



SKUPŠTINI **" DIPOS" DOO , BEOGRAD**

Mišljenje

Izvršili smo reviziju priloženih finansijskih izveštaja privrednog društva " DIPOS" doo, Beograd (u daljem tekstu: "Društvo"), koji obuhvataju bilans stanja na dan 31. decembra 2023. 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, finansijski izveštaji istinito i objektivno po svim materijalno značajnim aspektima prikazuju finansijski položaj privrednog društva " DIPOS" doo, Beograd na dan 31.decembra 2023. 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

Reviziju smo izvršili u skladu sa Međunarodnim standardima revizije primenjivim 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 .

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 2023.godine

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.

Izveštaj nezavisnog revizora – nastavak

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 2023. godine,
- Priloženi Godišnji izveštaj o poslovanju za 2023. 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 sprovedeli, 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 91.678 hiljada dinara (bez kamate i troškova sudskih sporova). Kao što je obelodanjeno u napomeni 16 uz finansijske izveštaje Društvo je izvršilo rezervisanja po osnovu sudskih sporova u iznosu od 36.055 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.

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.

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 zaobilaženje 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.

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, 29.05.2024. godine

Ovlašćeni licencirani revizor

Vesna Garić

Vesna Garić
200059522

Digitally signed by Vesna Garić
200059522
DN: c=RS,
serialNumber=CA:RS-200059522,
serialNumber=PNORS-05129651776
56, sn=Garić, givenName=Vesna,
cn=Vesna Garić 200059522
Date: 2024.05.29 11:53:02 +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 31.12.2023. 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		67.651	56.611	
01	I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003	4	16.370	6.091	
010	1. Улагања у развој	0004				
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005		14.572	6.091	
013	3. Гудвил	0006				
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у лизинг и нематеријална имовина у припреми	0007		1.798		
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008				
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009	5	49.626	48.715	
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010				
023	2. Постројења и опрема	0011		49.460	48.715	
024	3. Инвестиционе некретнине	0012				
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013		166		
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		1.655	1.805	

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	209	287	
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	1.446	1.518	
28 (део), осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029	8	3.244	2.805	
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057+ 0058)	0030		1.266.536	1.138.032	
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	9	9.797	8.178	
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032		2.857	2.908	
11 и 12	2. Недовршена производња и готови производи	0033				
13	3. Роба	0034		1.899	2.149	
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035		5.041	3.121	
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	34.669	50.440	
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039		34.669	50.440	
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	4.225	16.559	
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045		4.217	14.316	
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046			2.235	
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047		8	8	
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	12	404.548	94	
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		93	94	
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		404.455		
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	13	798.534	1.049.466	
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058	14	14.763	13.295	
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		1.337.431	1.197.448	
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060		6.789.089	7.173.140	
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401	15	1.122.112	1.000.334	
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		675.096	553.318	
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409		481.742	410.166	
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		193.354	143.152	
	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		105.339	90.884	
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	16	53.817	40.461	
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417		17.762	17.158	
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419		36.055	23.303	
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420	17	51.522	50.423	
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		894	3.045	
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		50.628	47.378	
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		109.980	106.230	
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433	18	3.058	4.331	
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		3.058	4.331	
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	48.089	52.720	
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	20	45.558	37.962	
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		43.154	35.562	
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446				
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448		2.404	2.400	
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449		9.383	1.018	

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	119	303	
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додатну вредност и осталих јавних прихода	0451		120	715	
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452	22	9.144	0	
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	3.892	10.199	
	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		1.337.431	1.197.448	
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457	24	6.789.089	7.173.140	

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).

Bojana
Martinović
Ć

Digitally signed
by Bojana
Martinović
Date: 2024.03.28
16:04:30 +01'00'

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 01.01.2023. до 31.12.2023. 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		661.574	669.579
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	26	5.999	19.257
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006		5.999	19.257
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007			
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1008		202	295
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	655.373	650.027
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		475.211	510.790
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	28	31.978	29.914
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	29	151.033	150.649
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017		107.715	95.693
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018		16.319	15.454
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019		26.999	39.502
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020		17.212	15.312
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021			
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	30	170.814	202.263
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023	31	29.880	24.154
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	32	74.294	88.498

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		186.363	158.789
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026			
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	33	6.634	17.290
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029		5.902	161
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030		732	17.129
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031			
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	34	18.341	5.707
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034		419	570
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035		17.922	5.128
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036			9
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037			11.583
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038		11.707	
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039	35	45.231	27.078
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040	36	11.159	34.923
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	37	35.824	7.561
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	38	12.299	1.897
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		749.263	721.508
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		517.010	553.317
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045		232.253	168.191
	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			5.279
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		2.247	0
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		230.006	173.470

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	37.091	30.488
722 дуг. салдо	II. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ РАСХОДИ ПЕРИОДА	1052			
722 пот. салдо	III. ОДЛОЖЕНИ ПОРЕСКИ ПРИХОДИ ПЕРИОДА	1053		439	170
723	Т. ИСПЛАЋЕНА ЛИЧНА ПРИМАЊА ПОСЛОДАВЦА	1054			
	Ћ. НЕТО ДОБИТАК (1049 - 1050 - 1051 - 1052 + 1053 - 1054) ≥ 0	1055		193.354	143.152
	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).

Bojana
Martinović
Đ

Digitally signed
by Bojana
Martinović
Date: 2024.03.28
16:05:05 +01'00'

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 01.01.2023. до 31.12.2023. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	А. НЕТО РЕЗУЛТАТ ИЗ ПОСЛОВАЊА				
	I. НЕТО ДОБИТАК (АОП 1055)	2001		193.354	143.152
	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) добиси	2013			
	б) губици	2014			
336	4. Добици или губици по основу инструмената заштите ризика (хеџинга) новчаног тока				
	а) добиси	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) добиси	2017			
	б) губици	2018			
	I. ОСТАЛИ БРУТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2003 + 2005 + 2007 + 2009 + 2011 + 2013 + 2015 + 2017) - (2004 + 2006 + 2008 + 2010 + 2012 + 2014 + 2016 + 2018) ≥ 0	2019			
	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		193.354	143.152
	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).

Bojana
Martinović

Digitally signed by
Bojana Martinović
Date: 2024.03.28
16:05:36 +01'00'

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 01.01.2023. до 31.12.2023. године

- у хиљадама динара -

Позиција	ОПИС	АОП	Основни капитал (група 30 без 306 и 309)		Остали основни капитал (рн 309)		Уписани а неуплаћени капитал (група 31)		Емисиона премија и резерве (рн 306 и група 32)
			2	АОП	3	АОП	4	АОП	
	1								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	476.189	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	476.189	4057		4066	
4.	Нето промене у ____ години	4040		4049	77.129	4058		4067	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4041		4050	553.318	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	553.318	4061		4070	
8.	Нето промене у ____ години	4044		4053	121.778	4062		4071	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4045		4054	675.096	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	923.205	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	923.205	4084	
4.	Нето промене у ____ години	4076		4085	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4077	1.000.334	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	1.000.334	4088	
8.	Нето промене у ____ години	4080		4089	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4081	1.122.112	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).

Bojana
Martinović
Ć

Digitally signed
by Bojana
Martinović
Date: 2024.03.28
16:06:07 +01'00'

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 01.01.2023. до 31.12.2023. 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	757.118	751.597
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	740.729	736.681
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003		
3. Примљене камате из пословних активности	3004	713	101
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	15.676	14.815
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	491.073	643.295
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	272.004	357.258
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008		
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	160.403	153.628
4. Плаћене камате у земљи	3010	392	566
5. Плаћене камате у иностранству	3011		
6. Порез на добитак	3012	25.713	38.415
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	31.514	91.167
8. Остали одливи из пословних активности	3014	1.047	2.261
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015	266.045	108.302
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	180	
1. Продаја акција и удела	3018		
2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3019	180	
3. Остали финансијски пласмани	3020		
4. Примљене камате из активности инвестирања	3021		
5. Примљене дивиденде	3022		
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023	32.651	15.718
1. Куповина акција и удела	3024		
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3025	32.651	15.718

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	32.471	15.718
V. ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА			
I. Приливи готовине из активности финансирања (1 до 7)	3029	9.647	2.590
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	9.323	2.590
7. Остале краткорочне обавезе	3036	324	
II. Одливи готовине из активности финансирања (1 до 8)	3037	479.892	69.366
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	404.900	
7. Финансијски лизинг	3044	3.416	3.343
8. Исплаћене дивиденде	3045	71.576	66.023
III. Нето прилив готовине из активности финансирања (I - II)	3046		
IV. Нето одлив готовине из активности финансирања (II - I)	3047	470.245	66.776
Г. СВЕГА ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3001 + 3017 + 3029)	3048	766.945	754.187
Д. СВЕГА ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3006 + 3023 + 3037)	3049	1.003.616	728.379
Ђ. НЕТО ПРИЛИВ ГОТОВИНЕ (3048 - 3049) ≥ 0	3050		25.808
Е. НЕТО ОДЛИВ ГОТОВИНЕ (3049 - 3048) ≥ 0	3051	236.671	
Ж. ГОТОВИНА НА ПОЧЕТКУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА	3052	1.049.466	1.015.362
З. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3053	13	8.572
И. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ ПО ОСНОВУ ПРЕРАЧУНА ГОТОВИНЕ	3054	14.274	276
Ј. ГОТОВИНА НА КРАЈУ ОБРАЧУНСКОГ ПЕРИОДА (3050 - 3051 + 3052 + 3053 - 3054)	3055	798.534	1.049.466

у _____

Законски заступник

дана _____ 20____ године



НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ ЗА 2023. ГОДИНУ

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



У Београду, 28.03.2024. године



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	6
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	9
3.6.	Залихе	10
3.7.	Краткорочна потраживања и пласмани	10
3.8.	Обавезе.....	10
3.9.	Дугорочна резервисања.....	10
3.10.	Приходи и расходи	10
3.11.	Порези и доприноси.....	11
3.12.	Финансијски инструменти.....	11
3.13.	Промене рачуноводствених политика.....	11
3.14.	Значајне рачуноводствене процене	11
3.15.	Накнадно установљене грешке	13
4.	НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА	13
5.	НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА	13
6.	УЧЕШЋА У КАПИТАЛУ	14
7.	ОСТАЛИ ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ.....	14
8.	ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА.....	15
9.	ЗАЛИХЕ.....	15
10.	ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ	15
11.	ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА.....	16
12.	КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ	16
13.	ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА.....	16
14.	АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	17



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

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



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 с 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.

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.



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

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 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, 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. Анекс V бр 2.1.У-0002/2022 од 12.04.2022.године, Анекс VI број 2.1.У-0003/2022 од 11.08.2022.године који садржи и пречишћени Списак непокретности са стањем на дан 01.08.2022.године, који је утврђен Закључком Владе Републике Србије Број: 05 бр.464-5154/2022 од 30.06.2022.године, Анекс VII број 2.1.У-0001/2023 од 03.02.2023. године који садржи и пречишћени Списак непокретности са стањем на дан 27.12.2022.године који је утврђен Закључком Владе Републике Србије Број: 05 бр.360-11243/2022 од 12.01.2023.године и Анекс VIII број 2.1.У-0003/2023 од 28.11.2023. године који садржи и пречишћени Списак непокретности са стањем на дан 26.10.2023.године који је утврђен Закључком Владе Републике Србије Број: 05 бр.46-11289/2023 од 20.11.2023.године.

