

ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ

Друштво за изнајмљивање неректнина
„Дипос“ д.о.о. Београд за 2022. годину

У Београду, јун 2023. године

**Садржај:**

1. ОПШТИ ПОДАЦИ	3
1.1. Општи подаци о Друштву.....	3
1.2. Делатност Друштва	4
1.3. Органи управљања Друштва	5
1.4. Организациона шема Друштва.....	5
1.5. Број и структура запослених на дан 31.12.2022.	7
2. ФИНАНСИЈСКИ ПОЛОЖАЈ, РЕЗУЛТАТ ПОСЛОВАЊА И ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПОСЛОВАЊА ДРУШТВА У 2022. ГОДИНИ.....	11
2.1. Извештај управе.....	11
2.2. Анализа основних билансних позиција Друштва за 2022. годину	17
2.3. Финансијски показатељи пословања Друштва / рацио бројеви	21
3. УЛАГАЊА ДРУШТВА У ЦИЉУ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	23
4. ЗНАЧАЈНИ ДОГАЂАЈИ ПО ЗАВРШЕТКУ ПОСЛОВНЕ ГОДИНЕ	23
5. ПЛАНИРАНИ БУДУЋИ РАЗВОЈ	23
5.1. Циљеви развоја Друштва.....	23
6. АКТИВНОСТИ ИСТРАЖИВАЊА И РАЗВОЈА	24
6.1. Активности истраживања тржишта некретнине	24
7. ИНФОРМАЦИЈЕ О ОТКУПУ СОПСТВЕНИХ УДЕЛА.....	31
8. ПОСТОЈАЊЕ ОГРАНКА.....	31
9. ФИНАНСИЈСКИ ИНСТРУМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА ПРОЦЕНУ ФИНАНСИЈСКОГ ПОЛОЖАЈА И УСПЕШНОСТ ПОСЛОВАЊА ДРУШТВА.....	31
9.1. Управљање потраживањима од купаца по основу продаје	31
9.2. Управљање обавезама према добављачима	34
10. ЦИЉЕВИ И ПОЛИТИКЕ ДРУШТВА ВЕЗАНО ЗА УПРАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИМ РИЗИЦИМА.....	35
10.1 Тржишни ризик.....	35
10.1.1. Ризик од промене курсева страних валута	35
10.1.2. Ризик од промене цена.....	36
10.1.3. Ризик од промене каматних стопа	36
10.2 Ризик ликвидности	36
10.3 Кредитни ризик.....	36
11. ИЗЛОЖЕНОСТ И УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА ДРУШТВА	37



1. ОПШТИ ПОДАЦИ

1.1. Општи подаци о Друштву

Пуно пословно име: Друштво за изнајмљивање неректнина „Дипос“ д.о.о. Београд

Скраћено пословно име: „Дипос“ д.о.о. Београд

Правна форма: Друштво са ограничено одговорношћу

Претежна делатност: Шифра делатности 6820
Изнајмљивање властитих или изнајмљених неректнина и управљање њима

Матични број: 17174452

ПИБ : 100124343

Седиште : Београд, Савски венац, Сердар Јола 17

Подаци о оснивачу: 100% Република Србија - Влада Републике Србије

Надлежно министарство: Министарство привреде Републике Србије

Директорка Бојана Мартиновић

Председник Скупштине др Смиљана Балшић

Веб сайт Друштва: www.dipos.rs

Мејл адреса: dipos@dipos.rs

Друштво за изнајмљивање неректнина „Дипос“ д.о.о. Београд је организовано као друштво капитала чији је оснивач Република Србија за коју, на основу законског овлашћења, оснивачка права врши Влада.

Влада Републике Србије је дана 30.01.2009. године, у регистар привредних субјеката код Агенције за привредне регистре РС уписана као оснивач Друштва за изнајмљивање неректнина „Дипос“ д.о.о. Београд, са 100% удела у Друштву.

Оснивачки акт Друштва је Одлука о оснивању.

Управљање у Друштву је организовано у једнодомном облику.

Друштвом Дипос д.о.о. Београд управља Скупштина и Директор.

Овлашћења Скупштине Друштва врши Оснивач преко овлашћених представника, а одлуку о одређивању и разрешењу председника Скупштине и чланова Скупштине доноси Оснивач – Република Србија.



„Дипос“ д.о.о. Београд послује средствима у јавној својини, а у складу са одредбама Закона о привредним друштвима и Закона о јавној својини.

На основу Закључака Владе Републике Србије, Уговора закљученог са Републиком Србијом и пратећих Анекса непокретности у својини Републике Србије су Друштву дате на привремено коришћење, управљање и одржавање .

Непокретности у јавној својини које су поверене Друштву, намењене су за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других страних представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србији.

1.2. Делатност Друштва

Претежна делатност Друштва је: 68.20 - изнајмљивање властитих или изнајмљених непокретнина и управљање њима.

Под условима регулисаним посебним уговором, Друштво може обављати све послове из оквира своје делатности када се ради о непокретнинама које су у државном власништву у земљи и иностранству, као и све послове из оквира своје делатности и када се ради о непокретнинама у власништву других правних и физичких лица, осим делатности издавања у закуп.

Из безбедносних разлога, „Дипос“ д.о.о. Београд може пружати услуге чишћења, одржавања, обезбеђења и реконструкције непокретности које служе за смештај државних органа и организација, као и непокретности које служе за смештај дипломатско-конзуларних представништава Републике Србије у иностранству.

Друштво обавља послове који су му поверени Закључком Владе 05 Број:464-2699/2018 од 22.марта 2018.године, на основу кога је дана 27.марта.2018.године, са Републиком Србијом закључило Уговор бр.18/99 о давању на привремено коришћење, управљање и одржавање непокретности у својини Републике Србије, намењених за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србији.

Поред наведеног Уговора, између друштва „Дипос“ д.о.о. Београд и Републике Србије закључени су закључено је шест Анекса Уговора бр.18/99 од 27.марта 2018.године о давању на привремено коришћење, управљање и одржавање непокретности у својини Републике Србије, намењених за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србије и то:

Анекс I бр. 18/146 од 8. маја 2019. године, Анекс II бр. 18/480 од 09.12.2019. године, Анекс III бр. 18/81 од 03.04.2020. године, Анекс IV бр. 18/152 од 18.06.2020.године, Анекс V бр 2.1.У-0002/2022 од 12.04.2022.године и Анекс VI број 2.1.У-0003/2022 од 11.08.2022.године, који садржи и пречишћени Списак непокретности са стањем на дан 01.08.2022.године, који је утврђен Закључком Владе Републике Србије Број: 05 бр.464-5154/2022 од 30.06.2022.године.



1.3. Органи управљања Друштва

Органи управљања Друштва "Дипос" д.о.о. Београд су:

- Скупштина Друштва и
- Директор Друштва.

Скупштину Друштва чине три члана и то:

- Председник Скупштине - др Смиљана Балшић, именована је на основу Закључка Владе Републике Србије 24 Број : 119-12020/2017 од 05.децембра 2017. године.
- Члан Скупштине - Наташа Гаћеша, именована је на основу Закључка Владе Републике Србије 24 Број : 119-9310/2013 од 01.новембра 2013. године.
- Члан Скупштине - Слободан Младеновић, именован је на основу Закључка Владе Републике Србије 24 Број : 119-5048/2017 од 29.маја 2017. године.

Директор Друштва:

1. Ђоко Кривокапић, именован је на основу Одлуке Скупштине Друштва за изнајмљивање неректнине „Дипос“ д.о.о. Београд бр.8/24 од 30.07.2014.године, а у складу са Закључком Владе Републике Србије 24 Број:119-8312/2014 од 28. јула 2014. године Ову функцију је вршио до 22.05.2023.године, када је у складу са Закључком Владе 05 Број: 06-4322/2023 од 18.маја 2023.године, а на основу Одлуке Скупштине Друштва бр.1.2.2.ИН-0004/2023 од 22.05.2023.године разрешен вршења дужности директора Друштва.
2. Бојана Мартиновић именована је на основу Одлуке Скупштине Друштва за изнајмљивање неректнине „Дипос“ д.о.о. Београд бр. 1.2.2.ИН-0005/2023 од 22.05.2023.године, а у складу са Закључком Владе 05 Број: 06-4322/2023 од 18.маја 2023.године.

1.4. Организациона шема Друштва

Пословање Друштва током 2022.године је организовано у пет организационих јединица – Служби и то:

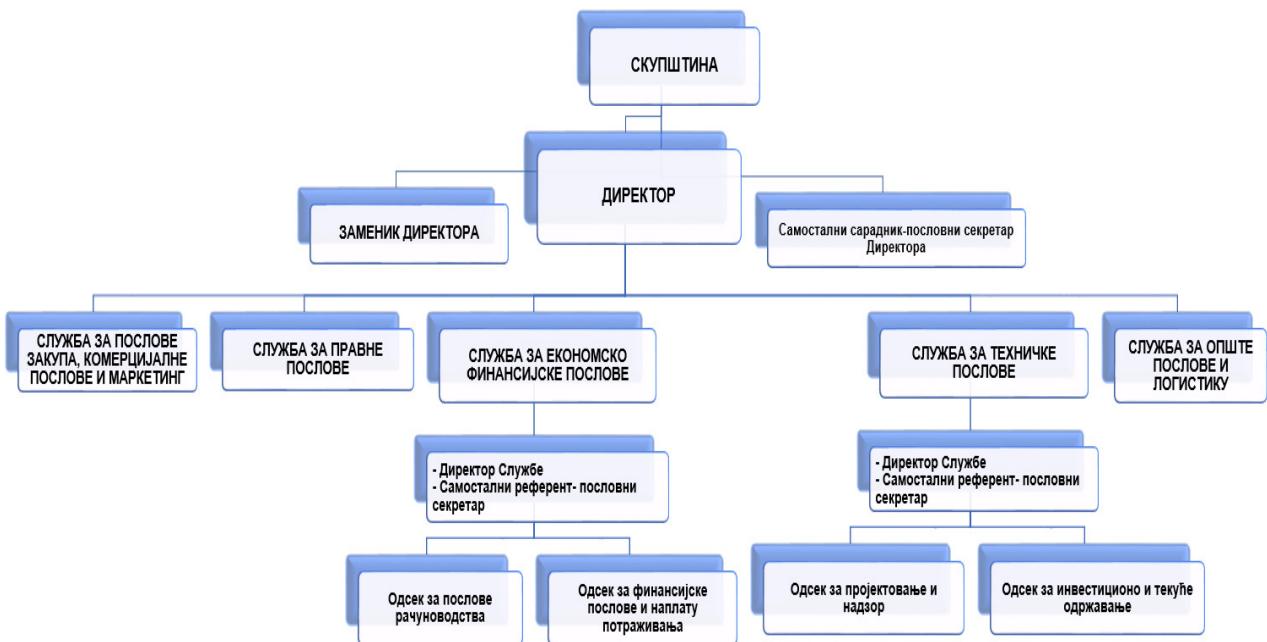
- Служба за послове закупа, комерцијалне послове и маркетинг
- Служба за правне послове
- Служба за економско-финансијске послове
- Служба за техничке послове
- Служба за опште послове и логистику



Служба за економско-финансијске послове и Служба за техничке послове имају и своје Одсеке и то:

- Служба за економско-финансијске послове
 - Одсек за рачуноводство и
 - Одсек за финансијску оперативу, а
- Служба за техничке послове
 - Одсек за инвестиционо и текуће одржавање и
 - Одсек за пројектовање и надзор.

Шематски приказ организације Друштва дат је у наставку текста:



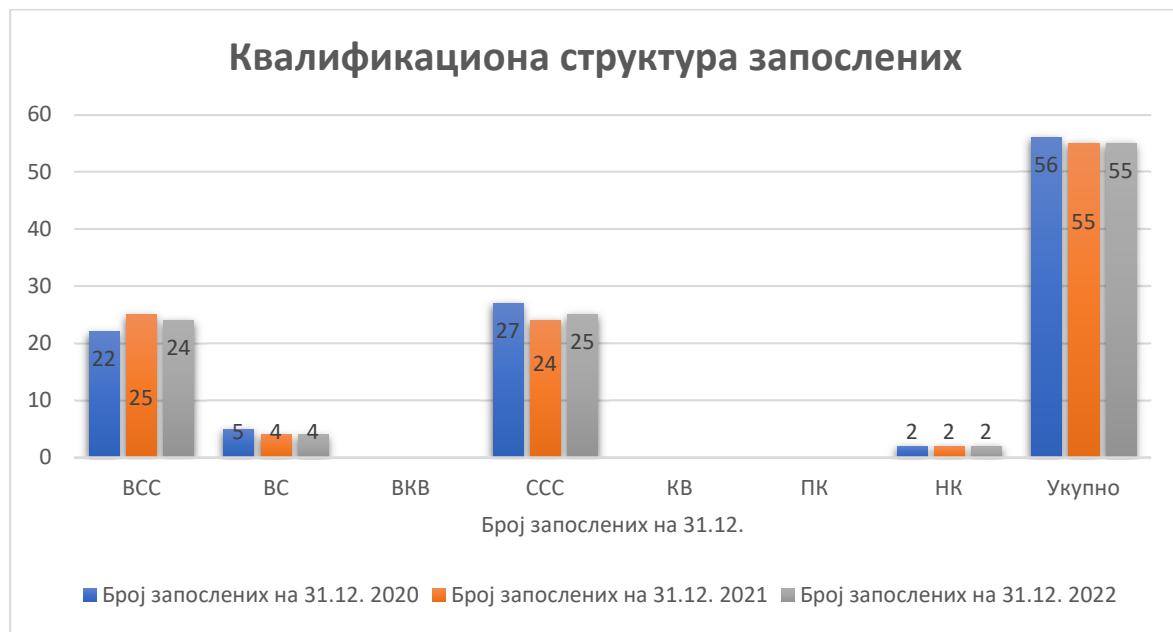


1.5. Број и структура запослених на дан 31.12.2022.

Друштво је на дан 31.12.2022. године имало 55 запослена, а на дан 31.12.2021. године 55 запослених. Квалификациона старосна и полна структура запослених на дан 31.12.2022. године дата је у наставку:

Квалификациона структура запослених

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.		
		2020	2021	2022
1	ВСС	22	25	24
2	ВС	5	4	4
3	ВКВ	0	0	0
4	CCC	27	24	25
5	КВ	0	0	0
6	ПК	0	0	0
7	НК	2	2	2
УКУПНО		56	55	55



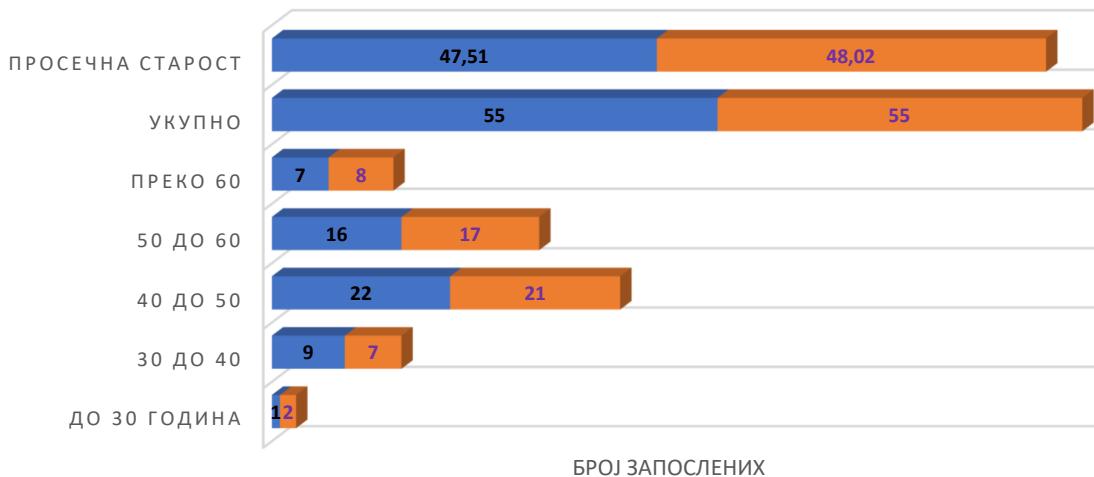


Старосна структура запослених

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.	
		2021.година	2022.година
1	До 30 година	1	2
2	30 до 40	9	7
3	40 до 50	22	21
4	50 до 60	16	17
5	Преко 60	7	8
УКУПНО		55	55
Просечна старост		47,51	48,02

