



SKUPŠTINI DRUŠTVA **" DIPOS" DOO , BEOGRAD**

Mišljenje sa rezervom

Izvršili smo reviziju priloženih finansijskih izveštaja privrednog društva " DIPOS " doo, Beograd (u daljem tekstu: "Društvo"), koji obuhvataju bilans stanja na dan 31. decembra 2021. godine, bilans uspeha, izveštaj o promenama na kapitalu i izveštaj o tokovima gotovine za godinu koja se završila na taj dan, kao i pregled značajnih računovodstvenih politika i ostalih napomena uz finansijske izveštaje.

Po našem mišljenju, osim za efekte pitanja opisanih u odeljku Osnova za mišljenje sa rezervom finansijski izveštaji istinito i objektivno po svim materijalno značajnim aspektima prikazuju finansijski položaj privrednog društva " DIPOS " doo, Beograd na dan 31.decembra 2021. godine, kao i rezultate njegovog poslovanja i tokove gotovine za godinu koja se završavila na taj dan, u skladu sa Zakonom o računovodstvu i ostalim računovodstvenim propisima i osnovama za prezentaciju datim u Napomenama uz priložene finansijske izveštaje.

Osnova za mišljenje sa rezervom

- a) Kao što je obelodanjeno u napomeni 31 uz finansijske izveštaje Društvo je iskazalo troškove rezervisanja u iznosu od 64.108 hiljada dinara, od navedenog iznosa na troškove rezervisanja po osnovu Rešenja budžetske inspekcije od 23.12.2019 godine odnosi se 54.202 hiljada dinara. Kako je navedeno Rešenje doneto u 2019 godini, navedeni iznos odnosi se na troškove ranijih godina. Napred navedeno je uticalo da su troškovi rezervisanja precenjeni za iznos od 54.202 hiljade dinara, rezultat tekuće godine potcenjen za isti iznos, a dobit ranijih godina više iskazana za 54.202 hiljade dinara.

Reviziju smo izvršili u skladu sa Međunarodnim standardima revizije primenljivim u Republici Srbiji. Naše odgovornosti u skladu sa tim standardima su detaljnije opisane u odeljku izveštaja koji je naslovljen Odgovornosti revizora za reviziju finansijskih izveštaja. Mi smo nezavisni u odnosu na Društvo u skladu sa Etičkim kodeksom za profesionalne računovođe Odbora za međunarodne etičke standarde za računovođe (IESBA Kodeks) i etičkim zahtevima koji su relevantni za našu reviziju finansijskih izveštaja u Republici Srbiji, i ispunili smo naše druge etičke odgovornosti u skladu sa ovim zahtevima i IESBA Kodeksom. Smatramo da su revizijski dokazi koji smo pribavili dovoljni i adekvatni da nam pruže osnovu za naše mišljenje sa rezervom.

Ostale informacije sadržane u Godišnjem izveštaju o poslovanju Društva

Rukovodstvo je odgovorno za pripremu ostalih informacija u skladu sa propisima Republike Srbije. Ostale informacije obuhvataju informacije sadržane u Godišnjem izveštaju o poslovanju koji ne uključuje finansijske izveštaje i Izveštaj revizora o njima za godinu koja se završava na dan 31. decembra 2021.godine

Izveštaj nezavisnog revizora – nastavak

Naše mišljenje o finansijskim izveštajima se ne odnosi na ostale informacije. U vezi sa našom revizijom finansijskih izveštaja, naša odgovornost je da pročitamo ostale informacije, i pri tome razmotrimo da li postoji materijalno značajna nedoslednost između njih i finansijskih izveštaja i naših saznanja stečenih tokom revizije, ili se na drugi način čine materijalno pogrešnim.

U vezi sa Godišnjim izveštajem o poslovanju, sproveli smo postupke propisane Zakonom o računovodstvu Republike Srbije. Ti postupci uključuju proveru da li je Godišnji izveštaj o poslovanju u formalnom smislu sastavljen u skladu sa Zakonom o računovodstvu Republike Srbije.

Na osnovu procedura sprovedenih tokom revizije, u meri u kojoj smo bili u mogućnosti da ocenimo, mišljenja smo da:

- Ostale informacije prikazane u godišnjem izveštaju o poslovanju, su po svim materijalno značajnim pitanjima, usklađene sa informacijama prikazanim u finansijskim izveštajima Društva za godinu koja se završava na dan 31. decembra 2021. godine,
- Priloženi Godišnji izveštaj o poslovanju za 2021. godinu je sastavljen u skladu sa Zakonom o računovodstvu Republike Srbije.

Na osnovu poznavanja i razumevanja Društva i njegovog okruženja stečenog tokom revizije, naša je odgovornost da saopštimo da li ostale informacije u Godišnjem izveštaju o poslovanju sadrže materijalno značajne pogrešne navode. Na osnovu postupaka koje smo sproveli, nismo utvrdili materijalno značajne pogrešne navode u Godišnjem izveštaju o poslovanju.

Skretanje pažnje

- a) Na osnovu izveštaja pravne službe "Dipos" doo, protiv Društva se vode sudski sporovi u nominalnoj vrednosti od 32.886 hiljada dinara (bez kamate i troškova sudskih sporova). Kao što je obelodanjeno u napomeni 41 uz finansijske izveštaje Društvo je izvršilo rezervisanja po osnovu sudskih sporova u iznosu od 6.340 hiljade dinara. Rukovodstvo Društva smatra da ne postoji sudski sporovi koji bi mogli materijalno uticati na rezultat poslovanja ili finansijski položaj Društva, a koji nisu ukalkulisani ili obelodanjeni kroz finansijske izveštaje. Na osnovu raspoloživih informacija, nismo bili u mogućnosti da procenimo ishod navedenih sporova.

Naše mišljenje ne sadrži rezervu po pitanjima opisanim u odeljku Skretanje pažnje.

Ostala pitanja

Finansijske izveštaje Društva za godinu završenu na dan 31. decembra 2020. revidirao je drugi revizor, Savica doo, Beograd, koji je u svom izveštaju od 8. juna 2021. godine izrazio pozitivno mišljenje.

Odgovornost rukovodstva i lica ovlašćenih za upravljanje za finansijske izveštaje

Rukovodstvo Društva je odgovorno za pripremu i objektivno prikazivanje ovih finansijskih izveštaja u skladu sa Zakonom o računovodstvu i ostalim propisima koji regulišu finansijsko poslovanje u Republici Srbiji i za one interne kontrole za koje odredi da su potrebne za pripremu finansijskih izveštaja koji ne sadrže materijalno značajne pogrešne iskaze, nastale usled kriminalne radnje ili greške.

Izveštaj nezavisnog revizora – nastavak

Pri sastavljanju finansijskih izveštaja, rukovodstvo je odgovorno za procenu sposobnosti Društva da nastavi sa poslovanjem u skladu sa načelom stalnosti, obelodanjujući, po potrebi, pitanja koja se odnose na stalnost poslovanja i primenu načela stalnosti poslovanja kao računovodstvene osnove, osim ako rukovodstvo namerava da likvidira ili da obustavi poslovanje, ili nema drugu realnu mogućnost osim da to uradi.

Lica ovlašćena za upravljanje su odgovorna za nadgledanje procesa finansijskog izveštavanja Društva.

Odgovornost revizora za reviziju finansijskih izveštaja

Naš cilj je sticanje uveravanja u razumnoj meri o tome da finansijski izveštaji, uzeti u celini, ne sadrže materijalno značajne pogrešne iskaze, nastale usled kriminalne radnje ili greške i izdavanje izveštaja revizora koji sadrži naše mišljenje. Uveravanje u razumnoj meri označava visok nivo uveravanja, ali ne predstavlja garanciju da će revizija sprovedena u skladu sa Međunarodnim standardima revizije uvek otkriti materijalno pogrešne iskaze ako takvi iskazi postoje. Pogrešni iskazi mogu da nastanu usled kriminalne radnje ili greške i smatraju se materijalno značajnim ako je razumno očekivati da će oni, pojedinačno ili zbirno, uticati na ekonomske odluke korisnika donete na osnovu ovih finansijskih izveštaja.

Kao deo revizije u skladu sa Međunarodnim standardima revizije, mi primenjujemo profesionalno prosuđivanje i održavamo profesionalni skepticizam tokom revizije. Isto tako, mi:

- Vršimo identifikaciju i procenu rizika od materijalno značajnih pogrešnih iskaza u finansijskim izveštajima, nastalih usled kriminalne radnje ili greške, osmišljavanje i obavljanje revizijskih postupaka koji su prikladni za te rizike i pribavljanje dovoljno adekvatnih revizijskih dokaza da obezbede osnovu za naše mišljenje. Rizik da neće biti identifikovani materijalno značajni pogrešni iskazi koji su rezultat kriminalne radnje je veći nego za pogrešne iskaze nastale usled greške, zato što kriminalna radnja može da uključi udruživanje, falsifikovanje, namerne popuste, lažno predstavljanje ili zaobilazanje interne kontrole.
- Stičemo razumevanje o internim kontrolama koje su relevantne za reviziju radi osmišljavanja revizijskih postupaka koji su prikladni u datim okolnostima, ali ne u cilju izražavanja mišljenja o efikasnosti sistema interne kontrole Društva.
- Vršimo procenu primenjenih računovodstvenih politika i u kojoj meri su razumne računovodstvene procene i povezana obelodanjivanja koje je izvršilo rukovodstvo.
- Donosimo zaključak o prikladnosti primene načela stalnosti kao računovodstvene osnove od strane rukovodstva i, na osnovu prikupljenih revizijskih dokaza, da li postoji materijalna neizvesnost u vezi sa događajima ili uslovima koji mogu da izazovu značajnu sumnju u pogledu sposobnosti Društva da nastavi sa poslovanjem u skladu sa načelom stalnosti. Ako zaključimo da postoji materijalna neizvesnost, dužni smo da u svom izveštaju skrenemo pažnju na povezana obelodanjivanja u finansijskim izveštajima ili, ako takva obelodanjivanja nisu adekvatna, da modifikujemo svoje mišljenje. Naši zaključci se zasnivaju na revizijskim dokazima prikupljenim do datuma izveštaja revizora. Međutim, budući događaji ili uslovi mogu za posledicu da imaju da Društvo , prestane da posluje u skladu sa načelom stalnosti.
- Vršimo procenu ukupne prezentacije, strukture i sadržaja finansijskih izveštaja, uključujući obelodanjivanja, i da li su u finansijskim izveštajima prikazane osnovne transakcije i događaji na takav način da se postigne fer prezentacija.

Izveštaj nezavisnog revizora – nastavak

Saopštavamo licima ovlašćenim za upravljanje, između ostalog, planirani obim i vreme revizije i značajne revizijske nalaze, uključujući sve značajne nedostatke interne kontrole koje smo identifikovali tokom revizije.

