



НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ ЗА 2025.ГОДИНУ

ДРУШТВО ЗА ИЗНАЈМЉИВАЊЕ НЕКРЕТНИНА
„ДИПОС“ Д.О.О. БЕОГРАД

У Београду, 30.03.2026.године





Садржај:

1. ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О ДРУШТВУ	5
2. ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА.....	7
2.1. Основе за презентацију појединачних финансијских извештаја.....	7
2.2. Упоредни подаци.....	7
2.3. Прерачунавање страних валута.....	7
2.4. Начело сталности пословања	8
3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИЈИХ УСВОЈЕНИХ И ПРИМЕЊЕНИХ ПОЛИТИКА	8
3.1. Нематеријална улагања	8
3.2. Некретнине, постројења и опрема	9
3.3. Алат и ситан инвентар	11
3.4. Резервни делови.....	11
3.5. Дугорочни финансијски пласмани	11
3.6. Залихе	11
3.7. Краткорочна потраживања и пласмани	11
3.8. Готовина и готовински еквиваленти	12
3.9. Капитал	12
3.10. Обавезе.....	12
3.11. Дугорочна резервисања.....	12
3.12. Текући и одложени порез.....	12
3.13. Ванбилансана актива и пасива	13
3.14. Приходи и расходи	13
3.15. Порези и доприноси.....	13
3.16. Финансијски инструменти.....	13
3.17. Промене рачуноводствених политика.....	13
3.18. Значајне рачуноводствене процене	14
3.19. Накнадно установљене грешке	15
4. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА	15
5. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА	15
6. УЧЕШЋА У КАПИТАЛУ	16
7. ОСТАЛИ ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ.....	17
8. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА.....	17
9. ЗАЛИХЕ	17
10. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ	19
11. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА.....	20
12. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ	20



Напомене уз финансијске извештаје за 2025. годину

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

13.	ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА.....	20
14.	АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	21
15.	КАПИТАЛ.....	21
16.	ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	22
17.	ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ.....	23
18.	КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ.....	23
19.	ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ	24
20.	ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА	24
21.	ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ	25
22.	ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ И ОСТАЛИХ ЈАВНИХ ПРИХОДА	25
23.	ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОБИТАК.....	25
24.	ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА.....	26
25.	ВАНБИЛАНСНА ЕВИДЕНЦИЈА.....	26
26.	УСАГЛАШАВАЊЕ ОБАВЕЗА И ПОТРАЖИВАЊА	27
27.	ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГЕ.....	28
28.	ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	28
29.	ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ.....	28
30.	ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ	29
31.	ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	29
32.	ТРОШКОВИ ЗАРАДА.....	30
33.	ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	30
34.	РАСХОДИ ОД УСКАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ	30
35.	ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА.....	30
36.	ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	31
37.	НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ.....	31
38.	ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ.....	31
39.	ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	32
40.	ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ	32
41.	РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ.....	32
42.	ОСТАЛИ ПРИХОДИ	33
43.	ОСТАЛИ РАСХОДИ.....	33
44.	ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ.....	33
45.	ПОРЕЗ НА ДОБИТАК	34
46.	НЕТО ДОБИТАК.....	34
47.	УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА.....	34
48.	СУДСКИ СПОРОВИ И ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ОБАВЕЗЕ	36



Напомене уз финансијске извештаје за 2025. годину

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

49.	ПОВЕЗАНА ПРАВНА ЛИЦА	36
50.	ДАТУМ ОДОБРАВАЊА ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈА	36
51.	ДОГАЂАЈИ НАКОН ДАНА БИЛАНСА СТАЊА	37
52.	ФУНКЦИОНАЛНА ВАЛУТА И ВАЛУТА ПРИКАЗИВАЊА – ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ	37



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 Друштвом је организовано као дводомно.

Органи Друштва су: Скупштина, Надзорни одбор и Директор.

Друштво за изнајмљивање некретнина „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 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.

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

Друштво може обављати све послове из оквира своје делатности и када се ради о некретностима 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 И бр. 18/146 од 8. маја 2019. године, Анекс ИИ бр. 18/480 од 09.12.2019. године, Анекс ИИИ бр. 18/81 од 03.04.2020. године, Анекс ИВ бр. 18/152 од 18.06.2020. године, Анекс В бр 2.1.У-0002/2022 од 12.04.2022. године, Анекс ВИ 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 ВИИ 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 ВИИИ 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, Анекс ИХ бр. 2.1.У-0001/2024 од 27.03.2024. године који садржи пречишћени Списак непокретности са стањем на дан 19.03.2024. године који је утврђен Закључком Владе Републике Србије 05 Број: 464-2400/2024 од 20.03.2024. године и Анекс Х бр. 2.1.У-0002/2024 од 27.06.2024. године који садржи пречишћени Списак непокретности са стањем на дан 07.06.2024. године који је утврђен Закључком Владе Републике Србије 05 Број: 360-5367/2024 од 20.06.2024. године.

Просечан број запослених у Друштву у 2025. години је 56 (у 2024. години 56).

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 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 напмени 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 2024. годину који су били и предмет ревизије.

2.3. Прерачунавање страних валута

- *Валута за приказивање и функционална валута*

Ставке укључене у финансијске извештаје Друштва вреднују се и приказују у динарима (РСД), који представљају валуту за приказивање.

- *Пословне трансакције и стање у страној валути*



Финансијски извештаји су приказани у динарима (РСД), који је у исто време и функционална валута у Републици Србији. Износи су исказани у динарима, заокружени на најближу хиљаду осим ако није другачије назначено.

Пословне трансакције настале у страној валути прерачунавају се у функционалну валуту (РСД) применом девизних курсева важећих на дан трансакције. Пословне промене у страној валути су прерачунате у динаре по средњем курсу валуте утврђеном на међубанкарском тржишту девиза, који је важио на дан пословне промене.

Монетарне позиције исказане у страној валути на дан биланса стања, прерачунате су у динаре према средњем курсу утврђеном на међубанкарском тржишту девиза, који је важио на дан биланса. Позитивне и негативне курсне разлике настале по основу извршених плаћања и наплата у страним средствима плаћања у току године на дан биланса исказане су у билансу успеха Друштва, као приходи/расходи по основу курсних разлика у оквиру позиције финансијских прихода/расхода.

