

**DRUŠTVO ZA IZNAJMLJIVANJE NEKRETNINA
„DIPOS“ DOO, BEOGRAD**

**IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA
ZA 2025. GODINU**

SADRŽAJ

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

FINANSIJSKI IZVEŠTAJI

- Bilans stanja
- Bilans uspeha
- Izveštaj o ostalom rezultatu
- Izveštaj o tokovima gotovine
- Izveštaj o promenama na kapitalu
- Napomene uz finansijske izveštaje

GODIŠNJI IZVEŠTAJ O POSLOVANJU

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA

Skupštini i rukovodstvu društva “DIPOS” d.o.o. Beograd

Mišljenje

Izvršili smo reviziju priloženih finansijskih izveštaja društva „DIPOS“ d.o.o. Beograd (u nastavku teksta: Društvo), koji obuhvataju bilans stanja na dan 31. decembar 2025. godine i bilans uspeha, izveštaj o ostalom rezultatu, izveštaj o promenama na kapitalu i izveštaj o tokovima gotovine za poslovnu godinu koja se završava na taj dan, i napomene uz finansijske izveštaje koje uključuju sumarni pregled značajnih računovodstvenih politika.

Po našem mišljenju, priloženi finansijski izveštaji prikazuju istinito i objektivno, po svim materijalno značajnim pitanjima, finansijsku poziciju Društva na dan 31. decembra 2025. godine, kao i rezultate njegovog poslovanja i tokove gotovine za godinu koja se završava na taj dan, u skladu sa računovodstvenim propisima Republike Srbije.

Osnova za mišljenje

Reviziju smo izvršili u skladu sa Međunarodnim standardima revizije (MSR), primenjivim u Republici Srbiji, i Zakonom o reviziji Republike Srbije. Naše odgovornosti u skladu sa navedenom regulativom 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, i ispunili smo naše druge etičke odgovornosti u skladu sa ovim zahtevima i IESBA Kodeksom. Smatramo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dovoljni i adekvatni da nam pruže osnovu za naše mišljenje.

Ostale informacije

Rukovodstvo je odgovorno za ostale informacije koje obuhvataju Godišnji izveštaj o poslovanju (koji ne uključuje finansijske izveštaje i Izveštaj revizora o njima) za godinu koja se završava na dan 31. decembra 2025. godine. Naše mišljenje o finansijskim izveštajima se ne odnosi na ostale informacije i ne izražavamo bilo koji oblik zaključka kojim se pruža uveravanje o njima.

U vezi sa našom revizijom finansijskih izveštaja, naša odgovornost je da pročitamo gore navedene ostale informacije i pritom razmotrimo da li postoji materijalno značajna nedoslednost između njih i finansijskih izveštaja ili naših saznanja stečenih tokom revizije, ili na drugi način, predstavljaju materijalno pogrešna iskazivanja.

U vezi sa Godišnjim izveštajem o poslovanju, sprovedi smo postupke u skladu sa *Zakonom o računovodstvu* Republike Srbije koje uključuju razmatranje da li Godišnji izveštaj o poslovanju sadrži obelodanjivanja koja se zahtevaju navedenim *Zakonom*.

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA (Nastavak)

Ostale informacije (Nastavak)

Na osnovu sprovedenih postupaka tokom obavljanja revizije, po našem mišljenju:

- Godišnji izveštaj o poslovanju sastavljen je u skladu sa zahtevima *Zakona o računovodstvu Republike Srbije*; i
- informacije navedene u priloženom Godišnjem izveštaju o poslovanju, za poslovnu godinu za koju se pripremaju finansijski izveštaji, su usklađene, po svim materijalno značajnim aspektima, sa priloženim finansijskim izveštajima.

Pored toga, ukoliko na osnovu rada koji smo obavili, zaključimo da postoji materijalno značajno pogrešno prikazivanje ostalih informacija, od nas se zahteva da tu činjenicu saopštimo u izveštaju. U tom smislu, ne postoji ništa što bi trebalo da saopštimo u izveštaju.

Odgovornost rukovodstva i lica ovlašćenih za upravljanje za finansijske izveštaje

Rukovodstvo Društva je odgovorno za sastavljanje i istinito prikazivanje priloženih finansijskih izveštaja u skladu sa računovodstvenim propisima Republike Srbije, kao i za one interne kontrole koje rukovodstvo odredi kao neophodne u pripremi 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 Društvo 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 finansijskih izveštaja.

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

IZVEŠTAJ NEZAVISNOG REVIZORA (Nastavak)

Odgovornost revizora za reviziju finansijskih izveštaja (Nastavak)

- Vršimo identifikovanje i procenu rizika od materijalno značajnih pogrešnih iskaza u finansijskim izveštajima, nastalih usled kriminalne radnje ili greške, osmišljavamo i obavljamo revizijske postupke koji su prikladni za te rizike, i pribavljamo dovoljno adekvatnih revizijskih dokaza da obezbede osnovu za mišljenje revizora. 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 propuste, 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, kao i procenu 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 da imaju za posledicu 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.

U Beogradu,
29. maj 2026. godine

Ivan
Stevović
Ivan Stevović
Licencirani ovlašćeni revizor

Digitally signed by Ivan Stevović
DN: c=RS, 2.5.4.97=VATRS-108732250,
2.5.4.97=MBRS-21056774, o=KLS REVIZIJA
d.o.o. Beograd,
serialNumber=PNORS-2409980710168,
serialNumber=CARIS-40471, sn=Stevović,
givenName=Ivan, cn=Ivan Stevović