Beograd, 16 jun.2022. godine

Jasmina
Savčić
200004214

Digitally signed by Jasmina Savčić
200004214
DN: c=RS, 2.5.4.97=MB:RS-17457535,
2.5.4.97=VATRS-102640269,
o=Revizija Plus-Pro d.o.o. Beograd,
serialNumber=PNORS-070196477662
6, serialNumber=CA:RS-200004214,
sn=Savčić, givenName=Jasmina,
cn=Jasmina Savčić 200004214
Date: 2022.06.16 08:40:43 +02'00'



Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 17174452

Шифра делатности 6820

ПИБ 100124343

Назив DRUŠTVO ZA IZNAJMLJIVANJE NEKRETNINA DIPOS DOO BEOGRAD (SAVSKI VENAC)

Седиште Београд-Савски Венац, Сердар Јола 17

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31.12.2021. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
	АКТИВА					
00	А. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0001				
	Б. СТАЛНА ИМОВИНА (0003 + 0009 + 0017 + 0018 + 0028)	0002		58.383	60.367	
01	I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003	4	7.073	7.578	
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005		7.073	7.578	
013	3. Гудвил	0006				
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у лизинг и нематеријална имовина у припреми	0007				
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008				
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009	5	49.468	51.063	
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010				
023	2. Постројења и опрема	0011		49.468	51.063	
024	3. Инвестиционе некретнине	0012				
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013				
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	0014				
029 (део)	6. Аванси за некретнине, постројења и опрему у земљи	0015				
029 (део)	7. Аванси за некретнине, постројења и опрему у иностранству	0016				
03	III. БИОЛОШКА СРЕДСТВА	0017				
04 и 05	IV. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ И ДУГОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0019 + 0020 + 0021 + 0022 + 0023 + 0024 + 0025 + 0026 + 0027)	0018		1.842	1.726	

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
040 (део), 041 (део) и 042 (део)	1. Учешћа у капиталу правних лица (осим учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа)	0019	6	339	209	
040 (део), 041 (део), 042 (део)	2. Учешћа у капиталу која се вреднују методом учешћа	0020				
043, 050 (део) и 051 (део)	3. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у земљи	0021				
044, 050 (део), 051 (део)	4. Дугорочни пласмани матичном, зависним и осталим повезаним лицима и дугорочна потраживања од тих лица у иностранству	0022				
045 (део) и 053 (део)	5. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у земљи	0023				
045 (део) и 053 (део)	6. Дугорочни пласмани (дати кредити и зајмови) у иностранству	0024				
046	7. Дугорочна финансијска улагања (хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности)	0025				
047	8. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0026				
048, 052, 054, 055 и 056	9. Остали дугорочни финансијски пласмани и остала дугорочна потраживања	0027	7	1.503	1.517	
28 (део), осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029	8	2.635	3.258	
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057+ 0058)	0030		1.112.503	962.751	
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	9	5.315	5.319	
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032		2.638	2.634	
11 и 12	2. Недовршена производња и готови производи	0033				
13	3. Роба	0034				
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035		2.677	2.685	
151, 153 и 155	5. Плаћени аванси за залихе и услуге у иностранству	0036				
14	II. СТАЛНА ИМОВИНА КОЈА СЕ ДРЖИ ЗА ПРОДАЈУ И ПРЕСТАНАК ПОСЛОВАЊА	0037				
20	III. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ (0039 + 0040 + 0041 + 0042 + 0043)	0038	10	66.844	66.026	
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039		66.844	66.026	
205	2. Потраживања од купаца у иностранству	0040				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
200 и 202	3. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у земљи	0041				
201 и 203	4. Потраживања од матичног, зависних и осталих повезаних лица у иностранству	0042				
206	5. Остала потраживања по основу продаје	0043				
21, 22 и 27	IV. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА (0045 + 0046 + 0047)	0044	11	15.251	2.125	
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045		15.243	2.125	
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046				
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047		8		
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	12	88	84	
230	1. Краткорочни кредити и пласмани - матично и зависна правна лица	0049				
231	2. Краткорочни кредити и пласмани - остала повезана лица	0050				
232, 234 (део)	3. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у земљи	0051		88	84	
233, 234 (део)	4. Краткорочни кредити, зајмови и пласмани у иностранству	0052				
235	5. Хартије од вредности које се вреднују по амортизованој вредности	0053				
236 (део)	6. Финансијска средства која се вреднују по фер вредности кроз Биланс успеха	0054				
237	7. Откупљене сопствене акције и откупљени сопствени удели	0055				
236 (део), 238 и 239	8. Остали краткорочни финансијски пласмани	0056				
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	13	1.015.362	880.466	
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058	14	9.643	8.731	
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		1.173.521	1.026.376	
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060		7.195.229	7.165.671	
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401	15	923.205	859.353	
30, осим 306	I. ОСНОВНИ КАПИТАЛ	0402		38.984	38.984	
31	II. УПИСАНИ А НЕУПЛАЋЕНИ КАПИТАЛ	0403				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
306	III. ЕМИСИОНА ПРЕМИЈА	0404				
32	IV. РЕЗЕРВЕ	0405		408.032	408.032	
330 и потражни салдо рачуна 331,332, 333, 334, 335, 336 и 337	V. ПОЗИТИВНЕ РЕВАЛОРИЗАЦИОНЕ РЕЗЕРВЕ И НЕРЕАЛИЗОВАНИ ДОБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0406				
дуговни салдо рачуна 331, 332, 333, 334, 335, 336 и 337	VI. НЕРЕАЛИЗОВАНИ ГУБИЦИ ПО ОСНОВУ ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА И ДРУГИХ КОМПОНЕНТИ ОСТАЛОГ СВЕОБУХВАТНОГ РЕЗУЛТАТА	0407				
34	VII. НЕРАСПОРЕЂЕНИ ДОБИТАК (0409 + 0410)	0408		476.189	412.337	
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409		344.142	287.828	
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		132.047	124.509	
	VIII. УЧЕШЋЕ БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	0411				
35	IX. ГУБИТАК (0413 + 0414)	0412				
350	1. Губитак ранијих година	0413				
351	2. Губитак текуће године	0414				
	Б. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0416 + 0420 + 0428)	0415		120.433	56.309	
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	16	71.068	7.618	
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417		11.892	7.618	
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419		59.176		
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420	17	49.365	48.691	
410	1. Обавезе које се могу конвертовати у капитал	0421				
411 (део) и 412 (део)	2. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0422				
411 (део) и 412 (део)	3. Дугорочни кредити и остале дугорочне обавезе према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0423				
414 и 416 (део)	4. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у земљи	0424		6.488	9.849	
415 и 416 (део)	5. Дугорочни кредити, зајмови и обавезе по основу лизинга у иностранству	0425				
413	6. Обавезе по емитованим хартијама од вредности	0426				

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
419	7. Остале дугорочне обавезе	0427		42.877	38.842	
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	V. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429				
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		129.883	110.714	
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433	18	5.621	4.759	
420 (део) и 421 (део)	1. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у земљи	0434				
420 (део) и 421 (део)	2. Обавезе по основу кредита према матичном, зависним и осталим повезаним лицима у иностранству	0435				
422 (део), 424 (део), 425 (део), и 429 (део)	3. Обавезе по основу кредита и зајмова од лица која нису домаће банке	0436		5.621	4.759	
422 (део), 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	4. Обавезе по основу кредита од домаћих банака	0437				
423, 424 (део), 425 (део) и 429 (део)	5. Кредити, зајмови и обавезе из иностранства	0438				
426	6. Обавезе по краткорочним хартијама од вредности	0439				
428	7. Обавезе по основу финансијских деривата	0440				
430	III. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	0441	19	53.662	55.030	
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	20	59.792	32.884	
431 и 433	1. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у земљи	0443				
432 и 434	2. Обавезе према добављачима - матична, зависна правна лица и остала повезана лица у иностранству	0444				
435	3. Обавезе према добављачима у земљи	0445		56.620	29.718	
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446				
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448		3.172	3.166	
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449		6.293	15.087	

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ		
				Текућа година	Претходна година	
					Крајње стање _____ 20__.	Почетно стање 01.01.20__.
1	2	3	4	5	6	7
44, 45 и 46 осим 467	1. Остале краткорочне обавезе	0450	21	264	180	
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додатну вредност и осталих јавних прихода	0451		337	1.358	
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452	22	5.692	13.549	
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕЊЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453				
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454	23	4.515	2.954	
	Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455				
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		1.173.521	1.026.376	
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457	24	7.195.229	7.165.671	

у _____	Законски заступник
дана _____ 20__ године	_____

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


 Digitally signed
 by Đoko
 Krivokapić
 Date:
 2022.06.14
 11:20:32 +02'00'

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 17174452

Шифра делатности 6820

ПИБ 100124343

Назив DRUŠTVO ZA IZNAJMLJIVANJE NEKRETNINA DIPOS DOO BEOGRAD (SAVSKI VENAC)

Седиште Београд-Савски Венац, Сердар Јола 17

БИЛАНС УСПЕХА

за период од 01.01.2021. до 31.12.2021. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	A. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001		662.600	643.407
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002			
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003			
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје роба на иностраном тржишту	1004			
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005		27.161	30.198
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006	26	27.161	30.198
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007			
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1008		305	188
630	IV. ПОВЕЋАЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1009			
631	V. СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ЗАЛИХА НЕДОВРШЕНИХ И ГОТОВИХ ПРОИЗВОДА	1010			
64 и 65	VI. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ	1011	27	635.134	613.021
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012			
	B. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013		542.092	458.216
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	28	30.345	29.908
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	29	148.212	144.435
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017		94.909	89.952
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018		15.802	14.977
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019		37.501	39.506
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020		14.241	12.519
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021			
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	30	191.888	179.230
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023	31	64.108	2.259
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	32	93.298	89.865

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025		120.508	185.191
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026			
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	33	22.547	3.120
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029		1.397	2.456
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030		21.150	664
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031			
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	34	1.169	19.323
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034		402	695
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035		752	18.550
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036		15	78
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037		21.378	
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038			16.203
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039	35	60.704	40.146
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040	36	41.962	61.430
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	37	10.481	12.037
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	38	2.880	1.541
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		756.332	698.710
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		588.103	540.510
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045		168.229	158.200
	Н. ГУБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1044 - 1043) ≥ 0	1046			
69-59	Њ. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ДОБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1047		138	
59- 69	О. НЕГАТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ ПО ОСНОВУ ГУБИТКА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ СЕ ОБУСТАВЉА, ПРОМЕНА РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА И ИСПРАВКИ ГРЕШАКА ИЗ РАНИЈИХ ПЕРИОДА	1048			1.386
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		168.367	156.814

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	Р. ГУБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1046 - 1045 + 1048 - 1047) ≥ 0	1050			
	С. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК				
721	I. ПОРЕСКИ РАСХОД ПЕРИОДА	1051	39	35.698	32.734
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052		622	
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053			429
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054			
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		132.047	124.509
	У. НЕТО ГУБИТАК (1050 - 1049 + 1051 + 1052 - 1053 + 1054) ≥ 0	1056			
	I. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1057			
	II. НЕТО ДОБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1058			
	III. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА УЧЕШЋИМА БЕЗ ПРАВА КОНТРОЛЕ	1059			
	IV. НЕТО ГУБИТАК КОЈИ ПРИПАДА МАТИЧНОМ ПРАВНОМ ЛИЦУ	1060			
	V. ЗАРАДА ПО АКЦИЈИ				
	1. Основна зарада по акцији	1061			
	2. Умањена (разводњена) зарада по акцији	1062			

У _____	Законски заступник
дана _____ 20 _____ године	_____

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


 Digitally signed
 by Đoko
 Krivokapić
 Date:
 2022.06.14
 11:23:06
 +02'00'