Просечан број запослених у Друштву у 2023. години је 55 (у 2022. години 55).

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 врше у складу са важећим Законом о рачуноводству, као и у складу са осталом применљивом подзаконском регулативом.

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

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

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

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

Приложени финансијски извештаји су састављени у складу са захтевима Правилника о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за привредна друштва, задруге и предузетнике (Службени гласник Републике Србије број 89/2020) и Правилника о садржини и форми 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 2022. годину који су били и предмет ревизије.

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 2023. годину 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 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.



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

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 користан век трајања.

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

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

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

Амортизација некретнина, постројења и опреме исказана у финансијским извештајима за 2023. годину и раније године обрачуната је применом следећих стопа амортизације на набавну вредност некретнина, постројења и опреме:

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.	Опрема за загревање просторија		
	- клима уређаји	6	16,67%
	- остала опрема	9	11,11%
3.2.	Опрема за одржавање просторија		
	- усисивачи	4	25,00%
3.3.	Намештај		
	- канцеларијски намештај – дрвени	8	12,50%
	- канцеларијски намештај – метални	10	10,00%
	- канцеларијски намештај – остало	9	11,11%
4.	<i>Остала опрема и инвентар</i>		



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

	- 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.

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 Народне банке Србије важећим на дан трансакције. За потраживања која нису наплаћена у року од 120 дана од дана доспећа врши се исправка вредности у пуном износу (2022. године – 120 дана од дана доспећа).

Потраживања исказана у страниој 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.

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 писани 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.

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 презентиране вредности средстава и обавеза, као и обелодањивање потенцијалних потраживања и обавеза на дан састављања финансијских извештаја, као и прихода и расхода у току извештајног периода.

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



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

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.

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.



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

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.

4. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА

Нематеријална улагања се састоје од купљених лиценци и софтвера. Вредност нематеријалне имовине на дан 31.12.2023. године износи 16.370 хиљада динара (вредност нематеријалне имовине на дан 31.12.2022. године износила је 6.091 хиљада динара).

5. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА

Кретања на рачунима некретнина, постројења и опреме и нематеријалним улагањима у 2023. години су била следећа:

	Нематеријална имовина	Опрема	Свега
Набавна вредност			
Стање 31.12.2022. године	11.304	130.602	141.906
Набавке у 2023. години	11.191	17.458	28.649
Преноси	-	0	0
Отуђења			
Стање 31.12.2023. године	22.495	148.060	170.555
Исправка вредности			
Стање 31.12.2022. године	5.213	81.887	87.100
Амортизација за 2023. годину	912	16.300	17.212



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

Отуђења	-	247	247
Стање 31.12.2023. године	6.125	98.434	104.559
Садашња вредност			
Стање 31.12.2022. године	6,091	48.715	54.806
Стање 31.12.2023. године	16.370	49.626	65.996

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.

6. УЧЕШЋА У КАПИТАЛУ

	31.12.2023.	31.12.2022.
Акције Политике (учешће 0,8%)	15.783	15.783
Акције Привредне банке Београд (1,45%)	30.751	30.751
Свега	46,534	46.534
Минус: Исправка вредности	(46.325)	(46.247)
Нето вредност:	209	287

Над Привредном банком Београд покренут је поступак стечаја и за укупну вредност тих акција извршена је исправка вредности. Преостала вредност од 209 хиљада динара (31. децембра 2022. године - 287 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 2023. године у износу од 1.446 хиљада динара (31.12.2022. године – 1.518 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.



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

8. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА

	31.12.2023.	31.12.2022.
Стање на почетку године	2.805	2.635
Одложени порески приходи/(расходи)	439	170
Стање на крају године	3.244	2.805

9. ЗАЛИХЕ

	31.12.2023.	31.12.2022.
Материјал, резервни делови, алат и инвентар	2.857	2.908
Роба	1.899	2.149
Плаћени аванси за залихе и услуге	5.150	3.230
Исправка вредности аванса	(109)	(109)
Свега:	9.797	8.178

10. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ

	31.12.2023.	31.12.2022.
Потраживања од купаца у земљи	226.967	303.619
Исправка вредности потраживања	(192.298)	(253.179)
Свега:	34.669	50.440

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 2023. и 2022. године је било следеће:

	31.12.2023.	31.12.2022.
Стање на почетку године:	253.179	245.862
Исправка вредности потраживања	9.716	35.397
Укидање исправке у корист прихода	(70.597)	(28.080)
Отписи и остало	(-)	(-)
Стање на крају године:	192.298	253.179



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

Старосна структура потраживања је следећа:	ИЗНОС	%
Потраживања од купаца која доспевају до 120 дана	34.669	15,27
Потраживања од купаца која доспевају преко 120 дана	192.298	84,73
Укупна потраживања	226.967	100,00

11. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА

	31.12.2023.	31.12.2022.
Остала потраживања	4.217	14.316
Потраживање за више плаћен порез на добит	-	2.235
Потраживања по основу претплата	8	8
Свега:	4.225	16.559

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 на дан 31.12.2023. године износе 404.548 хиљада динара (на дан 31.12.2022. године - 94 хиљаде динара) и односе се на:

- краткорочне позајмице у земљи, које су на дан 31. децембар 2023. године износиле 93 хиљаде динара (31. децембра 2022. године – 94 хиљаде динара)
- краткорочно орочена девизна средства код банака у земљи, која на дан 31. децембар 2023. године износе 404.455 хиљада динара.

13. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА

	31.12.2023.	31.12.2022.
Текући (пословни) рачуни	834	5.955
Благајна	34	50
Девизни рачуни	797.666	1.043.461
Остала новчана средства	-	-
Свега:	798.534	1.049.466

Друштво пословне рачуне има отворене код следећих пословних банака:
ОТП банка Србија ад, Банка Поштанска штедионица и Алта банка ад.
Друштво је на дан 31.12.2023. године усагласило стање са пословним банкама путем ИОС-а.



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

14. АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА

	31.12.2023.	31.12.2022.
Унапред плаћени трошкови	8.924	9.411
Потраживања за нефактурисани приход	5.834	3.440
Остала активна временска разграничења	5	444
Свега:	14.763	13.295

Унапред плаћени трошкови на дан 31.12.2023. године износе 8.924 хиљада динара (31.12.2022 године – 9.411 хиљада динара) односе се на унапред плаћене трошкове осигурања имовине и претплате за стручну литературу.

Потраживања за нефактурисани приход на дан 31.12.2023. године износи 5.834 хиљаде динара (31.12.2022. године – 3.440 хиљада динара) и односи се на потраживања по основу префактурисаних трошкова закупцима за месец децембар 2023. године.

Остала временска разграничења на дан 31.12.2023.године износе 5 хиљада динара (31.12.2022.године – 444 хиљаде динара) односе се на разграничени ПДВ у фактурама добављача.

15. КАПИТАЛ

Промене на капиталу и резервама у 2021. и 2022. години су биле следеће:

	Основни капитал	Резерве	Нераспо- ређени добитак	Укупан капитал
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 запослен			(4.482)	(4.482)
Стање 31.12. 2021. године	38.984	408.032	476.189	923.205
Добитак за 2022. годину			143.152	143.152
Пренос добити у буџет РС			(66.023)	(66.023)
Стање 31.12. 2022. године	38.984	408.032	553.318	1.000.334
Добитак за 2023. годину			193.354	193.354
Пренос добити у буџет РС			(71.576)	(71.576)
Стање на дан 31.12.2023. године	38.984	408.032	675.096	1.122.112



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. 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.

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

Пренос у буџет износа од 71.576 хиљада динара по основу расподеле добити за 2022. годину извршен је у складу са одлуком Скупштине „Дипос“-а бр. 1.2.2. ИН-0010/23 од 27.06.2023. године, а сагласност на Одлуку је дата Закључком Владе Републике Србије 05 Број: 41-6636/2023 од 27.07.2023. године.Пренос средстава у Буџет извршен је 29.08.2023..године.

16. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА

Кретање на рачуну дугорочних резервисања за бенефиције запослених у 2023. години и 2022. години је било следеће:

Резервисања за накнаде и бенефиције запослених

	31.12.2023.	31.12.2022.
Стање на почетку године:	17.158	11.892
Укалкулисане обавезе	2.298	5.823
Трошкови периода	-	-
Извршене исплате	(1.694)	(557)
Остале промене	-	-
Стање на крају године:	17.762	17.158



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

Остала дугорочна резервисања

	31.12.2023.	31.12.2022.
Остала дугорочна резервисања (судски спорови)	36.055	23.303
Свега дугорочна резервисања :	53.817	40.461

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 8,0%.

Као основица за обрачун резервисања за отпремнине за пензију је узет троструки износ просечне зараде запосленог (октобар, новембар и децембар 2023.године), сходно Интерним актима Друштва. Као основица за обрачун јубиларних награда узета је просечна нето зарада запосленог остварена у Дипосу у претходна 3 месеца у односу на месец исплате јубиларне награде запосленог у Дипосу за 2023. годину, с тим што се за навршених 10 година рада у Дипосу укалкулисава 1 просечна нето зарада запосленог, за 20 година рада 1,25 просечне нето зараде запосленог, за 30 година рада 1,5 просечне нето зараде запосленог, за 35 година рада 1,75 просечне нето зараде запосленог, а за 40 година рада 2 просечне нето зараде запосленог. Као стопа раста зарада узета је стопа од 9%.

Дугорочна резервисања односе се и на резервисања за судске спорове која су извршена на основу процене стручних служби и адвокатске канцеларије која води предметне судске процесе. Процена је извршена на основу статуса судских спорова на дан 31.12.2023. године. Дугорочна резервисања за судске спорове исказују укалкулисане потенцијалних обавеза у складу са Одељком 21 МСФИ за МСП.

Почетно стање на дан 01.01.2023. године на позицији резервисања за судске спорове износи 23.303 хиљаде динара. На дан 31.12.2023. године је укинут износ од 14.829 хиљада динара, а укалкулисан износ од 27.581 хиљада динара, па салдо на дан 31.12.2023. године износи 36.055 хиљада динара.

17. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

	31.12.2023.	31.12.2022.
Обавезе по основу финансијског лизинга	894	3.045
Остале дугорочне обавезе - примљени депозити закупаца	50.628	47.378
Свега:	51.522	50.423

Примљени депозита закупаца на дан 31.12.2023. године износе 50.628 хиљада динара (31.12.2022. године 47.278 хиљада 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 84, број укупних обавеза је 221, и проценат усаглашености је 73,78%.



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

18. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ

Краткорочне финансијске обавезе на дан 31. децембра 2023. године у износу од 3.058 хиљада динара (31. децембра 2022 – 4.311 хиљада динара) односе се на део обавеза по основу финансијског лизинга, које доспевају у року до једне године.

19. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ

Примљени аванси, на дан 31. децембра 2023. године у износу од 48.089 хиљада динара (31. децембра 2022 – 52.720 хиљада динара) односе се на примљене авансе од купаца за услуге и унапред наплаћене закупнине.