Потраживања у које је уграђена валутна клаузула прерачуната су у динаре по средњем курсу валуте који је важио на дан биланса. Позитивни и негативни ефекти настали по овом основу исказани су у билансу успеха Друштва, као приходи/расходи по основу ефеката уговорене заштите од ризика у оквиру категорије осталих прихода/расхода.

Званични курсеви валута који су коришћени за прерачун девизних позиција Финансијским извештајима за 2025. годину у динаре, били су следећи:

	31.12.2025.	31.12.2024.
ЕУР	117,2820	117,0149
УСД	99,9165	112,4386

2.4. 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 2025. 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 60.000,00 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 попуста и рабата, као и све трошкове који се могу директно приписати довођењу средства на локацију и у стање које је неопходно да би средство могло функционисати, на начин на који то очекује руководство.

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

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

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

Уметничка дела која обухватају дела ликовне и вајарске уметности (слике, скулптуре и сл.) исказују се по набавној или процењеној вредности. Ова средства имају неограничени век трајања и друштво на ове облике имовине не обрачунава амортизацију.

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 2025. годину обрачуната је применом следећих стопа амортизације на набавну вредност некретнина, постројења и опреме:



Напомене уз финансијске извештаје за 2025. годину

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

Редни број	Опис	Процењени век трајања	Стопа амортизације
И	Нематеријална имовина		
	- софтвери, лиценце и остала права	10-20	10%-20%
	- остала нематеријална имовина	10-20	10%-20%
ИИ	Грађевински објекти (виле, зграде, станови, гараже)		
	- Објекти РС	77	1,30%
ИИИ	Опрема за обављање делатности		
<u>1.</u>	<u>Канцеларијска опрема</u>		
	- рачунари	4-9	9,50%-25,00%
	- остала опрема за обраду података	4	25,00%
<u>2.</u>	<u>Телекомуникациона опрема</u>		
	- телефонска централа	6	16,67%
	- телефонски апарати	6	16,67%
	- мобилни телефони	3	33,33%
<u>3.</u>	<u>Опрема за уређење и одржавање канцеларијских просторија</u>		
3.1.	Опрема за загревање и хлађење просторија		
	- клима уређаји	6-14	6,1%-16,67%
	- остала опрема	9	11,11%
3.2.	Опрема за одржавање		
	- усисивачи и друге машине за одржавање	4	25,00%
3.3.	Намештај		
	- канцеларијски намештај - дрвени	8	12,50%
	- канцеларијски намештај - метални	10	10,00%
	- остали намештај и мобилијар	9	11,11%
4.	Остала опрема и инвентар		
	- теписи и остале ствари за украшавање просторија и канцеларија	8	12,50%
	- апарати за опремање просторија	6	16,67%
ИВ	Возила		
	- путничка моторна возила, теретно возило и агрегати	6-15	5,6%-16,67%
В	Остала опрема и алат		
	- покретне машине	5	20,00%
	- опрема за видео-надзор	8-12,5	7%-12,50%
	- алат - електрични	4	25,00%
	- алат - механички и остали	5	20,00%
	- остали алати и опрема	5-14	7%-20,00%



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 60.000,00 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 увећавају 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 60.000,00 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 пласмани обухватају учешћа у капиталу других правних лица и дугорочне стамбене зајмове.

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

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

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

3.6. Залихе

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

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 у складу са Правилником рачуноводству и рачуноводственим политикама Друштва.

Потраживања исказана у страниј 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. Готовина и готовински еквиваленти

Готовина и готовински еквиваленти обухватају: новац у благајни, новчана средства на текућим рачунима код банака, друга краткорочна високо ликвидна улагања са првобитним роком доспећа до три месеца или краће и прекорачења по текућем рачуну. Прекорачења по текућем рачуну укључена су у обавезе по кредитима у оквиру текућих обавеза.

3.9. Капитал

Удели Друштва исказани су у вредности плаћених новчаних средстава у износу од **38.984 хиљада динара што представља износ од 332.398,74 ЕУР**. Износ уплаћеног уписаног капитала износи 38.984 хиљада динара.

3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. Текући и одложени порез

Порез на добитак обрачунава се применом стопе од 15% на пореску основу исказану у пореском билансу. Порески прописи у Републици Србији не дозвољавају да се порески губици из текућег периода искористе као основа за повраћај пореза плаћеног у одређеном претходном периоду. Губици из текућег периода могу се пренети на рачун добити утврђене у годишњем пореском билансу из будућих обрачунских периода, али не дуже од пет година. Обрачунати текући порез се признаје као обавеза и расход у обрачунском периоду на који се исти односи.

Одложени порез на добит се укалкулисава у пуном износу, коришћењем методе обавеза, за привремене разлике које настану између пореске основе средстава и обавеза и њихових књиговодствених износа у финансијским извештајима. Одложени порез на добит се одмерава према пореским стопама које су на снази до датума биланса и за које се очекује да ће бити примењене у периоду у коме ће се одложена пореска средства реализовати или одложене пореске обавезе измирити.

Одложено пореско средство се признаје до износа за који је вероватно да ће будућа добит за опорезивање бити расположива и да ће се привремене разлике измирити на терет те добити.



3.13. Ванбилансана актива и пасива

Ванбилансним средствима и обавезама сматрају се: имовина узета у закуп, осим средстава узетих у финансијски лизинг, роба у консигнацији, материјал примљен на обраду и дораду и остала средства која нису у власништву Друштва, као и потраживања и обавезе по инструментима обезбеђења плаћања као што су гаранције и други облици јемства.

3.14. 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.

3.15. Порези и доприноси

Порез на добит се обрачунава по стопи од 15% на пореску основуцу 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 – Порез на добитак.

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.

3.16. 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.

3.17. 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 – Порез на добитак.



3.18. Значајне рачуноводствене процене

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

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

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

- **Амортизација и стопа амортизације**

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

- **Одложена пореска средства**

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

- **Исправка вредности потраживања**

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

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

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

- **Фер вредности**

Фер вредност финансијских инструмената за које не постоји активно тржиште је одређена применом одговарајућих метода процене.