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 17174452

Шифра делатности 6820

ПИБ 100124343

Назив DRUŠTVO ZA IZNAJMLJIVANJE NEKRETNINA DIPOS DOO BEOGRAD (SAVSKI VENAC)

Седиште Београд-Савски Венац, Сердар Јола 17

ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РЕЗУЛТАТУ

за период од 01.01.2021. до 31.12.2021. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	A. НЕТО РЕЗУЛТАТ ИЗ ПОСЛОВАЊА				
	I. НЕТО ДОБИТАК (АОП 1055)	2001		132.047	124.509
	II. НЕТО ГУБИТАК (АОП 1056)	2002			
	Б. ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК				
	а) Ставке које неће бити рекласификоване у Биланс успеха у будућим периодима				
330	1. Промене ревалоризације нематеријалне имовине, некретнина, постројења и опреме				
	а) повећање ревалоризационих резерви	2003			
	б) смањење ревалоризационих резерви	2004			
331	2. Актуарски добици или губици по основу планова дефинисаних примања				
	а) добици	2005			
	б) губици	2006			
333	3. Добици или губици по основу удела у осталом свеобухватном добитку или губитку придружених друштава				
	а) добици	2007			
	б) губици	2008			
	б) Ставке које накнадно могу бити рекласификоване у Биланс успеха у будућим периодима				
332	1. Добици или губици по основу улагања у власничке инструменте капитала				
	а) добици	2009			
	б) губици	2010			
334	2. Добици или губици по основу прерачуна финансијских извештаја иностраног пословања				
	а) добици	2011			
	б) губици	2012			

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
335	3. Добици или губици од инструмената заштите нето улагања у инострано пословање				
	а) добиици	2013			
	б) губици	2014			
336	4. Добици или губици по основу инструмената заштите ризика (хеџинга) новчаног тока				
	а) добиици	2015			
	б) губици	2016			
337	5. Добици или губици по основу хартија од вредности које се вреднују по фер вредности кроз остали укупан резултат				
	а) добиици	2017			
	б) губици	2018			
	I. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) - (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) ≥ 0	2019			
	II. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) - (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) ≥ 0	2020			
	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОД НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА	2021			
	IV. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОД НА ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК ПЕРИОДА	2022			
	V. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2019 - 2020 - 2021 + 2022) ≥ 0	2023			
	VI. НЕТО ОСТАЛИ СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2020 - 2019 + 2021 - 2022) ≥ 0	2024			
	V. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ РЕЗУЛТАТ ПЕРИОДА				
	I. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2001 - 2002 + 2023 - 2024) ≥ 0	2025		132.047	124.509
	II. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ГУБИТАК (2002 - 2001 + 2024 - 2023) ≥ 0	2026			
	Г. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК ИЛИ ГУБИТАК (2028 + 2029) = АОП 2025 ≥ 0 или АОП 2026 > 0	2027			
	1. Приписан матичном правном лицу	2028			
	2. Приписан учешћима без права контроле	2029			

у _____
 дана _____ 20____ године

Законски заступник

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

Ђоко
Krivoka
pić

Digitally signed
 by Ђоко
 Krivokapić
 Date: 2022.06.14
 11:22:28 +02'00'

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 17174452

Шифра делатности 6820

ПИБ 100124343

Назив DRUŠTVO ZA IZNAJMLJIVANJE NEKRETNINA DIPOS DOO BEOGRAD (SAVSKI VENAC)

Седиште Београд-Савски Венац, Сердар Јола 17

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ

за период од 01.01.2021. до 31.12.2021. године

- у хиљадама динара -

Позиција	ОПИС	АОП	Основни капитал (група 30 без 306 и 309)	АОП	Остали основни капитал (рн 309)	АОП	Уписани а неуплаћени капитал (група 31)	АОП	Емисиона премија и резерве (рн 306 и група 32)
			2		3		4		5
1.	Стање на дан 01.01.____ године	4001	38.984	4010		4019		4028	408.032
2.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4002		4011		4020		4029	
3.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 1+2)	4003	38.984	4012		4021		4030	408.032
4.	Нето промене у ____ години	4004		4013		4022		4031	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4005	38.984	4014		4023		4032	408.032
6.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4006		4015		4024		4033	
7.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 5+6)	4007	38.984	4016		4025		4034	408.032
8.	Нето промене у ____ години	4008		4017		4026		4035	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4009	38.984	4018		4027		4036	408.032

Позиција	ОПИС	АОП	Рев. рез. и нер. доб. и губ. (група 33)	АОП	Нераспоређени добитак (група 34)	АОП	Губитак (група 35)	АОП	Учешће без права контроле
	1		6		7		8		9
1.	Стање на дан 01.01.____ године	4037		4046	336.744	4055		4064	
2.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4038		4047		4056		4065	
3.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 1+2)	4039		4048	336.744	4057		4066	
4.	Нето промене у ____ години	4040		4049	75.593	4058		4067	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4041		4050	412.337	4059		4068	
6.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4042		4051		4060		4069	
7.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____ године (р.бр. 5+6)	4043		4052	412.337	4061		4070	
8.	Нето промене у ____ години	4044		4053	63.852	4062		4071	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4045		4054	476.189	4063		4072	

Позиција	ОПИС	АОП	Укупно (одговара позицији АОП 0401) (кол. 2+3+4+5+6+7-8+9) ≥ 0	АОП	Губитак изнад висине капитала (одговара позицији АОП 0455) (кол. 2+3+4+5+6+7-8+9) < 0
	1		10		11
1.	Стање на дан 01.01. ____ године	4073	783.760	4082	
2.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4074		4083	
3.	Кориговано почетно стање на дан 01.01. ____ године (р.бр. 1+2)	4075	783.760	4084	
4.	Нето промене у ____ години	4076		4085	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4077	859.353	4086	
6.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4078		4087	
7.	Кориговано почетно стање на дан 01.01. ____ године (р.бр. 5+6)	4079	859.353	4088	
8.	Нето промене у ____ години	4080		4089	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4081	923.205	4090	

у _____ дана _____ 20 ____ године	Законски заступник _____
--------------------------------------	-----------------------------

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

Ђоко Digitally signed by
Ђоко Krivokapić
Криво Krivokapić
капић Date:
2022.06.14
11:23:37 +02'00'

Попуњава правно лице - предузетник

Матични број 17174452

Шифра делатности 6820

ПИБ 100124343

Назив DRUŠTVO ZA IZNAJMLJIVANJE NEKRETNINA DIPOS DOO BEOGRAD (SAVSKI VENAC)

Седиште Београд-Савски Венац, Сердар Јола 17

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ

у периоду од 01.01.2021. до 31.12.2021. године

- у хиљадама динара -

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
А. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ			
I. Приливи готовине из пословних активности (1 до 4)	3001	797.388	701.816
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	784.509	691.080
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003		
3. Примљене камате из пословних активности	3004	1.397	2.440
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	11.482	8.296
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	606.062	515.465
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	370.590	313.231
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008		
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	149.076	145.404
4. Плаћене камате у земљи	3010	402	773
5. Плаћене камате у иностранству	3011		
6. Порез на добитак	3012	42.932	17.800
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	39.626	38.257
8. Остали одливи из пословних активности	3014	3.436	
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015	191.326	186.351
IV. Нето одлив готовине из пословних активности (II - I)	3016		
Б. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности инвестирања (1 до 5)	3017		3.699
1. Продаја акција и удела	3018		
2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3019		3.610
3. Остали финансијски пласмани	3020		73
4. Примљене камате из активности инвестирања	3021		16
5. Примљене дивиденде	3022		
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023	13.254	26.645
1. Куповина акција и удела	3024		1
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3025	13.254	26.644

Позиција	АОП	Износ	
		Текућа година	Претходна година
1	2	3	4
3. Остали финансијски пласмани	3026		
III. Нето прилив готовине из активности инвестирања (I - II)	3027		
IV. Нето одлив готовине из активности инвестирања (II - I)	3028	13.254	22.946
V. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)	3029	5.550	21.827
1. Увећање основног капитала	3030		
2. Дугорочни кредити у земљи	3031		
3. Дугорочни кредити у иностранству	3032		
4. Краткорочни кредити у земљи	3033		
5. Краткорочни кредити у иностранству	3034		
6. Остале дугорочне обавезе	3035	4.035	19.422
7. Остале краткорочне обавезе	3036	1.515	2.405
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8)	3037	62.254	48.916
1. Откуп сопствених акција и удела	3038		
2. Дугорочни кредити у земљи	3039		
3. Дугорочни кредити у иностранству	3040		
4. Краткорочни кредити у земљи	3041		
5. Краткорочни кредити у иностранству	3042		
6. Остале обавезе	3043		
7. Финансијски лизинг	3044		
8. Исплаћене дивиденде	3045	62.254	48.916
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046		
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047	56.704	27.089
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	802.938	727.342
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	681.570	591.026
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050	121.368	136.316
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051		
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	880.466	753.348
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3053	13.705	
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3054	177	9.198
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 - 3051 + 3052 + 3053 - 3054)	3055	1.015.362	880.466

у _____

дана _____ 20____ године

Законски заступник

Doko

Digitally
signed by
Doko

**Krivo
kapić**

Капокрај
Date:
2022.06.14
11:24:10
+02'00'



НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈЕСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ ЗА 2021.ГОДИНУ

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

У Београду, 31.03.2022.године



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. 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 ЗНАЧАЈНИЈИХ 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.....	11
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 КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА	17
12. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ	17
13. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА.....	17



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

14.	АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	18
15.	КАПИТАЛ.....	18
16.	ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	19
17.	ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ.....	20
18.	КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ.....	20
19.	ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	21
20.	ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА	21
21.	ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	21
22.	ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОБИТ	22
23.	ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА.....	22
24.	ВАНБИЛАНСНА ЕВИДЕНЦИЈА.....	22
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.....	28
34.	ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	28
35.	ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ	28
36.	РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ.....	29
37.	ОСТАЛИ ПРИХОДИ	29
38.	ОСТАЛИ РАСХОДИ.....	30
39.	ПОРЕЗ НА ДОБИТАК	30
40.	УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА.....	30
41.	СУДСКИ СПОРОВИ И ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ОБАВЕЗЕ	33
42.	ДАТУМ ОДОБРАВАЊА ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈА.....	33
43.	ДОГАЂАЈИ НАКОН ДАНА БИЛАНСА СТАЊА	34
44.	ФУНКЦИОНАЛНА ВАЛУТА И ВАЛУТА ПРИКАЗИВАЊА – ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ.....	35



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

1. ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О ДРУШТВУ

Пуно пословно име:	Друштво за изнајмљивање некретнина „Дипос“ д.о.о. Београд
Скраћено пословно име:	„Дипос“ д.о.о. Београд
Правна форма:	Друштво са ограниченом одговорношћу
Претежна делатност:	Шифра делатности 6820 Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина 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 некретнина „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 некретнина „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 некретнина „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 2021. 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 поверени 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 2021. години је 56 (у 2020. години 57).

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



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 примењивом 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.

Поред тога, 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 образаца 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 2020. годину који су били и предмет ревизије.



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. 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 догледној будућности.

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИЈИХ 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 2021. 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.

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



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

трговачких попушта 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 некретнина, 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.