Извршено је усаглашавање обавеза са закупцима по основу обавеза за унапред плаћену закупнину и број неусаглашених обавеза је 83, број укупних обавеза је 247, проценат неусаглашености је 0,91% и проценат усаглашености је 99,09%.

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

Извршено је усаглашавање обавеза по основу примљених депозита (краткорочни депозити) и број неусаглашених депозита је 41, број укупних обавеза је 88, проценат неусаглашености је 21,34 % и проценат усаглашености је 78,36 %.

20. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА

	31.12.2023.	31.12.2022.
Добављачи у земљи	43.154	35.562
Остале обавезе из пословања	2.404	2.400
Свега:	45.558	37.962

Стање усаглашености обавеза за 2023. годину:

Извршено је усаглашавање обавеза из пословања и број неусаглашених обавеза је 1, број укупних обавеза је 127, и проценат усаглашености је 91,47%.

Обавезе према добављачима у земљи на дан 31.12.2023.године износе 43.154 хиљада динара (31.12.2022. године – 35.562 хиљаде динара) односи се на обавезе према добављачима по основу набавке добара, по основу извршених радова и пружених услуга.



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

21. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

	31.12.2023.	31.12.2022.
Обавезе по основу зарада и накнада зарада	75	191
Остале обавезе	44	112
Свега:	119	303

22. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОБИТ

	31.12.2023.	31.12.2022.
Обавезе за порез на добит	9.144	-
Остале обавезе за порезе и доприносе	-	-
Свега:	9.144	-

23. ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА

	31.12.2023.	31.12.2022.
Укалкулисани трошкови	3.892	10.199
Унапред наплаћени приходи	-	-
Свега:	3.892	10.199

24. ВАНБИЛАНСНА ЕВИДЕНЦИЈА

	31.12.2023.	31.12.2022.
Објекти Дирекције за имовину Републике Србије	8.476.352	8.859.214
Земљиште на коме се налазе пренете непокретности	9.018	9.018
Опрема Републичке дирекције за имовину РС	3.817	3.859
Опрема Министарства спољних послова СЦГ	3.934	4.062
	3.195	3.260
Туђа основна средства и инвентар		
Исправка вредности објеката и опреме	(2.310.478)	(2.311.912)
Менице добављача и купаца	91.581	83.462
Спорна потраживања и потраживања од амбасаде ДР Конго	511.670	522.177
Свега:	6.789.089	7.173.140



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

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

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

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

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

Такође, у 2023. години извршена је корекција приказаних објеката Закључком Владе РС 05 Број: 360-11243/2022 од 12.01.2023. године и Закључком Владе РС 05 Број: 46-11289/2023 од 20.11.2023. године.

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

Руководство Дипоса потписује Споразум са Амбасадом Демократске Републике Конго о висини обавеза које Амбасада има према Друштву Дипос. Последњи Споразум је потписан 21.03.2021. године. Обрачун камате на обавезе које Амбасада Републике Конго има према Друштву Дипос обрачунате су за 2022. и 2023.годину у складу са наведеним Споразумом.

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 30.11.2023. године својим дужницима и повериоцима доставило списак неплаћених обавеза у виду извода отворених ставки.

Стање неусаглашених потраживања на претходно наведени датум је следеће:

ДИПОС д.о.о.

ПРЕГЛЕД ПОТРАЖИВАЊА ОД КУПАЦА - ЗА ПОТРЕБЕ УСАГЛАШАВАЊА ИОС-А - 30.11.2023. ГОДИНЕ

Од конта: 20410

До конта: 20460

ОЈ: ПРИКАЗ ЗА СВЕ ОРГАНИЗАЦИОНЕ ЈЕДИНИЦЕ



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

Датум: 01.01.2022 - 30.11.2023.

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	4.729.067,50	4.729.067,50	0,00	0,00	100,00	61	59	2	3,28
2	Купци у земљи-СТАНОВИ РС-ПОРЕСКИ ОБВЕЗНИЦИ	47.407.307,27	46.290.298,18	1.117.009,09	2,36	97,64	100	80	20	20,00
3	Купци у земљи-СТАНОВИ РС-правна лица без пдв-а	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	1	1	0	0
4	Купци у земљи-СТАНОВИ РС-ФИЗИЧКА ЛИЦА	7.280.765,99	4.377.504,17	2.903.261,82	39,88	60,12	173	97	76	43,39
5	Купци у земљи - Префактурисавање и услуге са ПДВ-ом	2.503.173,78	2.119.386,66	383.787,12	15,33	84,67	66	49	17	25,76
6	Купци у земљи-префактурисавање и услуге без ПДВ-а	514.771,62	125.492,64	389.278,98	75,62	24,38	23	17	6	26,08
		62.435.086,16	57.641.749,15	4.793.337,01	7,67	92,40	424	303	121	28,54

USAGLAŠENO

= %

92,40

424

121

26. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГЕ

Приходи од продаје услуга исказани у билансу успеха за 2023. годину у износу од 5.999 хиљада динара (2022 – 19.257 хиљада динара) односе се на фактурисане извршене услуге грејања, услуге одржавања објеката и остале услуге.

27. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ

	2023	2022
Приходи од закупнина	646.368	635.594
Остали пословни приходи	9.005	14.433
Свега:	655.373	650.027

Приходи од закупнина на дан 31.12.2023. године износе 646.368 хиљада динара (2022 – 635.594 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.



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

28. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ

Трошкови материјала:

	2023	2022
Трошкови сировина	1.951	1.726
Трошкови режијског материјала и резервних делова	13.102	13.676
Трошкови једнократног отписа алата и инвентара	1.828	589
Свега:	16.881	15.991

Трошкови режијског материјала и резервних делова на дан 31.12.2023. године износе 13.102 хиљаде динара (31.12.2022. године – 13.676 хиљада динара) односе се трошкове канцелариског материјала, грађевинског материјала, електро материјала, трошкове санитарне опреме и слично.

Трошкови горива и енергије:

	2023	2022
Трошкови електричне енергије	4.548	4.109
Трошкови горива и остале енергије	10.549	9.814
Свега:	15.097	13.923
Укупно трошкови материјала, горива и енергије:	31.978	29.914

29. ТРОШКОВИ ЗАРАДА

	2023.	2022.
Трошкови зарада и накнада зарада (брото)	107.715	95.693
Трошкови доприноса на терет послодавца	16.319	15.454
Трошкови накнада по уговорима	17.970	31.314
Трошкови ангажовања преко омладинских задруга	141	-
Трошкови накнада члановима органа управљања	3.889	3.690
Трошкови службених путовања	385	126
Трошкови превоза на посао и са посла	1.801	2.030
Остали лични расходи и накнаде	2.813	2.342
Свега:	151.033	150.649



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

30. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА

	2023.	2022.
Трошкови услуга на изради учинака	-	-
Трошкови ПТТ и комуникационих услуга	6.034	4.923
Трошкови услуга инвестиционог одржавања	84.379	118.874
Трошкови услуга текућег одржавања	61.148	62.101
Трошкови закупнина	6.989	500
Трошкови рекламе и пропаганде	1.345	2.000
Трошкови осталих услуга	10.919	13.865
Свега:	170.814	202.263

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.

31. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА

Трошкови дугорочних резервисања исказани у билансу успеха за 2023. годину у износу од 29.880 хиљада динара (2022. – 24.154 хиљаде динара) односе се на резервисања за отпремнине приликом одласка запослених у пензију и резервисања за јубиларне награде за навршених 10, 20, 30, 35 и 40 година рада у „Дипос“-у, а у складу са Правилником о раду у укупном износу од 2.299 хиљада динара и на резервисања за судске спорове у износу од 27.581 хиљада динара.

32. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ

	2023.	2022.
Трошкови непроизводних услуга	49.546	62.100
Трошкови репрезентације	1.966	1.930
Трошкови премија осигурања	12.221	10.404
Трошкови платног промета	654	380
Трошкови чланариа	86	70
Трошкови пореза	2.127	2.081
Трошкови доприноса	543	541
Остали нематеријални трошкови	7.151	10.992
Свега:	74.294	88.498



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

Трошкови непроизводних услуга на дан 31.12.2023. године износе 49.546 хиљада динара (31.12.2022. године 62.100 хиљада динара) и односе се на трошкове обезбеђења, трошкови консултантских услуга, трошкови стручног надзора и трошкове адвокатских услуга.

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

33. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ

	2023.	2022.
Приходи од камата – по основу пласмана	5.902	161
Приходи од затезних камата	-	-
Позитивне курсне разлике и ефекти валутне клаузуле	732	17.129
Свега:	6.634	17.290

Позитивне курсне разлике су настале прерачуном потраживања од купаца у валути и прерачуном новчаних средстава на средњи курс на дан 31.12.2023. године.

34. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ

	2023.	2022.
Расходи камата	419	570
Остали финансијски расходи	-	9
Негативне курсне разлике	17.922	5.128
Свега:	18.341	5.707

Негативне курсне разлике су последица својена на средњи курс на дан 31.12.2023. године потраживања од купаца, обавеза за примљене депозите и новчана средства.

35. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ

	2023.	2022.
Укидање исправке вредности учешћа у капиталу	-	-
Укидање исправке вредности потраживања	45.231	27.078
Свега:	45.231	27.078



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. 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

	2023.	2022.
Исправка вредности учешћа у капиталу	78	-
Исправка вредности потраживања	11.081	34.923
Свега:	11.159	34.923

Расходи од усклађивања вредности учешћа у капиталу су настали по основу усклађивања цене акција на дан 31.12.2023. године на Београдској берзи.

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

	2023.	2022.
Добици од продаје опреме	770	350
Добици од продаје материјала	70	3
Вишкови	3	16
Приходи по основу заштите од ризика	23	110
Приходи од смањења обавеза	26.417	-
Остали непоменути приходи	8.541	7.082
Свега:	35.824	7.561

Приходи од смањења обавеза су приходи од укидања дугорочног резервисања за судске спорове и отписа обавеза по основу ванпарничног поравнања.

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



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

38. ОСТАЛИ РАСХОДИ

	2023.	2022.
Губици од продаје опреме	140	245
Губици од продаје материјала	70	-
Мањкови	3	44
Расходи по основу директног отписа потраживања	-	31
Расходи по основу отписа залиха	-	3
Остали непоменути расходи	12.086	1.574
Свега:	12.299	1.897

Остали непоменути расходи се односе на трошкове судских спорова, принудне наплате и других парничних трошкова.

39. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК

	2023.	2022.
Порез на добитак на основу у пореском билансу	37.091	30.488
Одложени порески расходи/(приходи)	439	170
Свега:	36.652	30.318

40. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА

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

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

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

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



Тржишни ризик

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

Ризик ликвидности

Ризик ликвидности је ризик да Друштво неће бити у могућности да финансира средства одговарајућим изворима финансирања са становишта рокова и стопа и ризик немогућности да се средство реализује по разумној 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 5,21%

Порески ризици

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

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



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

Пословни ризици Друштва и план управљања ризицима

Ризик	Ефекат ризика	Планиране активности у случају појаве ризика
Промена структуре фонда	Критичан ризик	Без посебног третмана. Влада РС доноси одлуке о давању Друштву на управљање непокретности у својини РС.
Губитак ДКП закупаца	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. Интензивнија сарадња са дипломатском и међународном пословном заједницом у настојању да Друштво буде увек први и најбољи избор приликом одабира непокретности за потребе ове циљне групе.
Реституција	Критичан ризик	Без посебног третмана. Агенција за реституцију доноси решења о враћању непокретности у својину бившим власницима.
Ванредне ситуације	Висок ризик	На ванредне ситуације изазване епидемијама и евентуалним временским непогодама које за резултат могу имати увођење ванредног стања или уништење непокретности из фонда, Друштво је без утицаја.
Осцилација девизног курса	Висок ризик	Друштво нема утицај на осцилације курса, односно на пад курса, с обзиром на то да Уговори о закупу у већини имају уговорену закупнину са валутном клаузулом.
Немогућност наплате потраживања након окончања судских спорова	Умерен ризик	Друштво планира да настави са интензивним активностима на превенцији судских спорова у смислу провере солвентности закупаца пре закључења Уговора о закупу и обезбеђивању адекватних средстава обезбеђења приликом закључења Уговора о закупу.
Нелојална конкуренција	Умерен ризик	Друштво планира активности на унапређењу квалитета услуга, на увећању портфолија услуга које пружа, на транспарентном истицању предности Друштва у односу на конкуренцију: техничка подршка 24/7, услуге хитних интервенција, фиксна закупнина и правна сигурност.
Кретања на тржишту некретнина	Умерен ризик	Негативни тренд у кретању висина закупнина (пад висине закупнине) на тржишту може бити од утицаја на висину прихода који се остварује од закупа непокретности којима Друштво управља. Закључењем Уговора о закупу на дужи временски рок са фиксном закупнином је активност којом се овај ризик смањује до одређене мере.



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. годину

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

Судски спорови	Умерен ризик	Друштво планира 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.
Репутациони ризик	Умерен ризик	Друштво планира интензивне активности на транспарентност у пословању кроз објављивање садржаја на коопоративном веб сајту о резултатима пословања, као и активности ради правилног позиционирања у односу на медије као заинтересоване стране.

41. СУДСКИ СПОРОВИ И ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ОБАВЕЗЕ

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

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

Друштво је на дан 31.12.2023. године извршило резервисање за судске спорове који се воде против Друштва у укупном износу од 27.581 хиљада динара, а односи се на резервисања за судски спор против Светозара Станића у износу од 851 хиљада динара на име надокнаде штете и против правног лица Рељамања д.о.о. у износу од 26.730 хиљада динара на име дуга.

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

Изузев обавеза које су обелодањене у финансијским извештајима Друштва и овим напоменама, не постоје друге материјално значајне уговорене или потенцијалне обавезе са стањем на дан 31.12.2023. 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 2023. годину у којој је као датум одобравања наведен 29.02.2024. године.

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

43. ДОГАЂАЈИ НАКОН ДАНА БИЛАНСА СТАЊА

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



Напомене уз финансијске извештаје за 2023. 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 иностранј валути и исказивање курсних разлика на дан 31. децембра 2023. и 2022. године били су следећи:

	31.12.2023	31.12.2022
EUR	117,1737	117,3224
USD	105,8671	110,1515
CHF	125,5343	119,2543

У Београду, 28.03.2024. године

Лице одговорно за састављање
Финансијских извештаја

Ђурђа Јовановић

Директорка Друштва

Бојана Мартиновић




Dipos

ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ

Друштво за изнајмљивање некретнина
„Дипос“ д.о.о. Београд за 2023.годину

У Београду, мај 2024.године



Садржај:

1. ОПШТИ ПОДАЦИ.....	3
1.1. Општи подаци о Друштву.....	3
1.2. Делатност Друштва.....	4
1.3. Органи управљања Друштва.....	5
1.4. Организациона шема Друштва.....	5
1.5. Број и структура запослених на дан 31.12.2023. године.....	7
2. ФИНАНСИЈСКИ ПОЛОЖАЈ, РЕЗУЛТАТ ПОСЛОВАЊА И ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПОСЛОВАЊА ДРУШТВА У 2023. ГОДИНИ.....	10
2.1. Извештај управе.....	10
2.2. Анализа основних билансних позиција Друштва за 2023. годину.....	18
2.3. Финансијски показатељи пословања Друштва / рацио бројеви.....	22
3. УЛАГАЊА ДРУШТВА У ЦИЉУ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	24
4. ЗНАЧАЈНИ ДОГАЂАЈИ ПО ЗАВРШЕТКУ ПОСЛОВНЕ ГОДИНЕ.....	24
5. ПЛАНИРАНИ БУДУЋИ РАЗВОЈ.....	24
5.1. Циљеви развоја Друштва.....	24
6. АКТИВНОСТИ ИСТРАЖИВАЊА И РАЗВОЈА.....	25
6.1. Активности истраживања тржишта некретнина.....	25
7. ИНФОРМАЦИЈЕ О ОТКУПУ СОПСТВЕНИХ УДЕЛА.....	31
8. ПОСТОЈАЊЕ ОГРАНКА.....	31
9. ФИНАНСИЈСКИ ИНСТРУМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА ПРОЦЕНУ ФИНАНСИЈСКОГ ПОЛОЖАЈА И УСПЕШНОСТ ПОСЛОВАЊА ДРУШТВА.....	31
9.1. Управљање потраживањима од купаца по основу продаје.....	31
9.2. Управљање обавезама према добављачима.....	34
10. ЦИЉЕВИ И ПОЛИТИКЕ ДРУШТВА ВЕЗАНО ЗА УПРАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИМ РИЗИЦИМА.....	34
10.1. Тржишни ризик.....	35
10.1.1. Ризик од промене курса страних валута.....	35
10.1.2. Ризик од промене цена.....	35
10.1.3. Ризик од промене каматних стопа.....	35
10.2. Ризик ликвидности.....	36
10.3. Кредитни ризик.....	36
11. ИЗЛОЖЕНОСТ И УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА ДРУШТВА.....	36



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 властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима	Изнајмљивање
Матични број:	17174452	
ПИБ :	100124343	
Седиште :	Београд, Савски венац, Сердар Јола 17	
Подаци о оснивачу:	100% Република Србија - Влада Републике Србије	
Надлежно министарство:	Министарство привреде Републике Србије	
Директорка	Бојана Мартиновић	
Председник Скупштине	Сузана Митровић	
Веб сајт Друштва:	www.dipos.rs	
Мејл адреса:	dipos@dipos.rs	

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

Влада Републике Србије је дана 30.01.2009. године, у регистар привредних субјеката код Агенције за привредне регистре РС уписана као оснивач Друштва за изнајмљивање 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 Дипос д.о.о. Београд управља Скупштина и Директор.



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

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

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

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

1.2. Делатност Друштва

Претежна делатност Друштва је: 68.20 - изнајмљивање властитих или изнајмљених 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, као и 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, „Дипос“ д.о.о. Београд може пружати услуге чишћења, одржавања, обезбеђења и реконструкције непокретности које служе за смештај државних органа и организација, као и непокретности које служе за смештај дипломатско-конзуларних представништава Републике Србије у иностранству.

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

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



Анекс I бр. 18/146 од 8. маја 2019. године, Анекс II бр. 18/480 од 09.12.2019. године, Анекс III бр. 18/81 од 03.04.2020. године, Анекс IV бр. 18/152 од 18.06.2020.године, Анекс V бр 2.1.У-0002/2022 од 12.04.2022.године, Анекс VI број 2.1.У-0003/2022 од 11.08.2022.године, Анекс VII број 2.1.У-0001/2023 од 03.02.2023. године, Анекс VIII број 2.1.У-0003/2023 од 28.11.2023. године и Анекс IX бр.2.1.У-0001/2024 од 27.03.2024.године.

1.3. Органи управљања Друштва

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

- Скупштина Друштва и
- Директор Друштва.

Скупштину Друштва чине три члана и то:

- Председник Скупштине – Сузана Митровић, именована је на основу Закључка Владе Републике Србије 24 Број : 119-5286/2023 од 15. јуна 2023. 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 – Милан Ранковић, именован је на основу Закључка Владе Републике Србије 24 Број : 119-8461/2023 од 14. септембра 2023. године.

Директор Друштва:

Бојана Мартиновић именована је на основу Одлуке Скупштине Друштва за изнајмљивање некретнина „Дипос“ д.о.о. Београд бр. 1.2.2.ИН-0005/2023 од 22.05.2023. године, а у складу са Закључком Владе 05 Број: 06-4322/2023 од 18. маја 2023. године.

1.4. Организациона шема Друштва

Пословање Друштва током 2023. године је организовано у пет организационих јединица – Служби и то:

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



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

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

Шематски приказ организације Друштва дат је у наставку текста:





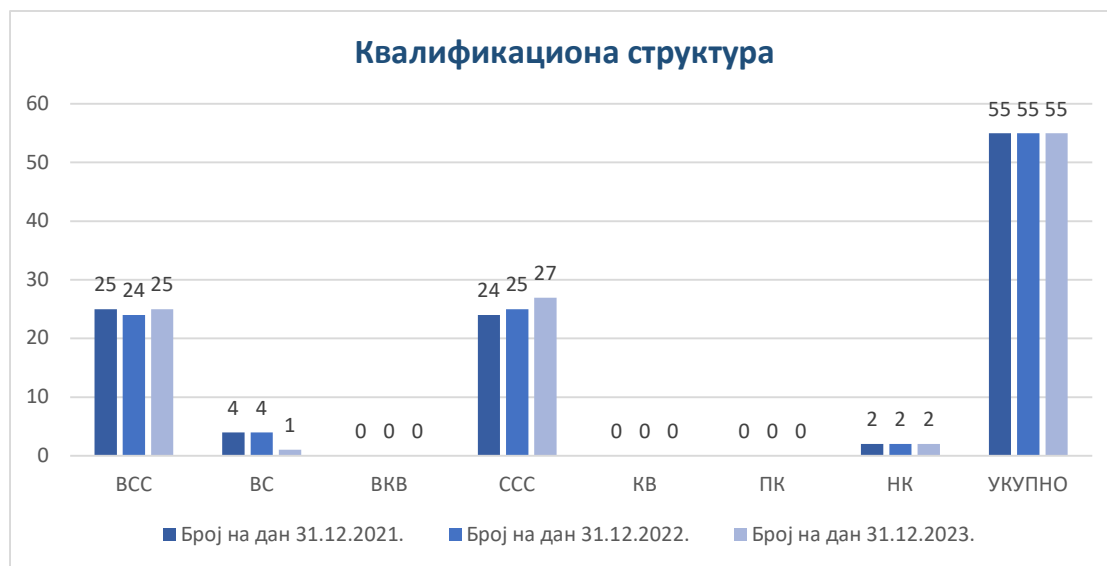
1.5. Број и структура запослених на дан 31.12.2023. године

У Друштву за изнајмљивање некретнина „Дипос“ д.о.о Београд укупан број запослених на дан 31.12.2023. године је 55 запослених, од којих у радном односу на неодређено време укупно 53 запослена, а на одређено време укупно 2 запослена.

