilj dinara, na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. S obzirom da je još uvek u toku prvostepeni postupak koji je na dan bilansa u statusu prekida, da nije doneta obavezujuća prvostepena presuda, kao i da je na procenu poreske uprave od 27.05.2011. godine NBB NEKRETNINE AD Beograd uložilo prigovor - žalbu, na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 2.438 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2011. godine. Status predmeta na 30.06.2025 godine je prekid vanparničnog postupka pred Drugim osnovnim sudom usled smrti predlagača Nikolić Živka. Dakle, na dan 30.06.2025 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu i ukidanje prinudne naplate i to:

- Vanparnični postupak pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, koji se vodi pod posl. br.R1-228/10, a koji je u prekidu;
 - Postupak po predlogu za oglašavanje ništavim rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica 463-406/2016, koji se vodi pod posl.br.463-406/2015, a koji je u prekidu do pravosnažnog okončanja postupka po predlogu za ponavljanje upravnog postupka;
 - Postupak po predlogu za ponavljanje upravnog postupka pred Komisijom za oduzeto zemljište Opštine Čukarice koji se vodi pod brojem 463-1060/2016
- Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 30.06.2025 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

3. U predmetu posl. br.R1-44/14 koji se vodi pred Drugim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Miljković Mihajla, Martić Jelene, Nešić Milke, Marković Ljubinke, Vučević Nadežde, Maslaković Danice, Miljković Miodraga, Miljković Milivoja i Panić Dobrile, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Dana 28.09.2018 godine Drugi osnovni sud doneo Rešenje kojim se utvrđuje naknada za oduzeto zemljište u iznosu od 14.350.486,00 RSD sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja, i troškovima parničnog postupka u iznosu od 7.993.625,00 RSD. , na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. Dakle, na dan 30.06.2025 godine toku je:

- Postupak po žalbi pred Višem sudom u Beogradu pod posl. br. GŽ-7800/2018 protiv rešenja Drugog osnovnog suda R1-44/2014 od 28.09.2018 godine. Zastupnik

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje na dan 30. jun 2025. godine

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

NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 30.06.2025 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

4. U predmetu posl. 46 br. P 77512/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, radi uklanjanja ograde, tužioca Miodraga Panić, protiv tuženog NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je drugospeteni postupak po žalbi NBB NEKRETNINA. Na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 89,2 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 30.06.2025 . godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 30.06.2025 godine, u ovom postupku društvo nema ovlašćenog zastupnika.

5. Transakcije sa povezanim pravnim licima

Većinski vlasnik Društva je privredno društvo Gigavit doo Beograd (registrovano u Republici Srbiji) u čijem se vlasništvu nalazi 87,93 % akcija Društva. Krajnje matično Društvo Društva je GIGAVINE INVESTMENTS LIMITED (registrovano u Republici Kipar).

Na dan 31.12.2024. godine, stanje potraživanja i obaveza prema povezanom pravnom licu:

	<u>2024.</u>	<u>2025.</u>
Potraživanja o zakupca (konto 2000 i 20000)	655	662
Potrazivanje Cesija		
Potrazivanje Asignacija		
Obaveze depozit	33	33
Data pozajmica	20.000	22.000
Potrazivanja za kamatu	2.201	2.447
Ostala potrazivanja		
Obaveze prema dobavljačima (konto 4310)	333	333
	<u>22.490</u>	<u>24.743</u>

U toku 2025 godine Društvo nije odobravallo kredite ka povezanom pravnom licu, kao ni prema rukovodstvu i članovima Uprave.

6. Događaji nakon datuma bilansa

Na dan 15.08.2025 godine realizovana prodaja nepokretnosti U bulevaru Kralaja Aleksandra br 270, Zvezdara. Iz realizovane kupoprodajne cene društvo je dana 12.09.2025 godine realizovalo otplatu kreditnog plasmana kod Alta banke ad Beograd u celosti.

Osim navedenih događaja, nije bilo drugih značajnih događaja nakon datuma bilansiranja.

„NBB NEKRETNINE“ AD Beograd

Napomene uz finansijske izveštaje na dan 30. jun 2025. godine

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

Delovodni broj: 785/01

U Beogradu, 29.09.2025. godine

M.P. **Jadranka Bardić**
200060933

Digitally signed by
Jadranka Bardić
200060933
Date: 2025.09.29
09:47:03 +02'00'

Jadranka Bardić
Računovodstvo po Ugovoru
Camastra doo Beograd

M.P. **Katarina Petrović**
200088322

Digitally signed by
Katarina Petrović
200088322
Date: 2025.09.29
09:33:15 +02'00'

Katarina Petrović
NBB NEKRETNINE AD Beograd
Generalni direktor



**IZVEŠTAJ O POSLOVANJU
ZA PERIOD
JANUAR – JUN 2025. GODINE**



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

Godišnji izveštaj privrednog subjekta NBB Nekretnine AD Beograd MB: 07005245, PIB: 100604600 je sastavljen u skladu sa članom 70.-75. Zakona o tržištu kapitala ("Službeni glasnik RS", broj 129 od 28.12.2021.), članom 3. Pravilnika o izveštavanju javnih društava („Službeni glasnik RS“ br. 77 od 08.07.2022.), u skladu sa članom 369. Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 i 109/2021) i u skladu sa članovima 34. i 35. Zakona o računovodstvu („Službeni glasnik RS“ br. 73/2019).

Društvo je dužno da u roku od četiri meseca nakon završetka poslovne godine, odnosno najkasnije na dan 30. aprila tekuće godine, objavi ovaj Izveštaj kao celovit dokument u PDF formatu na svojoj internet stranici, dostavi ga Komisiji za hartije od vrednosti, Beogradskoj berzi a.d. Beograd, registruje u Registru privrednih subjekata Agencije za privredne registre i postavi na svojoj internet stranici.

Društvo je dužno da obezbedi da ovaj Izveštaj bude dostupan najmanje 10 godina od dana objavljivanja.

1. UVOD

OPŠTI PODACI

Poslovno ime:	NBB NEKRETNINE AKCIONARSKO DRUŠTVO BEOGRAD
Matični broj:	07005245
PIB:	100604600
Adresa:	Vladimira Popovića br. 6, Novi Beograd
Delatnost:	6820 – Iznajmljivanje vlastitih ili iznajmljenih nekretnina i upravljanje njima
Broj akcionara na 30.06.2025:	666
Mail:	office@nbbnekretnine.rs
Web:	www.nbbnekretnine.rs
Ovlašćeno lice za zastupanje:	Katarina Petrović
Broj zaposlenih na 30.06.2025:	3
Vrednost imovine na 30.06.2025:	527.064.000 RSD
Ukupan kapital na 30.06.2025.:	484.753.000 RSD
Tržišna kapitalizacija na 30.06.2025.:	85.938.096 RSD

Dana 12.01.2017 godine privredno društvo je registrovalo promenu naziva kod Registra privrednih subjekata Agencije za privredne registre (Rešenje BD 1510/2017), kada je poslovno



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

ime društva Banovo Brdo akionarsko društvo Beograd, promenjeno u NBB Nekretnine ad Beograd.