Остала 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 корисан 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 амортизовано.

Амортизација некретнина, постројења и опреме исказана у финансијским извештајима за 2021. годину и раније године обрачуната је применом следећих стопа амортизације на набавну вредност некретнина, постројења и опреме:



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. 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.	<i>Канцеларијске машине</i>		
	- рачунари и остала опрема за обраду података	4	25,00%
	- електричне рачунске машине	5	20,00%
	- остале машине (фотокопир апарати, фах)	5	20,00%
2.	<i>Опрема за ПТТ саобраћај</i>		
	- телефонска централа	6	16,67%
	- телефонски апарати	6	16,67%
	- мобилни телефони	3	33,33%
3.	<i>Опрема за уређење и одржавање канцеларија и просторија</i>		
3.1.	<i>Опрема за загревање просторија</i>		
	- клима уређаји	6	16,67%
	- остала опрема	9	11,11%
3.2.	<i>Опрема за одржавање просторија</i>		
	- усисивачи	4	25,00%
3.3.	<i>Намештај</i>		
	- канцеларијски намештај – дрвени	8	12,50%
	- канцеларијски намештај – метални	10	10,00%
	- канцеларијски намештај – остало	9	11,11%
4.	<i>Остала опрема и инвентар</i>		
	- теписи и остале ствари за украшавање 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 остали	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 уваћавају 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 2021. годину

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

3.5. Дугорочни финансијски пласмани

Дугорочни финансијски пласманима 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 купаца у земљи и од страних правних лица по основу фактурисаних закупнина и других услуга.

Потраживања од купаца 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 (2020. године – 120 дана од дана доспећа).

Потраживања исказана у иностраној 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 2021. 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.

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.



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

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 Одељком 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 презентирани 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**

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 купаца, врши се на основу процењених губитака услед немогућности купца да испуни неопходне обавезе.



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

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

Ово укључује и претпоставке о будућем понашању купаца 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 довољно 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.

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.



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

4. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА

Нематеријална улагања се састоје од купљених лиценци и софтвера. Вредност нематеријалне имовине на дан 31.12.2021. године износи 7.073 динара (вредност нематеријалне имовине на дан 31.12.2020. године износила је 7.578 динара).

5. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА

Кретања на рачунима некретнина, постројења и опреме и нематеријалним улагањима у 2021. години су била следећа:

	Нематеријална имовина	Опрема	Свега
Набавна вредност			
Стање 31.12.2020. год.	12.711	125.300	138.011
Набавке у 2021. години	470	12.784	13.254
Преноси	-	0	0
Отуђења	1877	11.653	13.530
Стање 31.12.2021. год.	11.304	126.431	137.735
Исправка вредности			
Стање 31.12.2020. године	5.133	74.237	79.370
Амортизација за 2021. годину	975	13.266	14.241
Отуђења	1877	10.540	12.417
Стање 31.12.2021. године	4.231	76.963	81.194
Садашња вредност			
Стање 31.12.2020.	7.578	51.063	58.641
Стање 31.12.2021.	7.073	49.468	56.541

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 2021. годину

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

6. УЧЕШЋА У КАПИТАЛУ

	31.12.2021.	31.12.2020.
Акције Политике АД (учешће 0,8%)	15.783	15.653
Акције Привредне банке Београд (1,45%)	30.751	30.751
Свега	46.534	46.404
Минус: Исправка вредности	(46.195)	(46.195)
Нето вредност:	339	209

Над Привредном банком Београд покренут је поступак стечаја и за укупну вредност тих акција извршена је исправка вредности. Преостала вредност од 339 хиљада динара (31. децембра 2020. године - 209 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 2021. године у износу од 1.503 хиљада динара (31.12.2020. године – 1.517 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

	31.12.2021.	31.12.2020.
Стање на почетку године	3.258	2.829
Одложени порески приходи/(расходи)	(623)	429
Стање на крају године	2.635	3.258



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

9. ЗАЛИХЕ

	31.12.2021.	31.12.2020.
Материјал, резервни делови, алат и инвентар	2.638	2.634
Плаћени аванси за залихе и услуге	2.786	2.794
Исправка вредности аванса	(109)	(109)
Свега:	5.315	5.319

10. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ

	31.12.2021.	31.12.2020.
Потраживања од купаца у земљи	312.706	345.103
Исправка вредности потраживања	(245.862)	(279.077)
Свега:	66.844	66.026

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 2021. и 2020. године је било следеће:

	31.12.2021.	31.12.2020.
Стање на почетку године:	279.077	316.004
Исправка вредности потраживања	41.962	61.430
Укидање исправке у корист прихода	(60.573)	(40.146)
Отписи и остало	(14.604)	(58.211)
Стање на крају године:	245.862	279.077

Старосна структура потраживања је следећа:

	ИЗНОС	%
Потраживања од купаца која доспевају до 120 дана	66.844	21,38
Потраживања од купаца која доспевају преко 120 дана	245.862	78,62
Укупна потраживања	312.706	100,00



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

11. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА

	31.12.2021.	31.12.2020.
Остала потраживања	15.243	2.125
Потраживања по основу претплата	8	-
Свега:	15.251	2.125

Остала 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 2021. године износиле 88 хиљаде динара (31. децембра 2020. године – 84 хиљаде динара)

13. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА

	31.12.2021.	31.12.2020.
Текући (пословни) рачуни	8.471	17.918
Благајна	38	50
Девизни рачуни	1.006.753	861.587
Остала новчана средства	100	911
Свега:	1.015.362	880.466

Друштво пословне рачуне има отворене код следећих пословних банака:
ОТП банка Србија ад, Банка Поштанска штедионица, Комерцијлна банка д, Алта
банка ад, Uni Credit bank.
Друштво је на дан 31.12.2021. године усагласило стање са пословним банкама путем ИОС-а.



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

14. АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА

	31.12.2021.	31.12.2020.
Унапред плаћени трошкови	8.382	8.109
Потраживања за нефактурисани приход	1.144	591
Остала активна временска разграничења	117	31
Свега:	9.643	8.731

Унапред плаћени трошкови на дан 31.12.2021. године износе 8.382 хиљаде динара (31.12.2020 године – 8.109 хиљада динара) односе се на унапред плаћене трошкове осигурања имовине и претплате за стручну литературу)
Потраживања за нефактурисани приход на дан 31.12.2021. године износи 1.144 (31.12.2020. године – 591 хиљаде динара) и односи се на потраживања по основу префактурисаних трошкова закупцима за месец децембар 2021. године.

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. 2018. године	38.984	408.032	303.504	750.520
Добитак за 2019. годину			97.832	97.832
Пренос добити у буџет РС			(64.592)	(64.592)
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 на дан 31.12.2021. године	38.984	408.032	476.189	923.205



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. 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 измени 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-конзуларних 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.

16. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА

Кретање на рачуну дугорочних резервисања за бенефиције запослених у 2021. години и 2020. години је било следеће:

Резервисања за накнаде и бенефиције запослених

	31.12.2021.	31.12.2020.
Стање на почетку године:	7.618	6.320
Укалкулисане обавезе	5.026	379
Трошкови периода	-	510
Извршене исплате	(752)	(961)
Остале промене	-	1.370
Стање на крају године:	11.892	7.618



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

Остала дугорочна резервисања	31.12.2021	31.12.2020.
Остала дугороч резервисања (судски спорови)	59.176	-
Свега дугорочна резервисања :	71.068	7.618

Дугорочна резервисања се односе на резервисања за отпремнине за пензије и јубиларне награде, извршена у складу са одељком 28 МСФИ за МСП. Исказана су по нето садашњој вредности, применом дисконтног фактора од 2,5%. Као основица за обрачун резервисања за отпремнине за пензију је узет троструки износ зараде остварене у Републици Србији за новембар 2021. године сходно Интерним актима Друштва. Као основица за обрачун јубиларних награда узета је зарада запосленог у Дипосу за 2021. 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.

Дугорочна резервисања односе се и на резервисања за судске спорове и резервисања по основу решења Министарства финансија-сектора за буџетску инспекцију – Одељење буџетске инспекције бр.401.00-00708/208/2019-26/12 од 23.12.2019. а што ће проузроковати одлив ресурса из друштва када спор буде окончан.

17. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

	31.12.2021.	31.12.2020.
Обавезе по основу финансијског лизинга	6.488	9.849
Остале дугорочне обавезе - примљени депозити закупаца	<u>42.877</u>	<u>38.842</u>
Свега:	49.365	48.691

Примљени депозита закупаца на дан 31.12.2021. године износе 42.877 хиљада динара (31.12.2020. године -38.842 хиљаде динара) и представљају обавезу закупца у складу са Уговором о закупу на уплату депозита. Депозит се враћа по истеку закупа, када купац исплати све своје обавезе.

Извршено је усаглашавање обавеза по основу примљених депозита са закупцима и број неусаглашених обавеза је 1, број укупних обавеза је 212, и проценат усаглашености је 100%.

18. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ

Краткорочне финансијске обавезе на дан 31. децембра 2021. године у износу од 5.621 хиљада динара (31. децембра 2020 – 4.759 хиљаде динара) односе се на део обавеза по основу финансијског лизинга, које доспевају у року до једне године.



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

19. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ

Примљени аванси, на дан 31. децембра 2021. године у износу од 53.662 хиљада динара (31. децембра 2020 – 55.030 хиљада динара) односе се на примљене авансе од купаца за услуге и унапред наплаћене закупнине.

Извршено је усглашавање обавеза са закупцима по основу обавеза за унапред плаћену закупнину број неусаглашених обавеза је 1, број укупних обавеза је 235, проценат неусаглашености је 0,39% и проценат усаглашености је 99,61%.

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

Извршено је усглашавање обавеза по основу примљених депозита (краткорочни депозити) и број неусаглашених депозита је 1, број укупних обавеза је 89, проценат неусаглашености је 2,88% и проценат усаглашености је 97,12%

20. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА

	31.12.2021.	31.12.2020.
Добављачи у земљи	56.620	29.718
Остале обавезе из пословања	3.172	3.166
Свега:	59.792	32.884

Стање неусаглашеност обавеза за 2021. годину:

Број неусаглашених обавеза 29, број укупних обавеза 64, 45 % је број неусаглашених обавеза у укупном броју обавеза.

Укупан износ неусаглашених обавеза износи 1.550 хиљада динара, укупан износ обавеза износи 56.620 хиљада обавеза, 3% је износ неусаглашених обавеза у укупном износу обавеза.

Обавезе према добављачима у земљи на дан 31.12.2021.године износе 56.520 хиљада динара (31.12.2020. године – 29.718 хиљада динара) односи се на обавезе према добављачима по основу набавке добара, по основу извршених радова и пружених услуга.

21. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

	31.12.2021.	31.12.2020.
Обавезе по основу зарада и накнада зарада	163	112
Остале обавезе	101	68
Свега:	264	180



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

22. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОБИТ

	31.12.2021.	31.12.2020.
Обавезе за порез на добит	5.692	13.549
Остале обавезе за порезе и доприносе	-	42
Свега:	5.692	13.591

23. ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА

	31.12.2021.	31.12.2020.
Укалкулисани трошкови	4.515	2.471
Унапред наплаћени приходи	-	483
Свега:	4.515	2.954

24. ВАНБИЛАНСНА ЕВИДЕНЦИЈА

	31.12.2021.	31.12.2020.
Објекти Дирекције за имовину Републике Србије	8.840.000	8.730.629
Земљиште на коме се налазе пренете непокретности	9.018	9.018
Опрема Републичке дирекције за имовину РС	4.007	4.063
Опрема Министарства спољних послова СЦГ	4.989	5.699
	3.358	7.578
Туђа основна средства и инвентар		
Исправка вредности објеката и опреме	(2.220.096)	(2.107.364)
Менице добављача и купаца	71.583	81.569
Спорна потраживања и потраживања од амбасаде ДР Конго	482.370	434.479
	7.195.229	7.165.671

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,



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

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.

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.



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. 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 30.11.2021. 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 ПОС-А - 30.11.2021. ГОДИНЕ

Од конта: 20410

До конта: 20460

ОЈ: ПРИКАЗ ЗА СВЕ ОРГАНИЗАЦИОНЕ ЈЕДИНИЦЕ

Датум: 01.01.2021 - 30.11.2021.

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	14.168.204,06	14.168.204,06	0,00	0,00	100,00	65,00	65,00	0,00	0,00
2	Купци у земљи- СТАНОВИ РС- ПОРЕСКИ ОБВЕЗНИЦИ	70.347.061,71	70.347.061,71	0,00	0,00	100,00	116,00	116,00	0,00	0,00
3	Купци у земљи- СТАНОВИ РС-правна лица без пдв-а	106,99	106,99	0,00	0,00	100,00	2,00	2,00	0,00	0,00
4	Купци у земљи- СТАНОВИ РС- ФИЗИЧКА ЛИЦА	10.441.060,18	9.819.447,50	621.612,68	5,95	94,05	167,00	165,00	2,00	3,30
5	Купци у земљи - Префактурисавање и услуге са ПДВ-ом	7.650.387,42	7.553.589,01	96.798,41	1,27	98,73	84,00	82,00	2,00	2,38
6	Купци у земљи- префактурисавање и услуге без ПДВ-а	1.378.621,44	1.371.871,44	6.750,00	0,49	99,51	54,00	53,00	1,00	1,85
		103.985.441,80	103.260.280,71	725.161,09	0,70	99,30	488,00	483,00	5,00	1,02
	USAGLAŠENO		=	%		99,30	488,00		5,00	



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. 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 2021. годину у износу од 27.161 хиљада динара (2020 – 30.198 хиљаде динара) односе се на фактурисане извршене услуге грејања, услуге одржавања објеката и остале услуге.

27. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ

	2021	2020
Приходи од закупнина	623.346	604.756
Остали пословни приходи	11.788	8.265
Свега:	635.134	613.021

Приходи од закупнина на дан 31.12.2021. године износе 623.346 хиљада динара (2020 – 604.756 хиљада динара) и односе се на приходе по основу издавања непокретности у закуп дипломатско-конзуларним предсавништвима, 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:

	2021	2020
Трошкови сировина	1.647	1.298
Трошкови режијског материјала и резервних делова	13.344	13.642
Трошкови једнократног отписа алата и инвентара	1.522	418
Свега:	16.513	15.358

Трошкови режијског материјала и резервних делова на дан 31.12.2021. године износе 13.344 хиљаде динара (31.12.2020. године – 13.642 хиљаде динара) односе се трошкове канцелариског материјала, грађевинског материјала, електро материјала, трошкове санитарне опреме и слично.

Трошкови горива и енергије:



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

	2021	2020
Трошкови електричне енергије	4.774	4.903
Трошкови горива и остале енергије	9.058	9.647
Свега:	13.832	14.550
Укупно трошкови материјала, горива и енергије:	30.345	29.908

29. ТРОШКОВИ ЗАРАДА

	2021.	2020.
Трошкови зарада и накнада зарада (брutto)	94.909	89.952
Трошкови доприноса на терет послодавца	15.802	14.977
Трошкови накнада по уговорима	31.433	33.229
Трошкови накнада члановима органа управљања	3.508	3.421
Трошкови службених путовања	174	130
Трошкови превоза на посао и са посла	1.888	1.323
Остали лични расходи и накнаде	498	1.403
Свега:	148.212	144.435

30. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА

	2021.	2020.
Трошкови услуга на изради учинака		1
Трошкови ПТТ и комуникационих услуга	4.786	4.274
Трошкови услуга инвестиционог одржавања	91.400	81.845
Трошкови услуга текућег одржавања	68.296	58.759
Трошкови закупнина	1.213	3.132
Трошкови рекламе и пропаганде	1.981	1.549
Трошкови осталих услуга	24.212	29.670
Свега:	191.888	179.230

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 објеката које је Дипос дужан да сноси, у складу са уговорима о закупу.



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

31. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА

Трошкови дугорочних резервисања исказани у билансу успеха за 2021. годину у износу од 64.108 хиљаде динара (2020. – 2.259 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 3.566 хиљада динара, на резервисања за судске спорове у износу од 6.340 хиљада динара и на резервисање по основу Решења Буџетске инспекције број 401-00-00708/2019-26/12 од 23.12.2019. године у износу од 54.202 хиљаде динара

Наиме, у току 2019. Беџетска инспекција је извршила контролу пословања Друштва и дана 23. децембра 2019. године донела решење којим се налаже Друштву „Дипос“ д.о.о. Београд да у остале приходе Буџета Републике уплати укупан износ од 54.201.804,33 динара по основу запошљавања супротно Закону о буџетском систему (45.639.125,54 динара), обрачуна зарада супротно Закону о максималној заради (6.300.020,47 динара) и ангажовања интерног ревизора супротно Закону о буџетском систему (2.262,658,32 динара).

По основу мишљења Правног саветника Друштва - да је донето Решење незаконито, јер у њему није правилно примењен закон, из утврђених чињеница је изведен неправилан закључак о чињеничном стању, и да су повређена и правила поступка Друштво није у финансијским извештајима за 2019. и 2020. годину радило резервисање по овом основу.

Дана 05.02.2020. године Друштво „Дипос“ доо Београд је преко ангажоване адвокатске канцеларије Управном суду у Београду поднео тужбу ради поништења предметног решења, са захтевом за одлагање извршења решења које је одбијено.

32. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ

	2021.	2020.
Трошкови непроизводних услуга	71.449	70.511
Трошкови репрезентације	2.256	929
Трошкови премија осигурања	9.416	8.332
Трошкови платног промета	499	381
Трошкови чланариа	35	35
Трошкови пореза	2.031	1.926
Трошкови доприноса	541	542
Остали нематеријални трошкови	7.071	7.209
Свега:	93.298	89.865

Трошкови непроизводних услуга на дан 31.12.2021. године износе 71.449 хиљада динара (31.12.2020. године 70.511 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.



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

33. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ

	2021	2020
Приходи од камата – по основу пласмана	1.397	16
Приходи од затезних камата	-	2.440
Позитивне курсне разлике и ефекти валутне клаузуле	<u>21.150</u>	<u>664</u>
Свега:	22.547	3.120

Позитивне курсне разлике су настале прерачуном потраживања од купаца у валути и прерачуном новчаних средстава на средњи курс на дан 31.12.2021. године.

34. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ

	2021.	2020
Расходи камата	402	695
Остали финансијски расходи	15	78
Негативне курсне разлике	<u>752</u>	<u>18.550</u>
Свега:	1.169	19.323

Негативне курсне разлике су последица свођена на средњи курс на дан 31.12.2021. године потраживања од купаца, обавеза за примљене депозите и новчана средства.

35. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ

	2021.	2020
Укидање исправке вредности учешћа у капиталу	-	-
Укидање исправке вредности потраживања	<u>60.704</u>	<u>40.146</u>
Свега:	60.704	40.146



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

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

36. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ

	2021.	2020.
Исправка вредности учешћа у капиталу	-	131
Исправка вредности потраживања	41.962	61.299
Свега:	41.962	61.430

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

37. ОСТАЛИ ПРИХОДИ

	2021.	2020.
Добици од продаје опреме	-	3.610
Добици од продаје материјала	1	18
Вишкови	10	2
Приходи по основу заштите од ризика	64	-
Приходи од смањења обавеза	-	52
Остали непоменути приходи	10.406	8.355
Свега:	10.481	12.037

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



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

38. ОСТАЛИ РАСХОДИ

	2021.	2020.
Губици од продаје опреме	1.114	90
Мањкови	4	27
Расходи по основу директног отписа потраживања	293	-
Расходи по основу отписа залиха	-	-
Остали непоменути расходи	1.469	1.424
Свега:	2.880	1.541

39. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК

	2021.	2020.
Порез на добитак на основицу у пореском билансу	35.698	32.734
Одложени порески расходи/(приходи)	622	(429)
Свега:	36.320	32.305

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.



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

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 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.

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 5,96%

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

Ризик	Ефекат ризика	Планиране активности у случају појаве ризика
Губитак ДКП закупаца	Висок ризик	Без посебног третмана. Влада РС доноси одлуке о давању Друштву на управљање непокретности у својини РС.
Реституција	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.



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

Ванредне ситуације	Висок ризик	Без посебног третмана. Агенција за реституцију доноси решења о враћању непокретности у свијину бившим власницима.
Осцилација девизног курса	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.
Немогућност наплате потраживања након окончања судских спорова	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.
Нелојална конкуренција	Висок ризик	Друштво планира да настави са интензивним активностима на превенцији судских спорова у смислу провере солвентности купаца пре закључења Уговора о закупу и обезбеђивању адекватних средстава обезбеђења приликом закључења Уговора о закупу.
Кретања на тржишту некретнина	Висок 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.
Судски спорови	Висок ризик	Негативни тренд у кретању висина закупнина (пад висине закупнине) на тржишту може бити од утицаја на висину прихода који се остварује од закупа непокретности којима Друштво управља.
Репутациони ризик	Висок ризик	Друштво планиран да настави са активностима на провери солвентности купаца пре закључења Уговора о закупу, на обезбеђивању адекватних средстава обезбеђења приликом закључења Уговора о закупу у циљу превенције судских поступака.
		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.

На пословање Друштва од утицаја и током 2021. године је био и глобални ризик и изазов, као и претходне године, епидемија изазвана вирусом „SARS-Co-2“ која је имала негативан утицај и на домаће тржиште и домаћу економију. Руководство Друштва је током и 2021. године предузимало све неопходне и здравствене мере превенције и борбе против пандемије овог вируса. Процес пословања Друштва организован је био уз високе мере заштите здравља запослених и усмерен на обезбеђење континуитета у пословању Друштва и остварењу постављених циљева и пословних активности.



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

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 наплате потраживања од купаца. За сва потраживања која нису наплаћена у року од 120 дана (2020. – 120 дана) од дана доспећа извршена је исправка вредности а по процени руководства покренути и судски спорову за наплату спорних потраживања.

Друштво је на дан 31.12.2021. године извршило резервисање за судске спорове који се воде против Друштва у укупном износу од 60.542 хиљаде динара и то за судске спорове у износу од 6.340 хиљаде динара и резервисања по основу Решења Буџетске инспекције у износу од 54.202 хиљаде динара.

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 могућег извршења над Друштвом као извршног дужника по основу предлога Министарства финансије као извршног повериоца.

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 31.12.2021. године.