Квалификациона, старосна и полна структура запослених на дан 31.12.2023. године дата је у наставку:

Квалификациона структура запослених

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.		
		2021	2022	2023
1	ВСС	25	24	25
2	ВС	4	4	1
3	ВКВ	0	0	0
4	ССС	24	25	27
5	КВ	0	0	0
6	ПК	0	0	0
7	НК	2	2	2
УКУПНО		55	55	55





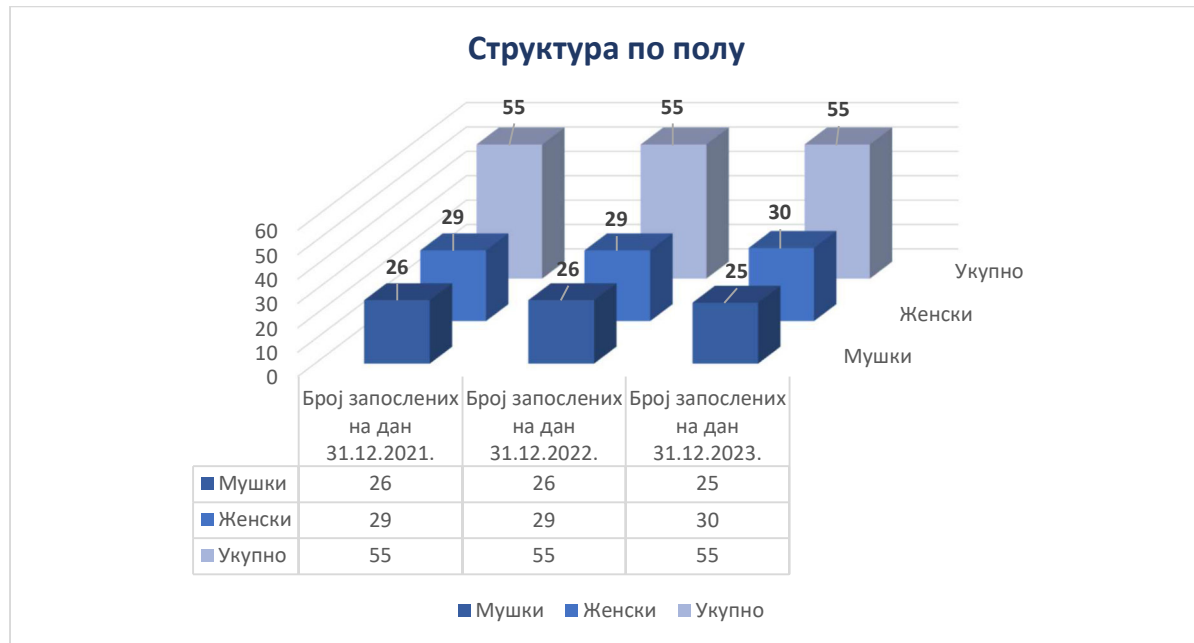
Старосна структура запослених

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.	
		2022. година	2023. година
1	До 30 година	2	0
2	30 до 40	7	12
3	40 до 50	21	18
4	50 до 60	17	19
5	Преко 60	8	6
УКУПНО		55	55
Просечна старост		48,02	47,51



**Структура запослених по полу**

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.		
		2021. година	2022. година	2023. година
1	Мушки	26	26	25
2	Женски	29	29	30
УКУПНО		55	55	55

**Структура запослених по времену у радном односу**

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.2023. године
1	До 5 година	2
2	5 до 10	5
3	10 до 15	9
4	15 до 20	11
5	20 до 25	10
6	25 до 30	7
7	30 до 35	1
8	Преко 35	10
УКУПНО		55



2. ФИНАНСИЈСКИ ПОЛОЖАЈ, РЕЗУЛТАТ ПОСЛОВАЊА И ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПОСЛОВАЊА ДРУШТВА У 2023. ГОДИНИ

2.1. Извештај управе

Основни циљеви пословне политике Друштва из Плана пословања Друштва за 2023. годину реализовани су у целости.

Све активности које су реализоване током 2023. године имале су за циљ да функционализују све расположиве непокретности којима Друштво управља, затим да се кроз инвестиционо одржавање расположиве непокретности у фонду модернизују и тиме истовремено увећа њихова вредност, као и да се унапреди и увећа пословна сарадња са дипломатско-конзуларним представништвима у Републици Србији и пословном међународном заједницом.

Примарни циљеви Друштва у 2023.години су били:

- Очување постојећег тренда заузетости непокретности и повећање заузетости фонда од стране ДКП-а;
- Модернизовање непокретности и улагање у иновативна софтверска решења;



- Инвестирање у непокретности и њихова пуна функционализација;
- Оснаживање утицаја Друштва у дипломатско-конзуларној и пословној заједници;
- Неговање партнерских односа са дипломатско-конзуларном заједницом и Владом Републике Србије као оснивачем;
- Повећање видљивости Друштва у јавности и наставак изградње његовог позитивног имиџа.

Поред остварења примарних циљева, Дипос д.о.о. Београд је током 2023.године континуирано радио и на:

- унапређењу квалитета услуга Друштва у односу на квалитет услуга других привредних субјеката који се баве истом делатношћу;
- активном прилагођавању новим трендовима на тржишту некретнина;
- задовољењу потреба клијената и пословних партнера, њиховом интегрисању у интерне процесе у циљу континуираног побољшања услуга које пружа;
- унапређењу пословних процеса на бази искустава најбоље праксе других привредних субјеката;
- унапређењу квалитета услуга Друштва у односу на квалитет услуга других привредних субјеката који се баве истом делатношћу;
- активном прилагођавању новим трендовима на тржишту некретнина;
- задовољењу потреба клијената и пословних партнера, њиховом интегрисању у интерне процесе у циљу континуираног побољшања услуга које пружа;
- унапређењу пословних процеса на бази искустава најбоље праксе других привредних субјеката;
- континуираном мерењу и упоређивању перформанси пословања са најбољом праксом пословних процеса и услуга;
- имплементацији примера најбоље пословне праксе у оквиру свог пословања.

Како бисмо осигурали испуњење наших циљева планираних за 2023.годину, у свим активностима смо се доследно придржавали начела дефинисаних нашој Мисијом:



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

Активности које су реализоване у 2023.години имале су за циљ истицање компаративне предности и позиције Друштва у односу на друге привредне субјекте који се баве издавањем непокретности у закуп на територији града Београда, те се на овај начин истовремено превентивно деловало и на потенцијалне претње по пословање.

У остварењу планираних циљева у 2023.години, Дипос је користио своје снаге препознате у SWOT анализама које су урађене у претходном периоду, а то су:

- јединствен портфолио некретнина и сет услуга,
- услуга одржавања непокретности о трошку Друштва,
- техничка служба која се у кратком року одазива на захтеве закупаца у вези са одржавањем непокретности издатих у закуп,
- 24 часовна услуга хитних интервенција,
- високо оцењен положај Друштва из перспективе закупаца у односу на конкуренцију,
- друштво као поуздани дугогодишњи партнер са респектабилном референцом
- транспарентност у пословању,
- раст степена наплате потраживања и прихода Друштва претходних година,
- процесна оријентација Друштва,
- континуирана брига Друштва о свом имиџу, о запосленима и условима за рад,
- редовно измиривање финансијских обавеза према заинтересованим странама,
- спремност на модернизацију пословања и унапређење имиџа,
- информативан корпоративни сајт Друштва,



- одговарајућа хардверска и софтверска решења којима су унапређени комуникација запослених, реализација пословних процеса и управљање документима,
- висок степен свести запослених о лојалности у обављању послова у Друштву,
- добра екстерна комуникација са заинтересованим странама,
- висок степен свести запослених о потреби континуираног унапређења услуга и визуелног идентитета Друштва,
- висок степен свести запослених о потреби даљег унапређења комуникационих активности,
- смањен репутациони ризик.

Ове снаге су уједно и оперативни циљеви према којима је Друштво у 2023.године усмеравало своје пословне активности са циљем њиховог остварења у највећој могућој мери.

Маркетинг планом Друштва јасно су дефинисане циљне групе према којима су усмераване наведене активности и тог: потенцијални клијенти, дипломатско-конзуларна заједница, постојећи клијенти, Влада Републике Србије, општа јавност, медији, пословни партнери, конкуренција и запослени у Друштву.

Стога су и све активности Друштва током 2023. године имале за циљ:

- промоцију вредности које Друштво негује
- наставак изградње позитивног имиџа у јавности
- додатно развијање и унапређење односа са циљним групама, посебно са дипломатско-конзуларним представништвима и представницима у Републици Србији

Реализоване активности ради остварења како стратешких, тако и оперативних циљева, усмераване су на интерне и екстерне кључне циљне групе: закупце непокретности- кориснике услуга Друштва, релевантне државне органе, запослене у Друштву, пословне сараднике, пословне партнере и општу јавност.



На основу реализованих планираних активности Друштва, остварених финансијских показатеља и пословног резултата за период од 01.01. до 31.12.2023. године може се видети да је пословање Друштва током 2023. године обележило следеће:

- да је дана 12.01.2023. године Влада Републике Србије донела Закључак 05 бр.360-11243/2022 од 12.01.2023.године, којим је стављен ван снаге Закључак Владе 05 Број:360-1840/2021 од 04.03.2021.године,
- да је предметним Закључком Влада Републике Србије 05 Број:360-11243/2022 од 12.01.2023. године одлучила да се изузму из фонда непокретности у својини РС које су дате Друштву на привремено коришћење, управљање и одржавање и то станови у Београду на следећим адресама: Браће Грима 21/9, Браће Грима 21/10, Краљевачка 68/7, Краљевачка 68/14, Краљевачка 68/15, Краљевачка 68/17, Пере Тодоровића 2/5, Пере Тодоровића 2/13, Пере Тодоровића 2/14, Пере Тодоровића 2/16, Пере Тодоровића 2/17, Пере Тодоровића 2/19, Пере Тодоровића 2/22, Пере Тодоровића 2/25, Пере Тодоровића 34/5, Пере Тодоровића 34/7, Пере Тодоровића 34/8, Пере Тодоровића 34/13, Пере Тодоровића 34/20, Пере Тодоровића 34/23, Пере Тодоровића 34/30, Пере Тодоровића 34/31, Пере Тодоровића 34/33, Пере Тодоровића 34/34, Пере Тодоровића 34/37, Пере Тодоровића 34/41, Пере Тодоровића 34/42, Пере Тодоровића 34/44, Пере Тодоровића 34/45, Пере Тодоровића 34/46, Пере Тодоровића 34/53 и Пере Тодоровића 34/54;
- да је Влада Републике Србије је дана 20.11.2023. године донела Закључак 05 Број:46-11289/2023, којим је одлучила да се из фонда непокретности у својини РС које су дате Друштву на привремено коришћење, управљање и одржавање, а које су намењене за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србији изузму непокретности и то: непокретност у Београду у улици Булевар кнеза Александра Карађорђевића 51 – главни и помоћни објекат постојећи на КП 21043/1 КО Савски Венац, 2/3 идеалних делова непокретности у Београду у улици Кајмакчаланска 42, постојећи на КП 7177 КО Звездара и непокретност у Београду у улици Темишварска 19 – главни и помоћни објекат постојећи на КП 11197/1 КО Савски Венац;
- да је приход који Друштво остварује од обављања делатности, а који је полазна основа у планирању његовог пословања, у директној вези са обимом и структуром фонда непокретности датих на привремено коришћење, управљање и одржавање, те је важно указати на чињеницу да свака промена у обиму и структури фонда има директан утицај на остваривање прихода од издавања у закуп поверених непокретности;
- да је од укупног броја непокретности поверених Друштву на привремено коришћење, управљање и одржавање у складу са Закључцима Владе РС на дан 31.12.2023. године 94,21% непокретности било у функцији закупа, тачније коришћења по различитим основама;