2. POZICIJA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

OCENA POSLOVANJA U 2025. GODINI

Ukupno makroekonomsko okruženje, razvojni trend na tržištu nekretnina tokom 2024. i 2025. godine, međunarodna kriza uzrokovana ratom u Ukrajini, kao i efekti pandemije COVID19 u velikoj meri su uticali na uslove poslovanja privrednog društva NBB NEKRETNINE a.d. u 2025. godini, što je u značajnoj meri odredilo okvire ostvarenih rezultata poslovanja u 2025. godini. Sa druge strane, usvajanjem novih zakonskih rešenja za legalizaciju i uknjižbu nepokretnosti, delimično je regulisan pravni okvir i osnova za prevođenje bespravne gradnje - u režim legalne gradnje i legalnog korišćenja objekata, čime se otvaraju dodatne mogućnosti za realizaciju zakupa, odnosno kupoprodaje nepokretnosti.

Plan realizacije i prihoda u 2025. godini bio je zasnovan na postojećoj bazi kupaca – zakupa, sa tendencijom blagog porasta i uvođenjem novih zakupa. Zbog skoro konstantnih problema sa likvidnošću i pravnim statusom nekretnina u vlasništvu privrednog društva, realizacija prihoda od zakupa bila je veća za 1,77 miliona u odnosu na visinu realizacije iz 2024. godine.

U 2025. godini, NBB NEKRETNINE je zadržalo isti broj zaposlenih, 3 zaposlena. Zatvaranjem maloprodaje, 2010. godine, realizovan je Program rešavanja tehnološkog viška, čime su uz racionalizaciju ostalih troškova poslovanja, ostvarene značajne uštede u daljem poslovanju, i smanjenje troškova poslovanja počev od 2011. do 2025. godine.

Polazeći od finansijskih izveštaja za 30.06.2025. godinu, privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd je ostvarilo ukupan poslovni prihod u iznosu od 32.53 miliona dinara, uz ostvareni poslovni dobitak u iznosu od 5.64 milion dinara, i neto profitom u iznosu od 38.426 miliona dinara.

U 2025. godini, troškovi finansiranja ostvareni su u iznosu od 5 hiljada dinara.

Poslovanje NBB NEKRETNINE u 2025. godini je obeležila likvidnost poslovanja, visok nivo naplate potraživanja od zakupa, kao i uspešno realizovan prvi krug otkupa sopstvenih akcija od manjinskih akcionara.

STRATEGIJA NASTUPA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Strategija nastupa na tržištu nekretnina u 2025. se nije menjala i podrazumevala je:

- pozicioniranje nekretnine na tržištu,
- pronalaženje potencijalnih klijenata,



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

- kreiranje adekvatne marketinške strategije i
- upravljanje svim koracima u toku procesa iznajmljivanja.

PRIHODI OD ZAKUPA U PROTEKLOM PERIODU

Prihodi od zakupa u RSD	2021.	2022.	2023.	2024.	30.06.2025.
Ukupni prihodi:	42,838,492,11	50.844.448,21	55.160.381,45	61.811.470,13	32.531.350,19

OCENA TRŽIŠNE POZICIJE U 2025 GODINI

S obzirom na efekte svetske i domaće ekonomske krize na tržište nekretnina, što se reflektuje na sve veću ponudu slobodnih nekretnina za prodaju i zakup, ciljevi postavljeni za 2025. su realno odražavali situaciju postignutu u prethodnom periodu, kao i težnju da se tokom ove godine, pre svega stvore uslovi za očuvanje pozicije kod do tada ugovorenih zakupa nekretnina, kao težnju za privlačenjem i ugovaranjem novih zakupa, radi aktiviranja svih nepokretnosti i izdavanja istih u zakup. Treba naglasiti da, i pored krize na tržištu nekretnina i sve većoj ponudi nepokretnosti za zakup, kao i problemima pronalaženja dobrog zakupca koji su izraženi i kod konkurencije, u 2025 godini nije izgubljen nijedan od najvećih zakupaca, a intenzivno se radilo i na pronalaženju novih zakupaca i aktiviranju slobodnih prostora za zakup.

3. OSTVARENI FINANSIJSKI POKAZATELJI ZA 2025. GODINU

Kategorija	Aop	30.06.2025	2024	Rast abs.	Rast %
BILANS STANJA					
UKUPNA AKTIVA	59	918,447.00	838,333.00	80,114.00	10%
Upisani a neuplaćeni kapital	1	0	0	0.00	-
STALNA IMOVINA	2	527,064.00	527,047.00	17.00	0%
NEMATERIJALNA IMOVINA	3	39,393.00	39,393.00	0.00	0%
Ulaganja u razvoj	4	0	0	0.00	-



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

Koncesije, patenti, licence, robne i uslužne marke, softver i ostala nematerijalna imovina	5	39,393.00	39,393.00	0.00	0%
Gudvil	6	0	0	0.00	-
Nematerijalna imovina uzeta u lizing i nematerijalna imovina u pripremi	7	0	0	0.00	-
Avansi za nematerijalnu imovinu	8	0	0	0.00	-
NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA	9	487,671.00	487,654.00	17.00	0%
Zemljište i građevinski objekti	10	2,383.00	2,389.00	-6.00	0%
Postrojenja i oprema	11	1,776.00	1,753.00	23.00	1%
Investicione nekretnine	12	483,512.00	483,512.00	0.00	0%
Nekretnine, postrojenja i oprema uzeti u lizing i nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi	13	0	0	0.00	-
Ostale nekretnine, postrojenja i oprema i ulaganja na tuđim nekretninama, postrojenjima i opremi	14	0	0	0.00	-
Avansi za nekretnine, postrojenja i opremu u zemlji	15	0	0	0.00	-
Avansi za nekretnine, postrojenja i opremu u inostranstvu	16	0	0	0.00	-
Biološka sredstva	17	0	0	0.00	-
DUGOROČNI	18	0	0	0.00	-



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

FINANSIJSKI PLASMANI I DUGOROČNA POTRAŽIVANJA					
Dugoročna aktivna vremenska razgraničenja	28	0	0	0.00	-
Odložena poreska sredstva	29	122	122	0.00	0%
OBRтна IMOVINA	30	391,261.00	311,164.00	80,097.00	26%
ZALIHE	31	199,383.00	519	198,864.00	38317%
Roba	34	198,925.00	0,00	#VALUE!	#VALUE!
Plaćeni avansi za zalihe i usluge u zemlji	35	458	519	-61.00	-12%
Plaćeni avansi za zalihe i usluge u inostranstvu	36	0	0	0.00	-
Stalna imovina koja se drži za prodaju i prestanak poslovanja	37	0	198,925.00	- 198,925.00	-100%
POTRAŽIVANJA PO OSNOVU PRODAJE	38	6,333.00	6,158.00	175.00	3%
Potraživanja od kupaca u zemlji	39	5,671.00	5,503.00	168.00	3%
Potraživanja od kupaca u inostranstvu	40	0	0	0.00	-
Potraživanja od matičnog, zavisnih i ostalih povezanih lica u zemlji	41	662	655	7.00	1%
OSTALA KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA	44	65,835.00	68,035.00	-2,200.00	-3%
Ostala potraživanja	45	62,597.00	65,843.00	-3,246.00	-5%
Potraživanja za više plaćen porez na dobitak	46	3,219.00	2,173.00	1,046.00	48%
Potraživanja po osnovu preplaćenih ostalih poreza i doprinosa	47	19	19	0.00	0%
KRATKOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI	48	5,581.00	4,633.00	948.00	20%