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

42. ДАТУМ ОДОБРАВАЊА ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈА

Директор Друштва донео је одлуку о одобравању финансијских извештаја за 2021. годину у којој је као датум одобравања наведен 28.02.2022. године.



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

Одобрени финансијски извештаји могу накнадно бити измењени на основу одлуке Скупштине Друштва.

43. ДОГАЂАЈИ НАКОН ДАНА БИЛАНСА СТАЊА

Након датума биланса стања за овај извештајни период није било других материјално значајних догађаја који би изискивали обелодањивање у Напоменама у финансијске извештаје, изузев предузете извршне радње да се закључи извршни поступак одређен Решењем о извршењу Првог основног суда у Београду 4Ии-965/2022 од 31.01.2022. године., а по основу решења Буџетске инспекције бр. 401-00-00708/2019-26/12 од 23.12.2019. године.

Први основни суд у Београду је дана 08.02.2022. године поднео јавном извршитељу предлог за извршење одређен Решењем о извршењу Првог Основног суда у Београду 4Ии-965/2022 од 31.01.2022. године ради намирења новчаног потраживања. Јавни извршитељ је донео Закључак о спровођењу дана 10.02.2022. године којим је наложено Народној банци србије да се извршење спроведе запленом новчаних средстава са рачуна извршног дужника.

Дана 22.02.2022. године Закључак о спровођењу у целости је извршен.



Напомене уз финансијске извештаје за 2021. годину

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

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 иностраној валути и исказивање курсних разлика на дан 31. децембра 2021. и 2020. године били су следећи:

	31.12.2021	31.12.2020
EUR	117,5821	117,5802
USD	103,9262	95,6637
CHF	113,6388	108,4388

У Београду, 28.03. 2022. године

Лице одговорно за састављање
Финансијских извештаја

Наташа Станојев

Директор Друштва

Ђоко Кривокапић

Ђоко
Кривокапић
apic

Digitally signed
by Ђоко
Krivokapic
Date:
2022.06.14
11:21:52[®]
+02'00'



Извештај о пословању

Друштва за изнајмљивање некретнина
"Дипос" д.о.о. Београд за 2021. годину

У Београду, јун 2022. године



Садржај:

1. ОПШТИ ПОДАЦИ	3
1.1. Општи подаци о Друштву.....	3
1.2. Делатност Друштва	4
1.3. Органи управљања Друштва	6
1.4. Организациона шема Друштва.....	6
1.5. Број и структура запослених на дан 31.12.2021. године	7
2. ФИНАНСИЈСКИ ПОЛОЖАЈ, РЕЗУЛТАТ ПОСЛОВАЊА И ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПОСЛОВАЊА ДРУШТВА У 2021. ГОДИНИ.....	9
2.1. Извештај управе.....	9
2.2. Анализа основних билансних позиција Друштва за 2021. годину	10
2.3. Финансијски показатељи пословања Друштва / рацио бројеви	13
3. УЛАГАЊА ДРУШТВА У ЦИЉУ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	16
4. ЗНАЧАЈНИ ДОГАЂАЈИ ПО ЗАВРШЕТКУ ПОСЛОВНЕ ГОДИНЕ	16
5. ПЛАНИРАНИ БУДУЋИ РАЗВОЈ	16
5.1. Циљеви развоја Друштва.....	16
6. АКТИВНОСТИ ИСТРАЖИВАЊА И РАЗВОЈА.....	18
6.1. Активности истраживања тржишта некретнина	18
7. ИНФОРМАЦИЈЕ О ОТКУПУ СОПСТВЕНИХ УДЕЛА.....	21
8. ПОСТОЈАЊЕ ОГРАНКА.....	21
9. ФИНАНСИЈСКИ ИНСТРУМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА ПРОЦЕНУ ФИНАНСИЈСКОГ ПОЛОЖАЈА И УСПЕШНОСТ ПОСЛОВАЊА ДРУШТВА.....	21
9.1. Управљање потраживањима од купаца по основу продаје.....	22
9.2. Управљање обавезама према добављачима	22
10. ЦИЉЕВИ И ПОЛИТИКЕ ДРУШТВА БЕЗАНО ЗА УПРАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИМ РИЗИЦИМА.....	22
10.1 Тржишни ризик.....	23
10.1.1. Ризик од промене курса страних валута	23
10.1.2. Ризик од промене цена.....	23
10.1.3. Ризик од промене каматних стопа	23
10.2 Ризик ликвидности	24
10.3 Кредитни ризик.....	24
11. ИЗЛОЖЕНОСТ И УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА ДРУШТВА	24



1. ОПШТИ ПОДАЦИ

1.1. Општи подаци о Друштву

Пуно пословно име:	Друштво за изнајмљивање некретнина „Дипос“ д.о.о. Београд
Скраћено пословно име:	„Дипос“ д.о.о. Београд
Правна форма:	Друштво са ограниченом одговорношћу
Претежна делатност:	Шифра делатности 6820 Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина 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
Директор	Ђоко Кривокапић
Председник Скупштине	др Смиљана Балшић
Веб сајт Друштва:	www.dipos.rs
Мејл адреса:	dipos@dipos.rs

Друштво за изнајмљивање некретнина „Дипос“ д.о.о. Београд (у даљем тексту Друштво) 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 некретнина „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.

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



Друштво за изнајмљивање некретнина „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 .

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 некретнина и управљање њима.

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 поверени 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.

На основу Уговора 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, пратећих Анекса, а у складу са чланом 20. став 3. и 4. Закона о јавној својини (Сл. гласник бр.72/11, 88/2013, 105/2014, 104/2016-други закон, 108/2016 и 113/2017, 95/2018 и 153/2020) и Закључцима Владе Републике Србије 05 Број:464-2699/2018 од 22.марта 2018.године, 05 бр.464-11043/2018 од 16.11.2018.године, 05 бр.464-11567/2019 од 21.11.2019.године, 05 бр.464-2345/2020-1 од 12.03.2020.године и 05 бр.464-4767/2020 од 12.06.2020.године, непокретности у својини Републике Србије су Друштву дате ради обављања следећих послова:

- издавања у закуп непокретности страним дипломатско-конзуларним представницима и другим страним представницима, трговинским и другим представништвима и представницима у Републици Србији, као и домаћим правним и физичким лицима и даје на коришћење државним органима, посебним организацијама, службама Владе, агенцијама, установама и другим организацијама чији је оснивач Република Србија;
- вршења послова инвестиционог и текућег одржавања, адаптације и реконструкције на непокретностима, према Програму пословања за текућу годину;
- чувања и обезбеђивања празних непокретности, а према исказаним потребама и непокретности које су издате у закуп;
- обављања послова одржавања зелених површина у непокретностима;
- на основу закључених уговора о закупу, брине се о извршењу уговора о закупу, о редовној наплати закупнине, даје отказе уговора о закупу, врши примопредају непокретности, има активну легитимацију за покретање и вођење свих спорова пред надлежним судовима и управним органима у вези са наплатом закупнине и исељењем из непокретности, води поступке за наплату свих трошкова који терете предмет закупа и подноси тужбе за евентуалну накнаду штете и неосновано богаћење које су настале из незаконитог коришћења непокретности;
- осигуравања непокретности;



- спровођења поступака уписа права својине Републике Србије на непокретностима у јавне књиге о евиденцијама непокретности и правима на њима и доказе о упису доставља Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије;
- вођења одговарајуће законске евиденције о непокретностима, у складу са важећим прописима;
- обављања и других послова у вези са непокретностима, а који доприносе њиховом одржавању, обнављању и унапређивању у складу са одредбама закона који дефинишу управљање стварима у својини Републике Србије.

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 - Ђоко Кривокапић, именован је на основу Одлуке Скупштине Друштва за изнајмљивање некретнина „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.

1.4. Организациона шема Друштва

Пословање Друштва током 2021.године је организовано у четири организационе јединице – Службе и то:

- Служба за комерцијалне послове и маркетинг
- Служба за правне послове и набавке
- Служба за економско-финансијске послове и рачуноводство
- Служба за техничке послове

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



- Служба за економско-финансијске послове и рачуноводство
 - 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 31.12.2021. године

Друштво је на дан 31.12.2021. године имало 55 запослена, а на дан 31.12.2020. године 56 запослених. Квалификациона старосна и полна структура запослених на дан 31.12.2021. године дата је у наставку:

**Квалификациона структура запослених**

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.		
		2019	2020	2021
1	ВСС	21	22	25
2	ВС	5	5	4
3	ВКВ	0	0	0
4	ССС	28	27	24
5	КВ	0	0	0
6	ПК	0	0	0
7	НК	2	2	2
УКУПНО		56	56	55

Старосна структура запослених

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.	
		2020.година	2021.година
1	До 30 година	3	1
2	30 до 40	9	9
3	40 до 50	22	22
4	50 до 60	16	16
5	Преко 60	6	7
УКУПНО		56	55
Просечна старост		47,13	47,51

Структура запослених по полу

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.		
		2019.година	2020.година	2021.година
1	Мушки	27	27	26
2	Женски	29	29	29
УКУПНО		56	56	55

**Структура запослених по времену у радном односу**

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.2021.година
1	До 5 година	4
2	5 до 10	5
3	10 до 15	7
4	15 до 20	8
5	20 до 25	14
6	25 до 30	3
7	30 до 35	5
8	Преко 35	9
	УКУПНО	55

2. ФИНАНСИЈСКИ ПОЛОЖАЈ, РЕЗУЛТАТ ПОСЛОВАЊА И ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПОСЛОВАЊА ДРУШТВА У 2021. ГОДИНИ**2.1. Извештај управе**

Основни циљеви пословне политике Друштва из План пословања Друштва за 2021. годину реализовани су у целости.

На основу реализованих планираних активности Друштва, остварених финансијских показатеља и пословног резултата за период од 01.01. до 31.12.2021. године може се се видети да је пословање Друштва током 2021. године обележило следеће:

- стабилност фонда у 2021. години којим Друштво располаже у погледу његове структуре и броја непокретности, што је омогућило Друштву да благовремено и квалитетно реализује процес планирања, да постави циљеве текућег пословања и развоја организације, затим да правовремено дефинише задатке, као и да обезбеди адекватне услове и ресурсе како би се планирани задаци несметано реализовали, а циљеви остваривали у планираним роковима;
- да је од укупног броја непокретности поверених Друштву на привремено коришћење, управљање и одржавање у складу са Закључцима Владе РС на дан 31.12.2021. године 92,37% 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 су инвестициона улагања вршена искључиво из сопствених средстава;



- да је Друштво је у периоду од 01.01.- 31.12.2021. године остварило пословне приходе у износу од 662.600 хиљада динара, што је за 2,98% више у односу на износ прихода у 2020. години;
- да је остварило пословне расходе у периоду од 01.01.- 31.12.2021.године у износу од 542.092 хиљада динара и да су исти за 18,3% већи од пословних расхода у 2020.години;
- да је овакво остварење пословних прихода и контролисано остварење пословних расхода имало за последицу остварење пословног добитка Друштва у износу од 120.508 хиљада динара;
- овако остварен пословни добитак је утицао да остварени бруто добитак Друштва пре опорезивања за период од 01.01.- 31.12.2021.године износи 168.367 хиљада динара, док нето добитак износи 132.047 хиљада динара.
- да је Друштву Оснивачу Друштва у 2021 години извршило уплату у буџет Републике Србије дела добити за 2020.годину, у износу од 62.254.374,00 динара;
- да сви остварени резултати у посматраном периоду представљају солидну гаранцију за реализацију планираних активности и остварење циљева Друштва за изнајмљивање некретнина „Дипос“ д.о.о. Београд у наредном периоду.