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 31.12.2025. 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		84.493	72.580	
01	I. НЕМАТЕРИЈАЛНА ИМОВИНА (0004 + 0005 + 0006 + 0007 + 0008)	0003	4	7.340	8.281	
010	1. Улагања у развој	0004		7.340		
011, 012 и 014	2. Концесије, патенти, лиценце, робне и услужне марке, софтвер и остала нематеријална имовина	0005			8.281	
013	3. Гудвил	0006				
015 и 016	4. Нематеријална имовина узета у лизинг и нематеријална имовина у припреми	0007				
017	5. Аванси за нематеријалну имовину	0008				
02	II. НЕКРЕТНИНЕ, ПОСТРОЈЕЊА И ОПРЕМА (0010 + 0011 + 0012 + 0013 + 0014 + 0015 + 0016)	0009	5	75.690	62.687	
020, 021 и 022	1. Земљиште и грађевински објекти	0010				
023	2. Постројења и опрема	0011		69.453	56.450	
024	3. Инвестиционе некретнине	0012				
025 и 027	4. Некретнине, постројења и опрема узети у лизинг и некретнине, постројења и опрема у припреми	0013				
026 и 028	5. Остале некретнине, постројења и опрема и улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	0014		6.237	6.237	
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		1.463	1.612	

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	183	235	
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 (хартije 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	1.280	1.377	
28 (део), осим 288	V. ДУГОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0028				
288	В. ОДЛОЖЕНА ПОРЕСКА СРЕДСТВА	0029	8	1.970	2.149	
	Г. ОБРТНА ИМОВИНА (0031 + 0037 + 0038 + 0044 + 0048 + 0057+ 0058)	0030		1.430.992	1.388.652	
Класа 1, осим групе рачуна 14	I. ЗАЛИХЕ (0032 + 0033 + 0034 + 0035 + 0036)	0031	9	5.619	4.873	
10	1. Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	0032		2.523	2.487	
11 и 12	2. Недовршена производња и готови производи	0033				
13	3. Роба	0034				
150, 152 и 154	4. Плаћени аванси за залихе и услуге у земљи	0035		3.096	2.386	
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	27.214	36.131	
204	1. Потраживања од купаца у земљи	0039		27.214	36.131	
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	1.262	1.983	
21, 22 осим 223 и 224, и 27	1. Остала потраживања	0045		1.255	1.975	
223	2. Потраживања за више плаћен порез на добитак	0046				
224	3. Потраживања по основу преплаћених осталих пореза и доприноса	0047		7	8	
23	V. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (0049 + 0050 + 0051 + 0052 + 0053 + 0054 + 0055 + 0056)	0048	12	619.101	636.813	
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		98	95	
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		619.003	636.718	
24	VI. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ	0057	13	762.268	690.918	
28 (део), осим 288	VII. КРАТКОРОЧНА АКТИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0058	14	15.528	17.934	
	Д. УКУПНА АКТИВА = ПОСЛОВНА ИМОВИНА (0001 + 0002 + 0029 + 0030)	0059		1.517.455	1.463.381	
88	Ђ. ВАНБИЛАНСНА АКТИВА	0060		7.623.824	7.688.624	
	ПАСИВА					
	А. КАПИТАЛ (0402 + 0403 + 0404 + 0405 + 0406 - 0407 + 0408 + 0411 - 0412) ≥ 0	0401	15	1.324.564	1.252.006	
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		877.548	804.990	
340	1. Нераспоређени добитак ранијих година	0409		691.704	578.419	
341	2. Нераспоређени добитак текуће године	0410		185.844	226.571	
	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		80.742	84.841	
40	I. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА (0417+0418+0419)	0416	16	21.262	22.302	
404	1. Резервисања за накнаде и друге бенефиције запослених	0417		21.262	21.451	
400	2. Резервисања за трошкове у гарантном року	0418				
40, осим 400 и 404	3. Остала дугорочна резервисања	0419			851	
41	II. ДУГОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0421 + 0422 + 0423 + 0424 + 0425 + 0426 + 0427)	0420	17	59.480	62.539	
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				
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		59.480	62.539	
49 (део), осим 498 и 495 (део)	III. ДУГОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0428				
498	В. ОДЛОЖЕНЕ ПОРЕСКЕ ОБАВЕЗЕ	0429				
495 (део)	Г. ДУГОРОЧНИ ОДЛОЖЕНИ ПРИХОДИ И ПРИМЉЕНЕ ДОНАЦИЈЕ	0430				
	Д. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА И КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0432 + 0433 + 0441 + 0442 + 0449 + 0453 + 0454)	0431		112.149	126.534	
467	I. КРАТКОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА	0432				
42, осим 427	II. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ (0434 + 0435 + 0436 + 0437 + 0438 + 0439 + 0440)	0433	18	924	10.506	
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		924	10.506	
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	50.473	43.978	
43, осим 430	IV. ОБАВЕЗЕ ИЗ ПОСЛОВАЊА (0443 + 0444 + 0445 + 0446 + 0447 + 0448)	0442	20	54.403	64.305	
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		54.097	64.059	
436	4. Обавезе према добављачима у иностранству	0446				
439 (део)	5. Обавезе по меницама	0447				
439 (део)	6. Остале обавезе из пословања	0448		306	246	
44,45,46, осим 467, 47 и 48	V. ОСТАЛЕ КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ (0450 + 0451 + 0452)	0449		2.168	4.301	

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	140	1.666	
47,48 осим 481	2. Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода	0451	22	1.260	1.214	
481	3. Обавезе по основу пореза на добитак	0452	23	768	1.421	
427	VI. ОБАВЕЗЕ ПО ОСНОВУ СРЕДСТАВА НАМЕНЉЕНИХ ПРОДАЈИ И СРЕДСТАВА ПОСЛОВАЊА КОЈЕ ЈЕ ОБУСТАВЉЕНО	0453				
49 (део) осим 498	VII. КРАТКОРОЧНА ПАСИВНА ВРЕМЕНСКА РАЗГРАНИЧЕЊА	0454	24	4.181	3.444	
	Ђ. ГУБИТАК ИЗНАД ВИСИНЕ КАПИТАЛА (0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0059) ≥ 0 = (0407 + 0412 - 0402 - 0403 - 0404 - 0405 - 0406 - 0408 - 0411) ≥ 0	0455		0		
	Е. УКУПНА ПАСИВА (0401 + 0415 + 0429 + 0430 + 0431 - 0455)	0456		1.517.455	1.463.381	
89	Ж. ВАНБИЛАНСНА ПАСИВА	0457	25	7.623,824	7.688,624	

у _____

Законски заступник

дана _____, 20____, године

Бојана
Марти
новић

Digitally signed by Бојана Мартиновић
Date: 2026.05.29 15:17:11 +02'00'

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).