СТАРОСНА СТРУКТУРА ЗАПОСЛЕНИХ

■ Број запослених на 31.12. 2021 ■ Број запослених на 31.12. 2022

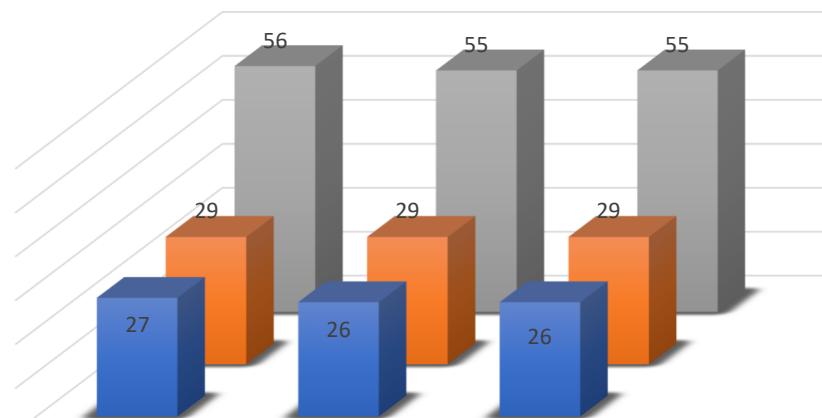




Структура запослених по полу

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.		
		2020.година	2021.година	2022.година
1	Мушки	27	26	26
2	Женски	29	29	29
УКУПНО		56	55	55

Структура запослених по полу



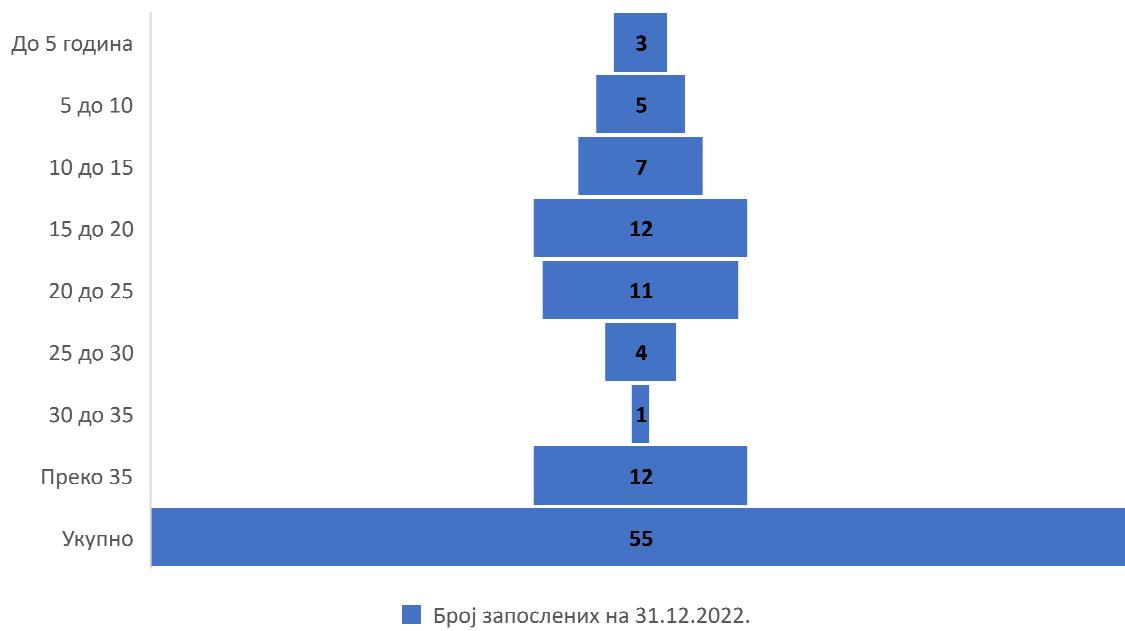
■ Мушки ■ Женски ■ Укупно



Структура запослених по времену у радном односу

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.2022.година
1	До 5 година	3
2	5 до 10	5
3	10 до 15	7
4	15 до 20	12
5	20 до 25	11
6	25 до 30	4
7	30 до 35	1
8	Преко 35	12
	УКУПНО	55

Структура запослених по времену у радном односу





2. ФИНАНСИЈСКИ ПОЛОЖАЈ, РЕЗУЛТАТ ПОСЛОВАЊА И ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПОСЛОВАЊА ДРУШТВА У 2022. ГОДИНИ

2.1. Извештај управе

Основни циљеви пословне политике Друштва из Плана пословања Друштва за 2022. годину реализовани су у целости.

Све активности које су реализоване током 2022. године имале су за циљ очување државне имовине којом Друштво управља и увећање њене вредности, ревитализацију непокретности када постану расположиве за закуп, оријентацију ка унапређењу и увећању пословне сарадње са акредитованим дипломатско-конзулярним представништвима у Републици Србији, што је последично омогућило Друштву да остане први избор и поуздан партнери дипломатској и међународној пословној заједници у Републици Србији.

Поред остварења примарних циљева, Друштво је током 2022. године континуирано радило и на:

- заштити јавне својине кроз управљање и коришћење непокретности и правно регулисање свих потенцијалних питања, спорова и проблема у вези са непокретностима на којима није уписана јавна својина Републике Србије;
- упоређивању квалитета услуга Друштва са квалитетом услуга других привредних субјеката који се баве истом делатношћу;
- планирању будућих правца развоја на основу резултата компаративних анализа;
- активном прилагођавању новим трендовима на тржишту некретнине;
- задовољењу и надмашивању очекивања клијената и пословних партнера;
- препознавању потреба клијената и интегрисању у своје интерне процесе у циљу континуираног побољшања услуга;
- примени најбоље сопствене праксе;
- усавршавању и напредовању на бази искустава најбоље праксе других привредних субјеката;
- континуираном мерењу и упоређивању са најбољом праксом пословних процеса и услуга;
- имплементацијом примера најбоље пословне праксе у оквире свог пословања.

У 2022. години, Друштво се приликом остваривања постављених циљева доследно придржавало својих утврђених начела:

- Квалитет услуга и задовољство клијената
- Репутација и друштвено одговорно пословање
- Конкурентност и профитабилност
- Унапређење интерних процеса рада и знања кадрова



Бенефити које је Друштво „остварило реализацијом активности у току 2022. године се огледају и у већем степену конкурентности и повећаном присуству на тржишту, као и ширењу свести о брэнду ДИПОС, у повећаном броју нових корисника, у ојачању позицији код тренутних корисника, као и у обезбеђивању њихове дуготрајне лојалности.

Поред наведеног, активности које су реализоване у 2022. години имале су за циљ истицање компаративне предности и позиције Друштва у односу на друге привредне субјекте који се баве издавањем непокретности у закуп на територији града Београда, те се на овај начин истовремено превентивно деловало и на потенцијалне претње по пословање.

На основу реализованих планираних активности Друштва, остварених финансијских показатеља и пословног резултата за период од 01.01. до 31.12.2022. године може се видети да је пословање Друштва током 2022. године обележило следеће:

- да је Влада Републике Србије је дана 31.03.2022. године донела Закључак 05 Број:464-2836/2022, којим је одлучила да се из фонда непокретности у својини РС које су дате Друштву на привремено коришћење, управљање и одржавање, а које су намењене за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других представника, трgovинских и других представништава и представника у Републици Србији изузму непокретности у Београду и то: непокретност у улици Авалски пут бр.1, непокретност у улици Сање Живановића бр.26, непокретности у улици Мутапова бр.36-38, стан бр. 11, стан бр.15 и стан бр.19;
- да се у фонд непокретности у својини РС које су дате Друштву на привремено коришћење, управљање и одржавање унесе непокретност у Београду, у улици Михаила Мике Јанковића бр.5;
- да је дана 30.06.2022. године Влада Републике Србије донела Закључак 05 бр.464-5154/2022 од 30.06.2022. године, којим је стављен ван снаге Закључак Владе 05 Број:464-2836/2022 од 31.03.2022. године, у делу који се односи на непокретност у јавној својини Републике Србије у Београду, споменика културе од изузетног значаја, у улици Михаила Мике Јанковића бр.5 коју чини објекат површине 193 м²;
- да је предметним Закључком Владе Републике Србије 05 бр.464-5154/2022 од 30.06.2022. године поништен Анекс 5 Уговора о давању на привремено коришћење, управљање и одржавање непокретности у својини Републике Србије, намењених за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других представника, трgovинских и других представништава и представника у Републици Србији који је закључен дана 12.04.2022. године у делу који се односи на непокретност у улици Михаила Мике Јанковића бр.5 у Београду;



- да је Закључком Владе Републике Србије 05 Број:464-2836/2022 од 31.03.2022.године из фонда Друштва изузето 5 непокретности, а истовремено је унета 1 непокретност, док је Закључком Владе Републике Србије 05 бр.464-5154/2022 од 30.06.2022.године из фонда непокретности којима Дипос д.о.о. управља изузета непокретност у улици Михаила Мике Јанковића бр.5 која је у фонд била унета Закључком Владе РС 05 Број:464-2836/2022 од 31.03.2022.године;
- да је на основу Закључка Владе Републике Србије 05 Број:464-2836/2022 од 31.03.2022.године и Закључка Владе Републике Србије 05 бр.464-5154/2022 од 30.06.2022.године, сагледано кретање свих параметара од утицаја на приходе и расходе Друштва, имајући у виду чињеницу да је доношење предметних Закључака имало директан утицај на промену обима и структуре фонда непокретности Друштва;
- да је приход који Друштво остварује од обављања делатности, а који је полазна основа у планирању његовог пословања, у директној вези са обимом и структуром фонда непокретности датих на првобитно коришћење, управљање и одржавање, те је важно указати на чињеницу да свака промена у обиму и структури фонда има директан утицај на остваривање прихода од издавања у закуп поверилих непокретности;
- да је у вези са тиме, услед доношења предметних Закључака Владе РС од 31.03.2022.године и 30.06.2022.године било нужно сагледавање свих утицаја које су ови Закључци имали на планиране финансијске ефекте и параметре прихода и расхода по Програму пословања Друштва за 2022.годину;
- да је имајући у виду чињеницу да је изузимање непокретности из фонда Друштва директно утицало на промену параметара прихода и трошкова у односу на параметре прихода и трошкова на основу којих је рађен Програм пословања Друштва за 2022.годину, као неопходно било усаглашавање планираних прихода и трошкова за 2022.годину и доношење Програма о изменама и допунама Програма пословања Друштва за 2022.годину;
- да је на Програм о изменама и допунама Програма пословања Друштва за 2022.годину, Влада Републике Србије Закључком 05 Број:023-5822/2022 од 28.јула 2022.године дала сагласност;
- да је од укупног броја непокретности поверилих Друштву на првобитно коришћење, управљање и одржавање у складу са Закључцима Владе РС на дан 31.12.2022. године 93,06% непокретности било у функцији закупа, тачније коришћења по различитим основама;



- да је Друштво континуирано улагало напор да ризик од губитка закупаца непокретности у јавној својини које су му поверене на привремено коришћење, управљање и одржавање сведе на минимум;
- да је током 2022.године Друштво уз примену савремених пословних алата и међународно сертикованих стандарда, спровело низ активности које су за циљ имале унапређење процеса пословања.
- да је посебан акценат током 2022.године стављен на иновативност у пословним процесима, усавршавање технологија, организационе структуре и културних норми Друштва;
- да је у 2022. години Друштво успешно окончало трогодишњи сертификациони циклус за међународно сертиковани стандард ISO/IEC 27701:2019 - Технике безбедности, чиме је уједно и потврдило адекватно функционисање имплементираног система управљања безбедношћу информација према захтевима стандарда ISO/IEC 27001:2013;
- да је током 2022.године Друштво са циљем унапређења пословања започело са опсежним припремама за имплементацију, одржавање и припрема за аудит ISO/IEC 27701:2019 - Технике безбедности — Проширење ISO/IEC 27001 и ISO/IEC 27002 за менаџмент информацијама о приватности. Сертификационо тело DENETIK CERTIFICATION је у периоду од 21. до 23.новембра 2022.године извршило проверу система који је имплементиран и имплементирани систем сертиковало, чиме се Друштво сврстало међу ретке пословне субјекте који поседују сертификацију поменутог стандарда;
- да се сходно наведеном може закључити, да је током 2022.године, у свим сегментима пословања Друштва дошло до унапређивања процеса пословања.
- да је континуирано залагање на унапређењу пословних процеса, квалитета услуга, са крајњим циљем да сви корисници услуга буду задовољни, резултирало да Друштво након три узастопно добијена златна сертификата бонитетне изврсности за остварене пословне резултате у претходним годинама, у 2022. години буде оцењено највишим оценама бонитетне изврсности и добије платинасту сертификату бонитетне изврсности који додељује најстарија светска аналитичка кућа „Дун & Брадстреет“ из Њујорка, САД. Добијањем платинастог сертификата бонитетне изврсности Друштво је постао једино државно предузеће које је добитник овог престижног сертификата за постигнуте пословне резултате у претходном периоду;
- да је током 2022. године Друштво угостило многобројне представнике дипломатског кора. Са представницима са којима Друштво остварује пословну сарадњу највише се разговарало о њеном унапређењу, док је са представницима



- са којима није успостављена сарадња дефинисан правац о њеном успостављању;
- Да је у току 2022. године, Друштво наставило са новоусpostављеном праксом интензивне комуникације са дипломатском и пословном заједницом. Између осталих активности, важно је напоменути обележавање јубилеја пословне сарадње и значајних датума са дипломатско конзулярним представништвима у Републици Србији, затим посете и планирање заједничких активности које симболизују повезивање, изградњу пријатељских и пословних односа, као и оснаживање тих односа;
- да је у част јубилеја 60 година пословања и 60 година од изградње Дипломатске колоније на Дедињу, Друштво у сарадњи са ЈП Пошта Србије издало персонализовану поштанску марку са мотивом Дипломатске колоније на Дедињу, што је симболично овековечено и на филателистичком издању персонализоване поштанске марке ЈП Пошта Србије;





- да је у 2022. години Друштво прослављајући двоструки јубилеј – 60 година пословања и 60 година од изградње Дипломатске колоније на Дедињу, реализовао једну потпуно нову активност – штампање првог броја Дипос магазина;



- да је дана 30. новембра 2022. године у присуству бројних званица из света дипломатије, политике, привреде, културе и спорта, Друштво свечано обележило два значајна јубилеја – 60 година пословања и 60 година Дипломатске колоније на Дедињу;
- да су инвестициона улагања вршена искључиво из сопствених средстава;
-
- да је Друштво је у периоду од 01.01.- 31.12.2022. године остварило пословне приходе у износу од 669.579 хиљада динара, што је за 1,05% више у односу на износ прихода у 2021. години;
- да је остварило пословне расходе у периоду од 01.01.- 31.12.2022. године у износу од 510.790 хиљада динара и да су исти за 5,77% мањи од пословних расхода у 2021. години;
- да је овакво остварење пословних прихода и контролисано остварење пословних расхода имало за последицу остварење пословног добитка Друштва у износу од 158.789 хиљада динара;
- овако остварен пословни добитак је утицао да остварени бруто добитак Друштва пре опорезивања за период од 01.01.- 31.12.2022. године износи 173.470 хиљада динара, док нето добитак и износи 143.152 хиљада динара;



- да је Друштву Оснивачу Друштва у 2022 години извршило уплату у буџет Републике Србије дела добити за 2021. годину, у износу од 66.023.490,52 динара;
- да је Друштво настојало да се и током 2022. године свим заинтересованим странама и широј јавности представи као модеран и успешан привредни субјект које послује на транспарентан, одговоран и успешан начин;
- да су све предње реализоване активности у 2022. години умногоме унапредиле пословање Друштва, затим његову позицију у дигиталном свету и утицале на повећање транспарентност у његовом пословању и доступности информација о раду Друштва широј јавности;
- **да сви остварени резултати у посматраном периоду представљају солидну гаранцију за реализацију планираних активности и остварење циљева Друштва за изнајмљивање неректнине „Дипос“ д.о.о. Београд у наредном периоду.**

2.2. Анализа основних билансних позиција Друштва за 2022. годину

У циљу анализе финансијског положаја Друштва и боље прегледности билансних позиција у наставку су дати табеларни прикази појединачних билансних позиција биланса успеха и биланса стања и то упоредно за период 2020. – 2022. године са индексом њихове промене у 2022. години у односу на 2021. годину.

Табеларни приказ појединачних позиција биланса успеха за период 01.01-31.12.2022.

Ред. број	Опис	Реализација 01.01- 31.12.2020.	Реализација 01.01- 31.12.2021.	Реализација 01.01-31.12.2022.	Индекс
1	2	3	4	5	6=5/4
1.	Пословни приходи	643.407	662.600	669.579	101,05
2.	Пословни расходи	458.216	542.092	510.790	94,23
2.1.	Приходи од активирања учинака и р.				