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

FINANSIJSKI PLASMANI I DUGOROČNA POTRAŽIVANJA					
Dugoročna aktivna vremenska razgraničenja	28	0	0	0.00	-
Odložena poreska sredstva	29	122	122	0.00	0%
OBRтна IMOVINA	30	391,261.00	311,164.00	80,097.00	26%
ZALIHE	31	199,383.00	519	198,864.00	38317%
Roba	34	198,925.00	0,00	#VALUE!	#VALUE!
Plaćeni avansi za zalihe i usluge u zemlji	35	458	519	-61.00	-12%
Plaćeni avansi za zalihe i usluge u inostranstvu	36	0	0	0.00	-
Stalna imovina koja se drži za prodaju i prestanak poslovanja	37	0	198,925.00	- 198,925.00	-100%
POTRAŽIVANJA PO OSNOVU PRODAJE	38	6,333.00	6,158.00	175.00	3%
Potraživanja od kupaca u zemlji	39	5,671.00	5,503.00	168.00	3%
Potraživanja od kupaca u inostranstvu	40	0	0	0.00	-
Potraživanja od matičnog, zavisnih i ostalih povezanih lica u zemlji	41	662	655	7.00	1%
OSTALA KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA	44	65,835.00	68,035.00	-2,200.00	-3%
Ostala potraživanja	45	62,597.00	65,843.00	-3,246.00	-5%
Potraživanja za više plaćen porez na dobitak	46	3,219.00	2,173.00	1,046.00	48%
Potraživanja po osnovu preplaćenih ostalih poreza i doprinosa	47	19	19	0.00	0%
KRATKOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI	48	5,581.00	4,633.00	948.00	20%



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

Kratkoročni krediti i plasmani - matično i zavisna pravna lica	49	3,500.00	3,500.00	0.00	0%
Otkupljene sopstvene akcije i otkupljeni sopstveni udeli	55	2,081.00	1,133.00	948.00	84%
Ostali kratkoročni finansijski plasmani	56	0	0	0.00	-
Gotovina i gotovinski ekvivalenti	57	113,686.00	32,188.00	81,498.00	253%
Kratkoročna aktivna vremenska razgraničenja	58	443	706	-263.00	-37%
Vanbilansna aktiva	60	0	0	0.00	-
UKUPNA PASIVA	456	566,909.00	838,333.00	-271,424.00	-32%
KAPITAL	401	484,753.00	445,948.00	38,805.00	9%
Osnovni kapital	402	362,608.00	362,608.00	0.00	0%
Upisani a neuplaćeni kapital	403	0	0	0.00	-
Emisiona premija	404	832	453	379.00	84%
Rezerve	405	0	0	0.00	-
Pozitivne revalorizacije rezerve i nerealizovani dobiti po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	406	24,823.00	24,823.00	0.00	0%
Nerealizovani gubici po osnovu finansijskih sredstava i drugih komponenti ostalog sveobuhvatnog rezultata	407	0	0	0.00	-
NERASPOREĐENI DOBITAK	408	96,490.00	78,921.00	17,569.00	22%
Neraspoređeni dobitak ranijih godina	409	58,064.00	62,146.00	-4,082.00	-7%
Neraspoređeni dobitak tekuće godine	410	38,426.00	16,775.00	21,651.00	129%
Učešće bez prava kontrole	411	0	0	0.00	-
GUBITAK	412	0	20,857.00	-20,857.00	-100%



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

Gubitak ranijih godina	413	0	20,857.00	-20,857.00	-100%
Gubitak tekuće godine	414	0	0	0.00	-
DUGOROČNA REZERVISANJA I DUGOROČNE OBAVEZE	415	169,738.00	63,397.00	106,341.00	168%
DUGOROČNA REZERVISANJA	416	24,901.00	58,077.00	-33,176.00	-57%
Rezervisanja za naknade i druge beneficije zaposlenih	417	0	0	0.00	-
Rezervisanja za troškove u garantnom roku	418	0	0	0.00	-
Ostala dugoročna rezervisanja	419	24,901.00	58,077.00	-33,176.00	-57%
DUGOROČNE OBAVEZE	420	144,837.00	5,320.00	139,517.00	2623%
Ostale dugoročne obaveze	427	5,320.00	5,320.00	0.00	0%
Dugoročna pasivna vremenska razgraničenja	428	0	0	0.00	-
Odložene poreske obaveze	429	0	0	0.00	-
Dugoročni odloženi prihodi i primljene donacije	430	0	0	0.00	-
KRATKOROČNA REZERVISANJA I KRATKOROČNE OBAVEZE	431	263,956.00	328,988.00	-65,032.00	-20%
Kratkoročna rezervisanja	432	0	0	0.00	-
KRATKOROČNE FINANSIJSKE OBAVEZE	433	196,408.00	82,636.00	113,772.00	138%
Obaveze po osnovu kredita i zajmova od lica koja nisu domaće banke	436	196,408.00	82,636.00	113,772.00	138%
Obaveze po osnovu kredita od domaćih banaka	437	0	0	0.00	-
Primljeni avansi, depoziti i kaucije	441	304	620	-316.00	-51%
OBAVEZE IZ	442	65,601.00	244,258.00	-	-73%



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

POSLOVANJA				178,657.00	
Obaveze prema dobavljačima - matična, zavisna pravna lica i ostala povezana lica u zemlji	443	333	333	0.00	0%
Obaveze prema dobavljačima - matična, zavisna pravna lica i ostala povezana lica u inostranstvu	444	0	0	0.00	-
Obaveze prema dobavljačima u zemlji	445	65,268.00	243,444.00	- 178,176.00	-73%
Obaveze prema dobavljačima u inostranstvu	446	0	481	-481.00	-100%
Obaveze po menicama	447	0	0	0.00	-
Ostale obaveze iz poslovanja	448	0	0	0.00	-
OSTALE KRATKOROČNE OBAVEZE	449	1,643.00	1,474.00	169.00	11%
Ostale kratkoročne obaveze	450	646	1,402.00	-756.00	-54%
Obaveze po osnovu poreza na dodatu vrednost i ostalih javnih prihoda	451	71	72	-1.00	-1%
Obaveze po osnovu poreza na dobitak	452	926	0	926.00	-
Obaveze po osnovu sredstava namenjenih prodaji i sredstava poslovanja koje je obustavljeno	453	0	0	0.00	-
Kratkoročna pasivna vremenska razgraničenja	454	0	0	0.00	-
Gubitak iznad visine kapitala	455	0	0	0.00	-
Vanbilansna pasiva	457	0	0	0.00	-
BILANS USPEHA					