Обрасце финансијског извештаја и Статистички извештај је потписао/ла Bojana Martinović својим квалификованим електронским потписом.

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 01.01.2025. до 31.12.2025. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	А. ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ (1002 + 1005 + 1008 + 1009 - 1010 + 1011 + 1012)	1001		713.113	700.777
60	I. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ РОБЕ (1003 + 1004)	1002			
600, 602 и 604	1. Приходи од продаје робе на домаћем тржишту	1003			
601, 603 и 605	2. Приходи од продаје роба на иностраном тржишту	1004			
61	II. ПРИХОДИ ОД ПРОДАЈЕ ПРОИЗВОДА И УСЛУГА (1006 + 1007)	1005	27	4.211	4.599
610, 612 и 614	1. Приходи од продаје производа и услуга на домаћем тржишту	1006		4.211	4.599
611, 613 и 615	2. Приходи од продаје производа и услуга на иностраном тржишту	1007			
62	III. ПРИХОДИ ОД АКТИВИРАЊА УЧИНАКА И РОБЕ	1008	28	168	239
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	29	708.734	689.702
68, осим 683, 685 и 686	VII. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1012			6.237
	Б. ПОСЛОВНИ РАСХОДИ (1014 + 1015 + 1016 + 1020 + 1021 + 1022 + 1023 + 1024)	1013	30	499.580	500.782
50	I. НАБАВНА ВРЕДНОСТ ПРОДАТЕ РОБЕ	1014			
51	II. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ГОРИВА И ЕНЕРГИЈЕ	1015	31	27.949	34.599
52	III. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛИ ЛИЧНИ РАСХОДИ (1017 + 1018 + 1019)	1016	32	171.015	164.928
520	1. Трошкови зарада и накнада зарада	1017		122.594	115.300
521	2. Трошкови пореза и доприноса на зараде и накнаде зарада	1018		18.573	17.468
52 осим 520 и 521	3. Остали лични расходи и накнаде	1019		29.848	32.160
540	IV. ТРОШКОВИ АМОРТИЗАЦИЈЕ	1020	33	14.556	18.871
58, осим 583, 585 и 586	V. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ (ОСИМ ФИНАНСИЈСКЕ)	1021	34		2.096
53	VI. ТРОШКОВИ ПРОИЗВОДНИХ УСЛУГА	1022	35	202.988	179.293
54, осим 540	VII. ТРОШКОВИ РЕЗЕРВИСАЊА	1023	36	1.276	4.950
55	VIII. НЕМАТЕРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ	1024	37	81.796	96.045

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	И з н о с	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	В. ПОСЛОВНИ ДОБИТАК (1001 - 1013) ≥ 0	1025		213.533	199.995
	Г. ПОСЛОВНИ ГУБИТАК (1013 - 1001) ≥ 0	1026			
	Д. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ (1028 + 1029 + 1030 + 1031)	1027	38	26.305	41.855
660 и 661	I. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1028			
662	II. ПРИХОДИ ОД КАМАТА	1029		23.941	15.841
663 и 664	III. ПОЗИТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1030		2.364	26.014
665 и 669	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ	1031			
	Ђ. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ (1033 + 1034 + 1035 + 1036)	1032	39	52.501	5.757
560 и 561	I. ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ ИЗ ОДНОСА СА МАТИЧНИМ, ЗАВИСНИМ И ОСТАЛИМ ПОВЕЗАНИМ ЛИЦИМА	1033			
562	II. РАСХОДИ КАМАТА	1034		228	4.676
563 и 564	III. НЕГАТИВНЕ КУРСНЕ РАЗЛИКЕ И НЕГАТИВНИ ЕФЕКТИ ВАЛУТНЕ КЛАУЗУЛЕ	1035		52.273	1.081
565 и 569	IV. ОСТАЛИ ФИНАНСИЈСКИ РАСХОДИ	1036			
	Е. ДОБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1027 - 1032) ≥ 0	1037			36.098
	Ж. ГУБИТАК ИЗ ФИНАНСИРАЊА (1032 - 1027) ≥ 0	1038		26.196	
683, 685 и 686	З. ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1039	40	11.340	8.218
583, 585 и 586	И. РАСХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ФИНАНСИЈСКЕ ИМОВИНЕ КОЈА СЕ ИСКАЗУЈЕ ПО ФЕР ВРЕДНОСТИ КРОЗ БИЛАНС УСПЕХА	1040	41	4.982	7.846
67	Ј. ОСТАЛИ ПРИХОДИ	1041	42	18.114	35.609
57	К. ОСТАЛИ РАСХОДИ	1042	43	553	11.020
	Л. УКУПНИ ПРИХОДИ (1001 + 1027 + 1039 + 1041)	1043		768.872	786.459
	Љ. УКУПНИ РАСХОДИ (1013 + 1032 + 1040 + 1042)	1044		557.616	525.405
	М. ДОБИТАК ИЗ РЕДОВНОГ ПОСЛОВАЊА ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1043 - 1044) ≥ 0	1045		211.256	261.054
	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	44	8.004	2.033
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			
	П. ДОБИТАК ПРЕ ОПОРЕЗИВАЊА (1045 - 1046 + 1047 - 1048) ≥ 0	1049		219.260	263.087

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 01.01.2025. до 31.12.2025. године

- у хиљадама динара -

Група рачуна, рачун	ПОЗИЦИЈА	АОП	Напомена број	Износ	
				Текућа година	Претходна година
1	2	3	4	5	6
	A. НЕТО РЕЗУЛТАТ ИЗ ПОСЛОВАЊА				
	I. НЕТО ДОБИТАК (АОП 1055)	2001		185,844	226,571
	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			
	В. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ РЕЗУЛТАТ ПЕРИОДА				
	I. УКУПАН НЕТО СВЕОБУХВАТНИ ДОБИТАК (2001 - 2002 + 2023 - 2024) ≥ 0	2025		185.844	226.571
	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 _____

Законски заступник

дана _____ 20____ године

Бојана

Мартиновић

новић

Digitally signed by Бојана Мартиновић

Date: 2026.05.29 15:18:41 +02'00'

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

Обрасце финансијског извештаја и Статистички извештај је потписао/ла Bojana Martinović својим квалификованим електронским потписом.