Друштво примењује професионално просуђивање приликом избора одговарајућих метода и претпоставки.

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

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

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

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

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



3.19. 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 – Рачуноводствене политике, процене и грешке.

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 31.12.2025. године износи 7.340 хиљада динара (вредност нематеријалне имовине на дан 31.12.2024. године износила је 8.281 хиљада динара).

5. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА

Кретања на рачунима некретнина, постројења и опреме и нематеријалним улагањима у 2025. години су била следећа:

	Нематеријална имовина	Опрема	Остала опрема	Свега
Набавна вредност				
Стање 31.12.2024. године	14.478	162.279	6.237	182.994
Набавке у 2024. години		18.519		18.519
Преноси			0	
Отуђења			0	
Стање 31.12.2024. године	14.478	180.798	6.237	201.513
Исправка вредности				
Стање 31.12.2024. године	6.197	105.829		112.026
Амортизација за 2025. годину	1.312	13.244	0	14.556
Отуђења	371	7.728	0	8.099
Стање 31.12.2025. године	7.138	111.345		118.483
Садашња вредност				
Стање 31.12.2024. године	8.281	56.450	6.237	70.968
Стање 31.12.2025. године	7.340	69.453	6.237	83.030



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.

Друштво је у 2025 години у складу са МСФИ за МСП, извршило поновну процену преосталог корсног века употребе и резидуалне вредности за категорије основних средстава нематеријалне имовине и опреме. Процена је извршена 31.12.2025.године на основу процене техничког стања, интензитета коришћења и тржишних услова.

Ефекат ове процене односи се на текући и будући период. Ефекат промене за текући период износи 3.018 хиљада динара.

Поред тога, Друштво у претходним периодима није вршило преиспитивање корисног века употребе, односно начинило је грешку у складу са Одељком 10. У складу са тим, кефекти корекције грешке у износу од 8.099 хиљада динара, који нису материјално значајни, исправљени су преко текућег резултата, односно прихода текућег периода (конто 692).

6. УЧЕШЋА У КАПИТАЛУ

	31.12.2025.	31.12.2024.
Акције Политике (учешће 0,8%)	15.809	15.809
Акције Привредне банке Београд (1,45%)	0,00	30.751
Свега	15.809	46,560
Минус: Исправка вредности	(15.626)	(46.325)
Нето вредност:	183	235

Над Привредном банком Београд окончан је поступак стечаја на основу Решења Привредног суда у Београду Ст 138/13 од 30.07.2025.године. Укупна вредност акција Привредне Банке Београд евидентирана је у као учешће у капиталу и за укупну вредност тих акција извршена је исправка вредности. Након окончања стечајног поступка Привредне Банке Београд, а у складу са ставом IV изреке наведеног Решења, Привредна банка престаје да постоји, а акције су избрисане из Централног регистра хартија од вредности. У складу са тим предметне акције више не представљају имовину Друштва и у складу са расположивом документацијом и одлуком органа управљања извршено је њихово искњижавање из пословних књига Друштва. Преостала вредност од 183 хиљада динара (31.12.2024. године - 235 хиљада динара) односи се на акције Политике а.д.



7. ОСТАЛИ ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

Остали дугорочни пласмани исказани у билансу стања на дан 31.12.2025. године у износу од 1.280 хиљада динара (31.12.2024. године – 1.377 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.

	31.12.2025.	31.12.2024.
Стање на почетку године	1.377	1.446
Набавке	-	-
Остала повећања (ревалоризација)	1	-
Отуђења	-	-
Остала смањења (пренос на краткорочне пласмане)	(98)	(69)
Исправка вредности	-	-
Стање на крају године	1.280	1.377

8. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА

	31.12.2025.	31.12.2024.
Стање на почетку године	2.149	3.244
Одложени порески приходи/(расходи)	(179)	(1.095)
Стање на крају године	1.970	2.149

9. ЗАЛИХЕ

	31.12.2025.	31.12.2024.
Материјал, резервни делови, алат и инвентар	2.523	2.487
Роба	1.899	1.899
Плаћени аванси за залихе и услуге	3.204	2.494
Исправка вредности робе	(1.899)	(1.899)
Исправка вредности аванса	(108)	(108)
Свега:	5.619	4.873



Напомене уз финансијске извештаје за 2025. годину

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

а) Плаћени аванси за залихе и услуге

	31.12.2025.	31.12.2024.
Плаћени аванси за материјал, резервне делове, алати и инвентар у земљи	-	-
Плаћени аванси за материјал, резервне делове, алати и инвентар иностранству	-	-
Плаћени аванси за робу у земљи	-	-
Плаћени аванси за робу у иностранству	-	-
Плаћени аванси за услуге у земљи	3.204	2.495
Плаћени аванси за услуге у иностранству	-	-
Исправка вредности плаћених аванса	(108)	(109)
Свега:	3.096	2.386

б) Потраживања по основу плаћених аванса за услуге односе се на следећа правна лица:

Назив правног лица	31.12.2025.	Учешће у %
1. ЈП Новинска агенција Танјуг	758	24,48
2. ЈП Србијагас	540	17,44
3. ЕПС	454	14,66
4. Остали добављачи	1.344	43,42
Свега:	3.096	100

в) Старосна структура плаћених аванса по основу залиха материјала, робе и услуга је следећа:

	31.12.2025.	31.12.2024.
До 3 месеца	1.155	916
Од 3 до 6 месеци	-	-
Од 6 до 12 месеци	23	-
Преко годину дана	1.918	1.470
Свега:	3.096	2.386

г) Потраживања по основу плаћених аванса исказана на датум биланса састоје се од потраживања исказних у следећим валутама:

	31.12.2025.	31.12.2024.
РСД	3.096	2.386
ЕУР	-	-
УСД	-	-
Свега:	3.096	2.386



Напомене уз финансијске извештаје за 2025. годину

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

д) Усаглашавање плаћених аванса са дужницима врши се једном годишње, достављањем у писаном облику података о стању потраживања на тај дан. Преглед усаглашавања стања са дужницима по основу датих аванса дат је у наставку:

	Износ
Укупан број потраживања по основу датих аванса	47
Број неусаглашених потраживања по основу датих аванса	32
Учешће броја неусаглашених потраживања по основу датих аванса у укупном броју потраживања	68%
Укупан износ потраживања по основу датих аванса (у хиљадама динара)	5.358
Укупан износ неусаглашених потраживања по основу датих аванса (у хиљадама динара)	1.416
Ућешће износа неусаглашених потраживања у укупном износу потраживања по основу датих аванса	26,43%

10. ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ ПРОДАЈЕ

	31.12.2025.	31.12.2024.
Потраживања од купаца у земљи	205.358	221.497
Исправка вредности потраживања	(178.144)	(185.366)
Свега:	27.214	36.131

Потраживања по основу продаје односе се на следећа правна лица:

Назив правног лица	31.12.2025.	Учешће у %
1. Smart concept d.o.o.	11.400	41,89
2. Chartwell international school	3.490	12,82
3. Imperial residence d.o.o.	1.206	4,43
4. Остали купци	11.118	40,86
Свега:	27.214	100

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 2025. и 2024. године је било следеће:

	31.12.2025.	31.12.2024.
Стање на почетку године:	185.366	192.298
Исправка вредности потраживања	4.118	6.796
Укидање исправке у корист прихода	(11.340)	(13.728)
Отписи и остало	(-)	(-)
Стање на крају године:	178.144	185.366



Напомене уз финансијске извештаје за 2025. годину

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

Старосна структура потраживања је следећа:	31.12.2025.	Учешће у %
Потраживања од купаца која доспевају до 120 дана	27.214	13,25
Потраживања од купаца која доспевају преко 120 дана	178.144	86,75
Укупна потраживања:	205.358	100

11. ОСТАЛА КРАТКОРОЧНА ПОТРАЖИВАЊА

	31.12.2025.	31.12.2024.
Остала потраживања	1.255	1.975
Потраживање за више плаћен порез на добит	-	-
Потраживања по основу претплата	7	8
Свега:	1.262	1.983

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, потраживања од фонда за боловање и друго.

12. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

Краткорочни финансијски пласмани на дан 31.12.2025. године износе 619.101 хиљада динара (на дан 31.12.2024. године - 636.813 хиљаде динара) и односе се на:

- краткорочно орочена девизна средства код банака у земљи, која на дан 31.12.2025. године износе 619.003 хиљада динара (31.12.2024. године – 636.718 хиљада динара).

13. ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ И ГОТОВИНА

	31.12.2025.	31.12.2024.
Текући (пословни) рачуни	2.102	5.476
Благајна	9	26
Девизни рачуни	760.157	685.416
Остала новчана средства	-	-
Свега:	762.268	690.918

Друштво пословне рачуне има отворене код следећих пословних банака:

Банка Интеса а.д. и Банка Поштанска штедионица а.д.

Друштво је на дан 31.12.2025. године усагласило стање са пословним банкама путем ИОС-а.



14. АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА

	31.12.2025.	31.12.2024.
Унапред плаћени трошкови	6.505	7.548
Потраживања за нефактурисани приход	8.992	10.363
Остала активна временска разграничења	31	23
Свега:	15.528	17.934

Унапред плаћени трошкови на дан 31.12.2025. године износе 6.505 хиљада динара (31.12.2024. године – 7.548 хиљада динара) односе се на унапред плаћене трошкове осигурања имовине и претплате за стручну литературу.

Потраживања за нефактурисани приход на дан 31.12.2025. године износи 8.992 хиљаде динара (31.12.2024. године – 10.363 хиљада динара) и односи се на потраживања по основу префактурисаних трошкова закупцима за месец децембар 2025. године.

Остала временска разграничења на дан 31.12.2025. године износе 31 хиљаде динара (31.12.2024. године – 23 хиљада динара) односе се на разграничени ПДВ у фактурама добављача.

15. КАПИТАЛ

Промене на капиталу и резервама у 2024. и 2025. години су биле следеће:

	Основни капитал	Резерве	Нераспо- ређени добитак	Укупан капитал
Стање 31.12.2024. године	38.984	408.032	675.096	1.252.006
Добитак за 2024. годину			226.571	226.571
Пренос добити у буџет РС			(96.677)	(96.677)
Стање 31.12.2024. године	38.984	408.032	804.990	1.252.006
Добитак за 2025. годину			185.844	185.844
Пренос добити у буџет РС			(113.286)	(113.286)
Стање на дан 31.12.2025. године	38.984	408.032	877.548	1.324.564

Пренос у буџет износа од 71.576 хиљада динара по основу расподеле добити за 2022. годину извршен је у складу са одлуком Скупштине Друштва бр. 1.2.2. ИН-0010/2023 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.



Пренос у буџет износа од 96.677 хиљада динара по основу расподеле добити за 2023. годину извршен је у складу са одлуком Скупштине Друштва бр. 1.2.2. ИН-0009/2024 од 14.06.2024. године, а сагласност на Одлуку је дата Закључком Владе Републике Србије 05 Број 41-6367/2024 од 11.07.2024. године. Пренос средстава у Буџет извршен је 18.07.2024. године.

Пренос у буџет износа од 113.285 хиљада динара по основу расподеле добити за 2024. годину извршен је у складу са одлуком Скупштине Друштва бр. 1.2.2.ИН-0008/2025 од 10.06.2025. године, а сагласност на Одлуку је дата Закључком Владе Републике Србије 05 Број 41-7561/2025 од 17.07.2025. године. Пренос средстава у Буџет извршен је 03.09.2025. године.

16. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА

Кретање на рачуну дугорочних резервисања за бенефиције запослених у 2025. години и 2024. години је било следеће:

Резервисања за накнаде и бенефиције запослених

	31.12.2025.	31.12.2024.
Стање на почетку године:	21.451	17.762
Укалкулисане обавезе	1.275	4.950
Трошкови периода	-	-
Извршене исплате	(1.464)	(1.261)
Остале промене	-	-
Стање на крају године:	21.262	21.451
Остала дугорочна резервисања		
Остала дугорочна резервисања (судски спорови)	-	851
Свега дугорочна резервисања:	21.262	22.302

Дугорочна резервисања се односе на резервисања за отпремнине за пензије и јубиларне награде, извршена у складу са одељком 28.17 МСФИ за МСП – Примања запослених. Исказана су по нето садашњој вредности, применом дисконтног фактора од 6,0%.

Дисконтна стопа од 6% утврђена је узимајући у обзир ограничења домаћег финансијског тржишта висококвалитетних корпоративних обвезница, због чега се као релевантан репер користе референтне каматне стопе Народне банке Србије. Референтна каматна стопа износи 5,75% и представља индикатор безризичне компоненте приноса, док каматна стопа на кредитне олакшице износи приближно 7% и укључује премије за ризик и ликвидност. Изабрана стопа од 6% налази се између наведених референтних нивоа и представља разумну апроксимацију тржишног приноса узимајући у обзир временску вредност новца, умерену премију за ризик и дугорочну природу обавеза. Овакав приступ је у складу са захтевима МСФИ за МСП одељак 28.17, према којима дисконтна стопа треба да одражава тржишне приносе на датум извештавања.

Као основица за обрачун резервисања за отпремнине за пензију је узет троструки износ просечне зараде запосленог (октобар, новембар и децембар 2025. 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 2025. 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 8%. Стопа раста зарада од 8% одређена је у складу са захтевима МСФИ за МСП одељак 28.18, који прописује примену актуарских претпоставки заснованих на најбољим проценама будућих кретања, укључујући инфлацију, макроекономске услове и регулатони оквир. Као релевантан екстерни



показатељ узете су смернице Владе Републике Србије, којима је предвиђен и дозвољен раст зарада у јавном сектору до 8%. Изабрана стопа одражава очекивану динамичку раста зарада у складу са важећим регулаторним оквиром и економским кретањем, те обезбешује реалистичну основу за пројекцију удућих обавеза према запосленима.

Дугорочна резервисања за судске спорове који се исказују као укалкулисане потенцијалне обавезе у складу са одељком 21 МСФИ за МСП у 2025. години нису исказана као потенцијална обавеза.

Почетно стање на дан 01.01.2025. године на позицији резервисања за судске спорове износи 851 хиљада динара. На дан 31.12.2025. године је укинута износ од 851 хиљада динара, на основу вероватноће успешности тужиоца у спору, па салдо на дан 31.12.2024. године износи 0,00 хиљада динара.

17. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

	31.12.2025.	31.12.2024.
Обавезе по основу финансијског лизинга	0	0
Остале дугорочне обавезе - примљени депозити закупаца	45.752	47.950
Остале дугорочне обавезе – улагања закупаца	13.728	14.589
Свега:	59.480	62.539

Примљени депозити закупаца на дан 31.12.2025. године износе 45.759 хиљада динара (31.12.2024. године 47.950 хиљада динара) и представљају обавезу закупаца у складу са Уговором о закупу за уплату депозита. Депозит се враћа по истеку закупа, када закупач исплати све своје обавезе.

Остале обавезе по основу улагања закупаца на дан 31.12.2025. године износе 13.728 хиљада динара (31.12.2024. године 14.589 хиљада динара) и односе се на улагање закупаца у објекат у претходном периоду.

Извршено је усаглашавање обавеза по основу примљених депозита са закупцима и број неусаглашених обавеза је 84, број укупних обавеза је 212, и проценат усаглашености је 63,94%.

18. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ

Краткорочне финансијске обавезе на дан 31.12.2025. године у износу од 10.506 хиљада динара (31.12.2024. – 10.506 хиљада динара) односе се на део обавеза по основу финансијског лизинга и других обавеза по закљученим споразумима, које доспевају у року до једне године.

Промене на краткорочним кредитима и зајмовима односе се на следеће:

	31.12.2025.	31.12.2024.
Стање на почетку године:	10.506	3.058
Новопримљени кредити	-	-
Остала повећања (споразуми)	896	10.505
Отплате (лизинг)	(894)	-
Остала смањена	(9.584)	(3.057)
Стање на крају године:	924	10.506



Напомене уз финансијске извештаје за 2025. годину

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

Обавезе по основу кредита и зајмова исказане на 31.12.2025. године састоје се од обавеза исказних у следећим валутама:

	31.12.2025.	31.12.2024.
РСД	924	10.508
ЕУР 7.875,30 eur		90
УСД		-
Свега:	РСД 924	РСД 10.506

Доспеће краткорочних обавеза је следеће:

	31.12.2025.	31.12.2024.
До 1 месец	327	327
Од 1 до 3 месеца	656	656
Од 3 до 12 месеци	9.352	9.352
Свега:	924	10.506

19. ПРИМЉЕНИ АВАНСИ, ДЕПОЗИТИ И КАУЦИЈЕ

Примљени аванси, на дан 31.12.2025. године у износу од 50.473 хиљада динара (31.12.2024. – 43.978 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 103, број укупних обавеза је 257, проценат неусаглашености је 16,80% и проценат усаглашености је 83,20%.

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 31, број укупних обавеза је 67, проценат неусаглашености је 31,13% и проценат усаглашености је 68,87%.

20. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА

	31.12.2025.	31.12.2024.
Добављачи у земљи	54.097	64.059
Остале обавезе из пословања	306	246
Свега:	54.403	64.305

Структура најзначајних обавеза из пословања односи се на следећа правна лица:

Назив правног лица	31.12.2025.	Учешће у %
1. Power West Inženjering d.o.o.	25.342	46,84
2. Јадран д.о.о.	8.841	16,34
3. T&M Group Solutions d.o.o.	5.494	10,16
4. Остали добављачи	14.420	26,66
Свега:	54.097	100



Напомене уз финансијске извештаје за 2025. годину

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

Обавезе из пословања исказане на 31.12.2025. године састоје се од обавеза исказаних у следећим валутама:

	31.12.2025.	31.12.2024.
РСД	54.097	64.059
ЕУР	-	-
УСД	-	-
Свега:	РСД 54.097	РСД 64.059

Стање усаглашености обавеза за 2025. годину:

Извршено је усаглашавање обавеза из пословања и број неусаглашених обавеза је 88, број укупних обавеза је 212, и проценат усаглашености је 97,50%.