Ред. број	Опис	Реализација 01.01- 31.12.2020.	Реализација 01.01- 31.12.2021	Реализација 01.01-31.12.2022.	Индекс
2.2.	Трошкови материјала	15.358	16.513	15.991	96,84
2.3.	Трошкови горива и енергије	14.550	13.832	13.923	100,66
2.4.	Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	144.435	148.212	150.649	101,64
2.5.	Трошкови производних услуга	179.230	191.888	202.263	105,41
2.6.	Трошкови амортизације	12.519	14.241	15.312	107,52
2.7.	Трошкови дугорочних резервисања	2.259	64.108	24.154	37,68
2.8.	Нематеријални трошкови	89.865	93.298	88.498	94,86
3.	Пословни добитак 1-2	185.191	120.508	158.789	131,77
4.	Финансијски приходи	3.120	22.547	17.290	76,68
5.	Финансијски расходи	19.323	1.169	5.707	488,20
6.	Добитак из финансирања 4-5		21.378	11.583	54,18
7.	Губитак из финансирања 5-4	16.203			
8.	Приходи из усклађивања вредности остале имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	40.146	60.704	27.078	44,61
9.	Расходи из усклађивања вредности остале имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	61.430	41.962	34.923	83,23
10.	Остали приходи	12.037	10.481	7.561	72,14
11.	Остали расходи	1.541	2.880	1.897	65,87
12.	Добитак из редовног пословања пре опорезивања	158.200	168.229	168.191	99,98
13.	Нето добитак пословања који се обуставља, раасходи промене рач. политике и исправка грешака из ранијих периода				
14.	Добитак пре опорезивања	156.814	168.367	173.470	103,03
15.	Губитак пре опорезивања				
16.	Порески расход периода	32.734	35.698	30.488	85,41
17.	Одложени порески приходи-расходи периода	429	-622	170	
18	Нето добитак	124.509	132.047	143.152	108,41



Табеларни приказ кључних планираних и остварених позиција биланса стања на дан 31.12.2022.

Ред. број	Опис	Реализација 01.01-31.12.2020.	Реализација 01.01-31.12.2021.	Реализација 01.01-31.12.2022.	Индекс
1	2	3	4	5	6
	Активи				
A.	Уписани неуплаћени капитал				
B.	Стална имовина	60.367	58.383	56.611	96,96
B.	Одложена пореска средства	3.258	2.635	2.805	106,45
G.	Обртна имовина	962.751	1.112.503	1.138.032	102,29
D.	Укупна актива	1.026.376	1.173.521	1.197.448	102,04
Ђ.	Ванбилансна актива	7.165.671	7.195.229	7.173.140	99,69
	Пасива				
A.	Капитал	859.353	923.205	1.000.334	108,35
B.	Дугорочна резервисања и обавезе	56.309	120.433	90.884	75,46
B.	Одложене пореске обавезе	0			
G.	Краткорочне обавезе	110.714	129.883	106.230	81,79
D.	Губитак изнад висине капитала	0			
Ђ.	Укупна пасива	1.026.376	1.173.521	1.197.448	102,04
E	Ванбилансна пасива	7.165.671	7.195.229	7.173.140	99,69

Из претходно датог табеларног приказа неких од позиција Биланса успеха може се видети да је Друштво у 2022. години остварило укупан приход од 727.626 хиљада динара што је за 4,10% више него 2020 године, односно за 3,82% мање него 2021. године.

Структура укупно остварених прихода дата је у табели која следи:

Структура остварених прихода по годинама

Опис	2020.година	2021.година	2022.година	Индекс
2	3	4	5	6=5/4
Пословни приходи	643.407	662.600	669.579	101,05
Финансијски приходи	3.120	22.547	17.290	76,68
Остали приходи	52.419	71.417	40.757	57,07
Укупно приходи	698.946	756.564	727.626	96,18



Из претходно датог табеларног приказа неких од позиција Биланса успеха може се видети да је Друштво у 2022. години остварило укупан расход од 554.156 хиљада динара што је за 2,22% више него 2020. године, односно за 5,79% мање него 2021. године. Структура укупно остварених расхода дата је у табели која следи:

Структура остварених расхода по годинама

Опис	2020.година	2021.година	2022.година	Индекс
2	3	4	5	6=5/4
Пословни расходи	458.216	542.092	510.790	94,23
Финансијски расходи	19.323	1.169	5.707	488,20
Остали расходи и обезврђења	64.593	44.936	37.659	83,81
Укупни расходи	542.132	588.197	554.156	94,21

Из претходно датих приказа остварених укупних прихода и расхода може се видети да је Друштво у 2022. години остварило бруто добит пре опорезивања у износу од 173.470 хиљада динара, што је за 10,62% више него 2020. године, односно за 3,03% више него 2021. године.

Преглед оствареног резултата пословања Друштва за период 2020. – 2022. године дат је у табели која следи:

Остварени резултат пословања Друштва по годинама

Опис	2020.година	2021.година	2022.година	Индекс
2	3	4	5	6=5/4
Укупно приходи	698.946	756.564	727.626	96,18
Укупно расходи	542.132	588.197	554.156	94,21
Бруто добит пре опорезивања	156.814	168.367	173.470	103,03
Нето резултат	124.509	132.047	143.152	108,41

Расподелу добити за 2022. годину Друштво ће извршити у складу са чланом 16. став 2. Закона о буџету Републике Србије.



2.3. Финансијски показатељи пословања Друштва / рацио бројеви

На основу података из билиансних позиција (приказаних у табели која следи) утврђени су финансијски показатељи пословања Друштва за 2021. годину и за 2022. годину ради поређења, који су дати у наставку ове тачке:

	2020. година	2021. година	2022. година	Индекс
	1	2	3	4=3/2
Укупни приходи	698.946	756.564	727.626	96,18
Укупни расходи	542.132	588.197	554.156	94,21
Бруто добит	156.814	168.367	173.470	103,03
Нето добит	124.509	132.047	143.152	108,41
Пословни приходи	643.407	662.600	669.579	101,05
Капитал	859.353	923.205	1.000.334	108,35
Дугорочна резервисања и обавезе	56.309	120.433	90.884	75,46
Краткорочне обавезе	110.714	129.883	106.230	81,79
Краткорочна потраживања, пласмани и готовина	948.701	1.097.457	1.116.465	101,73
Стална имовина	60.367	58.383	56.611	96,96
Обртна имовина	962.751	1.112.503	1.138.032	102,29
Укупна актива/пасива	1.026.376	1.173.521	1.197.448	102,04
Готовина и готовински еквиваленти	880.466	1.015.362	1.049.466	103,36
Исплаћена добит оснивачу динарима	48.916	62.254	69.366	111,42

* подаци су исказани у 000 динара



У табели која следи приказани су реализовани индикатори пословања у периоду 2020. године до 2022. године.

Реализовани финансијски показатељи пословања Друштва за период 2020-2022. године

		2020. година	2021. година	2022. година
Укупни капитал	Реализација	859.353	923.205	1.000.334
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	7%	8%
Укупна имовина	Реализација	1.026.376	1.173.521	1.197.448
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	14%	2%
Пословни приходи	Реализација	643.407	662.600	669.579
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	3%	1%
Пословни расходи	Реализација	458.216	542.092	510.790
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	18%	-6%
Пословни резултат	Реализација	185.191	120.508	158.789
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	35%	32%
Нето резултат	Реализација	124.509	132.047	143.152
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	6%	8%

	2020. година	2021. година	2022. година
EBITDA	198.404	134.749	81.894
ROA (стопа приноса средстава)	12,1	14,3	5,26
ROE (стопа приноса капитала)	14,48	13,46	6,21
Оперативни новчани ток	727.342	802.938	85.617
Дуг / капитал	19,43	27,11	18,07
Ликвидност	870	857	1.205,67
% зарада у пословним приходима	22,45	22,37	22,6
Принос на укупан капитал у %	18	18	17
Нето принос на сопствени капитал у %	14	14	14
Пословни нето добитак (стопа нето добитка)	19	20	21
I степен ликвидности	7,95	7,82	9,88
II степен ликвидности	8,57	8,45	10,63
Нето обртни капитал	852.037	982.620	1.031.802

* износи су исказани у 000 динар

Сви остварени финансијски показатељи пословања Друштва представљају солидну основу за реализацију даљих планираних активности и остварење циљева Друштва у 2023. години.



3. УЛАГАЊА ДРУШТВА У ЦИЉУ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Делатност Друштва „Дипос“ д.о.о. има незнатни утицај на загађење животне средине. Међутим, Друштво улаже напоре да и тај незнатни утицај сведе на минимум.

Током 2022. године, смањили смо обим штампаног материјала и фокусирали се на електронску архиву и евидентију где год је то било могуће.

У 2022. години Друштво је платило накнаду за заштиту и унапређење животне средине у износу од 125.000,00 динара

4. ЗНАЧАЈНИ ДОГАЂАЈИ ПО ЗАВРШЕТКУ ПОСЛОВНЕ ГОДИНЕ

Након завршетка пословне године није било других материјално значајних догађаја који би изискивали обелодањивање у годишњем извештају о пословању.

5. ПЛАНИРАНИ БУДУЋИ РАЗВОЈ

5.1. Циљеви развоја Друштва

Циљеви Друштва за изнајмљивање неректнина „Дипос“ д.о.о. Београд за 2023. годину су:

- Очување и увећање тренда заузетости фонда непокретности
- Очување и увећање високог нивоа пословања и прихода
- Увећање просечне висине закупнице
- Очување и увећање задовољства клијената квалитетом услуга Друштва
- Усавршавање и професионални напредак запослених
- Унапређење пословања кроз улагања у иновативна софтверска решења



6. АКТИВНОСТИ ИСТРАЖИВАЊА И РАЗВОЈА

6.1. Активности истраживања тржишта непокретнина

Сходно својој основној делатности, а у циљу остваривања што бољих пословних резултата приликом издавања у закуп непокретности у својини Републике Србије којима управља, Друштво перманентно прати кретања на тржишту и врши анализу актуелних трендова на тржишту непокретнина у Београду.

Друштво се приликом утврђивања висине закупнице непокретности расположивих за закуп, води за ценама закупа по м² истих или њима сличних непокретности на слободном тржишту, на истим локацијама или у њиховој непосредној близини, као једним од основних критеријума који се примењује приликом утврђивања висине закупнице и то на начин како прописује интерни акт Друштва - Правилник о начину и поступку давања у закуп непокретности у својини Републике Србије.

У поступку закључења Уговора о закупу, а приликом утврђивања висине закупнице за одређену непокретност, један од критеријума је и висина закупнице истог или сличног типа непокретности на слободном тржишту непокретнина које се налазе на истим локацијама или локацијама у непосредној близини непокретности која је у датом тренутку расположива за закуп и има исту или сличну структуру, те се последично томе Друштво, приликом утврђивања висине закупнице за непокретности које издаје у закуп, активно се бави и анализом цена закупа непокретности на тржишта непокретнина у Београду на одређеној локацији, као и актуелних трендова на том истом тржишту.

Имајући у виду да је основна делатност Друштва издавање у закуп непокретнина у власништву Републике Србије, стање на тржишту непокретнина у погледу актуелних трендова са аспекта висина закупнице непокретности које се издају у закуп, у одређеној мери утиче и на његово пословање.

Међутим, и поред тога што у појединим случајевима уговорене висине закупа нису у потпуности конкурентне у односу на слободно тржиште, Друштво улаже огромне напоре да уз примену прописа према којима послује, буде кредитабилан и конкурентан учесник у тржишној игри.

На средњи и дужи рок Друштво својим закупцима пружа значајно већу правну сигурност. Сем тога, услуга Друштва издавања у закуп непокретности укључује и услугу одржавања непокретности која се издаје у закуп.

Друштво, поред наведених услуга, својим Закупцима нуди и услуге чишћења непокретности издатих у закуп, одржавања дворишта и зеленила, као и све друге пратеће услуге, за чије пружање приватни закуподавци нису до сада показали спремност.



Ово је значајна компаративна предност која Друштво за изнајмљивање непокретнина „Дипос“ д.о.о. Београд, на посебан начин позиционира на тржишту и омогућава му својеврсну ексклузивност.

Анализа тржишта која се спроводи је усмерена на тржиште за издавање непокретнина које одговарају структури оних којима Друштво управља.

Током предметне анализе, долази се и до компаративних предности које имамо у односу на конкуренцију, као и до дефинисања кључних циљних група овог Друштва.

Резултати анализе су нам од помоћи како бисмо на функционалан начин одговорили на изазове које са собом доносе турбуленције на тржишту непокретнина, будући да се на овај начин отвара могућност континуираног унапређења пословања, побољшања управљачких активности, планирања, организовања и контроле у свим секторима организације и фазама пословног процеса, као и спремности самог Друштва да континуирано учи, мења се и прилагођава промена у окружењу и потребама тржишта.

Постојеће референце, добра комуникација са постојећим клијентима, као и чињеница да управљамо непокретностима у својини Републике Србије, затим фиксни износ закупнине и дужи период закупа уливају поверење приликом уговарања закупа и одлична су препорука за ово Друштво. У претходном периоду акценат смо ставили на унапређење инфраструктуре, уређење простора и побољшање материјалних услова за рад, успостављање сарадње и поверења са државним партнерским организацијама, а све са циљем омогућавања лакшег пословања, унапређења имиџа Друштва и поверења у Дипос бренд.

6.2. Активности за реализацији циљева развоја

Ради достизања планираних индикатора за наредни период, Друштво је сачинило агенду интензивних активности на унапређење квалитета услуга, на избалансираном односу цене и квалитета услуга, на транспарентности у пословању, поштовању рокова, брзом и ефикасном одазиву на захтеве и упите корисника, на формирању разноликог портфолија услуга, истицању предности Друштва у односу на конкуренцију: услуге одржавања непокретности као саставни део услуге закупа, фиксна закупнина и правна сигурност, техничка подршка и сервис хитних интервенција 24/7 које Друштво пружа.

Током 2023. године, ради достизања постављених циљева потребно је реализовати активности које ће обухватити:

- континуиране активности на промовисању јединственог портфолија непокретности у својини Републике Србије којим Друштво управља
- интензивне маркетингшке активности на тржишту непокретнина, на промовисању услуге одржавања непокретности која је саставни део услуге закупа



- промовисање посебних погодности у смислу техничке подршке и сервиса хитних интервенција 24/7 које пружа Служба за техничке послове Друштва, опремљена да правовремено изађе у сусрет захтевима корисника 24/7
- континуирано праћење и примена трендова на тржишту некретнина у Београду, са циљем достизања адекватног степена конкурентности
- обезбеђење правне сигурности закупаца током трајања закупа
- интензивне маркетингшке и пословне активности са циљем оснаживања успостављених партнерских односа са дипломатском и пословном заједницом у Републици Србији, као и успостављање нових партнерских односа са члановима ове заједнице
- интензивне пословне активности на унапређењу квалитета услуга. Друштво ће настојати да и током 2023. године, захваљујући својим стручним, професионалним и оперативним кадровима ажурно и правовремено реагује на захтеве закупаца. Планираним активностима и врло посвећеним односом према клијентима, уз пуно поштовање дефинисаних принципа и начела у пословању Дипос ће настојати да кроз унапређење квалитета услуга одржи проценат заузетости фонда, са тенденцијом да постигне и додатно увећање истог
- решавање спорних имовинско-правних питања за непокретности које нису у функцији закупа ради ставања у функцију и остваривања прихода
- решавање спорних имовинско-правних питања и реализацију активности на изградњи новог Дипломатског клуба у Београду
- модернизацију непокретности кроз инвестиције у енергетску ефикасност и уградњу соларних панела на објектима
- максималну рационализацију трошкова пословања
- ојачавање активности на успостављању боље финансијске дисциплине, са циљем уредног измиривања обавеза закупаца по основу закључених уговора о закупу
- континуирано праћење и примену трендова на тржишту некретнина приликом уговора висине закупнине
- висок степен реализације активности из Плана инвестиционог одржавања са циљем повећања квалитета, функционалности и стања непокретности
- избалансирани однос цене и квалитета услуга



- транспарентност у пословању
- поштовање рокова у извршавању законских и пословних обавеза
- брз и ефикасан одазив на захтеве и упите корисника
- разнолик портфолија услуга
- истицање предности Друштва у односу на конкуренцију: услуга одржавања непокретности као саставни део услуге закупа, правна сигурност, техничка подршка и сервис хитних интервенција 24/7 које пружа.
- посвећен однос према клијентима, уз пуно поштовање дефинисаних принципа и начела у пословању
- повезивање са клијентима путем друштвених мрежа ради промовисања пословних и репутационих вредности попут: квалитета услуга, професионалне и одговорне комуникације са клијентима, изградње међусобног поверења кроз стручност, ефикасност, ефективност и оперативност.
- унапређење канала интерне и екстерне комуникације кроз:
 - израду новог корпоративног веб сајт, који би био са функционалне и дизајнерске стране унапређен, којом приликом би се значајно унапредило корисничко искуство самог сајта. Током изrade ће се пратити модерни трендови у дизајну веб страница, будући да је тренутни сајт Друштва направљен 2018. године када су навике корисника, потребе Друштва и дизајн били умногоме другачији.
 - издавање новог броја Дипос магазина. Имајући у виду да су утицији екстерно дефинисаних циљних група позитивни, да је претходно препозната предност производње и дистрибуције Дипос магазина донела бенефите првенствено у погледу креирања још једног канала комуникације, Друштво ће у 2023. години радити на креирању и дистрибуцији другог издања Дипос магазина који ће се концептуално разликовати у односу на прво издање.
 - унапређење садржаја који се објављује на друштвеним мрежама. Друштво је у претходном периоду препознало значај и потребу коришћења и креирања нових канала комуникације – друштвених мрежа „Instagram“ и „LinkedIN“, да се путем канала комуникације спроводе активности пласирањем жељених информација и да је то још један начин на који се све заинтересоване стране могу информисати о активностима Друштва. Имајући у виду да су успостављени нови канали комуникације, током 2023. године ће се радити на њиховом унапређењу и креирању нових визуалних решења. г. увећање присутности у медијима. Друштво планира да у 2023. години на телевизијама са националном фреквенцијом у информативним емисијама гостују представници Друштва који ће искористити прилику да широм јавном мњењу



представе начин пословања Друштва, остварене резултате и упознати их са значајем који има Дипос у представљању Републике Србије у дипломатском свету, као и значај самог постојања и одговорног пословања Друштва, што се осликова годишњом уплатом остварене добити у буџет Републике Србије.