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 01.01.2025. до 31.12.2025. 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	812.141	773.948
1. Продаја и примљени аванси у земљи	3002	786.861	755.392
2. Продаја и примљени аванси у иностранству	3003		3.062
3. Примљене камате из пословних активности	3004	7.803	6.557
4. Остали приливи из редовног пословања	3005	17.477	8.937
II. Одливи готовине из пословних активности (1 до 8)	3006	586.761	550.596
1. Исплате добављачима и дати аванси у земљи	3007	336.801	296.203
2. Исплате добављачима и дати аванси у иностранству	3008		
3. Зараде, накнаде зарада и остали лични расходи	3009	172.955	176.651
4. Плаћене камате у земљи	3010	14	142
5. Плаћене камате у иностранству	3011		
6. Порез на добитак	3012	33.890	43.144
7. Одливи по основу осталих јавних прихода	3013	41.215	33.061
8. Остали одливи из пословних активности	3014	1.886	1.395
III. Нето прилив готовине из пословних активности (I - II)	3015	225.380	223.352
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	621.700	
1. Продаја акција и удела	3018		
2. Продаја нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3019	3.207	
3. Остали финансијски пласмани	3020	618.493	
4. Примљене камате из активности инвестирања	3021		
5. Примљене дивиденде	3022		
II. Одливи готовине из активности инвестирања (1 до 3)	3023	638.730	26.807
1. Куповина акција и удела	3024		
2. Куповина нематеријалне имовине, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	3025	20.326	26.807

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 01.01.2025. до 31.12.2025. године

- у хиљадама динара -

Позиција	ОПИС	АОП	Основни капитал (група 30 без 306 и 309)	АОП	Остали основни капитал (рп 309)	АОП	Уписани а неуплаћени капитал (група 31)	АОП	Емисиона премија и резерве (рп 306 и група 32)
	1		2		3		4		5
1.	Стање на дан 01.01.____ године	4001	38,984	4010		4019		4028	408,032
2.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4002		4011		4020		4029	
3.	Кориговано почетно стање на дан 01.01.____године (р.бр. 1+2)	4003	38,984	4012		4021		4030	408,032
4.	Нето промене у ____ години	4004		4013		4022		4031	
5.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 3+4)	4005	38,984	4014		4023		4032	408,032
6.	Ефекти ретроактивне исправке материјално значајних грешака и промена рачуноводствених политика	4006	0	4015		4024		4033	0
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	675.096	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	675.096	4057		4066	
4.	Нето промене у ____ години	4040		4049	129.894	4058		4067	
5.	Стање на дан 31.12. _____ године (р.бр. 3+4)	4041		4050	804.990	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	804.990	4061		4070	
8.	Нето промене у ____ години	4044		4053	72.558	4062		4071	
9.	Стање на дан 31.12. ____ године (р.бр. 7+8)	4045		4054	877.548	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	1.122.112	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	1.122.112	4084	
4.	Нето промене у ____ години	4076		4085	
5.	Стање на дан 31.12.____ године (р.бр. 3+4)	4077	1.252.006	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	1.252.006	4088	
8.	Нето промене у ____ години	4080		4089	
9.	Стање на дан 31.12.____ године (р.бр. 7+8)	4081	1.324.564	4090	

у _____

Законски заступник

дана _____ 20____ године

Бојана Мартиновић

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).

Обрасце финансијског извештаја и Статистички извештај је потписао/ла Bojana Martinović својим квалификованим електронским потписом.

Digitally signed by Bojana Martinović

Date: 2026.05.29 15:19:33 +02'00'



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 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 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 основицу 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 основице 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



Напомене уз финансијске извештаје за 2025. годину

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

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
--------	--	--------



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

Драгана Марковић

Директорка Друштва

Бојана
Мартин
новић

Digitally signed
by Бојана
Мартин
новић
Date:
2026.05.29
15:51:54 +02'00'




Dipos

ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ

Друштво за изнајмљивање некретнина
„Дипос“ д.о.о. Београд за 2025. годину

У Београду, мај 2026. 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 31.12.2025. године.....	7
2. ФИНАНСИЈСКИ ПОЛОЖАЈ, РЕЗУЛТАТ ПОСЛОВАЊА И ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПОСЛОВАЊА ДРУШТВА У 2025. ГОДИНИ.....	11
2.1. Извештај управе.....	11
2.2. Анализа основних билансних позиција Друштва за 2025. годину.....	17
2.3. Финансијски показатељи пословања Друштва / рацио бројеви.....	21
3. УЛАГАЊА ДРУШТВА У ЦИЉУ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	23
4. ЗНАЧАЈНИ ДОГАЂАЈИ ПО ЗАВРШЕТКУ ПОСЛОВНЕ ГОДИНЕ.....	23
5. ПЛАНИРАНИ БУДУЋИ РАЗВОЈ.....	23
5.1. Циљеви развоја Друштва.....	23
6. АКТИВНОСТИ ИСТРАЖИВАЊА И РАЗВОЈА.....	24
6.1. Активности истраживања тржишта некретнина.....	24
7. ИНФОРМАЦИЈЕ О ОТКУПУ СОПСТВЕНИХ УДЕЛА.....	29
8. ПОСТОЈАЊЕ ОГРАНКА.....	29
9. ФИНАНСИЈСКИ ИНСТРУМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА ПРОЦЕНУ ФИНАНСИЈСКОГ ПОЛОЖАЈА И УСПЕШНОСТ ПОСЛОВАЊА ДРУШТВА.....	29
9.1. Управљање потраживањима од купаца по основу продаје.....	29
9.2. Управљање обавезама према добављачима.....	31
10. ЦИЉЕВИ И ПОЛИТИКЕ ДРУШТВА ВЕЗАНО ЗА УПРАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИМ РИЗИЦИМА.....	32
10.1. Тржишни ризик.....	32
10.1.1. Ризик од промене курса страних валута.....	32
10.1.2. Ризик од промене цена.....	33
10.1.3. Ризик од промене каматних стопа.....	33
10.2. Ризик ликвидности.....	33
10.3. Кредитни ризик.....	33
11. ИЗЛОЖЕНОСТ И УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА ДРУШТВА.....	33