- да је Друштво континуирано улагало напор да ризик од губитка закупаца непокретности у јавној својини које су му поверене на привремено коришћење, управљање и одржавање сведе на минимум;
- да је током 2023. године Друштво уз примену савремених пословних алата и међународно сертифицираних стандарда, спровело низ активности које су за циљ имале унапређење процеса пословања.
- да је посебан акценат током 2023. године стављен на иновативност у пословним процесима, усавршавање технологија, организационе структуре и културних норми Друштва;
- да је у 2023. години Друштво успешно окончало трогодишњи сертификациони циклус за међународно сертифицирани стандард ISO/IEC 27701:2019 - Технике безбедности, чиме је уједно и потврдило адекватно функционисање имплементираних система управљања безбедношћу информација према захтевима стандарда ISO/IEC 27001:2013;
- да је током 2023. године имплементирани систем континуирано развијан и унапређиван, те се сходно томе може закључити да је постојећи ИКТ систем на високом нивоу, са тенденцијом даљег континуираног развоја у складу са потребама Друштва и запослених;
- да се сходно наведеном може закључити, да је током 2023. године, у свим сегментима пословања Друштва дошло до унапређивања процеса пословања;
- да је током 2023. године Друштво угостило многобројне представнике дипломатског кора. Са представницима са којима Друштво остварује пословну сарадњу највише се разговарало о њеном унапређењу, док је са представницима са којима није успостављена сарадња дефинисан правац о њеном успостављању;
- Да је у току 2023.године, Друштво наставило са новоуспостављеном праксом интензивне комуникације са дипломатском и пословном заједницом. Између осталих активности, важно је напоменути обележавање значајних датума са дипломатско конзуларним представништвима у Републици Србији, затим посете и планирање заједничких активности које симболизују повезивање, изградњу пријатељских и пословних односа, као и оснаживање тих односа;
- да је у 2023. години Друштво радило на креирању и дистрибуцији другог броја Дипос магазина, који се концептуално разликује у односу на прво издање;





- да су инвестициона улагања вршена искључиво из сопствених средстава;
- да је Друштво је у периоду од 01.01.- 31.12.2023. године остварило пословне приходе у износу од 661.574 хиљаде динара, што је за 1,2 % мање у односу на износ прихода у 2022. години;
- да је остварило пословне расходе у периоду од 01.01.- 31.12.2023. године у износу од 475.211 хиљада динара и да су исти за 6,97% мањи од пословних расхода у 2022. години;
- да је овакво остварење пословних прихода и контролисано остварење пословних расхода имало за последицу остварење пословног добитка Друштва у износу од 186.363 хиљаде динара;
- овако остварен пословни добитак је утицао да остварени бруто добитак Друштва пре опорезивања за период од 01.01.- 31.12.2023. године износи 230.006 хиљада динара, док нето добитак и износи 193.354 хиљаде динара;
- да је Друштву Оснивачу Друштва у 2023. години извршило уплату у буџет Републике Србије дела добити за 2022. годину, у износу од 71.575.827,59 динара;
- да је Друштво настојало да се и током 2023.године свим заинтересованим странама и широј јавности представи као модеран и успешан привредни субјект који послује на транспарентан, одговоран и успешан начин;
- да су све предње реализоване активности у 2023. години умногоме унапредиле пословање Друштва, затим његову позицију у дигиталном свету и утицале на повећање транспарентност у његовом пословању и доступности информација о раду Друштва широј јавности;
- **да сви остварени резултати у посматраном периоду представљају солидну гаранцију за реализацију планираних активности и остварење циљева Друштва за изнајмљивање некретнина „Дипос“ д.о.о. Београд у наредном периоду.**



2.2. Анализа основних билансних позиција Друштва за 2023. 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 2021. – 2023. године са индексом њихове промене у 2023. години у односу на 2022. годину.

Табеларни приказ појединих позиција биланса успеха за период 01.01-31.12.2023.

Ред. број	Опис	Реализација	Реализација	Реализација	Индекс
		01.01-31.12.2021.	01.01-31.12.2022.	01.01-31.12.2023.	
1	2	3	4	5	6=5/4
1.	Пословни приходи	662.600	669.579	661.574	98,80
2.	Пословни расходи	542.092	510.790	475.211	93,03
2.1.	Приходи од активирања учинака и р.				
Ред. број	Опис	Реализација	Реализација	Реализација	Индекс
		01.01-31.12.2021.	01.01-31.12.2022.	01.01-31.12.2023.	
2.2.	Трошкови материјала	16.513	15.991	15.053	94,13
2.3.	Трошкови горива и енергије	13.832	13.923	16.925	121,56
2.4.	Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	148.212	150.649	151.033	100,25
2.5.	Трошкови производних услуга	191.888	202.263	170.814	84,45
2.6.	Трошкови амортизације	14.241	15.312	17.212	112,41
2.7.	Трошкови дугорочних резервисања	64.108	24.154	29.880	123,71
2.8.	Нематеријални трошкови	93.298	88.498	74.294	83,95
3.	Пословни добитак 1-2	120.508	158.789	186.363	117,37
4.	Финансијски приходи	22.547	17.290	6.634	38,37
5.	Финансијски расходи	1.169	5.707	18.341	321,38
6.	Добитак из финансирања 4-5	21.378	11.583		



7.	Губитак из финансирања 5-4			11.707	
8.	Приходи из усклађивања вредности остале имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	60.704	27.078	45.231	167,04
9.	Расходи из усклађивања вредности остале имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	41.962	34.923	11.159	31,95
10.	Остали приходи	10.481	7.561	35.824	72,14
11.	Остали расходи	2.880	1.897	12.299	473,80
12.	Добитак из редовног пословања пре опорезивања	168.229	168.191	232.253	138,09
13.	Нето добтак пословања који се обуставља, раасходи промене рач. политике и исправка грешака из ранијих периода	138	5.279	-2.247	
14.	Добитак пре опорезивања	168.367	173.470	230.006	132,59
15.	Губитак пре опорезивања				
16.	Порески расход периода	35.698	30.488	37.091	121,66
17.	Одложени порески приходи-расходи периода	-622	170	439	
18.	Нето добитак	132.047	143.152	193.354	135,07

Табеларни приказ кључних планираних и остварених позиција биланса стања на дан 31.12.2023.

Ред. број	Опис	Реализација	Реализација	Реализација	Индекс
		01.01-31.12.2021.	01.01-31.12.2022.	01.01-31.12.2023.	
1	2	3	4	5	6
	Актива				
А.	Уписани неуплаћени капитал				
Б.	Стална имовина	58.383	56.611	67.651	119,50
В.	Одложена пореска средства	2.635	2.805	3.244	115,65
Г.	Обртна имовина	1.112.503	1.138.032	1.266.536	111,29
Д.	Укупна актива	1.173.521	1.197.448	1.337.431	111,69
Ђ.	Ванбилансна актива	7.195.229	7.173.140	6.789.089	94,65
	Пасива				



А.	Капитал	923.205	1.000.334	1.122.112	112,17
Б.	Дугорочна резервисања и обавезе	120.433	90.884	105.339	115,90
В.	Одложене пореске обавезе				
Г.	Краткорочне обавезе	129.883	106.230	109.980	103,53
Д.	Губитак изнад висине капитала				
Ђ.	Укупна пасива	1.173.521	1.197.448	1.337.431	111,69
Е	Ванбилансна пасива	7.195.229	7.173.140	6.789.089	94,65

Из претходно датог табеларног приказа неких од позиција Биланса успеха може се видети да је Друштво у 2023. години остварило укупан приход од 749.867 хиљада динара што је за 3,06% више него 2022. године, односно за 0,88% мање него 2021. године.

Структура укупно остварених прихода дата је у табели која следи:

Структура остварених прихода по годинама

Опис	2021.година	2022.година	2023.година	Индекс
2	3	4	5	6=5/4
Пословни приходи	662.600	669.579	661.574	98,80
Финансијски приходи	22.547	17.290	6.634	38,37
Остали приходи	71.417	40.757	81.659	200,36
Укупно приходи	756.564	727.626	749.867	103,06

Из претходно датог табеларног приказа неких од позиција Биланса успеха може се видети да је Друштво у 2023. години остварило укупан расход од 519.861 хиљада динара што је за 6,19% мање него 2022. године, односно за 11,62% мање него 2021. године. Структура укупно остварених расхода дата је у табели која следи:

**Структура остварених расхода по годинама**

Опис	2021.година	2022.година	2023.година	Индекс
2	3	4	5	6=5/4
Пословни расходи	542.092	510.790	475.211	93,03
Финансијски расходи	1.169	5.707	18.341	321,38
Остали расходи и обезвређења	44.936	37.659	26.309	69,86
Укупни расходи	588.197	554.156	519.861	93,81

Из претходно датих приказа остварених укупних прихода и расхода може се видети да је Друштво у 2023. години остварило бруто добит пре опорезивања у износу од 193.354 хиљаде динара, што је за 35,07% више него 2022. године, односно за 46,43% више него 2021. године.

Преглед оствареног резултата пословања Друштва за период 2021.–2023. године дат је у табели која следи:

Остварени резултат пословања Друштва по годинама

Опис	2021.година	2022.година	2023.година	Индекс
2	3	4	5	6=5/4
Укупно приходи	756.564	727.626	749.867	103,06
Укупно расходи	588.197	554.156	519.861	93,81
Бруто добит пре опорезивања	168.367	173.470	230.006	132,59
Нето резултат	132.047	143.152	193.354	135,07

Расподелу добити за 2023. 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 2022. годину и за 2023. годину ради поређења, који су дати у наставку ове тачке:

	2021. година	2022. година	2023. година	Индекс
	1	2	3	4=3/2
Укупни приходи	756.564	727.626	749.867	103,06
Укупни расходи	588.197	554.156	519.861	93,81
Бруто добит	168.367	173.470	230.006	132,59
Нето добит	132.047	143.152	193.354	135,07
Пословни приходи	662.600	669.579	661.574	98,80
Капитал	923.205	1.000.334	1.122.112	112,17
Дугорочна резервисања и обавезе	120.433	90.884	105.339	115,90
Краткорочне обавезе	129.883	106.230	109.980	103,53
Краткорочна потраживања, пласмани и готовина	1.097.457	1.116.465	837.428	75,00
Стална имовина	58.383	56.611	67.651	119,50
Обртна имовина	1.112.503	1.138.032	1.266.536	111,29
Укупна актива/пасива	1.173.521	1.197.448	1.337.431	111,69
Готовина и готовински еквиваленти	1.015.362	1.049.466	798.534	76,09
Исплаћена добит оснивачу динарима	62.254	69.366	71.576	103,19

* подаци су исказани у 000 динара

У табели која следи приказани су реализовани индикатори пословања у периоду 2021. године до 2023. године.