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

UKUPNI PRIHODI	1043	66,258.00	71,730.00	-5,472.00	-8%
POSLOVNI PRIHODI	1001	32,532.00	68,765.00	-36,233.00	-53%
PRIHODI OD PRODAJE ROBE	1002	0	0	0.00	-
Prihodi od prodaje robe na domaćem tržištu	1003	0	0	0.00	-
Prihodi od prodaje roba na inostranom tržištu	1004	0	0	0.00	-
PRIHODI OD PRODAJE PROIZVODA I USLUGA	1005	7	0	7.00	-
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na domaćem tržištu	1006	7	0	7.00	-
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga na inostranom tržištu	1007	0	0	0.00	-
Prihodi od aktiviranja učinaka i robe	1008	0	0	0.00	-
Povećanje vrednosti zaliha nedovršenih i gotovih proizvoda	1009	0	0	0.00	-
Smanjenje vrednosti zaliha nedovršenih i gotovih proizvoda	1010	0	0	0.00	-
Ostali poslovni prihodi	1011	32,532.00	61,811.00	-29,279.00	-47%
Prihodi od usklađivanja vrednosti imovine (osim finansijske)	1012	0	6,954.00	-6,954.00	-100%
FINANSIJSKI PRIHODI	1027	4	1,318.00	-1,314.00	-100%
Finansijski prihodi iz odnosa sa matičnim, zavisnim i ostalim povezanim licima	1028	0	1,067.00	-1,067.00	-100%
Prihodi od kamata	1029	4	251	-247.00	-98%
Pozitivne kursne razlike i pozitivni efekti valutne klauzule	1030	0	0	0.00	-
Ostali finansijski prihodi	1031	0	0	0.00	-
Prihodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	1039	0	197	-197.00	-100%



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

Ostali prihodi	1041	33,722.00	1,450.00	32,272.00	2226%
UKUPNI RASHODI	1044	26,895.00	53,340.00	-26,445.00	-50%
POSLOVNI RASHODI	1013	26,890.00	50,026.00	-23,136.00	-46%
Nabavna vrednost prodate robe	1014	0	0	0.00	-
Troškovi materijala, goriva i energije	1015	1,147.00	1,005.00	142.00	14%
TROŠKOVI ZARADA, NAKNADA ZARADA I OSTALI LIČNI RASHODI	1016	9,062.00	14,205.00	-5,143.00	-36%
Troškovi zarada i naknada zarada	1017	4,822.00	10,286.00	-5,464.00	-53%
Troškovi poreza i doprinosa na zarade i naknade zarada	1018	730	1,477.00	-747.00	-51%
Ostali lični rashodi i naknade	1019	3,510.00	2,442.00	1,068.00	44%
Troškovi amortizacije	1020	144	160	-16.00	-10%
Rashodi od usklađivanja vrednosti imovine (osim finansijske)	1021	0	1,579.00	-1,579.00	-100%
Troškovi proizvodnih usluga	1022	1,324.00	2,897.00	-1,573.00	-54%
Troškovi rezervisanja	1023	0	0	0.00	-
Nematerijalni troškovi	1024	15,213.00	30,180.00	-14,967.00	-50%
FINANSIJSKI RASHODI	1032	5	2,089.00	-2,084.00	-100%
Finansijski rashodi iz odnosa sa matičnim, zavisnim i ostalim povezanim licima	1033	0	0	0.00	-
Rashodi kamata	1034	2	2,086.00	-2,084.00	-100%
Negativne kursne razlike i negativni efekti valutne klauzule	1035	3	3	0.00	0%
Ostali finansijski rashodi	1036	0	0	0.00	-
Rashodi od usklađivanja vrednosti finansijske imovine koja se iskazuje po fer vrednosti kroz bilans uspeha	1040	0	1,224.00	-1,224.00	-100%
Ostali rashodi	1042	0	1	-1.00	-100%
POSLOVNI DOBITAK	1025	5,642.00	18,739.00	-13,097.00	-70%
POSLOVNI GUBITAK	1026	0	0	0.00	-
DOBITAK IZ	1037	0	0	0.00	-



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

FINANSIRANJA					
GUBITAK IZ FINANSIRANJA	1038	1	771	-770.00	-100%
DOBITAK IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRE OPOREZIVANJA	1045	39,363.00	18,390.00	20,973.00	114%
GUBITAK IZ REDOVNOG POSLOVANJA PRE OPOREZIVANJA	1046	0	0	0.00	-
POZITIVAN NETO EFEKAT NA REZULTAT PO OSNOVU DOBITKA POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA, PROMENA RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA I ISPRAVKI GREŠAKA IZ RANIJIH PERIODA	1047	0	0	0.00	-
NEGATIVAN NETO EFEKAT NA REZULTAT PO OSNOVU GUBITKA POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA, PROMENA RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA I ISPRAVKI GREŠAKA IZ RANIJIH PERIODA	1048	11	0	11.00	-
DOBITAK PRE OPOREZIVANJA	1049	39,352.00	18,390.00	20,962.00	114%
GUBITAK PRE OPOREZIVANJA	1050	0	0	0.00	-
POREZ NA DOBITAK				0.00	-
Poreski rashod perioda	1051	926	1,579.00	-653.00	-41%
Odloženi poreski rashodi perioda	1052	0	36	-36.00	-100%
Odloženi poreski prihodi perioda	1053	209	0	209.00	-
ISPLAĆENA LIČNA PRIMANJA POSLODAVCA	1054	0	0	0.00	-
NETO DOBITAK	1055	38,426.00	16,775.00	21,651.00	129%
NETO GUBITAK	1056	0	0	0.00	-
Neto dobitak koji pripada učešćima bez prava kontrole	1057	0	0	0.00	-
Neto dobitak koji pripada matičnom pravnom licu	1058	0	0	0.00	-
Neto gubitak koji pripada učešćima bez prava kontrole	1059	0	0	0.00	-
Neto gubitak koji pripada matičnom pravnom licu	1060	0	0	0.00	-
ZARADA PO AKCIJI				0.00	-



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

Osnovna zarada po akciji	1061	0	0	0.00	-
Umanjena (razvodnjena) zarada po akciji	1062	0	0	0.00	-

4. STALNA IMOVINA DRUŠTVA, PRAVNI STATUS

NBB NEKRETNINE AD Beograd ima vlasništvo nad više objekata u Beogradu i široj okolini Beograda, koji je određen kao kancelarijski prostor, maloprodajni prostor ili magacinski prostor.