1. ОПШТИ ПОДАЦИ

1.1. Општи подаци о Друштву

Пуно пословно име:	Друштво за изнајмљивање некретнина „Дипос“ д.о.о. Београд
Скраћено пословно име:	„Дипос“ д.о.о. Београд
Правна форма:	Друштво са ограниченом одговорношћу
Претежна делатност:	Шифра делатности 6820 - Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима
Матични број:	17174452
ПИБ :	100124343
Седиште :	Београд, Савски венац, Сердар Јола 17
Подаци о оснивачу:	100% Република Србија - Влада Републике Србије
Надлежно министарство:	Министарство привреде Републике Србије
Директорка	Бојана Мартиновић
Председник Надзорног одбора	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 као дводомно.

Органи Друштва су: скупштина, надзорни одбор и директор.



Функцију Скупштине Друштва врши Оснивач преко једног овлашћеног представника, а одлуку о одређивању и разрешењу председника Скупштине и чланова Скупштине доноси Оснивач – Република Србија. Надзорно одбор има три члана, које бира и разрешава Скупштина Друштва.

Друштво 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, 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 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 закључено је десет 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, Анекс IX бр. 2.1.У-0001/2024 од 27.03.2024. године и Анекс X бр. 2.1.У-0002/2024 од 27.06.2024. године.

1.3. Органи управљања Друштва

Органи управљања Друштва су:

- Скупштина Друштва
- Надзорни одбор Друштва и
- Директор Друштва

Скупштина Друштва – није именована.

Надзорни одбор Друштва чине три члана и то:

- Председник – Сузана Митровић, именована је на основу Закључка Владе Републике Србије 24 Број: 119-5286/2023 од 15. јуна 2023. године.
- Члан – Наташа Гаћеша, именована је на основу Закључка Владе Републике Србије 24 Број: 119-9310/2013 од 01. новембра 2013. године.
- Члан – Милан Ранковић, именован је на основу Закључка Владе Републике Србије 24 Број: 119-8461/2023 од 14. септембра 2023. године.

Директорка 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. маја 2023. године, а у складу са Закључком Владе 05 Број: 06-4322/2023 од 18. маја 2023. године.

1.4. Организациона шема Друштва

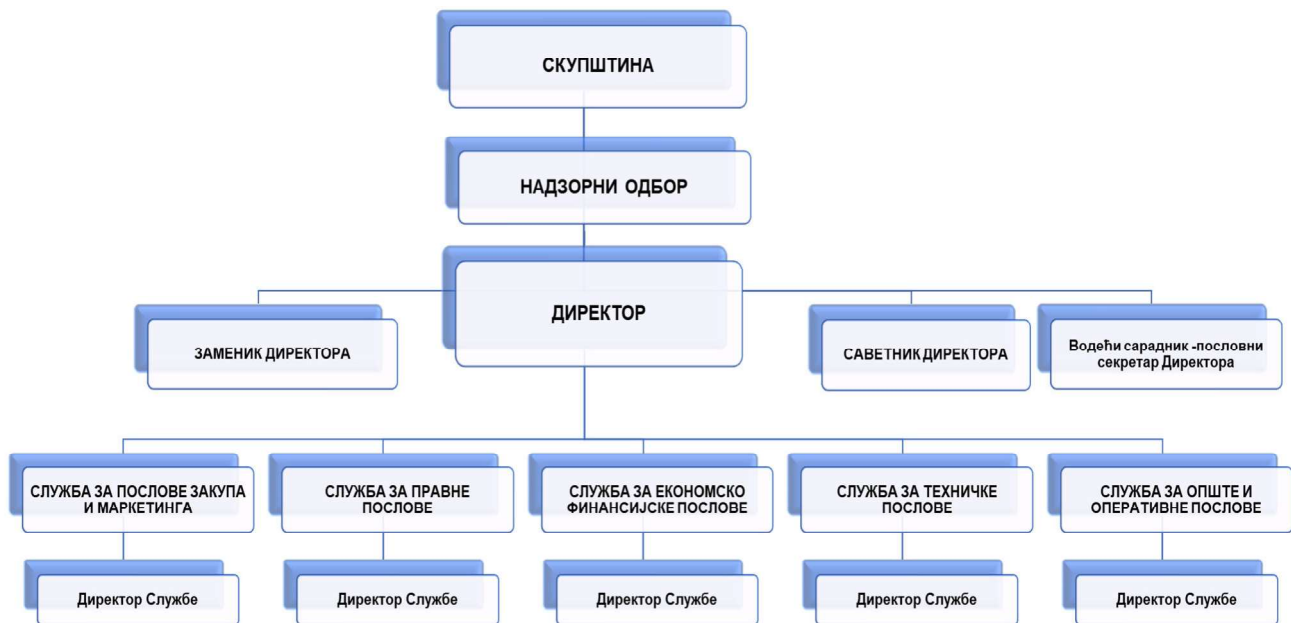
Пословање Друштва током 2025. године је организовано у пет организационих јединица – Служби и то:

- Служба за послове закупа и маркетинга
- Служба за правне послове
- Служба за економско-финансијске послове
- Служба за техничке послове
- Служба за опште и оперативне послове



Шематски приказ организације Друштва дат је у наставку текста.

Шематски приказ организације Друштва Дипос д.о.о.