Реализовани финансијски показатељи пословања Друштва за период 2021-2023. године

		2021. година	2022. година	2023. година
Укупни капитал	Реализација	923.205	1.000.344	1.122.112
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	8%	12%
Укупна имовина	Реализација	1.173.521	1.197.448	1.337.431
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	2%	12%
Пословни приходи	Реализација	662.600	669.579	661.574
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	1%	-1%
Пословни расходи	Реализација	542.092	510.790	475.211
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	-6%	-7%
Пословни резултат	Реализација	120.508	158.789	186.363
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	32%	17%
Нето резултат	Реализација	132.047	143.152	193.354
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	8%	35%

	2021. година	2022. година	2023. година
ЕБИТДА	134.749	189.352	247.637
ROA (стопа приноса средстава)	14,3	11,95	14,45
ROE (стопа приноса капитала)	13,46	14,31	17,23
Оперативни новчани ток	802.938	108.302	266.045
Дуг / капитал	27,11	19,70	19,18
Ликвидност	857	1.071	1.152
% зарада у пословним приходима	22,37	22,49	22,82
Принос на укупан капитал у %	18	17	21
Нето принос на сопствени капитал у %	14	14	17
Пословни нето добитак (стопа нето добитка)	20	21	29
I степен ликвидности	7,82	9,88	7,26
II степен ликвидности	8,45	10,63	11,43
Нето обртни капитал	982.620	1.031.802	1.156.556

* износи су исказани у 000 динар

Сви остварени финансијски показатељи пословања Друштва представљају солидну основу за реализацију даљих планираних активности и остварење циљева Друштва у 2024.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 2023. године, смањили смо обим штапаног материјала и фокусирали се на електронску архиву и евиденцију где год је то било могуће.

У 2023. години Друштво је платило накнаду за заштиту и унапређење животне средине у износу од 125.000,00 динара.

4. ЗНАЧАЈНИ ДОГАЂАЈИ ПО ЗАВРШЕТКУ ПОСЛОВНЕ ГОДИНЕ

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

5. ПЛАНИРАНИ БУДУЋИ РАЗВОЈ

5.1. Циљеви развоја Друштва

Циљеви Друштва за изнајмљивање некретнина „Дипос“ д.о.о. Београд за 2024.годину су:

- Висок степен профитабилности
- Задовољење потреба дипломатске и пословне заједнице у Републици Србији за смештајним капацитетима
- Ревитализација свих расположивих непокретности и њихова пуна функционализација
- Унапређење стања и вредности непокретности у јавној својини којима управља путем континуираног инвестиционог улагања
- Респектабилна пословна репутација и конкурентност на тржишту
- Висок степен задовољства корисника услуга Друштва квалитетом истих



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 и то на начин како прописује интерни акт Друштва - Правилник о начину и поступку давања у закуп непокретности у својини Републике Србије.

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

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 закупнине 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.

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

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

6.2. Активности за реализацију 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.

На основу свега предње наведеног, током 2024. године, ради достизања постављених циљева Друштво је проценило да је потребно реализовати активности које ће обухватити:

- правно регулисање свих потенцијалних питања, спорова и проблема у вези са непокретностима на којима није уписана јавна својина Републике Србије;
- остварење јавног интереса Републике Србије као власника непокретности којима Друштво управља кроз поступак озакоњења истих;
- решавање спорних имовинско-правних питања за непокретности које нису у функцији закупа ради ставања у функцију и остваривања прихода;
- решавање спорних имовинско-правних питања и реализацију активности на изградњи новог Дипломатског клуба у Београду;
- модернизацију непокретности кроз инвестиције у енергетску ефикасност;



- максималну рационализацију трошкова пословања;
- ојачавање активности на успостављању боље финансијске дисциплине, са циљем уредног измиривања обавеза закупаца по основу закључених уговора о закупу;
- интензивне маркетиншке и пословне активности са циљем оснаживања успостављених партнерских односа са дипломатском и пословном заједницом у Републици Србији, као и успостављање нових партнерских односа са члановима ове заједнице;
- континуирано праћење и примену трендова на тржишту некретнина приликом уговарања висине закупнине;
- висок степен реализације активности из Плана инвестиционог одржавања са циљем повећања квалитета, функционалности и стања непокретности;
- избалансирани однос цене и квалитета услуга;
- транспарентност у пословању;
- поштовање рокова у извршавању законских и пословних обавеза;
- брз и ефикасан одазив на захтеве и упите корисника;
- континуиране активности на промовисању јединственог портфолија непокретности у својини Републике Србије којим Друштво управља;
- интензивне маркетиншке активности на тржишту некретнина, на промовисању услуге одржавања непокретности која је саставни део услуге закупа;
- промовисање посебних погодности у смислу техничке подршке и сервиса хитних интервенција 24/7 које пружа Служба за техничке послове Друштва, опремљена да правовремено изађе у сусрет захтевима корисника 24/7;
- континуирано праћење и примена трендова на тржишту некретнина у Београду, са циљем достизања адекватног степена конкурентности;
- обезбеђење правне сигурности закупаца током трајања закупа;
- интензивне пословне активности на унапређењу квалитета услуга. Друштво ће настојати да и током 2024.године, захваљујући својим стручним, професионалним и оперативним кадровима ажурно и правовремено реагује на захтеве закупаца. Планираним активностима и врло посвећеним односом према клијентима, уз пуно поштовање дефинисаних принципа и начела у пословању Дипос ће настојати да кроз унапређење квалитета услуга одржи проценат заузетости фонда, са тенденцијом да постигне и додатно увећање истог;



- истицање предности Друштва у односу на конкуренцију: услуга одржавања непокретности као саставни део услуге закупа, правна сигурност, техничка подршка и сервис хитних интервенција 24/7 које пружа;
- посвећен однос према клијентима, уз пуно поштовање дефинисаних принципа и начела у пословању;
- повезивање са клијентима путем друштвених мрежа ради промовисања пословних и репутационих вредности попут: квалитета услуга, професионалне и одговорне комуникације са клијентима, изградње међусобног поверења кроз стручност, ефикасност, ефективност и оперативност;
- унапређење канала интерне и екстерне комуникације кроз:
 - а. Издавање два нова броја Дипос магазина. Имајући у виду да су утисци екстерно дефинисаних циљних група позитивни, да је претходно препозната предност производње и дистрибуције Дипос магазина донела бенефите првенствено у погледу креирања још једног канала комуникације, Друштво ће у 2024. години радити на креирању и дистрибуцији нових издања Дипос магазина који ће се концептуално разликовати у односу на прво издање. У погледу пласмана Дипос магазина, договорена је и сарадња са Ер Србијом, тако да је у плану да се Дипос магазин у 2024.години нађе у свим пословним објектима нашег авио превозника.
 - б. Унапређење садржаја који се објављује на друштвеним мрежама. Друштво је у претходном периоду препознало значај и потребу коришћења и креирања нових канала комуникације – друштвених мрежа “Instagram” и “LinkedIn”, да се путем канала комуникације спроводе активности пласирањем жељених информација и да је то још један начин на који се све заинтересоване стране могу информисати о активностима Друштва. Имајући у виду да су успостављени нови канали комуникације, током 2024. године ће се радити на њиховом унапређењу и креирању нових визуалних решења.
 - в. Увећање присутности у медијима. Друштво планира да у 2024. години на телевизијама са националном фреквенцијом у информативним емисијама гостују представници Друштва који ће искористити прилику да ширем јавном мњењу представе начин пословања Друштва, остварене резултате и упознати их са значајем који има Дипос у представљању Републике Србије у дипломатском свету, као и значај самог постојања и одговорног пословања Друштва, што се осликава годишњом уплатом остварене добити у буџет Републике Србије.
- оснаживање компетенција запослених и унапређење вештина руковођења менаџмента;
- омогућавање запосленима да се стручно усавршавају, како би се обезбедио њихов професионални напредак и успех у раду;



- континуирано унапређење техничко-технолошке и информатичке опреме, одржавање просторија и опреме према прописаним захтевима, набавка нове потребне опреме;
- оснаживање компетенција запослених и унапређење вештина руковођења менаџмента;
- омогућавање запосленима да се стручно усавршавају, како би се обезбедио њихов професионални напредак и успех у раду;
- континуирано унапређење техничко-технолошке и информатичке опреме, одржавање просторија и опреме према прописаним захтевима, набавка нове потребне опреме. одржавање просторија и опреме према прописаним захтевима, набавка нове потребне опреме;
- усавршавање имплементираних апликативног софтверског решења за управљање документима и повезивање пословних процеса у Друштву и повезивање са системом е архивирања;
- одржавање и унапређење стандарда ISO/IEC 27001:2013 Системи менаџмента безбедношћу информација и стандарда 27701:2019 - Технике безбедности — Проширење ISO/IEC 27001 и ISO/IEC 27002 за менаџмент информацијама о приватности.

Имајући у виду чињеницу да је држава власник капитала овог Друштва, у 2024. години се у циљу унапређења система корпоративног управљања планира спровођење активности у складу са „бизнис парадигмом“ Друштва, која за циљ има максимизирање пословног добитка за оснивача – Републику Србију.

Поред наведеног, у току 2024. године Друштво ће наставити са реализацијом активности на праћењу и даљем унапређењу система ФУК-а.

Унапређење корпоративног управљања у Друштву у 2024. години и даље је мотивисано 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 2024. години, која се планира са аспекта унапређења система корпоративног управљања јесте повећање нивоа свести запослених о важности овог процеса, знања у тој области као и воље да се тај процес спроведе у оквиру Друштва.



Друштво током 2024. године планира да:

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

У 2024. години планира се спровођење и додатних активности на унапређењу постојеће и развоју кадровске политике, укључујући развој критеријума за утврђивање њене ефикасности и доследном праћењу кадровских политика.

Како не би било суочено са проблемима информисања и комуникације, Друштво планира да у 2024. години додатно инвестира у хардвер и софтвер, за које намене су инвестиције планиране Програмом пословања за 2024. годину.

У претходном периоду, Друштво је обезбедило предуслове за јавност у раду, тако да се у 2024. години планира наставак и интензивирање активности ради постизања још већег степена транспарентности у раду и то кроз мандаторна – законски прописана обавезна обелодањивања и добровољна обелодањивања.

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

Циљ је да се у току 2024. године постигне још интензивније присуство на тржишту некретнина и додатно ширење свести о бренду Друштва међу кључним циљним групама, да се одржи и по могућству повећа броја купаца, као и да се одржи лојалност садашњих купаца.

Друштво има у плану да кроз стратешко планирање маркетиншких активности у 2024. години допринеле и бољој контроли ресурса и мерењу резултата у процесу аквизиције нових купаца.



7. ИНФОРМАЦИЈЕ О ОТКУПУ СОПСТВЕНИХ УДЕЛА

Друштво „Дипос“ д.о.о. у току 2023. 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 и
- управљање обавезама према добављачима.

9.1. Управљање потраживањима од купаца по основу продаје

Укупна потраживања Друштва на дан 31.12.2023. године износе 226.967 хиљада динара, а на исти дан 2022. године износила су 303.619 хиљада динара.

Урађена је исправка вредности за сва потраживања старија од 120 дана.