ZEMLJIŠTE

NBB NEKRETNINE ad Beograd na dan izveštavanja ima sledeće zemljište sa pravom vlasništva:

1. kp 288/1 KO Železnik upisana u LN 7304 sa udelom 1/1, i
2. kp 831 KO Železnik upisana u LN 3497 sa udelom 2451/7857.

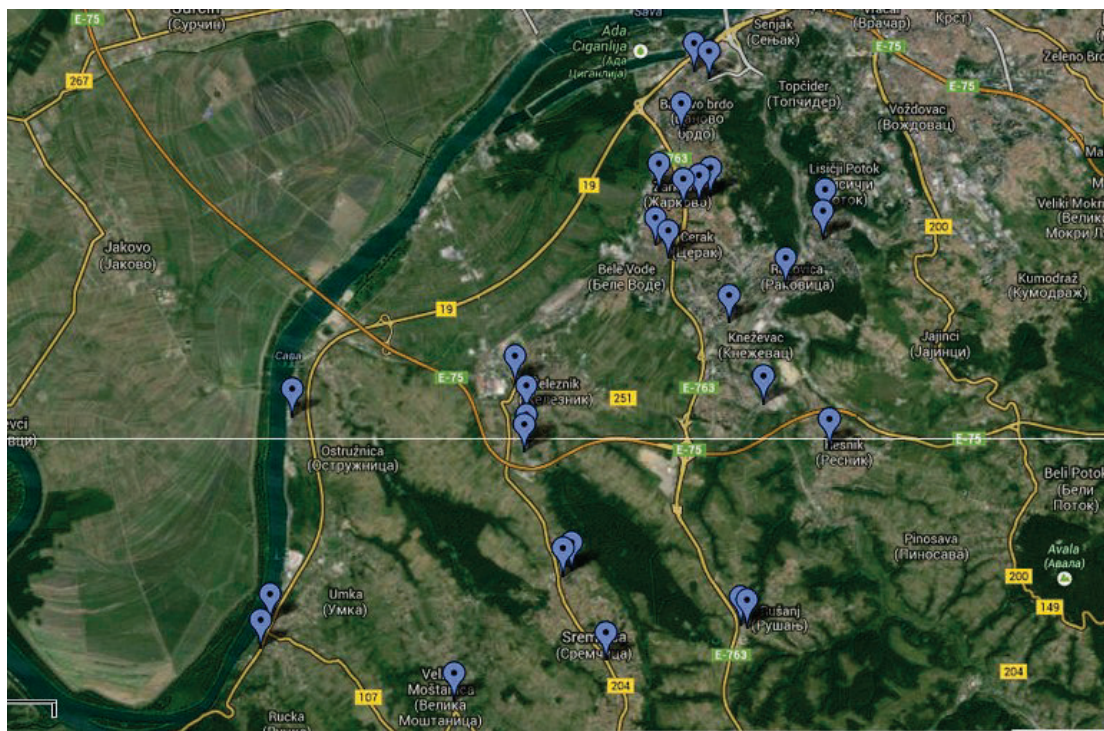
OBJEKTI

Na dan 30.06.20254 godine, NBB NEKRETNINE u vlasništvu ima 29 nepokretnosti, svega 8 nepokretnosti je uknjiženo u katastru nepokretnosti sa statusom vlasništva, ostale nepokretnosti su u vanknjižnom vlasništvu, od kojih za 1 nepokretnost je u pripremi dokumentacija za uknjižbu ili u postupku uknjižbe, a za 20 nepokretnosti na dan izveštavanja ne postoji potpuna dokumentacija za uknjižbu i za iste je u toku postupak ozakonjenja kod Sekretarijata za legalizaciju Grada Beograda.

Na dan 31.12.2024 godine zaključen Ugovor o kupovini nepokretnosti na adresi Bulkevar Kralaja Aleksandra br 270, sa rokom ispunjenja Ugovora 31.05.2025 godine. Navedena nepokretnost je prodana 15.08.2025 godine.

Na dan 30.06.2025 godine knjigovodstvena vrednost nepokretnosti u knjižnom i vanknjižnom vlasništvu NBB NEKRETNINE AD iznosila je 483.512.149,10 RSD.

Napred navedene nepokretnosti imaju status Investicionih nekretnina koje su pod zakupom ili su namenjene da budu otuđene u narednom periodu, čije vrednosti su bile predmet Procene od 31.12.2024. godine. U 2025 godini nije bilo raspolaganja sa nepokretnostima u vlasništvu NBB NEKRETNINE.



5. SUDSKI SPOROVI I DRUGI POSTUPCI

NBB NEKRETNINE učestvuje u određenom broju sudskih sporova, koji su proizašli iz tekućeg poslovanja, kao što su komercijalni, upravni i sporovi sa zaposlenima, postupci likvidacije, stečaja i obaveznog poravnjanja i učešće u krivičnim postupcima protiv pojedinaca koji su naneli štetu NBB NEKRETNINE, uglavnom provalnom krađom ili krađom u periodu rada maloprodaje NBB NEKRETNINE. Ti postupci nisu neuobičajeni i ne očekuje se da će imati značajan uticaj na finansijsko stanje NBB NEKRETNINE.

Najveću opasnost po poslovanje NBB NEKRETNINE predstavljaju upravni i vanparnični postupci za utvrđivanje naknade za oduzeto nacionalizovano zemljište, gde u kom delu je NBB NEKRETNINE kao pravni sledbenik zemljoradničkih zadruga koje su poslovale na teritoriji Velike Moštance, Sremčice, Umke, Pećana i dr., obavezano kao krajni korisnik za plaćanje naknade za oduzeto zemljište. Shodno odredbama člana 12 b Zakona o načinu i uslovima priznavanja prava i vraćanju zemljišta koje je prešlo u društvenu svojinu po osnovu poljoprivrednog zemljišnog fonda i konfiskacijom zbog neizvršenih obaveza iz obaveznog otkupa poljoprivrednih proizvoda („Službeni glasnik RS“ br.18/91, 20/92 i 42/98), krajnji korisnik – NBB NEKRETNINE ima pravo i obavezu sa plati u jednakim tromesečnim ratama u roku od 10 godina počev od isteka godine dana od dana pravnosnažnosti sudske odluke, s tim što se na dospele obaveze plaća kamata u visini rasta cena na malo prema poslednjim objavljenim podacima republičkog organa nadležnog za poslove statistike. Kako su prvostepeni



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

i drugostepeni organi u donošenju Rešenja o visini i načinu isplate naknade pogrešno primenili napred navedene odredbe, i dosudili isplatu naknade u celosti odjednom, NBB NEKRETNINE je pokrenulo postupke za ispitivanje zakonitosti odluka Osnovnog i Višeg suda kod Vrhovnog Kasacionog Suda. U toku trajanja postupka po izjavljenoj Reviziji, NBB NEKRETNINE je došlo do saznanja i u posed dokumentacije koja nedvosmisleno dokazuje da su pravni prethodnici predlagača, za oduzeto zemljište po osnovu Zakona o poljoprivrednom zemljišnom fondu društvene svojine i dodeljivanju zemlje poljoprivrednim organizacijama ("Službeni list FNRJ", broj 22/53, "Službeni list SFRJ", broj 10/65, "Službeni glasnik SRS", br. 51/71 i 52/73 i "Službeni list SAPV", broj 26/72), u trenutku oduzimanja zemljišta naplatili naknadu za oduzeto zemljište, za šta su pronađeni verodostojni dokazi u Arhivu Narodne Banke Srbije. Za iste predmete, u zavisnosti od faze u kojoj su se nalazili, pokrenuti su postupci obnove postupka u vanparničnom postupku pred Osnovnim sudom, postupak ništavosti Rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica, a sve u cilju ukidanja neosnovane naplate od strane fizičkih lica – predlagača kojima je dato pravo na naknadu.