2.2. Анализа основних билансних позиција Друштва за 2021. годину

У циљу анализе финансијског положаја Друштва и боље прегледности билансних позиција у наставку су дати табеларни прикази појединих билансних позиција биланса успеха и биланса стања и то упоредно за период 2019. – 2021. године са индексом њихове промене у 2021. години у односу на 2020. годину.

Табеларни приказ појединих позиција биланса успеха за период 01.01-31.12.2021.

Ред. број	Опис	Реализација 01.01-31.12.2019.	Реализација 01.01-31.12.2020.	Реализација 01.01-31.12.2021.	Индекс
1	2	3	4	5	6=5/4
1.	Пословни приходи	625.332	643.407	662.600	102,98
2.	Пословни расходи	501.133	458.216	542.092	118,3
2.1.	Приходи од активирања учинака и р.				
2.2.	Трошкови материјала	15.934	15.358	16.513	107,52
2.3.	Трошкови горива и енергије	12.155	14.550	13.832	95,07
2.4.	Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	130.829	144.435	148.212	102,62



2.5.	Трошкови производних услуга	229.779	179.230	191.888	107,06
2.6.	Трошкови амортизације	13.125	12.519	14.241	113,76
2.7.	Трошкови дугорочних резервисања	1.103	2.259	64.108	2.837,89
2.8.	Нематеријални трошкови	97.208	89.865	93.298	103,82
3.	Пословни добитак 1-2	125.199	185.191	120.508	65,07
4.	Финансијски приходи	5.369	3.120	22.547	722,66
5.	Финансијски расходи	6.633	19.323	1.169	6,05
6.	Добитак из финансирања 4-5			21.378	
7.	Губитак из финансирања 5-4	1.264	16.203		
8.	Приходи из усклађивања вредности остале имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	28.830	40.146	60.704	151,21
9.	Расходи из усклађивања вредности остале имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	38.523	61.430	41.962	68,31
10.	Остали приходи	4.988	12.037	10.481	87,07
11.	Остали расходи	849	1.541	2.880	186,89
12.	Добитак из редовног пословања пре опорезивања	118.381	158.200	168.229	106,34
13.	Нето добитак пословања који се обуставља, расходи промене рач. политике и исправка грешака из ранијих периода				
14.	Добитак пре опорезивања	118.832	156.814	168.367	107,37
15.	Губитак пре опорезивања				
16.	Порески расход периода	20.929	32.734	35.698	109,05
17.	Одложени порески приходи-расходи периода	-71	429	-622	
18.	Нето добитак	97.832	124.509	132.047	106,5

Табеларни приказ кључних планираних и остварених позиција биланса стања на дан 31.12.2021.

Ред. број	Опис	Реализација 01.01-31.12.2019.	Реализација 01.01-31.12.2020.	Реализација 01.01-31.12.2021.	Индекс
1	2	3	4	5	6
	Актива				
А.	Уписани неуплаћени капитал				
Б.	Стална имовина	46.536	60.367	58.383	96,71
В.	Одложена пореска средства	2.829	3.258	2.635	80,88



Г.	Обртна имовина	834.193	962.751	1.112.503	115,55
Д.	Укупна актива	883.558	1.026.376	1.173.521	114,34
Ђ.	Ванбилансна актива	6.969.025	7.165.671	7.195.229	100,41
	Пасива				
А.	Капитал	783.760	859.353	923.205	107,43
Б.	Дугорочна резервисања и обавезе	35.589	56.309	120.433	213,88
В.	Одложене пореске обавезе		0		
Г.	Краткорочне обавезе	64.209	110.714	129.883	117,31
Д.	Губитак изнад висине капитала		0		
Ђ.	Укупна пасива	883.558	1.026.376	1.173.521	114,34
Е	Ванбилансна пасива	6.969.025	7.165.671	7.195.229	100,41

Из претходно датог табеларног приказа неких од позиција Биланса успеха може се видети да је Друштво у 2021. години остварило укупан приход од 756.564 хиљада динара што је за 13,74% више него 2019 године, односно за 8,24% више него 2021. године.

Структура укупно остварених прихода дата је у табели која следи:

Структура остварених прихода по годинама

Опис	2019.година	2020.година	2021.година	Индекс
2	3	4	5	6=5/4
Пословни приходи	625.332	643.407	662.600	102,98
Финансијски приходи	5.369	3.120	22.547	722,66
Остали приходи	34.472	52.419	71.417	136,24
Укупно приходи	665.173	698.946	756.564	108,24

Из претходно датог табеларног приказа неких од позиција Биланса успеха може се видети да је Друштво у 2021. години остварило укупан расход од 558.197 хиљада динара што је за 2,17% више него 2019 године, односно за 2,96% више него 2021. године. Структура укупно остварених расхода дата је у табели која следи:

**Структура остварених расхода по годинама**

Опис	2019.година	2020.година	2021.година	Индекс
2	3	4	5	6=5/4
Пословни расходи	500.133	458.216	542.092	118,30
Финансијски расходи	6.633	19.323	1.169	6,05
Остали расходи и обезвређења	39.575	64.593	44.936	69,57
Укупни расходи	546.341	542.132	558.197	102,96

Из претходно датих приказа остварених укупних прихода и расхода може се видети да је Друштво у 2021. години остварило бруто добит пре опорезивања у износу од 168.367 хиљада динара, што је за 35% више него 2019 године, односно за 7,36% више него 2021. године.

Преглед оствареног резултата пословања Друштва за период 2019. – 2021. године дат је у табели која следи:

Остварени резултат пословања Друштва по годинама

Опис	2019.година	2020.година	2021.година	Индекс
2	3	4	5	6=5/4
Укупно приходи	665.173	698.946	756.564	108,24
Укупно расходи	546.341	542.132	588.197	108,49
Бруто добит пре опорезивања	118.832	156.814	168.367	107,36
Нето резултат	97.832	124.509	132.047	106,05

Расподелу добити за 2021. 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 билансних позиција (приказаних у табели која следи) утврђени су финансијски показатељи пословања Друштва за 2019. годину и за 2021. годину ради поређења, који су дати у наставку ове тачке:



	2019. година	2020. година	2021. година	Индекс
	1	2	3	4=3/2
Укупни приходи	665.173	698.946	756.564	108,24
Укупни расходи	546.341	542.132	588.197	108,5
Бруто добит	118.832	156.814	168.367	107,37
Нето добит	97.832	124.509	132.047	106,05
Пословни приходи	625.332	643.407	662.600	102,98
Капитал	783.760	859.353	923.205	107,43
Дугорочна резервисања и обавезе	35.589	56.309	120.433	213,88
Краткорочне обавезе	64.209	110.714	129.883	117,31
Краткорочна потраживања, пласмани и готовина	815.093	948.701	1.097.454	115,68
Стална имовина	46.536	60.367	58.383	96,71
Обртна имовина	834.193	962.751	1.112.503	115,55
Укупна актива/пасива	883.558	1.026.376	1.173.521	114,34
Готовина и готовински еквиваленти	753.348	880.466	1.015.362	115,32
Исплаћена добит оснивачу динарима	59.766	48.916	62.254	127,27

* подаци су исказани у 000 динара

У табели која следи приказани су реализовани индикатори пословања у периоду 2019.године до 2021.године.

Реализовани финансијски показатељи пословања Друштва за период 2019-2021. године

		2019. година	2020. година	2021. година
Укупни капитал	Реализација	783.760	859.353	923.205
	% реализације у односу на реализацију претходне године	-	+10%	+7%
Укупна имовина	Реализација	976.298	1.026.376	1.173.521
	% реализације у односу на реализацију претходне године	-	+5%	+14%
Пословни приходи	Реализација	625.332	643.407	662.600
	% реализације у односу на реализацију претходне године	-	3%	3%
Пословни расходи	Реализација	500.133	458.216	542.092
	% реализације у односу на реализацију претходне године	-	-8%	18%



Пословни резултат	Реализација	125.199	185.191	120.508
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	48%	35%
Нето резултат	Реализација	97.832	124.509	132.047
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	27%	6%

	2019. година	2020. година	2021. година
ЕБИТДА	138.702	198.404	134.749
ROA (стопа приноса средстава)	11	12,1	14,30
ROE (стопа приноса капитала)	12,48	14,48	13,46
Оперативни новчани ток	692.719	727.342	802.938
Дуг / капитал	12,73	19,43	27,11
Ликвидност	1299	870	857
% зарада у пословним приходима	20,93	22,45	22,37
Принос на укупан капитал у %	15	18	18
Нето принос на сопствени капитал у %	12	14	14
Пословни нето добитак (стопа нето добитка)	16	19	20
I степен ликвидности	11,73	7,95	7,82
II степен ликвидности	12,69	8,57	8,45
Нето обртни капитал	769.984	852.037	982.620

* износи су исказани у 000 динара

Сви остварени финансијски показатељи пословања Друштва представљају солидну основу за реализацију даљих планираних активности и остварење циљева Друштва у 2022.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 2021. године, смањили смо обим штапаног материјала и фокусирали се на електронску архиву и евиденцију где год је то било могуће.

У 2021. 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, изузев предузете извршне радње да се закључи извршни поступак одређен Решењем о извршењу Првог основног суда у Београду 4Ии-965/2022 од 31.01.2022. године.

Први основни суд у Београду је дана 08.02.2022. године поднео јавном извршитељу предлог за извршење одређен Решењем о извршењу Првог Основног суда у Београду 4Ии-965/2022 од 31.01.2022. године ради намирања новчаног потраживања. Јавни извршитељ је донео Закључак о спровођењу дана 10.02.2022. године којим је наложено Народној банци Србије да се извршење спроведе запленом новчаних средстава са рачуна извршног дужника.

Дана 22.02.2022. године Закључак о спровођењу у целости је извршен.

5. ПЛАНИРАНИ БУДУЋИ РАЗВОЈ

5.1. Циљеви развоја Друштва

Посвећеност унапређењу квалитета живота и рада купаца непокретности у својини Републике Србије поверених на привремено коришћење, управљање и одржавање, увећању вредности државне имовине, етичком, одговорном и професионалном пословању, срж су пословне филозофије и циљеви овог Друштва.

Дефинисањем пословне стратегије Друштва утврђени су перманентни и примарни циљеви и правци његовог деловања и то:

- Очување државне имовине и увећање њене вредности
- Ревитализација свих расположивих непокретности и њихова пуна функционализација
- Доминантна оријентисаност Друштва у остваривању пословне сарадње са дипломатско-конзуларним представништвима, како би се испунила сврха његовог оснивања



- Успостављање функционалног пословног система са циљем увећања наплате потраживања и обезбеђивања адекватних услова за рад запосленима

Један од примарних циљева развоја које Друштво јесте да **постане увек први избор и поуздан партнер дипломатској, као и међународној и домаћој пословној заједници у Републици Србији, при одабиру непокретности за њихове пословне и животне потребе.**

Други примарни циљ Друштва јесте увећање пословне сарадње са дипломатско-конзуларним представништвима у Републици Србији.