- оснаживање компетенција запослених и унапређење вештина руковођења менаџмента. У том циљу планира се стручно усавршавање и кроз мониторинг над новозапосленима успостављање оснаживања компетенција. Такође планиране су групне обуке на тему унапређења вештина руковођења менаџмента.
- омогућавање запосленима да прате све врсте неопходних обука, вебинара и других врста усавршавања, како би се обезбедио њихов професионални напредак и успех у раду.
- израда ХР стратегије и унапређење активности из домена управљања људским ресурсима. Претходних година се интензивно радило на плану унапређења ХР-а, док ће се у наредној 2023. години и надаље интензивирати активности и путем изrade ХР стратегије.
- организовање обука за запослене и менаџмент које се тичу конфликата и њиховог решавања. У том циљу планира се имплементација Упутства за управљање конфликтним ситуацијама које је донето у 2022. годину кроз обуку запослених и менаџмента и едукацију препознавања потенцијалних конфликтних ситуација и начина њиховог избегавања.
- успостављање адекватног система планирања и праћења кадрова које ће се у потпуности спроводити будући да је урађена измена Упутства за управљање кадровима којим је детаљније регулисано планирање и праћење кадрова. Са овом праксом се започело већ у 2022. години упућивањем позива руководиоцима за планирањем кадрова у службама којима руководе.
- праћење стања техничко-технолошке и информатичке опреме, одржавање просторија и опреме према прописаним захтевима, набавка нове потребне опреме.
- израду Дипос мобилне апликације. Друштво је током 2022. године креирало концепт мобилне апликације који има за циљ да менаџменту Друштва, корисницима услуга, али и онима који то нису, пружи потребне информације. Апликација је замишљена као софтвер са три нивоа, први ниво представља део који се односи на потребе менаџмента Друштва и информације које су им на дневном нивоу потребне како би успешно реализовали задатке и делегирали задужења запосленим у Служби. Други ниво се односи на кориснике услуга, којом приликом би имали брз увод у финансијске обавезе које имају према Друштву, дописима који су има важни. Такође, овом приликом би Друштво могло да шаље и обавештења путем апликације о одреженим важним активностима и



дешавањима у Друштву, али и о њиховим обавезама које имају према Друштву. Трећи ниво апликације представља „гост“ режим којом приликом би одређени подаци информативног карактера били доступни широј јавности попут историјата Друштва, чиме се бавимо, како послујемо, пројекат Дипломатског клуба, вестима и новинама у Друштву, блогу и контакт информацијама.

Креирање ове апликације би још једном доказало да Друштво прати модерне трендове, да настоји да препозна потребе и навике корисника услуга, али и његових запослених и да у складу са тим унапређује и модернизује начин пословања.

- увођење система за е архивирање. Новим системом би се прво дигитализовала комплетна документација Друштва која је старијег датума и која тренутно постоји само у папирном облику, као и микрофилмовала сва документација чији је рок чувања према важећој Листи категорија трајан. Овим системом процес архивирања/складиштења и претраживања старе документације би у потпуности био дигиталан. Овим пројектом успоставиће се трајно окружење за похрањивање, заштиту, и сигурно одлагање документације(архивске грађе) ради решавања проблема архивирања документације применом најновијих ефикасних алата, технологија као и повећањем поузданости и безбедности складиштења архивске грађе. Оно што је битно истаћи јесте да се овим процесом у потпуности прате прописи из **ЗАКОН О АРХИВСКОЈ ГРАЂИ И АРХИВСКОЈ ДЕЛАТНОСТИ**– основни архивски законски пропис, **ЗАКОН О КУЛТУРНИМ ДОБРИМА**. Друштво планира да током 2023. године спроведе све неопходне активности у вези са применом Закона, како би се на време припремило за примену Уредбе о јединственим техничко-технолошким захтевима и процедурима за чување и заштиту архивске грађе и документарног материјала у електронском облику од 01.01.2024. године. Када говоримо о активностима везаним за ИТ сектор током 2023. године планирано је да се три виртуелна сервера на којима се налази програми и апликације које Друштво користи у свакодневном раду, као и DC (domen controller) преместе у Cloud, ради обезбеђивања веће сигурности континуитета пословања.
- унапређење имплементираног апликативног софтверског решења за управљање документима и повезивање пословних процеса у Друштву и повезивање са системом е архивирања.
- одржавање и унапређење стандарда ISO/IEC 27001:2013 Системи менаџмента безбедношћу информација и стандарда 27701:2019 - Технике безбедности — Проширење ISO/IEC 27001 и ISO/IEC 27002 за менаџмент информацијама о приватности. У 2022. години је извршена екстерна провера горенаведених стандарда након чега су добијене препоруке за побољшања без неусаглашености. На овом плану, а у складу са препорукама ће се и радити надаље и то пре свега на интеграцији свих стандарда и ажурирању документације према захтевима стандарда.
- интегрисање документације свих стандарда ISO 9001, ISO 27001 и ISO/IEC 27701:2019+ ISO/IEC 27002.



Имајући у виду чињеницу да је држава власник капитала овог Друштва, у 2023.години се у циљу унапређења система корпоративног управљања планира спровођење активности у складу са „бизнис парадигмом“ Друштва, која за циљ има максимизирање пословног добитка за оснивача – Републику Србију.

Поред наведеног, у току 2023.године Друштво ће наставити са реализацијом активности на праћењу и даљем унапређењу система ФУК-а.

Унапређење корпоративног управљања у Друштву у 2023.години и даље је мотивисано интерним разпозима, али и усклађено са намером оснивача друштва капитала – Републике Србије, да повећа ниво ефикасности, ефективности и транспарентности њиховог рада.

Једна од примарних активности Друштва у 2023.години, која се планира са аспекта унапређења система корпоративног управљања јесте повећање нивоа свести запослених о важности овог процеса, знања у тој области као и воље да се тај процес спроведе у оквиру Друштва.

Друштво током 2023.године планира да:

- унапреди поступке система интерних контрола које се одвијају унутар Друштва ради ефективног остваривања постављених циљева и управљања ризицима
- примењује ефективне интерне контроле које ће осигурати да ризици у пословању буду препознати и идентификовани у раној фази, а у вези са сваким од три важна аспекта финансијске дисциплине Друштва:
 - да се ресурси Друштва користе у смеру најбољег задовољења циљева Друштва
 - да информације у финансијским извештајима буду истинито и објективно презентоване
 - да пословање Друштва буде усклађено с важећом законском регулативом

У 2023.години планира се спровођење и додатних активности на унапређењу постојеће и развоју кадровске политике, укључујући развој критеријума за утврђивање њене ефикасности и доследном праћењу кадровских политика.

Како не би било суочено са проблемима информисања и комуникације, Друштво планира да у 2023.години додатно инвестира у хардвер и софтвер, за које намене су инвестиције планиране Програмом пословања за 2023.годину.

У претходном периоду, Друштво је обезбедило предуслове за јавност у раду, тако да се у 2023.години планира наставак и интензивирање активности ради постизања још већег степена транспарентности у раду и то кроз мандаторна – законски прописана обавезна обелодањивања и добровољна обелодањивања.

Планирани циљ јесте да број, квалитет и садржај информација буде у складу са примерима добре пословне и законске праксе.



Циљ је да се у току 2023. године постигне још интензивније присуство на тржишту ненekретнине и додатно ширење свести о брэнду Друштва међу кључним циљним групама, да се одржи и по могућству повећа броја закупаца, као и да се одржи лојалност садашњих закупаца.

Друштво има у плану да кроз стратешко планирање маркетинских активности у 2023. години допринеле и бољој контроли ресурса и мерењу резултата у процесу аквизиције нових закупаца.

7. ИНФОРМАЦИЈЕ О ОТКУПУ СОПСТВЕНИХ УДЕЛА

Друштво „Дипос“ д.о.о. у току 2022. године није имало откуп удела.

8. ПОСТОЈАЊЕ ОГРАНКА

Друштво нема регистроване огранке, нити има зависна и повезана правна лица.

9. ФИНАНСИЈСКИ ИНСТРУМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА ПРОЦЕНУ ФИНАНСИЈСКОГ ПОЛОЖАЈА И УСПЕШНОСТ ПОСЛОВАЊА ДРУШТВА

Најзначајнији финансијски инструменти које Друштво у свом пословању користи и примењује су:

- управљање потраживањима од купаца
- управљање обавезама према добављачима

9.1. Управљање потраживањима од купаца по основу продаје

Укупна потраживања Друштва на дан 31.12.2022. године износе 303.619 хиљаде динара, а на исти дан 2021. године износила су 312.706 хиљада динара.

Урађена је исправка вредности за сва потраживања старија од 120 дана. Износ исправке вредности на дан 31.12.2022. године износи 253.179 хиљада динара, док је на дан 31.12.2021. исправка вредности износила 245.862 хиљада динара.

Износ потраживања на дан 31.12.2022. износи 50.440 хиљада динара, а на дан 31.12.2021. године износила су 66.844 хиљада динара.

Старосна структура потраживања дата је у табели која следи:



Година	Недоспела	0-30 дана	31-59 дана	60-89 дана	90-120 дана	Преко120 дана	Укупно
2020	4.533	29.097	9.444	7.655	6.794	8.503	66.026
2021	3.072	31.963	14.924	7.080	4.693	5.112	66.844
2022	1.118	26.358	9.591	5.962	4.041	3.370	50.440

* износи су исказани у хиљадама динара

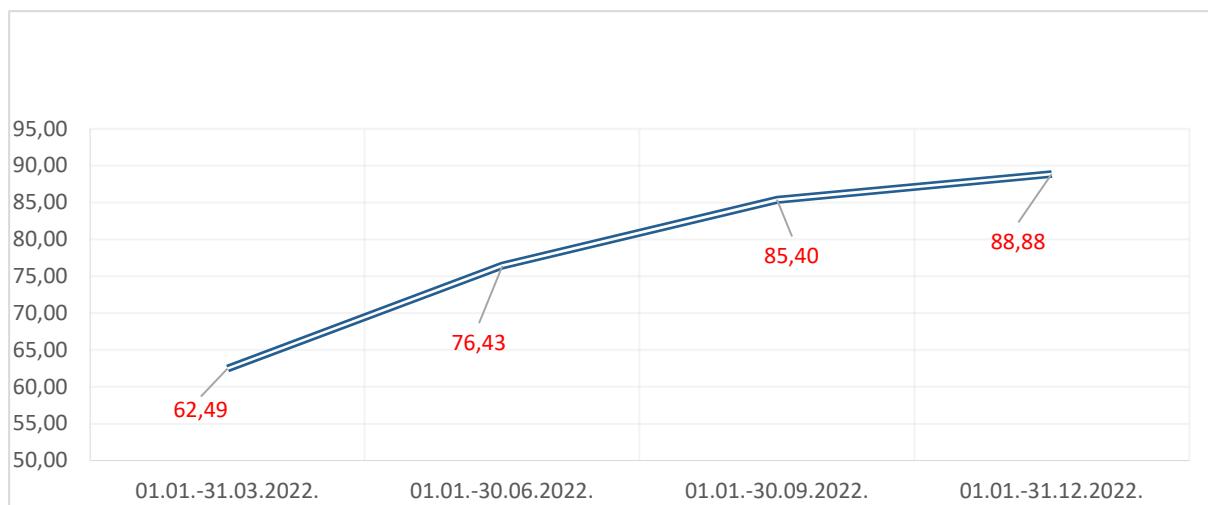
Друштво улаже максималне напоре да у што краћим роковима наплати своја потраживања од закупца, водећи рачуна при томе да купце задржи и да наплату потраживања оствари са што мањим трошковима наплате.

У наставку је дат упоредни преглед степена наплате укупних потраживања за закуп по врсти закупа-ца по кварталима за 2022.годину, табеларно и графички, као и упоредни преглед проценат наплате по месецима за 2021. и 2022. годину.

Упоредни преглед степена наплате укупних потраживања за ЗАКУП по врсти закупа-ца по кварталима за 2022.годину

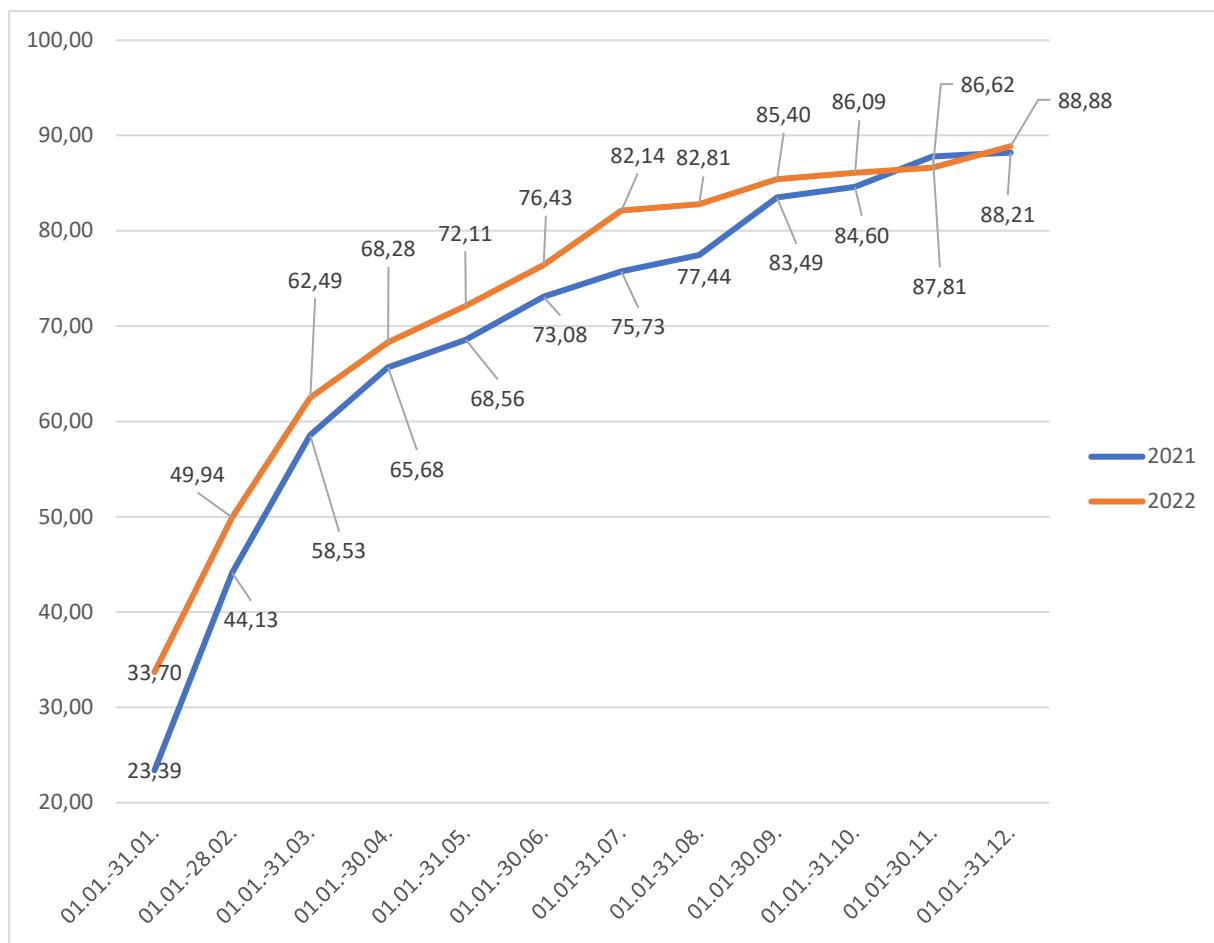
Процент наплате %				
период	01.01.- 31.03.2022.	01.01.- 30.06.2022.	01.01.- 30.09.2022.	01.01.- 31.12.2022.