Na dan 30.06.2025. godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd iskazalo je rezervisanja za obaveze iz sudskih sporova, za koje postoji visok stepen rizika i mogućnosti naplate, a za koje je nakon pribavljanja dokaza o ranijoj isplati naknade pokrenut postupak utvrđivanja ništavosti ranijih Rešenja o utvrđivanju prava na naknadu, i to:

1. U predmetu broj 10.P1.br. 92508/10 koji se vodi pred Prvim Osnovnim sudom u Beogradu, po tužbi bivšeg člana Upravnog odbora Bogosava Milovanović za naknadu štete zbog neisplaćene naknade za članstvo u Upravnom odboru, prvostepenom presudom Prvog osnovnog suda NBB NEKRETNINE AD Beograd je obavezano da isplati iznos naknade od 30 hilj dinara. Odluka suda pravosnažna i konačna. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 30.06.2025 godine je Adv Emir Jašarević.
2. U predmetu posl. br.R1-228/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Nikolić Živka, Drobnjak Radmile, Petrović Jelene, Petrović Milanke i Šargić Zlatije, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Prema proceni tržišne vrednosti Poreska uprava je 11.12.2009. godine utvrdila tržišnu vrednost oduzetog zemljišta u iznosu od 2.438 hilj dinara za koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd dalo saglasnost. Po žalbi predlagača, Poreska uprava je dana 27.05.2011. godine, utvrdila novu tržišnu vrednost u iznosu od 18.888 hilj dinara, na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. S obzirom da je još uvek u toku prvostepeni postupak koji je na dan bilansa u statusu prekida, da nije doneta obavezujuća prvostepena presuda, kao i da je na procenu poreske uprave od 27.05.2011. godine NBB NEKRETNINE AD Beograd uložilo prigovor - žalbu, na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 2.438 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2011.



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

godine. Status predmeta na 30.06.2025 godine je prekid vanparničnog postupka pred Drugim osnovnim sudom usled smrti predlagača Nikolić Živka. Dakle, na dan 30.06.2025 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu i ukidanje prinudne naplate i to:

- Vanparnični postupak pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, koji se vodi pod posl. br.R1-228/10, a koji je u prekidu;
- Postupak po predlogu za oglašavanje ništavim rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica 463-406/2016, koji se vodi pod posl.br.463-406/2015, a koji je u prekidu do pravosnažnog okončanja postupka po predlogu za ponavljanje upravnog postupka;
- Postupak po predlogu za ponavljanje upravnog postupka pred Komisijom za oduzeto zemljište Opštine Čukarice koji se vodi pod brojem 463-1060/2016

Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 30.06.2025 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

3. U predmetu posl. br.R1-44/14 koji se vodi pred Drugim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Miljković Mihajla, Martić Jelene, Nešić Milke, Marković Ljubinke, Vučević Nadežde, Maslaković Danice, Miljković Miodraga, Miljković Milivoja i Panić Dobrile, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Dana 28.09.2018 godine Drugi osnovni sud doneo Rešenje kojim se utvrđuje naknada za oduzeto zemljište u iznosu od 14.350.486,00 RSD sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja, i troškovima parničnog postupka u iznosu od 7.993.625,00 RSD. , na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. Dakle, na dan 30.06.2025 godine toku je:

- Postupak po žalbi pred Višem sudom u Beogradu pod posl. br. GŽ-7800/2018 protiv rešenja Drugog osnovnog suda R1-44/2014 od 28.09.2018 godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 30.06.2025 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

6. POLOŽAJ NA TRŽIŠTU KAPITALA

Trgovanje na Beogradskoj berzi tokom 2025. godine i dalje karakterišu odsustvo investicione aktivnosti i opšta nelikvidnost akcija koje je emitovalo NBB NEKRETNINE AD Beograd, sa poslednjom tržišnom cenom u iznosu od 237,00 RSD / akciji. U toku 2024 i 2025 NBB Nekretnine ad su realizovale smanjenje osnovnog kapitala nakon poništaja otkupljenih sopstvenih akcija, nakon koga je ukupno emitovano 362.608 običnih akcija nominalne vrednosti 1.000,00 RSD. Na dan 30.06.2025 godine društvo ima 2.081 obični akcija u vlansištvu kao sosptvene akcije, što čini 0,57 % emitovanog kapitala društva.



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

Struktura vlasništva na 30.06.2025.	Broj akcija	Vrednost kapitala	% učešća
Akcije u vlasništvu fizičkih lica	43.763	43.763.000	12,07 %
Akcije u vlasništvu pravnih lica	316.764	316.764.000	87,36 %
Sopstvene akcije	2.081	2.081.000	0,57%
Ukupan broj emitovanih akcija	362.608	362.608.000	100,00 %

Ukupna vrednost upisanog i uplaćenog novčanog kapitala na dan 30.06.2025. godine kod Agencije za privredne registre: 362.608.184,46 RSD.

U skladu sa novim Zakonom o privrednim društvima, na Vanrednoj Skupštini akcionara, 28. Juna 2012 godine, na kojoj su osim godišnjih finansijskih izveštaja, usvojeni novi Statut i Osnivački akt, kao osnovna korporacijska akta, u NBB NEKRETNINE je primenjen jednodomni model upravljanja koji podrazumeva Skupštinu kao organ vlasnika, Odbor direktora kao poslovodni organ i Komisiju za reviziju. Posle konstituisanja Odbora direktora i Komisije za reviziju i imenovanja generalnog direktora i formalno je završen proces usklađivanja društva sa novim Zakonom o privrednim društvima. Članovi Odbora direktora i Komisije za reviziju nisu iz reda direktnih akcionara NBB NEKRETNINE AD Beograd.

Poslednja promena Statuta registrovana kod Agencije za privredne registre Rešenjem BD 100093/2024 od 28.11.2024 godine.