Обавезе према добављачима у земљи на дан 31.12.2025. године износе 54.097 хиљада динара (31.12.2024. године – 64.059 хиљаде динара) односи се на обавезе према добављачима по основу набавке добара, по основу извршених радова и пружених услуга.

21. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

	31.12.2025.	31.12.2024.
Обавезе по основу зарада и накнада зарада	140	134
Остале обавезе	-	1.532
Свега:	140	1.666

Остале краткорочне обавезе на дан 31.12.2025. године се односе на обавезу исплате накнаде регреса у износу од 140 хиљада динара (31.12.2024.године 1.166 хиљада динара)

22. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОДАТУ ВРЕДНОСТ И ОСТАЛИХ ЈАВНИХ ПРИХОДА

	31.12.2025.	31.12.2024.
Обавезе по основу пореза на додату вредност	1.074	1.146
Остале обавезе за јавне приходе	186	68
Свега:	1.260	1.214

23. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ ПОРЕЗА НА ДОБИТАК

	31.12.2025.	31.12.2024.
Обавезе за порез на добит	768	1.421
Свега:	768	1.421



24. ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА

	31.12.2025.	31.12.2024.
Укалкулисани трошкови	4.181	3.444
Унапред наплаћени приходи	-	-
Свега:	4.181	3.444

Укалкулисани трошкови се односе на улазне рачуне примљене након обрачуног ПДВ-а за децембар месец, а расходи су настали у децембру 2025. године.

25. ВАНБИЛАНСНА ЕВИДЕНЦИЈА

	31.12.2025.	31.12.2024.
Објекти Дирекције за имовину Републике Србије	9.404.320	9.271.104
Земљиште на коме се налазе пренете непокретности	9.018	9.018
Опрема Републичке дирекције за имовину РС	127.392	127.392
Опрема Министарства спољних послова СЦГ	3.240	3.240
Туђа основна средства и инвентар	8.798	8.798
Исправка вредности објеката и опреме	(2.581.806)	(2.442.454)
Менице добављача и купаца	150.762	156.534
Спорна потраживања и потраживања од амбасаде ДР Конго	502.100	554.992
	7.623.824	7.688.624

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.

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.



Напомене уз финансијске извештаје за 2025. годину

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

У 2024. години извршена је корекција приказаних објекат Закључком Владе РС 05 Број: 464-2400/2024 од 20.03.2024. године и Закључком Владе РС 05 Број: 360-5367/2024 од 20.06.2024. године.

Руководство Дипоса-а сматрајући да спорна потраживања нису наплатива 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.

Друштво је потписало Споразум са Амбасадом Демократске Републике Конго, дана 22.03.2021. године, о висини обавеза које Амбасада има према Друштву на дан 31.12.2020. године. Споразумом је прецизирано да уколико Амбасада Демократске Републике Конго не измири обавезе у дефинисаном року, Друштво ће обрачунавати камату по стопи од 2% на годишњем нивоу, почев од 01.01.2021. године. Друштво врши обрачун камате на годишњем нивоу у складу са наведеним Споразумом.

26. УСАГЛАШАВАЊЕ ОБАВЕЗА И ПОТРАЖИВАЊА

У складу са чланом 22. Закона о рачуноводству, Друштво је извршило усаглашавање потраживања и обавеза са дужницима и повериоцима. Друштво је са стањем на дан 31.10.2025. 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 - 31.10.2025. ГОДИНЕ

Од конта: 20410

До конта: 20460

ОЈ: ПРИКАЗ ЗА СВЕ ОРГАНИЗАЦИОНЕ ЈЕДИНИЦЕ

Датум: 01.01.2025- 31.10.2025.

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	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	58	16	42	72,41
2	Купци у земљи-СТАНОВИ РС-ПОРЕСКИ ОБВЕЗНИЦИ	23.066.721,56	21.365.579,99	1.701.141,63	7,37	92,63	96	69	27	28,13
3	Купци у земљи-СТАНОВИ РС-правна лица без пдв-а	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	4	1	3	75,00
4	Купци у земљи-СТАНОВИ РС-ФИЗИЧКА ЛИЦА	2.905.347,22	2.206.196,50	699.150,72	24,06	75,94	134	82	52	38,81
5	Купци у земљи - Префактурисавање и услуге са ПДВ-ом	1.368.401,24	1.213.621,11	154.780,13	11,31	88,69	38	26	12	31,58
6	Купци у земљи-префактурисавање и услуге без ПДВ-а	344.325,91	344.325,91	0,00	0,00	100,00	10	5	5	50,00
		27.684.795,93	25.129.723,45	2.555.072,48	9,23	90,77	340	199	141	41,47

УСАГЛАШЕНО

= %

90,77

340

199



ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ

	31.12.2025.	31.12.2024.
Приходи од продаје робе	-	-
Приходи од продаје производа и услуга	4.211	4.599
Приходи од активирања учинака и робе	168	239
Промена вредности залиха учинака	-	-
Приходи од премија, субвенција, дотација, донација и сл.	-	-
Остали пословни приходи	708.734	689.702
Приходи од усклађивања вредности имовине (осим финансијске)	-	6.237
Свега:	713.113	700.777

27. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГЕ

Приходи од продаје услуга исказани у билансу успеха за 2025. годину у износу од 4.211 хиљада динара (2024. – 4.599 хиљада динара) односе се на фактурисане извршене услуге грејања, услуге одржавања објеката и остале услуге.

28. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ

Приходи од активирања учинака исказани у билансу успеха за 2025. годину у износу од 168 хиљада динара (2024. године – 239 хиљаде динара) односе се на приходе остварене од ангажовања запослених на изради опреме и инвентара за потребе опремања непокретности.

29. ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ

	2025	2024
Приходи од закупнина	695.924	676.290
Остали пословни приходи	12.810	13.412
Свега:	708.734	689.702

Приходи од закупнина на дан 31.12.2025. године износе 695.924 хиљада динара (31.12.2024. – 676.290 хиљада динара) и односе се на приходе по основу издавања непокретности у закуп дипломатско-конзуларним представништвима, правним и физичким лицима.

Остали пословни приходи у износу од 12.810 хиљада динара односе се на фактурисане услуге закупа простора за постављање антена за потребе мобилне телефоније и на префактурисане комуналне услуге.



30. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ

ПОСЛОВНИ РАСХОДИ	31.12.2025.	31.12.2024.
Набавна вредност продате робе	-	-
Трошкови материјала, горива и енергије	27.949	34.599
Трошкови зарада, накнада зарада и осталих личних примања	171.015	164.928
Трошкови амортизације	14.556	18.871
Расходи од уклађивања вредности имовине(осим финансијске)	-	2.096
Трошкови производних услуга	202.988	179.293
Трошкови дугорочних резервисања	1.276	4.950
Нематеријални трошкови	81.796	96.045
Свега:	499.580	500.782

31. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ

Трошкови материјала:

	2025.	2024.
Трошкови материјала	1.820	2.025
Трошкови режијског материјала и резервних делова	9.181	13.852
Трошкови једнократног отписа алата и инвентара	2.425	2.836
Свега:	13.426	18.713

Трошкови режијског материјала и резервних делова на дан 31.12.2025. године износе 9.181 хиљаде динара (31.12.2024. године – 13.852 хиљаде динара) односе се трошкове канцелариског материјала, грађевинског материјала, електро материјала, трошкове санитарне опреме и слично.

Трошкови горива и енергије:

	2025.	2024.
Трошкови електричне енергије	4.316	4.467
Трошкови горива и остале енергије	10.207	11.419
Свега:	14.523	15.886

**Укупно трошкови материјала,
горива и енергије:**

27.949	34.599
--------	--------



Напомене уз финансијске извештаје за 2025. годину

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

32. ТРОШКОВИ ЗАРАДА

	2025.	2024.
Трошкови зарада и накнада зарада (брuto)	122.594	115.300
Трошкови доприноса на терет послодавца	18.573	17.468
Трошкови накнада по уговорима	21.904	23.232
Трошкови ангажовања преко омладинских задруга	0	0
Трошкови накнада члановима органа управљања	3.889	3.889
Трошкови службених путовања	182	552
Трошкови превоза на посао и са посла	1.463	1.594
Остали лични расходи и накнаде	2.410	2.893
Свега:	171.015	164.928

Остали лични расходи и накнаде се односе на трошкове отпремнина, јубиларних накнада и других накнада регулисаних Правилником о раду Друштва.

33. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ

Трошкови амортизације за 2025. годину износе 14.556 хиљада динара (31.12.2024. године 18.871 хиљада динара) и односе се на трошкове амортизације нематеријалне имовине у износу од 1.312 хиљада динара и трошкове амортизације опреме у износу од 13.244 хиљаде динара.

34. РАСХОДИ ОД УСКАЋИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ

Друштво нема евидентираних расхода од усклађивања вредности имовине на дан 31.12.2025.године (31.12.2024.године – 2.096 хиљада динара).

35. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА

	2025.	2024.
Трошкови услуга на изради учинака	-	-
Трошкови ПТТ и комуникационих услуга	5.260	5.530
Трошкови услуга инвестиционог одржавања	123.851	83.625
Трошкови услуга текућег одржавања	53.068	71.828
Трошкови закупнина	373	260
Трошкови рекламе и пропаганде	1.237	2.987
Трошкови осталих услуга	19.199	15.063
Свега:	202.988	179.293

Трошкови услуга инвестиционог одржавања представљају улагања која Друштво врши на основу Програма пословања Друштва на објектима у власништву Републике Србије.
Трошкови услуга текућег одржавања обухватају текуће трошкове одржавања објекта које је Друштво дужно да сноси, у складу са уговорима о закупу.



Трошкови осталих услуга се односе на трошкове префактурисања комуналних услуга закупцима по основу склопљених уговора о заку

36. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА

Трошкови дугорочних резервисања исказани у билансу успеха за 2025. годину у износу од 1.276 хиљада динара (2024. – 4.950 хиљада динара) односе се на резервисања за отпремнине приликом одласка запослених у пензију, резервисања за јубиларне награде за навршених 10, 20, 30, 35 и 40 година рада у Друштву, а у складу са Правилником о раду.

37. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ

	2025.	2024.
Трошкови непроизводних услуга	62.265	68.338
Трошкови репрезентације	2.333	2.483
Трошкови премија осигурања	10.228	13.162
Трошкови платног промета	449	280
Трошкови чланарина	4	23
Трошкови пореза и накнада	2.326	2.001
Трошкови доприноса	543	543
Остали нематеријални трошкови	3.648	9.215
Свега:	81.796	96.045

Трошкови непроизводних услуга на дан 31.12.2025. године износе 62.265 хиљада динара (31.12.2024. године 68.338 хиљада динара) и односе се на трошкове обезбеђења, трошкове консултантских услуга, трошкове стручног надзора, трошкове адвокатских услуга, трошкове ревизорских услуга, трошкове пројектантских услуга, трошкове стручног надзора, трошкова здравствених услуга и других.

Трошкови премија осигурања у износу од 10.228 хиљаде динара односе се на осигурање непокретности од ризика пожара и неких других опасности, осигурање машина од лома и неких других опасности, комбиновано осигурање електронских рачунара, процесора и сличних уређаја и комбиновано осигурање преносивих уређаја, апарата, инструмената и сличних уређаја, осигурање запослених, возила и слично.

Остали нематеријални трошкови у износу од 3.648 хиљада динара се односе на трошкове судских и административних такси, стручне литература, заштитне одеће и обуће, прикључивања на електроенергетску мрежу и друго.

38. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ

	2025.	2024.
Приходи од камата – по основу пласмана	23.941	15.841
Приходи од затезних камата	-	-
Позитивне курсне разлике и ефекти валутне клаузуле	2.364	26.014
Свега:	26.305	41.855



Напомене уз финансијске извештаје за 2025. годину

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

Приходи од камата по основу пласмана се односе на приходе од орочених средстава код пословних банака.

Позитивне курсне разлике су настале прерачуном потраживања од купаца у валути и прерачуном новчаних средстава на средњи курс на дан 31.12.2025. године.

39. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ

	2025.	2024.
Расходи камата	228	4.676
Остали финансијски расходи	-	-
Негативне курсне разлике	52.273	1.081
Свега:	52.501	5.757

Расходи камата се односе на расходе по основу судских пресуда и финансијског лизинга.

Негативне курсне разлике су последица свођења на средњи курс на дан 31.12.2025. године потраживања од купаца, обавеза за примљене депозите и новчаних средства на пословним рачунима банака.

40. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ

	2025.	2024.
Приход од усклађивања вредности дугорочних финансијских пласмана	-	26
Приходи од усклађивања вредности потраживања	11.340	8.192
Свега:	11.340	8.218

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

41. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ

	2025.	2024.
Расходи од усклађивања вредности дугорочних финансијских пласмана	52	-
Расходи од усклађивања вредности потраживања	4.930	7.846
Свега:	4.982	7.846



Напомене уз финансијске извештаје за 2025. годину

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

Расходи од усклађивања вредности дугорочних финансијских пласмана односе се на учешће у капиталу других правних лица, настали по основу усклађивања цене акција на дан 31.12.2025. године на Београдској берзи.

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

42. ОСТАЛИ ПРИХОДИ

	2025.	2024.
Добици од продаје опреме	3.386	926
Добици од продаје материјала	1	26
Вишкови	1	9
Приходи по основу заштите од ризика	-	29
Приходи од смањења обавеза	853	29.945
Остали непоменути приходи	13.873	4.674
Свега:	18.114	35.609

Приходи од смањења обавеза су приходи од укидања дугорочног резервисања за судске спорове. Остали непоменути приходи су приходи по основу наплаћених судских трошкова, вансудских поравнања, судских спорова, као и надокнада штете од осигурања и слично.

43. ОСТАЛИ РАСХОДИ

	2025.	2024.
Губици од продаје опреме	-	-
Губици од продаје материјала	-	-
Мањкови	3	6
Расходи по основу директног отписа потраживања	-	-
Расходи по основу отписа залиха	-	28
Остали непоменути расходи	550	10.986
Свега:	553	11.020

Остали непоменути расходи се односе на трошкове судских спорова, споразума о поравнању дуга и других парничних трошкова.

44. ПОЗИТИВАН НЕТО ЕФЕКАТ НА РЕЗУЛТАТ

Позитиван нето ефекат на резултат износи 8.004) хиљаде динара (2024. – 2.033 хиљада динара) и представља разлику накнадно утврђених прихода из ранијих година који нису материјално значајни у износу од 8.100 хиљада динара и накнадно утврђених расхода из ранијих година у износу од 96 хиљада динара.



45. ПОРЕЗ НА ДОБИТАК

	2025.	2024.
Порез на добитак на основицу у пореском билансу	33.237	35.421
Одложени порески приходи (рсходи)	179	1.095
Свега:	33.416	36.516

46. НЕТО ДОБИТАК

Нето добитак за 2025. годину износи 185.844 хиљада динара (31.12.2024. године 226.571 хиљада динара) и састоји се од добитка пре опорезивања у износу од 219.260 хиљада динара умањеног за порески расход периода у износу од 33.237 хиљада динара и одложеног пореског прихода у износу од 179 хиљада динара.

47. 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.

Друштво је у свом редовном пословању у различитом обиму изложено осим основним финансијским ризицима као што су тржишни ризик, ризик ликвидности и кредитни ризик изложено и ризику управљања капиталом и пореском ризику.

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 4,56%.

Порески ризици

Друштво управља пореским ризиком тако што у прописаним роковима измирује утврђене пореске обавезе.

Преглед најзначајнијих пословних ризика Друштва, висина могућег ефекта ризика, као и мера и активности за управљање тим ризицима у случају да се појаве, дат је у табели која следи:

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.
Промене у структури 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.
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.
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	Висок ризик	Друштво планира интензивне активности на транспарентност у пословању кроз објављивање садржаја на корпоративном веб сајту о резултатима пословања, као и остале медијске и маркетиншке активности ради правилног позиционирања у односу на медије и општу јавност као заинтересоване стране. Одговарање на упите за информацијама од јавног значаја, водећи рачуна о подацима и информацијама који су означени као поверљиви.
-------------------	-------------	---

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.

48. 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 купаца, за неплаћене закупнине и по основу накнаде штете. По процени руководства покрећу се и судски спорови за наплату сумњивих и спорних потраживања.

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 31.12.2025. године.

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

49. ПОВЕЗАНА ПРАВНА ЛИЦА

Друштво за изнајмљивање некретнина „Дипос“ д.о.о. Београд нема повезаних правних лица.

50. ДАТУМ ОДОБРАВАЊА ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈА

Директор Друштва донео је одлуку о одобравању финансијских извештаја за 2025. годину у којој је као датум одобравања наведен 28.02.2026. године.

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



51. 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.

Тренутна политичка ситуација у свету (рат у Украјини и на Блиском Истоку), нема директних утицаја на редовно пословање Друштва.

Руководство Друштва редовно прати стање на тржишту и у складу са тим усклађује своје пословање, и сматра да ће у наредном периоду постићи исте или боље резултате.

52. ФУНКЦИОНАЛНА ВАЛУТА И ВАЛУТА ПРИКАЗА – ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ

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

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

Курсеви валута примењени за прерачун потраживања и обавеза у иностраној валути и исказивање курсних разлика на дан 31.децембар 2025. и 2024. године били су следећи:

	31.12.2025.	31.12.2024.
ЕУР	117,2820	117,0149
УСД	99,9165	112,4386

У Београду, 30.03.2026. године

Лице одговорно за састављање
Финансијских извештаја

Директорка Друштва

Драгана Марковић

Бојана Мартиновић