ДКП				
***	84,21	95,17	96,39	96,19
Правна лица				
***	48,56	62,29	76,68	82,82
Физичка лица				
***	55,18	70,71	80,77	85,78
Државни органи				
***	56,43	76,24	84,93	96,90
Сведено				
	62,49	76,43	85,40	88,88



Упоредни преглед степена наплате укупних потраживања за ЗАКУП по врсти закупа-ца по месецима за 2021. и 2022. годину

Год	Проценат наплате %											
	01.01. - 31.01.	01.01. - 28.02.	01.01. - 31.03.	01.01. - 30.04.	01.01. - 31.05.	01.01. - 30.06.	01.01. - 31.07.	01.01. - 31.08.	01.01. - 30.09.	01.01. - 31.10.	01.01. - 30.11.	01.01. - 31.12.
ДКП %												
2021	45,50	76,66	77,60	83,80	83,18	86,01	88,17	87,67	94,01	93,80	95,21	93,15
2022	54,28	72,97	84,21	91,50	91,34	95,17	94,30	91,85	96,39	96,23	96,70	96,93
Правна лица %												
2021	15,28	29,92	48,94	55,69	59,88	65,04	67,72	70,88	76,23	78,19	82,77	84,74
2022	23,41	36,77	48,56	52,39	58,19	62,29	73,37	76,28	76,68	77,96	78,48	86,62
Физичка лица %												
2021	24,57	37,97	49,06	58,10	62,58	65,65	68,70	70,17	77,13	78,97	81,98	83,97
2022	29,52	43,85	55,18	61,22	67,78	70,71	74,73	76,81	80,77	81,89	82,56	88,10
Државни органи %												
2021	10,91	42,69	57,76	49,83	72,32	76,39	79,41	81,75	83,61	85,13	83,06	87,58
2022	37,98	55,25	56,43	57,18	75,62	76,24	79,01	83,36	84,93	90,39	97,27	100,00
Укупно %												
2021	23,39	44,13	58,53	65,68	68,56	73,08	75,73	77,44	83,49	84,60	87,81	88,21
2022	33,70	49,94	62,49	68,28	72,11	76,43	82,14	82,81	85,40	86,09	86,62	88,88



9.2. Управљање обавезама према добављачима

Обавезе према добављачима дан 31.12.2022. године односе се на пре свега на обавезе по основу набавке добра, извршених радова и пружених услуга и износе 35.562 хиљада динара, а на исти дан 2021. године износиле су 56.520 хиљада динара

Добављачи по основу потраживања необрачунавају камате за евентуално кашњење приликом измиривања доспелих обавеза од стране Друштва.



10. ЦИЉЕВИ И ПОЛИТИКЕ ДРУШТВА ВЕЗАНО ЗА УПРАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИМ РИЗИЦИМА

Циљ Руководства Друштва је да што боље управља ризицима којима је Друштво у свом пословању изложено.

Друштво је у свом редовном пословању у различитом обиму изложено одређеним финансијским ризицима и то:

- тржишном ризику
- ризику ликвидности
- кредитном ризику

Управљање финансијским ризицима у Друштву је усмерено на минимизирање потенцијалних негативних утицаја на финансијску позицију и пословање у ситуацији непредвидивости финансијских тржишта и стварању услова за несметано пословање по принципу сталности, а истовремено и максимизирајући финансијски резултат пословања.

10.1 Тржишни ризик

Предузеће је осетљиво на присуство системских ризика који подразумева ризике економског окружења у оквиру државе, привредне гране ... на које Друштво не може да утиче: инфлација, промена пореских прописа, лимитирање каматних стопа и сл.

Уколико постоје несистемски ризици, они се идентификују, мере и њима Друштво управља.

Тржишни ризик укључује три врсте ризика:

- ризик од промене курсева страних валута,
- ризик од промене цена,
- ризик од промене каматних стопа

10.1.1. Ризик од промене курсева страних валута

Друштво је изложено девизном ризику преко готовине и готовинских еквивалената, као и преко потраживања од купаца.

Друштво је у великој мери изложено девизном ризику с обзиром да послује и са домаћим и страним лицима, а од пада вредности динара и промене курса валута штити се уговорањем закупа са валутном клаузулом.



А што се тиче обавеза, Друштво нема девизних кредитних обавеза, нити обавеза према добављачима израженим у валути.

10.1.2. Ризик од промене цена

Друштво је изложено ризику од промена цена закупа на тржишту некретнина и Друштво настоји да применом различитих мера остане конкурентан и задржи па чак и повећа ниво закупнине и у условима њиховог тржишног пада.

10.1.3. Ризик од промене каматних стопа

Друштво није кредитно задужено, те није директно ни изложено ризику промене каматних стопа.

10.2 Ризик ликвидности

Ризик ликвидности је ризик да Друштво неће бити у могућности да финансира средства одговарајућим изворима финансирања са становишта рокова и стопа и ризик немогућности да се средство реализације по разумној цени у одговарајућем временском оквиру.

Друштво управља ризиком ликвидности одржавајући одговарајуће новчане резерве, континуираним праћењем планираног и стварног новчаног тока, као и одржавањем адекватног односа доспећа финансијских средстава и обавеза.

Друштво је током целе 2022. године, као и предходних година високоликвидно, уз континуирани прилив новчаних средстава од закупа, тако да однос преузетих и доспелих обавеза Друштво измирује на време без потешкоћа.

10.3 Кредитни ризик

Друштво није директно кредитно задужено, али индиректно може да буде изложено кредитном да дужници који своје обавезе измирују из кредита неће бити у могућности да дуговања према Друштву измире у потпуности и на време, што би имало за резултат финансијски губитак Друштва.

Кредитни ризик обухвата готовину и готовинске еквиваленте, дугорочне и краткорочне финансијске пласмане, потраживања и дате гаранције трећим лицима.



11. ИЗЛОЖЕНОСТ И УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА ДРУШТВА

Друштво је у свом пословању у различитој мери изложено различитим ризицима.

Руководство Друштва има за циљ да што боље управља ризицима којима је Друштво у свом пословању изложено.

Ризик	Ефекат ризика	Планиране активности у случају појаве ризика
Реституција	Висок утицај	Без посебног третмана. Агенција за реституцију доноси решења о враћању непокретности у својину бившим власницима.
Промене у структури фонда	Висок утицај	Без посебног третмана. Влада РС доноси одлуке о давању Друштву на управљање непокретности у својини РС.
Губитак ДКП Закупца	Висок утицај	Друштво планира активности на унапређењу квалитета услуга, на увећању портфолија услуга, истицању предности Друштва у односу на конкуренцију: услуге одржавања непокретности као саставни део услуге закупа, фиксна закупнина и правна сигурност. Интензивнија сарадња са дипломатском и међународном пословном заједницом у настојању да Друштво буде увек први и најбољи избор приликом одабира непокретности за потребе ове циљне групе.
Немогућност наплате потраживања након окончања судских спорова	Умерен утицај	Друштво планира да настави са интензивним активностима на превенцији судских спорова у смислу провере солвентности закупца пре закључења Уговора о закупу и обезбеђивању адекватних средстава обезбеђења приликом закључења Уговора о закупу.
Осцилације девизног курса	Висок утицај	Друштво нема утицај на осцилације курса, односно на пад курса, с обзиром на то да Уговори о закупу у већини имају уговорену закупнину са валутном клаузулом.



Ванредне ситуације	Висок утицај	На ванредне ситуације изазване епидемијама и евентуалним временским непогодама које за резултат могу имати увођење ванредног стања или уништење непокретности из фонда, Друштво је без утицаја.
Нелојална конкуренција	Умерен утицај	Друштво планира активности на унапређењу квалитета услуга, на увећању портфолија услуга које пружа, на транспарентном истицању предности Друштва у односу на конкуренцију: техничка подршка 24/7, услуге хитних интервенција, фиксна закупнина и правна сигурност.
Кретања на тржишту некрентнина	Умерен утицај	Негативни тренд у кретању висина закупнина (пад висине закупнице) на тржишту може бити од утицаја на висину прихода који се остварује од закупа непокрентности којима Друштво управља. Закључење Уговора о закупу на дужи временски рок са фиксном закупницом је активност којом се овај ризик смањује до одређене мере.
Судски спорови	Умерен утицај	Друштво планира да настави са активностима на провери солвентности закупца пре закључења Уговора о закупу, на обезбеђивању адекватних средстава обезбеђења приликом закључења Уговора о закупу у циљу превенције судских поступака.
Репутациони ризик	Висок утицај	Друштво планира интензивне активности на транспарентност у пословању кроз објављивање садржаја на корпоративном веб сајту о резултатима пословања, као и остale медијске и маркетингшке активности ради правилног позиционирања у односу на медије и општу јавност као заинтересоване стране.

Што се тиче управљања ризиком капитала, пореским ризиком и ризиком ликвидности, ризиком ванредне ситуације изазване вирусом „SARS-Co-2“ Друштво континуирано прати, мери и управља овим ризицима и то:



Управљање ризиком капитала

У поступку управљања капиталним ризиком, руководство Друштва има за циљ очување могућности да послује по принципу сталности пословања, истовремено максимизирајући приносе власника путем оптимизације односа дуга и капитала.

Управљање пореским ризиком

Што се тиче пореских ризика, Друштво управља пореским ризиком тако што у прописаним роковима измирује утврђене пореске обавезе.

Управљање ризиком ликвидности

Коначна одговорност за управљање ризиком ликвидности ја на руководству Друштва које је успоставило одговарајући систем управљања за потребе краткорочног, средњорочног и дугорочног финансирања Друштва као и управљања ликвидношћу. Друштво располаже довољним износом новчаних средстава, као и континуираним приливом новчаних средстава од реализације услуга, које му омогућавају да своје обавезе измирује у року доспећа.

Директорка

Београд, јун 2023. године

Бојана Мартиновић

Bojana
Martin
ović

Digital signature details:
Digitally signed by Bojana Martinović
Date: 2023.06.09
Time: 09:06:44 +02'00'



НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ ЗА 2022. ГОДИНУ

Друштва за изнајмљивање неректнина
„Дипос“ д.о.о. Београд



У Београду, 31.03.2023. године



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

Садржај:

1.	ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О ДРУШТВУ	4
2.	ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА.....	6
2.1.	Основе за презентацију појединачних финансијских извештаја.....	6
2.2.	Упоредни подаци.....	6
2.3.	Начело сталности пословања	7
3.	ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ УСВОЈЕНИХ И ПРИМЕЊЕНИХ ПОЛИТИКА.....	7
3.1.	Нематеријална улагања	7
3.2.	Некретнине, постројења и опрема	7
3.3.	Алат и ситан инвентар	9
3.4.	Резервни делови.....	9
3.5.	Дугорочни финансијски пласмани	10
3.6.	Залихе	10
3.7.	Краткорочна потраживања и пласмани	10
3.8.	Обавезе.....	11
3.9.	Дугорочна резервисања.....	11
3.10.	Приходи и расходи	11
3.11.	Порези и доприноси.....	11
3.12.	Финансијски инструменти.....	12
3.13.	Промене рачуноводствених политика.....	12
3.14.	Значајне рачуноводствене процене	12
3.15.	Накнадно установљене грешке	13
4.	НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА	14
5.	НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА	14
6.	УЧЕШЋА У КАПИТАЛУ	15
7.	ОСТАЛИ ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ.....	15
8.	ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА.....	15
9.	ЗАЛИХЕ.....	16
10.	ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ	16
11.	ОСТАЛА КРАТКОРЧНА ПОТРАЖИВАЊА	17
12.	КРАТКОРЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ	17
13.	ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА.....	17
14.	АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	18



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

15.	КАПИТАЛ.....	18
16.	ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	19
17.	ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ.....	20
18.	КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ.....	21
19.	ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	21
20.	ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА	21
21.	ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	22
22.	ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОБИТ	22
23.	ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА.....	22
24.	ВАНБИЛАНСНА ЕВИДЕНЦИЈА	23
25.	УСАГЛАШАВАЊЕ ОБАВЕЗА И ПОТРАЖИВАЊА	24
26.	ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГЕ	25
27.	ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ.....	25
28.	ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	25
29.	ТРОШКОВИ ЗАРАДА	26
30.	ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА.....	26
31.	ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА.....	27
32.	НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ.....	27
33.	ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ.....	27
34.	ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	28
35.	ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ	28
36.	РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ.....	28
37.	ОСТАЛИ ПРИХОДИ	29
38.	ОСТАЛИ РАСХОДИ.....	29
39.	ПОРЕЗ НА ДОБИТАК	30
40.	УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА.....	30
41.	СУДСКИ СПОРОВИ И ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ОБАВЕЗЕ	32
42.	ДАТУМ ОДОБРАВАЊА ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈА	33
43.	ДОГАЂАЈИ НАКОН ДАНА БИЛАНСА СТАЊА	33
44.	ФУНКЦИОНАЛНА ВАЛУТА И ВАЛУТА ПРИКАЗИВАЊА – ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ	33



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

1. ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О ДРУШТВУ

Пуно пословно име: Друштво за изнајмљивање неректнина „Дипос“ д.о.о. Београд

Скраћено пословно име: „Дипос“ д.о.о. Београд

Правна форма: Друштво са ограничено одговорношћу

Претежна делатност: Шифра делатности 6820
Изнајмљивање властитих или изнајмљених неректнина и управљање њима

Матични број: 17174452

ПИБ : 100124343

Седиште : Београд, Савски венац, Сердар Јола 17

Подаци о оснивачу: 100% Република Србија - Влада Републике Србије

Регистарски број друштва: 6012599890

Друштво за изнајмљивање неректнина „Дипос“ д.о.о. Београд (у даљем тексту Друштво или Дипос) је организовано као друштво капитала чији је оснивач Република Србија за коју, на основу законског овлашћења, оснивачка права врши Влада.

Влада Републике Србије је дана 30.01.2009. године, решењем бр. БД 4199/2009. у регистар привредних субјеката код Агенције за привредне регистре РС уписана као оснивач

Друштва за изнајмљивање неректнина „Дипос“ д.о.о. Београд, са 100% удела у Друштву.

Оснивачки акт Друштва је Одлука о оснивању.

Управљање у Друштву је организовано у једнодомном облику.

Друштвом управља Скупштина и Директор.

Друштво за изнајмљивање неректнина „Дипос“ д.о.о. Београд послује средствима у државној својини, а у складу са одредбама Закона о привредним друштвима и Закона о јавној својини.

На основу Закључака Владе Републике Србије и Уговора закљученог са Републиком Србијом непокретности у својини Републике Србије су Друштву дате на привремено коришћење, управљање и одржавање.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

Непокретности у јавној својини које су поверене Друштву, намењене су за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других страних представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србији.

Под условима регулисаним посебним уговором, Друштво може обављати све послове из оквира своје делатности када се ради о некретнинама које су у државном власништву у земљи и иностранству.

Друштво може обављати све послове из оквира своје делатности и када се ради о некретнинама у власништву других правних и физичких лица, осим делатности издавања у закуп.

Из безбедносних разлога, Друштво, може пружати услуге чишћења, одржавања, обезбеђења и реконструкције непокретности које служе за смештај државних органа и организација, као и непокретности које служе за смештај дипломатско-конзуларних представништава Републике Србије у иностранству.

Друштво за изнајмљивање некретнина „Дипос“ д.о.о. Београд обавља послове који су му поверили Закључком Владе 05 Број:464-2699/2018 од 22.марта 2018.године, на основу кога је дана 27.марта.2018.године, Друштво са Републиком Србијом закључило Уговор бр.18/99 о давању на привремено коришћење, управљање и одржавање непокретности у својини Републике Србије, намењених за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србији.

Поред наведеног Уговора, између Друштва и Републике Србије закључени су закључени и следећи Анекси Уговора бр.18/99 од 27.марта 2018.године о давању на привремено коришћење, управљање и одржавање непокретности у својини Републике Србије, намењених за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србије и то:

- Анекс I бр. 18/146 од 8. маја 2019. године, Анекс II бр. 18/480 од 09.12.2019. године, Анекс III бр. 18/81 од 03.04.2020. године и Анекс IV бр. 18/152 од 18.06.2020.године Уговора о давању на привремено коришћење, управљање и одржавање непокретности у својини Републике Србије, намењених за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србији.
- Анекс IV бр. 18/152 од 18.06.2020.године Уговора о давању на привремено коришћење, управљање и одржавање непокретности у својини Републике Србије, намењених за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србији садржи и пречишћени Списак непокретности са стањем на дан 22.05.2020 године, који је утврђен Закључком Владе Републике Србије Број:464-4767/2020 од 12. јуна 2020.

Просечан број запослених у Друштву у 2022. години је 55 (у 2021. години 56).

Друштво је сагласно критеријумима из Закона о рачуноводству разврстано у **СРЕДЊЕ** правно лице.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

2. ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА

2.1. Основе за презентацију појединачних финансијских извештаја

Правна лица и предузетници у Републици Србији су у обавези да вођење пословних књига, признавање и процењивање имовине и обавеза, прихода и расхода, састављање, приказивање, достављање и обелодањивање финансијских извештаја да врше у складу са важећим Законом о рачуноводству, као и у складу са осталом применљивом подзаконском регулативом.