U 2025 godini, NBB NEKRETNINE AD Beograd nije vršilo isplatu dividende iz razloga većeg iznosa kumuliranog gubitka iz ranijih godina koji prevazilazi iznos ostvarene dobiti u prethodnim godinama. U 2025 godini realizovana i kumulirana dobit u iznosu od 62.145.920,15 (dobit ranijih godina) i 16.774.690,03 dinara (dobit tekuće godine) RSD je bila raspoređena na pokriće gubitaka iz ranijih godina, koji na dan 31.12.2024 godine kumulativno iznose 20.856.521,87 RSD. Odluka o raspodeli dobiti iz 2024. godine radi pokrića gubitka iz ranijih godina je doneta na redovnoj sednici Skupštine akcionara, te su sprovedena adekvatna knjiženja.

7. ZAPOSLENI

Na dan 30.06.2025 godine NBB NEKRETNINE AD Beograd imalo je 3 zaposlena.

Svi zaposleni potpisuju Ugovor o radu sa direktorom Društva, kojim se regulišu suštinski uslovi radnog odnosa, od radnog vremena, do osnova za raskid ugovora. Radni odnos podrazumeva 40 sati rada nedeljno. Ugovori o radu smatraju se poverljivim.

Članovi Odbora direktora i Komisije za reviziju su zaključili Ugovor o regulisanju međusobnih prava i obaveza, koji je ispred NBB NEKRETNINE zaključio Direktor društva, a na osnovu Odluke Skupštine, odnosno Odluke Odbora direktora.



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

Naknada za rad članova Odbora direktora i Direktora društva određena je i odobrena Odlukom Skupštine akcionara broj 493/01 od 03.08.2020 godine. Odlukom Skupštine akcionara broj 711/01 od 09.11.2022 godine usvojena je i odobrena Politika naknada i nagrada broj 712/01 od 09.11.2022 godine kojom su definisani uslovi određivanja visine i isplate naknade članovima Odbora Direktora i Direktorima društva.

U toku 2024 godine i na dan 31.12.2023 godine kroz zaključena poravnanja sa članovima Odbora direktora, regulisana su dugovanja za naknadu za angažovanje u Odboru direktora za prethodni period, čime je uspostavljena redovnost u isplati navedenih naknada od početka 2024 godine.

TROŠKOVI ZAPOSLENI

Ukupni troškovi zaposlenih u 2025. godine za NBB NEKRETNINE a.d., koji pored neto zarade uključuju troškove poreza i doprinosa, ishrane i prevoza, iznose 8.575.763,88 RSD.

U RSD	2024	30.06.2025.
Troškovi bruto zarada	11.763.118,76	5.552.052,00
Troškovi bruto naknada za upravu	1.886.543,96	3.023.711,88
UKUPNO	13.649.662,72	8.575.763,88

U RSD	2024	30.06.2025
Isplaćena bruto zarada	11.709.206,65	5.552.052,00
Isplaćena bruto naknada za upravu	1.886.543,96	3.023.711,88
UKUPNO	13.595.750,61	8.575.763,88

U 2025. godini nije bilo odlaska zaposlenih, niti novog zapošljavanja, čime je broj zaposlenih na 30.06.2025. ostao na istom nivou od 31.12.2024 godine, odnosno ostalo je 3 zaposlena.

8. AKTIVNOSTI U OBLASTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

Zbog prirode delatnosti, društvo u toku 2025 godine nije imalo aktivnosti na polju istraživanja i razvoja.



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

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

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

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

9. KORPORATIVNO UPRAVLJANJE

Na godišnjoj skupštini akcionara održanoj 03.08.2020 godine, za članove Odbora direktora izabrani su: Nenad Kafedžić – Predsednik Odbora direktora, Katarina Petrović – član Odbora direktora i Milan Malidžan – član Odbora direktora.

Na sednici Odbora direktora održanoj 05.08.2020 godine, za članove Komisije za reviziju izabrani su: Milan Malidžan – Predsednik Komisije za reviziju, Marina Vasilic – član Komisije za reviziju i Mila Bajević – član Komisije za reviziju.

Direktor društva je Katarina Petrović.

10. NAJZNAČAJNIJI POSLOVI SA POVEZANIM LICIMA U 2025 GODINI

Većinski vlasnik Društva je privredno društvo Gigavit doo Beograd (registrovano u Republici Srbiji) u čijem se vlasništvu nalazi 86,38 % akcija Društva. Krajnje matično Društvo Društva je GIGAVINE INVESTMENTS LIMITED (registrovano u Republici Kipar).

Izdate obične akcije društva se kotiraju na Beogradskoj berzi i nalaze se u vlasništvu raznih akcionara.

Na dan 30.06.2025 godine, stanje potraživanja i obaveza prema povezanom pravnom licu:

potraživanja u iznosu od 25.109 hilj rsd sastoje se od:

konto 2000	662
konto 2201	2.447
Konto 2287	22.000

obaveze u iznosu od 366 hilj rsd sastoje se od:

konto 4190	33
------------	----



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

konto 43100

333

U toku 2025. godine Društvo nije odobravalo kredite ka povezanom pravnom licu, kao ni prema rukovodstvu i članovima Uprave.

11. PREDNOSTI I RIZICI POSLOVANJA

KOMPARATIVNE PREDNOSTI LOKACIJE

Nekretnine NBB NEKRETNINE su locirane na frekventnim saobraćajnicama ili stambenim zonama uz ostale objekte javnih funkcija, kao što su pošta, škola, pijaca, autobuska stanica, što je i glavni uslov za privlačenje potencijalnih zakupaca i investitora.

BREND

Iz perioda poslovanja maloprodaje NBB NEKRETNINE, maloprodaja i maloprodajni objekti su imali karakteristiku prepoznatljivosti za potrošače područja Opštine Čukarica i Beograda.

RIZICI

NBB NEKRETNINE je suočeno i sa većim brojem rizika koji potencijalno mogu da ugroze poslovanje, poslovni rezultat, finansijsku poziciju i poslovnu perspektivu. Kao malo privredno društvo sa delatnošću orjentisanom na zakup nekretnina i tržište nekretnina, ne može uticati na moguće faktore rizika, kao što su ekonomska ili politička nestabilnost, pogoršanje ekonomske situacije u zemlji, visoka inflacija, mogućnost obezbeđenja neophodnog kapitala, koji je potreban za poslovanje, promene u kamatnim stopama i kursu nacionalne valute, koje mogu ugroziti njenu sposobnost da redovno izmirivanje dospelih obaveza. NBB NEKRETNINE posluje na tržištu sa vrlo jakom konkurencijom i zbog različitih faktora rizika može da izgubi deo tržišta.

Kao akcionarsko društvo, NBB NEKRETNINE zavisi od kretanja na tržištu kapitala i u zavisnosti od strukture vlasništva, uvek postoji mogućnost promene strategije i politike kompanije.

TRŽIŠNI I RIZIK VEZAN ZA DELATNOST DRUŠTVA



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

Zbog prirode delatnosti NBB NEKRETNINE je izloženo značajnom riziku kretanja na tržištu nekretnina i oporavku istog od efekata svetske ekonomske krize, i efekata pandemije COVID19.