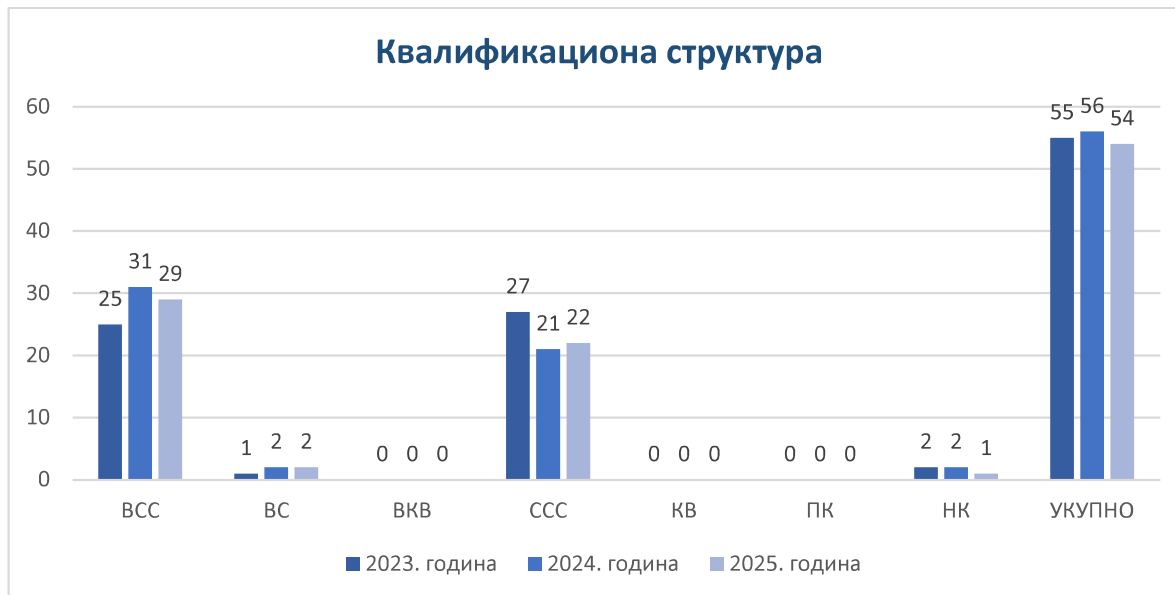


1.5. Број и структура запослених на дан 31.12.2025. године

Укупан број запослених у Друштву на дан 31.12.2025. године је 54, од којих у радном односу на неодређено време укупно 52 запослена, а на одређено време укупно 2 запослена. Квалификациона структура запослених на дан 31.12. за 2023, 2024. и 2025. годину дата је у табели и графичком приказу у наставку:

Квалификациона структура запослених

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.		
		2023. година	2024. година	2025. година
1	ВСС	25	31	29
2	ВС	1	2	2
3	ВКВ	0	0	0
4	ССС	27	21	22
5	КВ	0	0	0
6	ПК	0	0	0
7	НК	2	2	1
УКУПНО		55	55	56

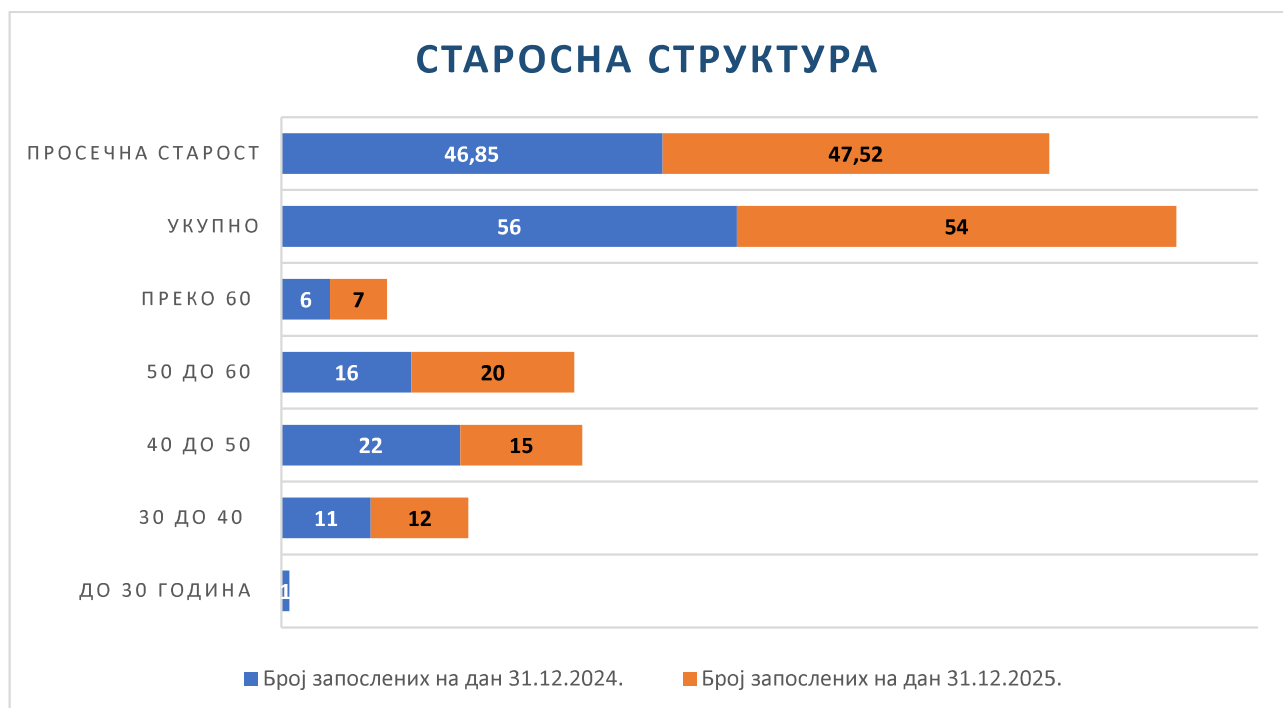




Старосна структура запослених на дан 31.12. за 2024. и 2025. годину дата је у наставку:

Старосна структура запослених

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.	
		2024. година	2025. година
1	До 30 година	1	0
2	30 до 40	11	12
3	40 до 50	22	15
4	50 до 60	16	20
5	Преко 60	6	7
УКУПНО		55	56
Просечна старост		47,51	46,85



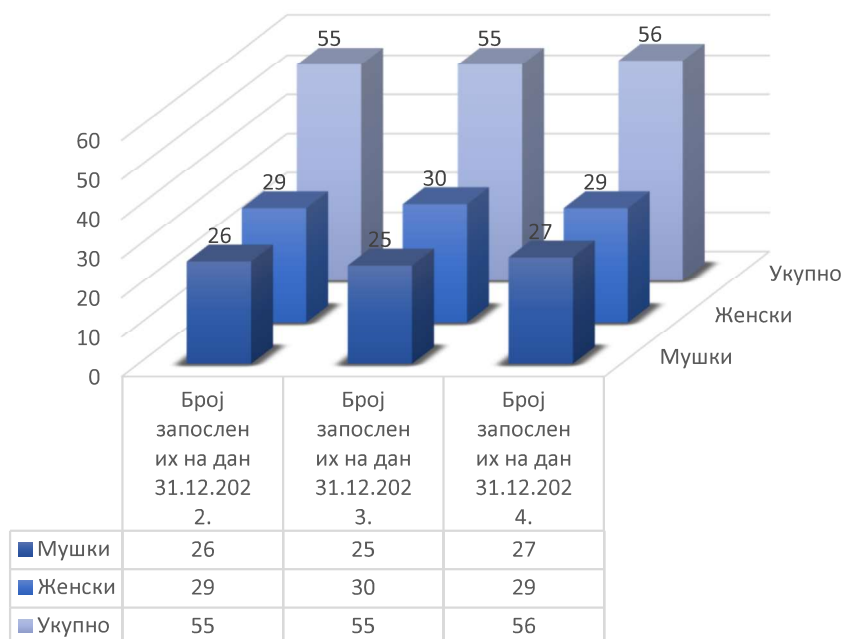


Полна структура запослених на дан 31.12. за 2023, 2024. и 2025. годину дата је у табели и графичком приказу који следе:

Структура запослених по полу

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.		
		2023. година	2024. година	2025. година
1	Мушки	25	27	25
2	Женски	30	29	29
УКУПНО		55	55	56

Структура по полу

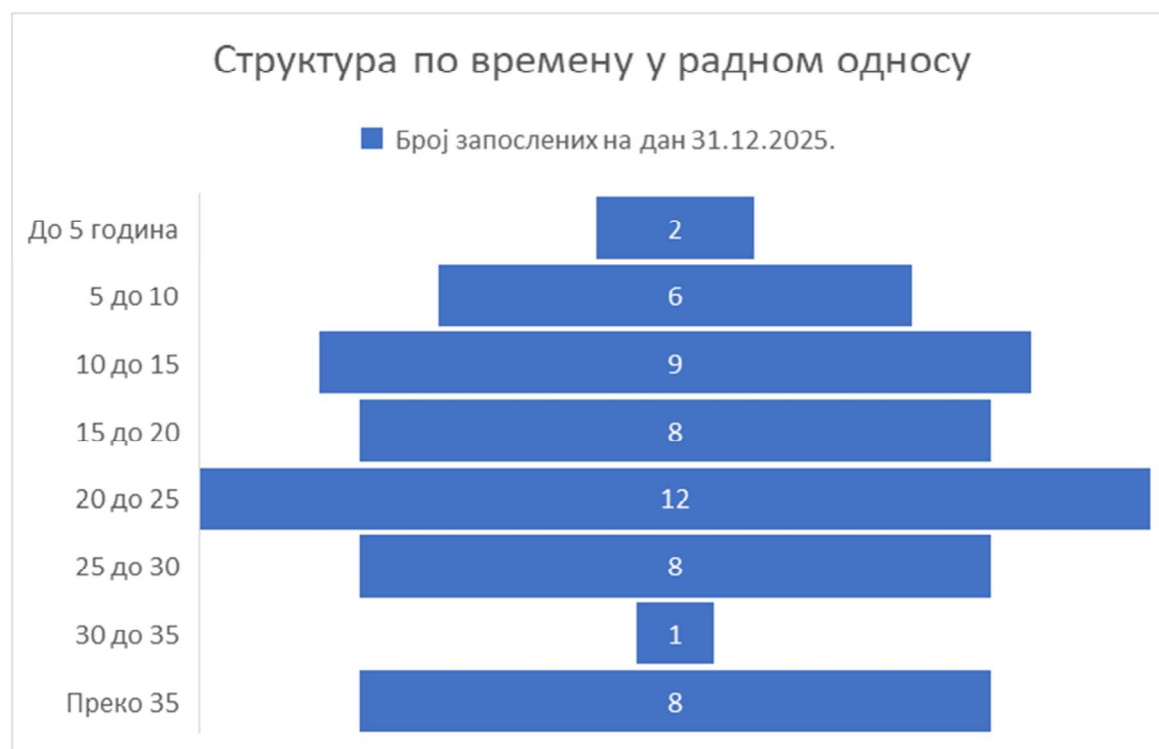




Структура запослених по времену проведеном у радном односу на дан 31.12.2025. године дата је у наставку:

Структура запослених по времену у радном односу

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.2025. године
1	До 5 година	2
2	5 до 10	6
3	10 до 15	9
4	15 до 20	8
5	20 до 25	12
6	25 до 30	8
7	30 до 35	1
8	Преко 35	8
	УКУПНО	54





2. ФИНАНСИЈСКИ ПОЛОЖАЈ, РЕЗУЛТАТ ПОСЛОВАЊА И ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПОСЛОВАЊА ДРУШТВА У 2025. ГОДИНИ

2.1. Извештај управе

Основни циљеви пословне политике Друштва из Програма пословања за 2025. годину реализовани су у целости.