Друштво Дипос води евиденције и саставља финансијске извештаје у складу са Законом о рачуноводству Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019 и 44/2021 - др. закон) и осталом применљивом законском регулативом у Републици Србији.

У складу са Законом о рачуноводству, за припрему финансијских извештаја, Друштво као средње правно лице одабрало је да примењује Међународне стандарде финансијског извештавања за мала и средња правна лица (МСФИ за МСП).

МСФИ за МСП су издати од стране Одбора за међународне рачуноводствене стандарде (у јулу 2009. године са изменама и допунама из маја 2015. године) и званично су преведени решењем Министарства Финансија Републике Србије о утврђивању превода МСФИ за МСП (број решења 401-00-3683/2018-16) дана 16. октобра 2018. године.

Наведени превод МСФИ за МСП се примењује од финансијских извештаја који се састављају на дан 31. децембра 2019. године.

Приложени финансијски извештаји су састављени у складу са захтевима Правилника о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике (Службени гласник Републике Србије број 89/2020) и Правилника о садржини и форми образца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге и предузетнике (Службени гласник Републике Србије број 89/2020).

Наведени правилници који регулишу презентацију финансијских извештаја имају првенство примене у односу на захтеве које у том погледу дефинишу МСФИ за МСП који су објављени од стране Министарства финансија.

Друштво је у састављању финансијских извештаја примењивало рачуноводствене политике образложене у напомени 3.

У складу са Законом о рачуноводству **финансијски извештаји Друштва су исказани у хиљадама динара (РСД), осим уколико није другачије наведено.**

2.2. Упоредни подаци

Упоредне податке и почетна стања чине подаци садржани у појединачним финансијским извештајима за 2021. годину који су били и предмет ревизије.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

2.3. Начело сталности пословања

Приложени појединачни финансијски извештаји Друштва су састављени у складу са начелом сталности пословања под претпоставком да ће Друштво наставити да послује континуирано током неограниченог периода у дogleдној будућности.

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ УСВОЈЕНИХ И ПРИМЕЊЕНИХ ПОЛИТИКА

За састављање финансијских извештаја примењене су Рачуноводствене политике утврђене Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама, који је усаглашен са објављеним преводом Међународних стандарда финансијског извештавања за мала и средња правна лица.

Усвојене рачуноводствене политике односе се на признавање, укидање признавања, мерење и процењивање средстава, обавеза, прихода и расхода Друштва.

3.1. Нематеријална улагања

Као нематеријална улагања признају се средства која испуњавају услове прописане параграфом 18.4 МСФИ за МСП, односно да постоји вероватноћа да ће та улагања доносити економске користи, да се њихова набавна вредност може поуздано одмерити и да нису настала капитализацијом интерних трошкова.

Нематеријална улагања, која се састоје од лиценци и софтвера, исказују се по моделу набавне вредности. Набавну вредност чини цена плаћена за стицање нематеријалног улагања и његовог довођења у функцију.

Накнадно мерење се врши по моделу набавне вредности, умањене за исправку вредности по основу обрачунате амортизације и процењеног обезвређења.

Нематеријална улагања подлежу пропорционалној амортизацији применом стопе коју утврђује руководство на основу процењеног века трајања појединачних позиција нематеријалних улагања.

Амортизација нематеријалних улагања исказана у финансијским извештајима за 2022. године и раније године обрачуната је применом стопе амортизације од 10% на набавну вредност нематеријалних улагања.

3.2. Некретнине, постројења и опрема

Као некретнине, постројења и опрема признају се и подлежу амортизацији материјална средства која испуњавају услове за признавање прописане одељком 17 МСФИ за МСП - Некретнине, постројења и опрема, чији је корисни век дужи од годину дана и чија је појединачна набавна цена у време набавке средства већа 30.000,00 динара.

Вредност некретнина, постројења и опреме Друштво је исказало по набавној вредности, умањеној за акумулирану исправку вредности по основу амортизације и евентуално за процењено обезвређење.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

Набавну вредност чине куповна цена, укључујући накнаде за правне и посредничке услуге, увозне таксе и порезе по основу промета који се не могу рефундирати, након одузимања

трговачких попуста и рабата, као и све трошкове који се могу директно приписати довођењу средства на локацију и у стање које је неопходно да би средство могло функционисати, на начин на који то очекује руководство.

Ако важна компонента ставке недржавног имања, постројења и опреме има значајно различите моделе утрошка економских користи, Друштво алоцира почетну набавну вредност средства на његове важне компоненте и засебно амортизује сваку такву компоненту током њеног корисног века трајања.

Остале средства треба да се амортизују током њихових корисних векова трајања као једно средство.

Земљиште има неограничени корисни век трајања и због тога се не амортизује.

Друштво алоцира износ који се амортизује систематски у току корисног века средства.

Ако фактори попут промене начина на који се средство користи, значајно неочекивано хабање и уништавање, технолошки напредак и промена тржишних цена укажу да су се резидуална вредност или корисни век трајања средства променили од последњег годишњег датума извештавања, Друштво проверава своје претходне процене и, ако се садашња очекивања разликују, врши измену резидуалне вредности, метод амортизације или користан век трајања.

Промену резидуалне вредности или промену метода амортизације, односно резидуалне вредности, Друштво рачуноводствено обухвата као промену рачуноводствене процене у складу са параграфима 10.15–10.18 МСФИ за МСП.

Амортизација средства започиње када оно постане расположиво за коришћење, то јест, када се налази на локацији и у стању које је неопходно да средство функционише на начин на који то предвиђа руководство.

Амортизација средства престаје када средство престане да се признаје. Амортизација не престаје када се средство не користи или када се не користи активно, осим ако је оно у потпуности амортизирано.

Амортизација недржавног имања, постројења и опреме исказана у финансијским извештајима за 2022. годину и раније године обрачуната је применом следећих стопа амортизације на набавну вредност недржавног имања, постројења и опреме:



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

** Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено*

Ред. бр.	Опис	Процењени век трајања	Стопа амортизације
I	Грађевински објекти (виле, зграде, станови, гараже)		
	- Објекти РС	77	1,30%
II	Опрема за обављање делатности		
1.	Канцеларијске машине		
	- рачунари и остала опрема за обраду података	4	25,00%
	- електричне рачунске машине	5	20,00%
	- остale машине (фотокопир апарати, фах)	5	20,00%
2.	Опрема за ПТТ саобраћај		
	- телефонска централа	6	16,67%
	- телефонски апарати	6	16,67%
	- мобилни телефони	3	33,33%
3.	Опрема за уређење и одржавање канцеларија и просторија		
3.1.	Опрема за загревање просторија		
	- клима уређаји	6	16,67%
	- остала опрема	9	11,11%
3.2.	Опрема за одржавање просторија		
	- усисивачи	4	25,00%
3.3.	Намештај		
	- канцеларијски намештај – дрвени	8	12,50%
	- канцеларијски намештај – метални	10	10,00%
	- канцеларијски намештај – остало	9	11,11%
4.	Остала опрема и инвентар		
	- текели и остале ствари за укравашавање канцеларија	8	12,50%
	- фрижидери, апарати за топле напитке и сл	6	16,67%
III	Аутомобили		
	- путнички и теретни аутомобили и агрегати	6	16,67%
IV	Остала опрема и алат		
	- дизалице	5	20,00%
	- алат – електрични	4	25,00%
	- алат – механички и остални	5	20,00%
	- опрема за уређење зелених површина	4	25,00%

3.3. Алат и ситан инвентар

Алат и ситан инвентар, чији је век трајања дужи од једне године, а набавна вредност у време набавке мања од 30.000,00 динара, признаје се као обртно средство и 100% се отписује приликом стављања у употребу.

3.4. Резервни делови

Резервни делови се признају као стално средство и увађавају књиговодствену вредност средства у које су уграђени:

- када су уграђени,
- када им је корисни век трајања дужи од једне године,
- ако им је појединачна вредност већа од 30.000,00 динара.

Резервни делови који не задовољавају кумулативне услове из претходног става признају се као трошак пословања приликом уградње.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

3.5. Дугорочни финансијски пласмани

Дугорочни финансијски пласмани обухватају учешћа у капиталу других правних лица и дугорочне стамбене зајмове.

Учешћа у капиталу других правних лица приликом почетног признавања мере се по њиховој набавној вредности, која представља фер вредност надокнаде која је дата за њих.

Накнадно мерење се врши по фер вредности која представља берзанску вредност на дан билансирања.

Дугорочни стамбени зајмови се исказују по амортизованој вредности, коригованој за раст цена на мало, у складу са појединачним уговорима о зајму.

3.6. Залихе

Као залихе признају се средства која се у облику материјала или помоћних средстава троше приликом пружања услуга. Рачуноводствено обухватање и мерење залиха врши се у складу са параграфом 13 МСФИ за МСП.

3.7. Краткорочна потраживања и пласмани

Као краткорочна потраживања признају се потраживања од купца у земљи и од страних правних лица по основу фактурисаних закупнина и других услуга.

Потраживања од купца мере се по номиналној динарској вредности из фактуре или у динарској противвредности валутног износа по средњем курсу НБС важећим на дан трансакције. За потраживања која нису наплаћена у року од 120 дана од дана доспећа врши се исправка вредности у пуном износу (2021. године – 120 дана од дана доспећа).

Потраживања исказана у страној валути на дан биланса прерачунавају се према важећем средњем курсу Народне банке Србије, а курсне разлике признају се као приход или расход периода.

Краткорочни депозити код банака исказују се по номиналној вредности. Приходи од камате на депозите се исказују у оквиру финансијских прихода.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

3.8. Обавезе

Обавезе обухватају краткорочне обавезе из пословања и остале краткорочне обавезе, које доспевају у року од годину дана од датума биланса стања. Ове обавезе се исказују по номиналној вредности утврђеној у фактурама добављача и другим документима на основу којих су исказане.

3.9. Дугорочна резервисања

Дугорочно резервисање се признаје под следећим условима:

- када друштво има обавезу (законску или стварну) која је настала као резултат прошлог догађаја, а присутна је неизвесност у погледу рока настанка или износа будућих издатака који су потребни за измирење;
- када је вероватно да ће одлив ресурса који садржи економске користи бити потребан за измирење обавеза;
- када износ обавезе може поуздано да се процени.

Резервисања се испитују на дан сваког биланса стања и коригују тако да одражавају најбољу садашњу процену.

3.10. Приходи и расходи

Признавање и процењивање прихода и расхода, имовине и обавеза који нису обухваћени претходним одредбама врши се непосредном применом МСФИ за МСП, уколико такво признавање није утврђено Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама. У случају потребе, врши се допуна Правилника о рачуноводству и рачуноводственим политикама, коју на писмени образложени предлог одговорног лица доноси Директор Друштва.

3.11. Порези и доприноси

Порез на добит се обрачунава по стопи од 15% на пореску основицу утврђену пореским билансом. На привремене разлике између књиговодствене вредности средстава и обавеза и вредности коју та средства и обавезе имају у складу са пореским прописима исказују се одложена пореска средства или одложене пореске обавезе у складу са Одељком 29 МСФИ за МСП.

Порези и доприноси који не зависе од резултата укључују порез на имовину, као и друге порезе и доприносе у складу са пореским прописима. Ови порези и доприноси су приказани у оквиру осталих пословних расхода.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

3.12. Финансијски инструменти

Финансијски инструменти се иницијално вреднују по фер вредности, увећаној за трошкове трансакција, који су директно приписују набавци или емитовању финансијског средства или финансијске обавезе.

Финансијска средства и финансијске обавезе се евидентирају у билансу стања Друштва, од момента када се Друштво уговорним одредбама везало за инструмент. Куповина или продаја финансијских средстава признаје се применом обрачуна на датум поравнања, односно датум када је средство испоручено другој страни.

Финансијска средства престају да се признају када Друштво изгуби контролу над уговореним правима над тим инструментима, што се дешава када су права коришћења инструмената реализована, истекла, напуштена или уступљена.

Финансијска обавеза престаје да се признаје када је обавеза предвиђена уговором испуњена, отказана или истекла.

3.13. Промене рачуноводствених политика

Евентуалне промене рачуноводствених политика, уколико су материјално значајне, примењују се ретроактивно. Разлике у рачуноводственим променама исказују се у периоду када су те разлике установљене, у складу Одјелком 29 МСФИ за МСП..

3.14. Значајне рачуноводствене процене

Презентација финансијских извештаја захтева од руководства Друштва коришћење најбољих могућих процена и разумних претпоставки, које имају ефекта на презентиране вредности средстава и обавеза, као и обелодањивање потенцијалних потраживања и обавеза на дан састављања финансијских извештаја, као и прихода и расхода у току извештајног периода.

Ове процене и претпоставке су засноване на историјским и осталим информацијама расположивим на дан састављања финансијских извештаја. Стварни износи се могу разликовати од процењених.

У наставку су приказане кључне претпоставке везане за будућност и остали извори процењивања неизвесности на датум биланса стања које представљају значајан ризик за материјалне корекције износа позиција биланса стања у следећој финансијској години.

- **Амортизација и стопа амортизације**

Обрачун амортизације и стопе амортизације су засноване на пројектованом економском веку трајања опреме и нематеријалних улагања. Једном годишње, Друштво процењује економски век на основу тренутних предвиђања.

- **Одложена пореска средства**



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

Значајна процена од стране руководства Друштва је неопходна да би се утврдио износ одложених пореских средстава која се могу признати, на основу периода настанка и висине будућих опорезивих добитака и стратегије планирања пореске политике.

- **Исправка вредности потраживања**

Исправка вредности за потраживања од купца, врши се на основу процењених губитака услед немогућности купца да испуни неопходне обавезе.

Процена је заснована на старосној анализи потраживања од купца, историјским отписима, кредитним способностима купца и променама у условима продаје, приликом утврђивања адекватности исправке вредности потраживања.

Ово укључује и претпоставке о будућем понашању купца и резултујућим будућим наплатама. Руководство верује да није потребна додатна исправка вредности потраживања.

- **Фер вредности**

Фер вредност финансијских инструмената за које не постоји активно тржиште је одређена применом одговарајућих метода процене. Друштво примењује професионално просуђивање приликом избора одговарајућих метода и претпоставки.

Пословна политика Друштва је да обелодани информације о правичној вредности активе и пасиве за коју постоје званичне тржишне информације и када се правична вредност значајно разликује од књиговодствене вредности.

У Републици Србији не постоји доволно тржишног искуства, као ни стабилности и ликвидности код куповине и продаје потраживања и остале финансијске активе и пасиве, пошто званичне тржишне информације нису у сваком тренутку расположиве.

Стога, правичну вредност није могуће поуздано утврдити у одсуству активног тржишта.

Пословодство Друштва врши процену ризика и у случајевима када се оцени да вредност по којој се имовина води у пословним књигама неће бити реализована врши исправку вредности.

По мишљењу руководства Друштва, износи у овим финансијским извештајима одражавају вредност која је, у датим околностима, најверодостојнија и најкориснија за потребе извештавања.

3.15. Накнадно установљене грешке

Накнадно установљене грешке које нису материјално значајне исправљају се на терет расхода, односно у корист прихода периода у коме су идентификоване.

Исправка накнадно установљених материјално значајних грешака врши се на начин утврђен Одељком 10 МСФИ за МСП.

У случају утврђивања материјално значајних грешака корекција се врши ретроактивно, корекцијом упоредних информација за претходне периоде за најранији датум за који је то изводљиво, као да грешке није ни било.

Праг материјалности грешке из ранијих периода дефинисан је на нивоу од 2,00 % износа пословних прихода исказаних у билансу успеха претходне године, а приказује се у билансу успеха текуће године.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

У случају када је утврђено постојање више грешака из неког ранијег периода, утврђивање износа материјалности врши се узимајући у обзир кумулативан износ, тј. збир свих грешака.

Дефинисан праг материјалности грешака из ранијих периода примењује се и за потребе утврђивања значајности ефеката промене рачуноводствених политика.

4. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА

Нематеријална улагања се састоје од купљених лиценци и софтвера. Вредност нематеријалне имовине на дан 31.12.2022. године износи 6.091 динара (вредност нематеријалне имовине на дан 31.12.2021. године износила је 7.073 динара).

5. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА

Крећења на рачунима некретнине, постројења и опреме и нематеријалним улагањима у 2022. години су била следећа:

	Нематеријална имовина	Опрема	Свега
Набавна вредност			
Стање 31.12.2021. год.	11.304	126.431	137.735
Набавке у 2022. години	-	13.821	13.821
Преноси	-	0	0
Отуђења		9.650	9.650
Стање 31.12.2022. год.	11.304	130.602	141.906
Исправка вредности			
Стање 31.12.2021. године	4.231	76.963	81.194
Амортизација за 2022. годину	982	14.330	15.312
Отуђења	-	9.406	9.406
Стање 31.12.2022. године	5.213	81.887	87.100
Садашња вредност			
Стање 31.12.2021.	7.073	49.468	56.541
Стање 31.12.2022.	6.091	48.715	54.806

На основу Закључка Владе Републике Србије 05 Број 464-2699/18 од 22. марта 2018. године непокретности које су вођене у билансној евиденцији Дипос-а, заједно са грађевинским земљиштем на којима се те непокретности налазе, пренете су у власништво Републичке дирекције за имовину Републике Србије и пренете из билансне у ванбилансну евиденцију под 31. децембром 2017. године.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

6. УЧЕШЋА У КАПИТАЛУ

	31.12.2022.	31.12.2021.
Акције Политике АД (учешће 0,8%)	15.783	15.783
Акције Привредне банке Београд (1,45%)	<u>30.751</u>	<u>30.751</u>
Свега	46,534	46,534
Минус: Исправка вредности	<u>(46.247)</u>	<u>(46.195)</u>
Нето вредност:	287	339

Над Привредном банком Београд покренут је поступак стечаја и за укупну вредност тих акција извршена је исправка вредности. Преостала вредност од 287 хиљада динара (31. децембра 2021. године - 339 хиљада динара) односи се на акције Политике А.Д.

7. ОСТАЛИ ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

Остали дугорочни пласмани исказани у билансу стања на дан 31. децембра 2022. године у износу од 1.518 хиљада динара (31.12.2021. године – 1.503 хиљада динара) односе се на дугорочне стамбене кредите дате запосленима. Стамбени кредити су одобрени ранијих година и ревалоризују се према кретању потрошачких цена у РС, у складу са Законом о изменама и допунама Закона о становању и у складу са појединачним уговорима о зајму и отплаћују се у складу са плановима отплате.

8. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА

	31.12.2022.	31.12.2021.
Стање на почетку године	2.635	3.258
Одложени порески приходи/(расходи)	170	(623)
Стање на крају године	2.805	2.635



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

9. ЗАЛИХЕ

	31.12.2022.	31.12.2021.
Материјал, резервни делови, алат и инвентар	2.908	2.638
Роба	2.149	-
Плаћени аванси за залихе и услуге	3.230	2.786
Исправка вредности аванса	<u>(109)</u>	<u>(109)</u>
 Свега:	 8.178	 5.315

10. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ

	31.12.2022.	31.12.2021.
Потраживања од купца у земљи	303.619	312.706
Исправка вредности потраживања	<u>(253.179)</u>	<u>(245.862)</u>
 Свега:	 50.440	 66.844

Исправка вредности је израчуната у пуном износу за сва потраживања која нису наплаћена у року од 120 дана од дана доспећа.

Кретање на рачунима исправке вредности потраживања у току 2022. и 2021. године је било следеће:

	31.12.2022.	31.12.2021.
Стanje на почетку године:	245.862	279.077
Исправка вредности потраживања	35.397	41.962
Укидање исправке у корист прихода	(28.080)	(60.573)
Отписи и остало	(-)	(14.604)
 Стanje на крају године:	 253.179	 245.862

Старосна структура потраживања је следећа:	ИЗНОС	%
Потраживања од купца која доспевају до 120 дана	50.440	16,61
Потраживања од купца која доспевају преко 120 дана	253.179	83,39
Укупна потраживања	303.619	100,00



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

11. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА

	31.12.2022.	31.12.2021.
Остале потраживања	14.316	15.243
Потраживање за више плаћен порез на добит	2.235	
Потраживања по основу претплата	8	8
Свега:	16.559	15.251

Остале потраживања односе се на потраживања од правних лица по основу преузимања дуга (основ Споразум о преузимању дуга) и потраживања од физичких лица по основу Споразума о вансудском поравнању.

12. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

Краткорочни финансијски пласмани се односе на краткорочне позајмице у земљи, које су на дан 31. децембра 2022. године износиле 94 хиљаде динара (31. децембра 2021. године – 88 хиљаде динара)

13. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА

	31.12.2022.	31.12.2021.
Текући (пословни) рачуни	5.955	8.471
Благајна	50	38
Девизни рачуни	1.043.461	1.006.753
Остале новчана средства	-	100
Свега:	1.049.466	1.015.362

Друштво пословне рачуне има отворене код следећих пословних банака:

ОТП банка Србија ад, Банка Поштанска штедионица, Комерцијлна банка ад, Алта банка ад, Uni Credit bank.

Друштво је на дан 31.12.2022. године усагласило стање са пословним банкама путем ИОС-а.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

** Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено*

14. АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА

	31.12.2022.	31.12.2021.
Унапред плаћени трошкови	9.411	8.382
Потраживања за нефактурисани приход	3.440	1.144
Остала активна временска разграничења	<u>444</u>	<u>117</u>
Свега:	13.295	9.643

Унапред плаћени трошкови на дан 31.12.2022. године износе 9.411 х иљаде динара (31.12.2021 године – 8.382 хиљада динара) односе се на унапред плаћене трошкове осигурања имовине и претплате за стручну литературу)

Потраживања за нефактурисани приход на дан 31.12.2022. године износи 3.440 (31.12.2021. године – 1.144 хиљаде динара) и односи се на потраживања по основу префактурисаних трошкова закупцима за месец децембар 2022. године.

Остала временска разграничења на дан 31.12.2022.године износе 444 хиљаде динара (31.12.2021.године – 117 хиљада динара) односе се на разграниjeni ПДВ у фактурама добављача ЈП ЕПС.

15. КАПИТАЛ

Промене на капиталу и резервама у 2020. и 2021. години су биле следеће:

	Основни капитал	Резерве	Нераспо- ређени добитак	Укупан капитал
Стање 31.12. 2019. године	38.984	408.032	336.744	783.760
Добитак за 2020. годину			124.509	124.509
Пренос добити у буџет РС			(48.916)	(48.916)
Стање 31.12. 2020. године	38.984	408.032	412.337	859.353
Добитак за 2021. годину			132.047	132.047
Пренос добити у буџет РС			(62.254)	(62.254)
Корекција добити по МРС			(1.459)	(1.459)
Исплата дела добити за запослене			(4.482)	(4.482)
Стање 31.12. 2021. године	38.984	408.032	476.189	923.205
Добитак за 2022. годину			143.152	143.152
Пренос добити у буџет РС			(66.023)	(66.023)
Стање на дан 31.12.2022. године	38.984	408.032	553.318	1.000.334



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

Пренос у буџет износа од 64.592 хиљаде динара по основу расподеле добити за 2018. годину извршен је у складу са одлуком Скупштине „Дипос“-а бр. 8/15 од 12.06.2019.год., а сагласност на Одлуку је дата Закључком Владе Републике Србије 05 Број: 41-7103/2019 од 18.07.2019.године и Закључком Владе Републике Србије 05 Број: 41-13169/2019 од 26.12.2019. године.

Пренос у буџет износа од 48.916 хиљада динара по основу расподеле добити за 2019. годину извршен је у складу са одлуком Скупштине „Дипос“-а бр. 8/25 од 27.07.2020. године, а сагласност на Одлуку је дата Закључком Владе Републике Србије 05 Број: 41-6677/2020 од 27.08.2020.године.

Друштво је извршило расподелу остварене нето добити за 2020. годину у износу од 124.508.749,24 динара на основу:

Закључка Владе 05 Број 41-6871/2021 од 23.07.2021. године, остварена нето добит Друштва у износу од 124.508.749,24 динара распоређена је оснивачу Друштва Републици Србије у износу од 50% од остварене нето добити, односно у износу од 62.254.374,62 динара. Уплата је извршена дана 17.09.2021. године. Преостали део по овој Одлуци у износу од 62.254.374,62 динара представља нераспоређену добит Друштва.

Закључком Владе 05 Број: 41-8396/2021. од 16.09.2021. дата је сагласност на одлуку о изменама одлуке о расподели добити за 2020. годину Друштва број 1.2.2. ИН-0013/2021 коју је донела Скупштина Друштва на седници од 27.08.2021. године да се део нераспоређене добити Друштва за 2020. годину у износу од 57.773.242,10 динара распоређује за инвестиције-обнову непокретности у функцији коришћења дипломатско-конзулатарних представништва у Републици Србији и нова улагања у изградњу Дипломатског клуба у Београду у Ул. Булевар ослобођења, а да се преостали део нераспоређене добити Друштва за 2020. годину у износу од 4.481.132,52 динара, исплаћује запосленима линеарно.

Пренос у буџет износа од 66.023 хиљада динара по основу расподеле добити за 2021. годину извршен је у складу са одлуком Скупштине „Дипос“-а бр. 1.2.2. ИН-0010/22 од 20.06.2022. године, а сагласност на Одлуку је дата Закључком Владе Републике Србије 05 Број: 41-5301/2022 од 07.07.2022.године.Пренос средстава у Буџет извршен је 16.11.2022.године.

16. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА

Кретање на рачуну дугорочних резервисања за бенефиције запослених у 2022. години и 2021. години је било следеће:

Резервисања за накнаде и бенефиције запослених

	31.12.2022.	31.12.2021.
Стање на почетку године:	11.892	7.618
Укупну исплате обавезе	5.823	5.026
Трошкови периода	-	-
Извршене исплате	(557)	(752)
Остале промене	-	-
Стање на крају године:	17.158	11.892



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

Остале дугорочна резервисања

	31.12.2022	31.12.2021.
Остале дугороч резервисања (судски спорови)	23.303	59.176
Свега дугорочна резервисања :	40.461	71.068

Дугорочна резервисања се односе на резервисања за отпремнине за пензије и јубиларне награде, извршена у складу са одељком 28 МСФИ за МСП. Иказана су по нето садашњој вредности, применом дисконтног фактора од 5,0%. Као основица за обрачун резервисања за отпремнине за пензију је узет троструки износ зараде остварене у Републици Србији за новембар 2022. године, сходно Интерним актима Друштва. Трострука износ просечне зараде износио је 324.003,00 рсд. Као основица за обрачун јубиларних награда узета је зарада запосленог у Дипосу за 2022. годину, с тим што се за навршених 10 година рада у Дипосу укалкулисава 40,00% зараде, за 15 година рада 60,00%, за 20 година рада 80,00%, а за 25 година рада 100,00% зараде, 30 година 120% основне зараде а за 35 година рада код послодавца 140% зараде запосленог. Као стопа раста зарада узета је стопа од 9%.

Дугорочна резервисања односе се и на резервисања за судске спорове.

17. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

	31.12.2022.	31.12.2021.
Обавезе по основу финансијског лизинга	3.045	6.488
Остале дугорочне обавезе - примљени депозити закупца	47.378	42.877
Свега:	50.423	49.365

Примљени депозита закупца на дан 31.12.2022. године износе 47.378 хиљада динара (31.12.2021. године 42.877 хиљаде динара) и представљају обавезу закупца у складу са Уговором о закупу на уплату депозита. Депозит се враћа по истеку закупа, када закупац исплати све своје обавезе.

Извршено је усаглашавање обавеза по основу примљених депозита са закупцима и број неусаглашених обавеза је 5, број укупних обавеза је 225, и проценат усаглашености је 95%.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

18. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ

Краткорочне финансијске обавезе на дан 31. децембра 2022. године у износу од 4.331 хиљада динара (31. децембра 2021 – 5.621 хиљада динара) односе се на део обавеза по основу финансијског лизинга, које доспевају у року до једне године.

19. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ

Примљени аванси, на дан 31. децембра 2022. године у износу од 52.720 хиљада динара (31. децембра 2021 – 53.662 хиљада динара) односе се на примљене авансе од купаца за услуге и унапред наплаћене закупнине.

Извршено је усаглашавање обавеза са закупцима по основу обавеза за унапред плаћену закупнину и број неусаглашених обавеза је 79, број укупних обавеза је 248, проценат неусаглашености је 0,20% и проценат усаглашености је 99,80%.

Извршено је усаглашавање за примљене авансе са закупцима и проценат усаглашености је 100%.

Извршено је усаглашавање обавеза по основу примљених депозита (краткорочни депозити) и број неусаглашених депозита је 36, број укупних обавеза је 132, проценат неусаглашености је 10,53% и проценат усаглашености је 89,47%.

20. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА

	31.12.2022.	31.12.2021.
Добављачи у земљи	35.562	56.620
Остале обавезе из пословања	<u>2.400</u>	<u>3.172</u>
Свега:	37.962	59.792

Стање усаглашености обавеза за 2022. годину:

Извршено је усаглашавање обавеза из пословања и број неусаглашених обавеза је 2, број укупних обавеза је 38, и проценат усаглашености је 99,33%.

Укупан износ неусаглашених обавеза износи 239 хиљада динара, што чини 0,67% неусаглашених обавеза у укупном износу обавеза од 35.562 хиљаде динара.

Обавезе према добављачима у земљи на дан 31.12.2022. године износе 35.562 хиљада динара (31.12.2021. године – 56.620 хиљада динара) односи се на обавезе према добављачима по основу набавке добара, по основу извршених радова и пружених услуга.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

21. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

	31.12.2022.	31.12.2021.
Обавезе по основу зарада и накнада зарада	191	163
Остале обавезе	<u>112</u>	<u>101</u>
Свега:	303	264

22. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОБИТ

	31.12.2022.	31.12.2021.
Обавезе за порез на добит	-	5.692
Остале обавезе за порезе и доприносе	<u>-</u>	<u>-</u>
Свега:	-	5.692

23. ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА

	31.12.2021.	31.12.2021.
Укалкулисани трошкови	10.199	4.515
Унапред наплаћени приходи	<u>-</u>	<u>-</u>
Свега:	10.199	4.515



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

24. ВАНБИЛАНСНА ЕВИДЕНЦИЈА

	31.12.2021.	31.12.2020.
Објекти Дирекције за имовину Републике Србије	8.859.214	8.840.000
Земљиште на коме се налазе пренете непокретносто	9.018	9.018
Опрема Републичке дирекције за имовину РС	3.859	4.007
Опрема Министарства спољних послова СЦГ	4.062	4.989
	3.260	3.358
Туђа основна средства и инвентар		
Исправка вредности објекта и опреме	(2.311.912)	(2.220.096)
Менице добављача и закупца	83.462	71.583
Спорна потраживања и потраживања од амбасаде ДР Конго	<u>522.177</u>	<u>482.370</u>
	7.173.140	7.195.229

Објекти чији је власник Република Србија, а којима управља Друштво „Дипос“, воде се у ванбилансној евиденцији „Дипос“-а. Вредност ових објеката се увећава за извршена додатна улагања, која се исказују на терет расхода „Дипос“-а. За обрачунату амортизацију тих објеката повећава се њихова исправка вредности у ванбилансној евиденцији и та амортизација не терети пословне расходе „Дипос“-а.

Објекти Републике Србије у 2020. години приказани су на основу Закључка Владе РС 05 Број : 464-2699/2018 од 22.03.2018. године, а кориговани су Закључком Владе РС 05 Број: 464-11043/2018 од 16.11.2018.године, Закључком Владе РС 05 Број: 464-3880/2019 од 18.04.2019.године, Закључком Владе РС 05 Број: 464-11567/2019 од 21.11.2019.године,

Закључком Владе РС 05 Број: 464-2345/2020-1 од 12.03.2020.године и Закључком Владе РС 05 Број: 464-4767/2020 од 12.06.2020.године.

Такође, у 2022. години извршена је корекција приказаних објеката Закључком Владе РС 05 Број 464-2836/2022 од 31.03.2022. године, Закључком Владе РС 05 Број 464-5154/2022 од 30.06.2022. године, Закључком Владе РС 05 Број 360-6376/2022 од 11.08.2022. године, Закључком Владе РС 05 Број 360-8261/2022 од 20.10.2022. године и Закључком Владе РС 05 Број 464-10493/2022 од 15.12.2022. године.

Руководство Дипоса-а сматрајући да та потраживања нису наплатива и предложило је Скупштини Дипоса-а да се та потраживања искњиже из билансних позиција и да се пренесу у ванбилансну евиденцију на дан 31.12.2015. године, заједно са осталим потраживањима која су пренета 1997. године, када је спроведена ликвидација над правним предходником Дипоса-а, што је учињено на основу Одлуке Скупштине.

Руководство Дипоса потписује Споразум са Амбасадом Демократске Републике Конго о висини обавеза које Амбасада има према Друштву Дипос. Последњи Споразум је потписан 21.03.2021. године. Обрачун камате на обавезе које Амбасада Републике Конго има према Друштву Дипос обрачунате су за 2021. и 2022.годину у складу са наведеним Споразумом.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

25. УСАГЛАШАВАЊЕ ОБАВЕЗА И ПОТРАЖИВАЊА

У складу са чланом 22 Закона о рачуноводству, Друштво је извршило усаглашавање потраживања и обавеза са дужницима и повериоцима. Друштво је са стањем на дан 31.12.2022. године својим дужницима доставило списак неплаћених обавеза у виду извода отворених ставки.
Стање неусаглашених потраживања на претходно наведени датум је следеће:

ДИПОС д.о.о.