U delu uspostavljanja novih aranžmana i novih zakupa, prate se mogućnosti daljeg razvoja, do punog angažovanja svih nekretnina u vlasništvu NBB NEKRETNINE.

Kriza na tržištu nekretnina i evidentan je sve veći broj privrednih subjekata koji su u blokadi tako da se povećava rizik naplate. Veliki iznos obaveza i njihov nepovoljan odnos prema imovini društva uslovljava veliki rizik od blokade poslovnih računa društva.

VALUTNI RIZIK

Zvanični finansijski izveštaji izraženi su u dinarima. Značajan deo bilansnih pozicija je vezan za strane valute. Prihodi i troškovi u stranoj valuti, u toku godine, pretvaraju se u dinare, prema kursu na dan kada je transakcija realizovana, tako da značajno zavise od kretanja kursa. Na kraju godine sve obaveze i potraživanja indeksirana u stranoj valuti iskazuju se dinarski prema kursu na dan, što značajno utiče na kategorije bilansa stanja. Realno, nema efektivne zaštite od valutnog rizika, posebno na relaciji dinar – evro.

Sa druge strane, prihodi od zakupa su vezani za valutu EUR, zbog čega odgovara veći kurs za preračun u dinarsku protivvrednost. Ali uporedno prihodi su dosta manji od kreditnih zaduženja koja su iskazana u valuti EUR, zbog čega efekat rasta kursa može biti negativan za poslovanje društva.

KREDITNI RIZIK I TROŠKOVI POZAJMLJENOG KAPITALA

Na dan 30.06.2025 godine i dan izrade Godišnjeg izveštaja o poslovanju, privredno društvo nema izražen kreditni rizik.

RIZIK VEZAN ZA VLASNIČKU I KORPORATIVNU STRUKTURU

U toku 2025. godine nije bilo značajnih promena u vlasničkoj strukturi, a nije došlo ni do značajne koncentracije vlasništva koja bi mogla uticati na poslovanje i razvojnu politiku. Trenutno stanje ne ukazuje da bi društvo u skorijem periodu mogla da se suoči sa takvom vrstom rizika.

12. OPIS OČEKIVANOG RAZVOJA DRUŠTVA, PROMENA U POSLOVNIM POLITIKAMA DRUŠTVA, KAO I GLAVNIH RIZIKA I PRETNJIH

OPIS OČEKIVANOG RAZVOJA DRUŠTVA



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

Razvoj u okviru pretežne delatnosti - Izdavanje sopstvenih nekretnina i upravljanje njima.

PROMENA POSLOVNIH POLITIKA

AD NBB NEKRETNINE će se i u narednom periodu rukovoditi dosadašnjom poslovnom politikom.

Daljom racionalizacijom troškova, smanjivanjem rizika naplate kroz plasman sigurnim kupcima i sprovođenjem samo neophodnih investicija nastojaćemo da umanjimo potencijalne rizike poslovanja.

13. NAJVAŽNIJI POSLOVNI DOGAĐAJI KOJI SU NASTUPILI NAKON PROTEKA POSLOVNE 2025 GODINE

Na dan 15.08.2025 godine realizovana prodaja nepokretnosti U bulevaru Kralaja Aleksandra br 270, Zvezdara. Iz realizovane kupoprodajne cene društvo je dana 12.09.2025 godine realizovalo otplatu kreditnog plasmana kod Alta banke ad Beograd u celosti.

Osim navedenih događaja, nije bilo drugih značajnih događaja nakon datuma bilansiranja.

14. IZJAVA O PRIMENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

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

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

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

U skladu sa odredbama čl.368. Zakona o privrednim društvima, Odbor direktora "NBB NEKRETNINE" AD Beograd, ova izjava čini sastavni deo Godišnjeg izveštaja o poslovanju na 30.06.2025. godinu.



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – VI / 2025.

U Beogradu, 29.09.2025. godine, Delovodni broj: 786/01.

NBB NEKRETNINE AD Beograd

Katarina
Petrović

200088322

Digitally signed by
Katarina Petrović
200088322
Date: 2025.09.29
09:32:47 +02'00'

M.P.

Katarina Petrović, Direktor

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD

Matični broj društva: 07005245

Poreski identifikacioni broj (PIB): 100604600

Broj registracije društva: BD 59231

Upisani i uplaćeni osnovni kapital: 365.668.000,00 RSD

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



NBB NEKRETNINE AD Beograd

Vladimira Popovića br 6

Novi Beograd

Del broj 787/01

Datum: 29.09.2029 godine

PREDMET: Izjava

Izjavljujemo da je, prema našem najboljem saznanju, Polugodišnji finansijski izveštaj privrednog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 30.06.2025 godine, sastavljen uz primenu odgovarajućih međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja i da daje istinite i objektivne podatke o imovini, obavezama, finansijskom položaju i poslovanju, dobicima i gubicima, tokovima gotovine i promenama na kapitalu javnog društva.

Izjavu daju lica odgovorna za sastavljanje Polugodišnjeg finansijskog izveštaja na dan 30.06.2025 godine:

Katarina
Petrović
200088322

Digitally signed by
Katarina Petrović
200088322
Date: 2025.09.30 09:14:05
+02'00'

Katarina Petrović, Direktor
Zakonski zastupnik
NBB NEKRETNINE AD Beograd

Jadranka
Bardić
200060933

Digitally signed by
Jadranka Bardić
200060933
Date: 2025.09.30
09:15:33 +02'00'

Jadranka Bardić
Knjigovodstvo po Ugovoru
Knjig. Agencija Camastra doo Beograd

NBB NEKRETNINE AD BEOGRAD

Matični broj društva: 07005245

Poreski identifikacioni broj (PIB): 100604600

Broj registracije društva: BD 59231

Upisani i uplaćeni osnovni kapital: 365.668.000,00 RSD

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



NBB NEKRETNINE AD Beograd
Vladimira Popovića br 6
Novi Beograd
Del broj: 787/02
Datum 29.09.2029 godine

PREDMET: IZJAVA

U svojstvu ovlašćenog lica za zastupanje javnog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd (MB: 07005245) izjavljujem da u Finansijskim izveštajima na dan 30.06.2025 godine, javno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd, ima iskazan:

- Neraspoređenu dobit ostvarenu iz ranijih godina u iznosu od58.064 hilj RSD
- Neraspoređena dobit ostvarena tekuće godine u iznosu od38.426 hilj RSD

Skupština akcionara javnog društva NBB Nekretnine ad Beograd nije razmatrala Polugodišnji izveštaj na dan 30.06.2025 godine, niti je isti bio predmet nezavisne eksterne revizije.

Generalni direktor

Katarina Petrović

Katarina Petrović
200088322

Digitally signed by Katarina
Petrović 200088322
Date: 2025.09.30 09:14:21
+02'00'

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

Poslovno ime i sedište banke kod koje društvo ima račun:

Banca Intesa ad Beograd - 160-296833-37, NLB Komercijalna Banka ad Beograd - 205-128996-33