Ове циљеве свог даљег развоја Друштво планира да оствари кроз унапређење пословних процеса, а уз примену предности алата који се користи у оквирима пословања, као што је компаративна анализа пословања са пословањем најбољих организација.

Током 2022.године и надаље планирано је остварење следећих циљева:

- заштита 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
- упоређивање квалитета услуга Друштва са квалитетом услуга других привредних субјеката који се баве истом делатношћу
- планирање будућих праваца развоја на основу резултата компаративних анализа
- активно прилагођавање новим трендовима на тржишту некретнина
- задовољење и надмашивање очекивања клијената и пословних партнера
- препознавање потреба клијената и интегрисање у своје интерне процесе у циљу континуираног побољшања услуга
- примена најбоље сопствене праксе
- усавршавање и напредовање на бази искустава најбоље праксе других привредних субјеката
- континуирано мерење и упоређивање са најбољом праксом пословних процеса и услуга
- имплементација примера најбоље пословне праксе у оквиру свог пословања

Циљ Друштва је и даље унапређење корпоративног управљања у Друштву у 2022.години, мотивисано је интерним разлозима, али и усклађено са намером оснивача друштва капитала – Републике Србије, да повећа ниво ефикасности, ефективности и транспарентности њиховог рада.

У претходном периоду, Друштво је обезбедило предуслове за јавност у раду, тако да се у 2022.години планира наставак активности ради постизања још већег степена транспарентности у раду и то кроз мандаторна – законски прописана обавезна обелодањивања и добровољна обелодањивања.



У 2022.години Друштво планира и да активно ради на реализацији активности како би Дипос бренд био препознатљивији, имиџ Друштва био унапређен, а самим тим постигли и бољи пословни резултати Друштва. 2022.година ће бити и година јубилеја 60 година пословања Друштва.

С тим у вези, Друштво планира да 2022.годину обележи у духу шездесетогодишњице постојања Друштва.

Активностима које су предвиђене Маркетинг Планом у 2022.години Друштво планира да постигне интензивније присуство на тржишту некретнина и додатно ширење свести о бренду Друштва међу кључним циљним групама, да повећа броја купаца и одржи лојалност садашњих купаца.

Сем редовних планираних пословних активности током 2022.године:

- Друштво планира да настави активности са Агенцијом за реституцију у вези са враћањем објеката који су у фонду непокретности Друштва у поступку натуралне реституције старим власницима. Уколико би дошло до промене броја непокретности који су Друштву дати на привремено коришћење, управљање и одржавање, за које постоје захтеви за натуралну реституцију, а услед доношења решења Агенције за реституцију и предаје у државину непокретности старим власницима, може доћи до потребе за новим сагледавањем прихода и расхода за 2022. годину и у зависности од износа и до припрема Програма о изменама и допунама Програма пословања за 2022. годину,
- Друштво планира да настави започете активности и интензивира сарадњу са Владом Републике Србије, Министарством спољних послова РС, Министарством привреде РС, Министарством финансија РС и Републичком дирекцијом за имовину РС, а у вези са активностима на изградњи новог Дипломатског клуба у Београду.

Остварен резултат пословања све укупни, као и остварени финансијски резултат за 2021.годину представља солидну основу за реализацију планираних активности и остварење циљева Друштва у 2022.години.

6. АКТИВНОСТИ ИСТРАЖИВАЊА И РАЗВОЈА

6.1. Активности истраживања тржишта некретнина

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 некретнина у Београду.

Друштво се приликом утврђивања висине закупнине 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 закупнине.

Имајући у виду да је основна делатност Друштва издавање у закуп некретнина у власништву Републике Србије, стање на тржишту некретнина у погледу актуелних трендова са аспекта висина закупнина 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 кредибилан 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 некретнина „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 некретнина 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.

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 бренд Дипос-а.

У циљу даљег развоја и унапређења услуга и пословања, Друштво планира да ојачава и интензивира маркетиншке активности на тржишту некретнина, са циљем активне промоције својих услуга, посебно услуге одржавања непокретности која је саставни део услуге закупа.

Ради достизања адекватног и жељеног степена конкурентности, на тржишту наставиће се са интензивним праћењем и анализом трендова на тржишту некретнина у Београду, а следствено томе ће се креирати мере које ће Друштву омогућити да закључене уговоре о закупу одржи на снази и прилагоди своје пословање актуелним трендовима.



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.

Имајући у виду чињеницу да је држава власник капитала овог Друштва у наредној 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.

Унапређење корпоративног управљања у Друштву мотивисано је интерним разлозима, 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 наредном периоду, а која се планира са аспекта унапређења система корпоративног управљања јесте реализација активности на повећању нивоа свести запослених о важности овог процеса, знања у тој области као и воље да се тај процес спроведе у оквиру Друштва.

Сходно наведеном, планове активности Друштва у наредном периоду су:

- организација обуке из области корпоративног управљања као што су: стратешко и оперативно планирање, контрола перформанси, финансије, рачуноводство, ревизија, маркетинг, комуницирање са јавношћу, управљање променама и друго.
- организација обуке из области система ФУК са циљем јачања свест о користима система ФУК путем обука директора, руководиоца ФУК и чланова радних група за ФУК.
- унапређење поступака система интерних контрола који ће се редовно и системски одвијати унутар Друштва ради остваривања постављених циљева и управљања ризицима
- примена 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:
 1. да се ресурси Друштва користе у смеру најбољег задовољења циљева Друштва
 2. да информације у финансијским извештајима буду истинито и објективно презентоване и
 3. да пословање Друштва буде усклађено с важећом законском регулативом

Друштво током 2022.године и надаље планира да активно спроводи и додатне активности на унапређењу постојеће и развоју ефикасне кадровске политике, укључујући развој критеријума за утврђивање њене ефикасности и доследном праћењу кадровских политика.

Будући да је за ефективно функционисање система интерних контрола неопходан развој и одржавање адекватног система информација и комуникација, Друштво у



2022.години, са циљем унапређења процеса корпоративног управљања планира и надоградњу и додатни развој система управљања информацијама и документима у Друштву – ДМС, кроз интеграцијом са другим апликативним софтверским решењима који се користе у Друштву, а који су подршка базичних процеса.

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

Друштво на дужи рок планира да активно ради на реализацији активности како би Дипос бренд био још препознатљивији, имиџ Друштва био додатно унапређен, а самим тим постигли и бољи пословни резултати Друштва.

У 2022.години, Друштво ће обележити 60 година пословања, те с тим у вези, планирано је да се наредна календарска и пословна година обележи у духу шездесетогодишњице постојања Друштва.

Активностима које су предвиђене Маркетинг Планом у 2022.години Друштво ће настојати да буде још интензивније присутно на тржишту некретнина и додатно прошити свест о бренду Друштва међу кључним циљним групама, да повећа броја купаца и одржи лојалност садашњих купаца.

Кроз стратешко планирање маркетиншких активности биће дат додатни допринос бољој контроли ресурса и мерењу резултата у процесу аквизиције нових купаца.

Канали за комуникацију маркетиншких активности које Друштво планира да користи надаље са циљним групама су: друштвене мреже, корпоративни сајт Друштва, медији, догађаји и “crossover” промоција.

7. ИНФОРМАЦИЈЕ О ОТКУПУ СОПСТВЕНИХ УДЕЛА

Друштво „Дипос“ д.о.о. у току 2021. 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 31.12.2021. године износе 312.706 хиљаде динара, а на исти дан 2020. године износила су 345.03 хиљада динара.

Старосна структура ових потраживања је следећа:

- потраживања од купаца до 120 дана старости на дан 31.12.2021. године износе 66.844 хиљада динара и чине 21,38% укупних потраживања
- потраживања од купаца преко 120 дана старости износе 245.862 хиљада динара и чине 78,62% и она се у пуном износу налазе на исправци вредности.

Старосна структура потраживања до 120 дана старости дата је у табели која следи:

Година	Недоспела	0-30 дана	31-59 дана	60-89 дана	90-120 дана	Укупно
2019	4.172	25.912	8.960	7.013	13.340	59.397
2020	4.533	29.097	9.444	7.655	15.297	66.026
2021	3.072	31.963	14.924	7.080	9.805	66.844

* износи су исказани у хиљадама динара

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

9.2. Управљање обавезама према добављачима

Обавезе према добављачима дан 31.12.2021. године односе се на пре свега на обавезе по основу набавке добара, извршених радова и пружених услуга у износе 56.520 хиљада динара, а на исти дан 2020. године износиле су 29.718 хиљада динара

Добављачи по основу потраживања не обрачунавају камате за евентуално ккаашнјеенје приликом измириванја 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 курса страних валута,
- ризик од промене цена,
- ризик од промене каматних стопа

10.1.1. Ризик од промене курса страних валута

Друштво је изложено девизном ризику преко готовине и готовинских еквививалената, 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 уговарањем 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 реализује 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 2021. 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.

Преглед ризика којима је друштво изложено, које континуирано прати, мери и примењује мере за њихово управљање дати су у табели која следи:



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

Ризик	Ефекат ризика	Планиране активности у случају појаве ризика
Губитак ДКП закупаца	Висок ризик	Без посебног третмана. Влада РС доноси одлуке о давању Друштву на управљање непокретности у својини РС.
Реституција	Висок ризик	Друштво планира активности на унапређењу квалитета услута, 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.
Ванредне ситуације	Висок ризик	Без посебног третмана. Агенција за реституцију доноси решења о враћању непокретности у свијину бившим власницима.
Осцилација девизног курса	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.
Немогућност наплате потраживања након окончања судских спорова	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.
Нелојална конкуренција	Висок ризик	Друштво планира да настави са интензивним активностима на превенцији судских спорова у смислу провере солвентности закупаца пре закључења Уговора о закупу и обезбеђивању адекватних средстава обезбеђења приликом закључења Уговора о закупу.
Кретања на тржишту некретнина	Висок ризик	Друштво планира активности на унапређењу квалитета услута, 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.
Судски спорови	Висок ризик	Негативни тренд у кретању висина закупнина (пад висине закупнине) на тржишту може бити од утицаја на висину прихода који се остварује од закупа непокретности којима Друштво управља.
Репутациони ризик	Висок ризик	Друштво планиран да настави са активностима на провери солвентности закупаца пре закључења Уговора о закупу, на обезбеђивању адекватних средстава обезбеђења приликом закључења Уговора о закупу у циљу превенције судских поступака.



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.

Управљање ванредном ситуацијом изазваном вирусом „SARS-Co-2“

На пословање Друштва од утицаја и током 2021. године је био и глобални ризик и изазов, као и претходне године, епидемија изазвана вирусом „SARS-Co-2“ која је имала негативан утицај и на домаће тржиште и домаћу економију.

Руководство Друштва је током и 2021. године предузимало све неопходне и здравствене мере превенције и борбе против пандемије овог вируса.

Процес пословања Друштва организован је био уз високе мере заштите здравља запослених и усмерен на обезбеђењу континуитета у пословању Друштва и остварењу постављених циљева и пословних активности.

Београд, јун 2022.године

Директор

Ђоко Кривокапић

Ђоко
Кривока
пић

Digitally signed
by Ђоко
Krivokapić
Date:
2022.06.14
11:21:16
+02'00'