ПРЕГЛЕД ПОТРАЖИВАЊА ОД КУПАЦА - ЗА ПОТРЕБЕ УСАГЛАШАВАЊА ИОС-А - 31.12.2022. ГОДИНЕ

Од контра: 20410

До контра: 20461

ОЈ: ПРИКАЗ ЗА СВЕ ОРГАНИЗАЦИОНЕ ЈЕДИНИЦЕ

Датум: 01.01.2022 - 31.12.2022.

Рб.	Назив	Износ укупних потраживања	Износ усаглашених потраживања	Износ неусаглашених потраживања	% неусаглашених потраживања	% усаглашених потраживања	Број укупних потраживања	Број усаглашених потраживања	Број неусаглашених потраживања	% броја неусаглашених и укупних потраживања
		1	2	3	4=3/1	5=2/1	6	7	8	9=8/6
1	Купци у земљи-СТАНОВИ РС-ДКП	12.730.593,65	12.730.593,65	0,00	0,00	100,00	63	63	0,00	0,00
2	Купци у земљи-СТАНОВИ РС-ПОРЕСКИ ОБВЕЗНИЦИ	64.049.731,47	58.466.718,63	5.583.012,84	8,72	91,28	107	97	10	9,35
3	Купци у земљи-СТАНОВИ РС-правна лица без ПДВ-а	96.000,00	96.000,00	0,00	0,00	100,00	5	5	0,00	0,00
4	Купци у земљи-СТАНОВИ РС-ФИЗИЧКА ЛИЦА	9.203.562,16	8.096.877,56	1.106.684,60	12,02	87,98	180	175	5	2,78
5	Купци у земљи - Префактурисавање и услуге са ПДВ-ом	3.637.038,81	2.289.486,24	1.347.552,57	37,05	62,95	96	69	27	28,13
6	Купци у земљи- префактурисавање и услуге без ПДВ-а	1.038.215,75	907.541,17	130.674,58	12,59	87,41	58	45	13	22,41
		90.755.141,84	82.587.217,25	8.167.924,59	9,00	91,00	509	454	55	10,81

USAGLAŠENO

= %

91,00

509

55



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

26. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГЕ

Приходи од продаје услуга исказани у билансу успеха за 2022. годину у износу од 19.257 хиљада динара (2021 – 27.161 хиљаде динара) односе се на фактурисане извршене услуге грејања, услуге одржавања објекта и остале услуге.

27. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ

	2022	2021
Приходи од закупнина	635.594	623.346
Остали пословни приходи	<u>14.433</u>	<u>11.788</u>
Свега:	650.027	635.134

Приходи од закупнина на дан 31.12.2022. године износе 635.594 хиљада динара (2021 – 623.346 хиљада динара) и односе се на приходе по основу издавања непокретности у закуп дипломатско-конзулатарним представништвима, правним и физичким лицима.

Остали пословни приходи односе се на фактурисане услуге закупа кровног простора за постављање антена за потребе мобилне телефоније и на префактурисане комуналне услуге.

28. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ

Трошкови материјала:

	2022	2021
Трошкови сировина	1.726	1.647
Трошкови режијског материјала и резервних делова	13.676	13.344
Трошкови једнократног отписа алата и инвентара	<u>589</u>	<u>1.522</u>
Свега:	15.991	16.513

Трошкови режијског материјала и резервних делова на дан 31.12.2022. године износе 13.676 хиљаде динара (31.12.2021. године – 13.344 хиљаде динара) односе се трошкове канцелариског материјала, грађевинског материјала, електро материјала, трошкове санитарне опреме и слично.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

Трошкови горива и енергије:

	2022.	2021.
Трошкови електричне енергије	4.109	4.774
Трошкови горива и остале енергије	<u>9.814</u>	<u>9.058</u>
 Свега:	 13.923	 13.832
 Укупно трошкови материјала, горива и енергије:	 29.914	 30.345

29. ТРОШКОВИ ЗАРАДА

	2022.	2021.
Трошкови зарада и накнада зарада (брuto)	95.693	94.909
Трошкови доприноса на терет послодавца	15.454	15.802
Трошкови накнада по уговорима	31.314	31.433
Трошкови накнада члановима органа управљања	3.690	3.508
Трошкови службених путовања	126	174
Трошкови превоза на посао и са посла	2.030	1.888
Остали лични расходи и накнаде	<u>2.342</u>	<u>498</u>
 Свега:	 150.649	 148.212

30. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА

	2022.	2021.
Трошкови услуга на изради учинака	-	-
Трошкови ПТТ и комуникационих услуга	4.923	4.786
Трошкови услуга инвестиционог одржавања	118.874	91.400
Трошкови услуга текућег одржавања	62.101	68.296
Трошкови закупнина	500	1.213
Трошкови рекламе и пропаганде	2000	1.981
Трошкови осталих услуга	<u>13.865</u>	<u>24.212</u>
 Свега:	 202.263	 191.888

Трошкови услуга инвестиционог одржавања представљају улагања која Дипос врши на основу Програма пословања Друштва на објектима у власништву Републике Србије.

Трошкови услуга текућег одржавања обухватају текуће трошкове одржавања објектата које је Дипос дужан да сноси, у складу са уговорима о закупу.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

31. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА

Трошкови дугорочних резервисања исказани у билансу успеха за 2022. годину у износу од 24.154 хиљаде динара (2021. – 64.108 хиљаде динара) односе се на резервисања за отпремнине приликом одласка запослених у пензију и резервисања за јубиларне награде за навршених 10, 15, 20, 25, 30 и 35 година рада у „Дипос“-у, а у складу са Правилником о раду укупном износу од 5.826 хиљада динара, на резервисања за судске спорове у износу од 18.328 хиљада динара.

32. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ

	2021.	2021.
Трошкови непроизводних услуга	62.100	71.449
Трошкови репрезентације	1.930	2.256
Трошкови премија осигурања	10.404	9.416
Трошкови платног промета	380	499
Трошкови чланарија	70	35
Трошкови пореза	2.081	2.031
Трошкови доприноса	541	541
Остали нематеријални трошкови	10.992	7.071
Свега:	88.498	93.298

Трошкови непроизводних услуга на дан 31.12.2022. године износе 62.100 хиљада динара (31.12.2021. године 71.449 хиљаде динара) и односе се на трошкове обезбеђења, трошкови консултантских услуга, трошкови стручног надзора и трошкове адвокатских услуга.

Трошкови премија осигурања односи се на осигурање непокретности од ризика пожара, поплава и провалне крађе.

33. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ

	2022.	2021.
Приходи од камата – по основу пласмана	161	1.397
Приходи од затезних камата	-	-
Позитивне курсне разлике и ефекти валутне клаузуле	17.129	21.150
Свега:	17.290	22.547

Позитивне курсне разлике су настале прерачуном потраживања од купаца у валути и прерачуном новчаних средстава на средњи курс на дан 31.12.2022. године.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

34. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ

	2022.	2021
Расходи камата	570	402
Остали финансијски расходи	9	15
Негативне курсне разлике	<u>5.128</u>	<u>752</u>
Свега:	5.707	1.169

Негативне курсне разлике су последица свођена на средњи курс на дан 31.12.2022. године потраживања од купаца, обавеза за примљене депозите и новчана средства.

35. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ

	2022.	2021
Укидање исправке вредности учешћа у капиталу	-	-
Укидање исправке вредности потраживања	<u>27.078</u>	<u>60.704</u>
Свега:	27.078	60.706

Приходи од усклађивања вредности односи се на приходе по основу наплаћених потраживања за које је извршена исправка вредности.

36. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ

	2022.	2021.
Исправка вредности учешћа у капиталу	-	-
Исправка вредности потраживања	<u>34.923</u>	<u>41.962</u>
Свега:	34.923	41.962

Расходи од усклађивања вредности су настали по основу исправке вредности потраживања која нису наплаћена у року од 120 дана од дана доспећа.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

37. ОСТАЛИ ПРИХОДИ

	2022.	2021.
Добици од продаје опреме	350	-
Добици од продаје материјала	3	1
Вишкови	16	10
Приходи по основу заштите од ризика	110	64
Приходи од смањења обавеза	-	-
Остали непоменути приходи	<u>7.082</u>	<u>10.406</u>
Свега:	7.561	10.481

Остали непоменути приходису приходи по основу наплаћених судских трошка, приходи по вансудском поравнању по основу уплата на основу судских спораова и слично.

38. ОСТАЛИ РАСХОДИ

	2022.	2021.
Губици од продаје опреме	245	1.114
Мањкови	44	4
Расходи по основу директног отписа потраживања	31	293
Расходи по основу отписа залиха	3	-
Остали непоменути расходи	<u>1.574</u>	<u>1.469</u>
Свега:	1.897	2.880



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

39. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК

	2022.	2021.
Порез на добитак на основицу у пореском балансу	30.488	35.698
Одложени порески расходи/(приходи)	<u>170</u>	<u>(622)</u>
Свега:	30.318	36.320

40. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА

Циљ Руководства Друштва је да што боље управља ризицима којима је Друштво у свом пословању изложено.

Друштво је у свом редовном пословању у различитом обиму изложено пре свега следећим ризицима: промена структуре фонда који му је дат на управљање, губитак ДКП закупаца, реституција имовине, осцилација девизног курса, разне ванредне ситуације, нелојална конкуренција , кретања на тржишту некретнина и други.

Предузеће је у свом редовном пословању у различитом обиму изложено одређеним финансијским ризицима и то: тржишном ризику, ризику ликвидности и кредитном ризику.

Управљање ризицима у Друштву је усмерено на минимизирање потенцијалних негативних утицаја на финансијску позицију и пословање и стварање услова за несметано пословање по принципу сталности, а истовремено и максимизирајући финансијски резултат пословања.

Тржишни ризик

Предузеће је осетљиво на присуство системских ризика који подразумева ризике економског окружења у оквиру државе, привредне гране и сл. на које Друштво не може да утиче: инфлација, промена пореских прописа, лимитирање каматних стопа и сл. Уколико постоје несистемски ризици, они се идентификују кроз успешност пословања руководства Друштва.

Ризик ликвидности

Ризик ликвидности је ризик да Друштво неће бити у могућности да финансира средства одговарајућим изворима финансирања са становишта рокова и стопа и ризик немогућности да се средство реализује по разумној ценама у одговарајућем временском оквиру.
Друштво управља ризиком ликвидности одржавајући одговарајуће новчане резерве континуираним праћењем планираног и стварног новчаног тока, као и одржавањем адекватног односа доспећа финансијских средстава и обавеза.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

Кредитни ризик

Друштво је изложено кредитном ризику који представља ризик да дужници неће бити у могућности да дуговања према Друштву измире у потпуности и на време, што би имало за резултат финансијски губитак Друштва. Кредитни ризик обухвата готовину и готовинске еквиваленте, дугорочне и краткорочне финансијске пласмане, потраживања и дате гаранције трећим лицима. Друштво нема значајнији кредитни ризик, јер се потраживања односе на већи број неповезаних лица са малим износима дуговања.

Управљање ризиком капитала

У поступку управљања капиталним ризиком, руководство Друштва има за циљ очување могућности да послује по принципу сталности пословања, истовремено максимизирајући приносе власника путем оптимизације односа дуга и капитала. Друштво анализира капитал кроз показатељ задужености, који износи 5,47%

Пословни ризици Друштва и план управљања ризицима дати су у табели која следи:

Ризик	Ефекат ризика	Планиране активности у случају појаве ризика
Промена структуре фонда	Висок ризик	Без посебног третмана. Влада РС доноси одлуке о давању Друштву на управљање непокретности у својини РС.
Губитак ДКП закупца	Висок ризик	Друштво планира активности на унапређењу квалитета услуга, на увећању портфолио услуга, истицању предности Друштва у односу на конкуренцију: услуге одржавања непокретности као саставни део услуге закупа, фиксна закупнина и правна сигурност. Планирано је и промовисање јединственог портфолија непокретности у својини Републике Србије, затим посебних погодности техничке подршке и сервиса хитних интервенција 24/7 које пружа Служба за техничке послове Друштва опремљена да правовремено изађе у сусрет захтевима ДКП корисника 24/7.
Реституција	Висок ризик	Без посебног третмана. Агенција за реституцију доноси решења о враћању непокретности у свијину бившим власницима.
Ванредне ситуације	Висок ризик	На ванредне ситуације изазване епидемијама и евентуалним временским непогодама које за резултат могу имати увођење ванредног стања или уништење непокретности из фонда, Друштво је без утицаја.
Осцилација девизног курса	Висок ризик	Друштво нема утицај на осцилације курса, односно на пад курса, с обзиром на то да Уговори о закупу у већини имају уговорену закупнину са валутном клаузулом.
Немогућност наплате потраживања након окончања судских спорова	Умерен ризик	Друштво планира да настави са интензивним активностима на превенцији судских спорова у смислу провере солвентности закупца пре закључења Уговора о закупу и обезбеђивању адекватних средстава обезбеђења приликом закључења Уговора о закупу.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

Нелојална конкуренција	Умерен ризик	Друштво планира активности на унапређењу квалитета услуга, на увећању портфолија услуга које пружа, на транспарентном истицању предности Друштва у односу на конкуренцију: техничка подршка 24/7, услуге хитних интервенција, фиксна закупнина и правна сигурност.
Кретања на тржишту некретнина	Умерен ризик	Негативни тренд у кретању висина закупнина (пад висине закупнине) на тржишту може бити од утицаја на висину прихода који се остварује од закупа непокрентости којима Друштво управља.
Судски спорови	Умерен ризик	Друштво планиран да настави са активностима на провери солвентности закупца пре закључења Уговора о закупу, на обезбеђивању адекватних средстава обезбеђења приликом закључења Уговора о закупу у циљу превенције судских поступака.
Репутациони ризик	Умерен ризик	Друштво планира интензивне активности на транспарентност у пословању кроз објављивање садржаја на корпоративном веб сајту о резултатима пословања, као и активности ради правилног позиционирања у односу на медије као заинтересоване стране.

Што се тиче пореских ризика, Друштво управља пореским ризиком тако што у прописаним роковима измирује утврђене пореске обавезе.

41. СУДСКИ СПОРОВИ И ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ОБАВЕЗЕ

Друштво је током године било укључено у одређени број судских спорова (и као тужитељ и као тужени) насталих током пословања.

Друштво води спорове по основу потраживања од закупца, за неплаћене закупнине и по основу накнаде штете. По процени руководства покрећу се и судски спорови за наплату сумњивих и спорних потраживања.

Друштво је на дан 31.12.2022. године извршило резервисање за судске спорове који се воде против Друштва у укупном износу од 18.328 хиљаде динара и то за судске спорове у износу од 14.828 хиљаде динара Лучић/Ристић, за накнаду трошкова на име улагања у објекте који су закупњивани и Дубравко Поповић у износу од 3.500 за накнаду штете.

Руководство Друштва сматра да не постоје судски спорови у току, који би могли материјално утицати на резултат пословања или финансијски положај Друштва, а који нису укалкулисани или обелодањени кроз финансијске извештаје.

Изузев обавеза које су обелодањене у финансијским извештајима Друштва и овим напоменама, не постоје друге материјално значајне уговорене или потенцијалне обавезе са стањем на дан 31.12.2022. године.

Руководство Друштва сматра да су пореске обавезе укључене у ове финансијске извештаје правилно исказане.



Напомене уз финансијске извештаје за 2022. годину

* Сви износи су изражени у хиљадама РСД, осим ако није другачије назначено

42. ДАТУМ ОДОБРАВАЊА ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈА

Директор Друштва донео је одлуку о одобравању финансијских извештаја за 2022. годину у којој је као датум одобравања наведен 28.02.2023. године.

Одобрени финансијски извештаји могу накнадно бити изменјени на основу одлуке Скупштине Друштва и обелодањени у законском року.

43. ДОГАЂАЈИ НАКОН ДАНА БИЛАНСА СТАЊА

Након датума биланса стања за овај извештајни период није било материјално значајних догађаја који би изискивали обелодањивање у Напоменама у финансијске извештаје.

44. ФУНКЦИОНАЛНА ВАЛУТА И ВАЛУТА ПРИКАЗИВАЊА – ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ

Функционална валута и валута приказивања финансијских извештаја Друштва је Динар (РСД).

Курсне разлике настале прерачуном трансакција, као и курсне разлике из прерачуна средстава и обавеза у девизама исказују се у билансу успеха у оквиру финансијских прихода и расхода, у складу са Одељком 30 МСФИ за МСП – Превођење страних валута.

Курсеви валута примењени за прерачун потраживања и обавеза у страној валути и исказивање курсних разлика на дан 31. децембра 2022. и 2021. године били су следећи:

31.12.2022 31.12.2021

EUR	117,3224	117,5821
USD	110,1515	103,9262
CHF	119,2543	113,6388

У Београду, 30.03. 2023. године

Лице одговорно за састављање
Финансијских извештаја

Наташа Станојев

Nataša
Stanoje
Digitally signed
by Nataša
Stanojev
Date:
2023.03.30
16:46:08 +02'00'
V

Директор Друштва

Đoko Krivokapić

Đoko
Krivokapić
Digitally signed
by Đoko
Krivokapić
Date:
2023.03.30
16:45:11 +02'00'