Износ исправке вредности на дан 31.12.2023. године износи 192.298 хиљада динара, док је на дан 31.12.2022. исправка вредности износила 253.179 хиљада динара.

Износ потраживања на дан 31.12.2023. износи 34.669 хиљада динара, а на дан 31.12.2022. године износила су 50.440 хиљада динара.

Старосна структура потраживања дата је у табели која следи:

**Старосна структура потраживања од купаца**

Година	Недоспела	0-30 дана	31-59 дана	60-89 дана	90-120 дана	Преко120 дана	Укупно
2020	4.533	29.097	9.444	7.655	6.794	8.503	66.026
2021	3.072	31.963	14.924	7.080	4.693	5.112	66.844
2022	1.118	26.358	9.591	5.962	4.041	3.370	50.440
2023	1.495	21.928	5.923	2.776	1.413	1.134	34.669

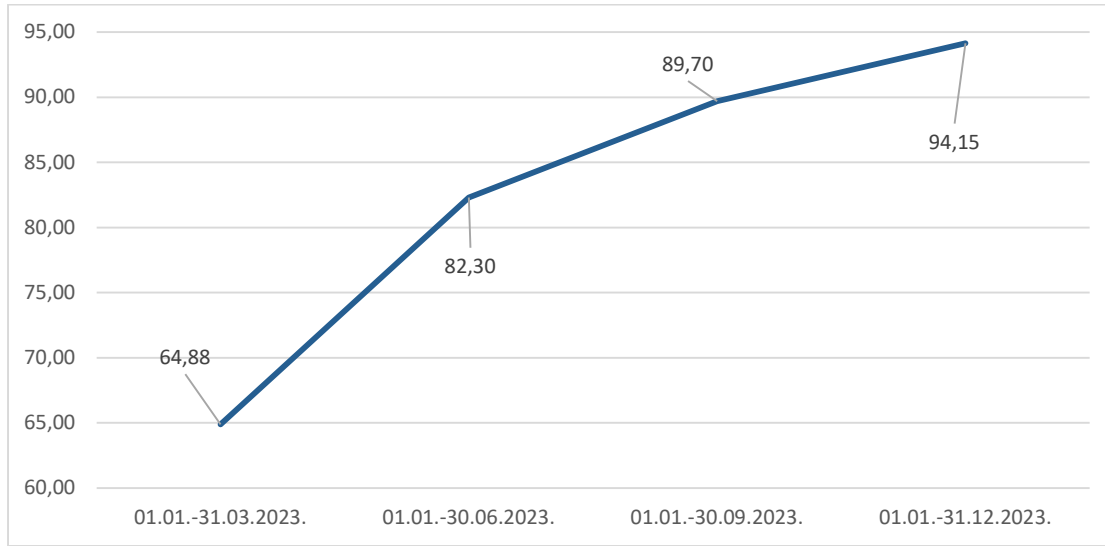
* износи су исказани у хиљадама динара

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.

У наставку је дат упоредни преглед степена наплате укупних потраживања за закуп по врсти купаца по кварталима за 2023.годину, табеларно и графички, као и упоредни преглед проценат наплате по месецима за 2022. и 2023. годину.

Упоредни преглед степена наплате укупних потраживања за ЗАКУП по врсти купаца по кварталима за 2023.годину

Процент наплате %				
период	01.01.-31.03.2023.	01.01.-30.06.2023.	01.01.-30.09.2023.	01.01.-31.12.2023.
ДКП				
***	83,41	96,22	97,38	98,31
Правна лица				
***	54,53	72,90	84,16	91,14
Физичка лица				
***	54,96	75,22	85,26	90,95
Државни органи				
***	100,00	100,00	100,00	100,00
Сведено	64,88	82,30	89,70	94,15



Упоредни преглед степена наплате укупних потраживања за ЗАКУП по врсти закупаца по месецима за 2022. и 2023.годину

Процент наплате %												
Год	01.01.-31.01.	01.01.-28.02.	01.01.-31.03.	01.01.-30.04.	01.01.-31.05.	01.01.-30.06.	01.01.-31.07.	01.01.-31.08.	01.01.-30.09.	01.01.-31.10.	01.01.-30.11.	01.01.-31.12.

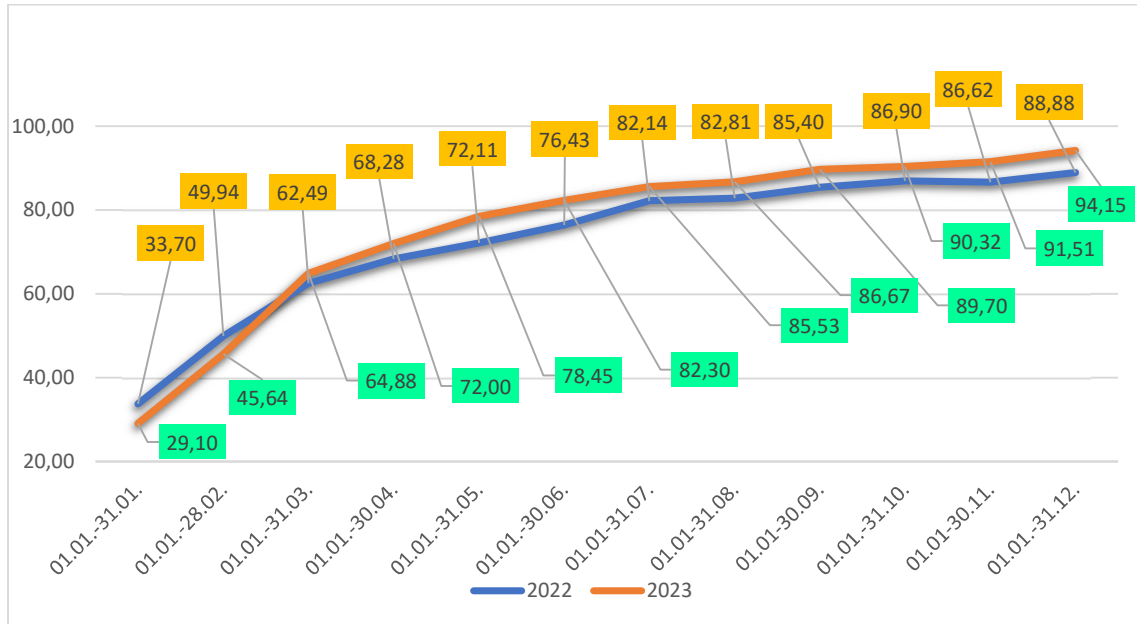
ДКП %												
2022	54,28	72,97	84,21	91,50	91,34	95,17	94,30	91,85	96,39	96,23	96,70	96,19
2023	42,90	65,45	83,41	86,29	92,37	96,22	96,28	93,83	97,38	97,45	98,39	98,31

Правна лица %												
2022	23,41	36,77	48,56	52,39	58,19	62,29	73,37	76,28	76,68	77,96	78,48	82,82
2023	23,45	34,81	54,53	63,91	70,02	72,90	78,02	81,81	84,16	84,76	86,41	91,14

Физичка лица %												
2022	29,52	43,85	55,18	61,22	67,78	70,71	74,73	76,81	80,77	81,89	82,56	85,78
2023	28,42	46,89	54,96	61,62	68,96	75,22	80,65	81,94	85,26	88,39	88,12	90,95

Државни органи %												
2022	37,98	55,25	56,43	57,18	75,62	76,24	79,01	83,36	84,93	90,39	97,27	96,90
2023	66,67	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Укупно %												
2022	33,70	49,94	62,49	68,28	72,11	76,43	82,14	82,81	85,40	86,90	86,62	88,88
2023	29,10	45,64	64,88	72,00	78,45	82,30	85,53	86,67	89,70	90,32	91,51	94,15



9.2. Управљање обавезама према добављачима

Обавезе према добављачима на дан 31.12.2023. године односе се на пре свега на обавезе по основу набавке добара, извршених радова и пружених услуга и износе 43.154 хиљада динара, а на исти дан 2022. године износиле су 35.562 хиљада динара.

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

10. ЦИЉЕВИ И ПОЛИТИКЕ ДРУШТВА БЕЗАНО 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 слично.

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 еквивалената, као и преко потраживања од купаца.

Друштво је у великој мери изложено девизном ризику с обзиром да послује и са домаћим и страним лицима, а од пада вредности динара и промене курса валута штити се 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 2023. године, као и претходних година високоликвидно, уз континуирани прилив новчаних средстава од закупа, тако да однос преузетих и доспелих обавеза Друштво измирује на време без потешкоћа.

10.3. Кредитни ризик

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

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

11. ИЗЛОЖЕНОСТ И УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА ДРУШТВА

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

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

Ризик	Ефекат ризика	Планиране активности у случају појаве ризика
Реституција	Критичан ризик	Без посебног третмана. Агенција за реституцију доноси решења о враћању непокретности у својину бившим власницима.
Промена структуре фонда	Критичан ризик	Без посебног третмана. Влада РС доноси одлуке о давању Друштву на управљање непокретности у својини РС.



Губитак ДКП Закупаца	Висок ризик	Друштво планира активности на унапређењу квалитета услуга, на увећању портфолија услуга, истицању предности Друштва у односу на конкуренцију: услуге одржавања непокретности као саставни део услуге закупа, фиксна закупнина и правна сигурност. Интензивнија сарадња са дипломатском и међународном пословном заједницом у настојању да Друштво буде увек први и најбољи избор приликом одабира непокретности за потребе ове циљне групе.
Немогућност наплате потраживања након окончања судских спорова	Умерен 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.
Осцилације девизног курса	Висок ризик	Друштво нема утицај на осцилације курса, односно на пад курса, с обзиром на то да Уговори о закупу у већини имају уговорену закупнину са валутном клаузулом.
Ванредне ситуације	Висок ризик	На ванредне ситуације изазване епидемијама и евентуалним временским непогодама које за резултат могу имати увођење ванредног стања или уништење непокретности из фонда, Друштво је без утицаја.
Нелојална конкуренција	Умерен ризик	Друштво планира активности на унапређењу квалитета услуга, на увећању портфолија услуга које пружа, на транспарентном истицању предности Друштва у односу на конкуренцију: техничка подршка 24/7, услуге хитних интервенција, фиксна закупнина и правна сигурност.
Кретања на тржишту некретнина	Умерен ризик	Негативни тренд у кретању висина закупнина (пад висине закупнине) на тржишту може бити од утицаја на висину прихода који се остварује од закупа непокретности којима Друштво управља. Закључење Уговора о закупу на дужи временски рок са фиксном закупнином је активност којом се овај ризик смањује до одређене мере.



Судски спорови	Умерен 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.
Репутациони ризик	Умерен ризик	Друштво планира интензивне активности на транспарентност у пословању кроз објављивање садржаја на корпоративном веб сајту о резултатима пословања, као и активности ради правилног позиционирања у односу на медије као заинтересоване стране.

Што се тиче управљања ризиком капитала, пореским ризиком и ризиком ликвидности, ризиком ванредних ситуација, 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.

Београд, мај 2024. године

Директорка

Бојана Мартиновић

Bojana

Martinović

Digitally signed by
Bojana Martinović

Date: 2024.05.28
09:26:04 +02'00'

38