Све активности које су реализоване током 2025. 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 и 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 2025. 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, Друштво је током 2025. године континуирано радило 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;



- континуираном мерењу и упоређивању перформанси пословања са најбољом праксом пословних процеса и услуга;
- имплементацији примера најбоље пословне праксе у оквиру свог пословања.

Како би Друштво осигурало испуњење циљева планираних за 2025. годину, у свим активностима се доследно придржавало начела дефинисаних Мисијом Друштва, а то су пре свега:

- 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 2025. 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 2025. години, Друштво је користило 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,
- 24/7 услуга хитних интервенција од стране Друштва,
- високо оцењен положај Друштва из перспективе закупаца у односу на конкуренцију,
- поузданост Друштва као дугогодишњег партнера са респектабилним референцама,
- транспарентност у пословању Друштва,
- 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 Друштва према заинтересованим странама,
- спремност на модернизацију пословања и унапређење имиџа,
- информативност Друштва путем корпоративног сајта,
- 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,
- добро управљање репутационим ризиком и др.

Ове снаге су уједно и оперативни циљеви према којима је Друштво у 2025. години 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 то: дипломатска заједница, међународне компаније, домаћа пословна заједница, корисници луксузних некретнина, потенцијални клијенти и шира јавност, партнери и сарадници (Влада Републике Србије и њене институције), локална заједница, медији и запослени у Друштву.

Стога су и све активности Друштва током 2025. 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 partnere и општу јавност.



На основу реализованих планираних активности Друштва, остварених финансијских показатеља и пословног резултата за период од 01.01. до 31.12.2025. године може се видети да је пословање Друштва током 2025. године обележило следеће:

- да Влада Републике Србије током 2025. године није донела ни један нови Закључак који би утицао на промену структуре фонда непокретности којима Друштво управља;
- 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 31.12.2025. године 91,19% 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 2025. 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 2025. године стављен на иновативност у пословним процесима, усавршавање технологија, организационе структуре и културних норми Друштва;
- да је током 2025. године успешно обновљен трогодишњи сертификациони циклус за међународне сертифициване стандарде ISO/9001:2015 – Система менаџмента квалитетом;
- да се сходно наведеном може закључити, да је током 2025. године, у свим сегментима пословања Друштва дошло до унапређивања процеса пословања;
- да је током 2025. 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 2025. 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 2025. години Друштво радило на креирању и дистрибуцији четвртог и петог броја Дипос Магазина. Саговорници су били највиши представници српског естаблишмента, прва дама Србије, амбасадори, аналитичари и стручњаци из друштвених наука. Обрађене су бројне теме из области дипломатије и културе, представљене највредније некретнине из портфолија Друштва, активности Друштва (кроз Дипос дневник) као и најлепше и највеће вредности Србије.



- да су инвестициона улагања вршена искључиво из сопствених средстава;
- да је Друштво у периоду 01.01.- 31.12.2025. године остварило пословне приходе у износу од 713.113 хиљада динара, што је за 1,76% више у односу на износ пословних прихода у 2024. години;
- да је остварило пословне расходе у периоду 01.01.- 31.12.2025. године у износу од 499.580 хиљада динара и да су исти за 0,24% мањи од пословних расхода у 2024. години;
- да је овакво остварење пословних прихода и контролисано остварење пословних расхода имало за последицу остварење пословног добитка Друштва у износу од 213.533 хиљада динара;
- овако остварен пословни добитак је утицао да остварени бруто добитак Друштва пре опорезивања за период 01.01.- 31.12.2025. године износи 219.260 хиљада динара, док нето добитак износи 185.844 хиљаде динара;



- да је Друштво Оснивачу у 2025. години, извршило уплату дела добити за 2024. годину, у Буџет Републике Србије, у износу од 113.285.415,63 динара;
- да је Друштво настојало да се и током 2025. 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 2025. 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 2025. 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 2023. – 2025. године са индексом њихове промене у 2025. години у односу на 2024. годину.

Табеларни приказ појединих позиција биланса успеха за период 01.01-31.12.2025. године

Ред. број	Опис	Реализација	Реализација	Реализација	Индекс
		01.01-31.12.2023.	01.01-31.12.2024.	01.01-31.12.2025.	
1	2	3	4	5	6=5/4
1.	Пословни приходи	661.574	700.777	713.113	101,76
2.	Пословни расходи	475.211	500.782	499.580	99,76
2.1.	Приходи од активирања учинака и р.				
2.2.	Трошкови материјала	15.053	15.877	11.002	69,30
2.3.	Трошкови горива и енергије	16.925	18.722	16.947	90,52
2.4.	Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	151.033	164.928	171.015	103,69
2.5.	Трошкови производних услуга	170.814	179.293	202.988	113,22
2.6.	Трошкови амортизације	17.212	18.871	14.556	77,13
2.7.	Трошкови дугорочних резервисања	29.880	4.950	1.276	25,78
2.8.	Нематеријални трошкови	74.294	96.045	81.796	85,16
3.	Пословни добитак 1-2	186.363	199.995	213.533	106,77
4.	Финансијски приходи	6.634	41.855	26.305	62,85
5.	Финансијски расходи	18.341	5.757	52.501	911,95
6.	Добитак из финансирања 4-5		36.098		
7.	Губитак из финансирања 5-4	11.707		26.196	
8.	Приходи из усклађивања вредности остале имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	45.231	8.218	11.340	137,99
9.	Расходи из усклађивања вредности остале имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	11.159	7.846	4.982	63,50
10.	Остали приходи	35.824	35.609	18.114	50,87
11.	Остали расходи	12.299	11.020	553	5,02



12.	Добитак из редовног пословања пре опорезивања	232.253	261.054	211.256	80,92
13.	Нето добитак пословања који се обуставља, расходи промене рач. политике и исправка грешака из ранијих периода	-2.247	2.033	8.004	
14.	Добитак пре опорезивања	230.006	263.087	219.260	83,34
15.	Губитак пре опорезивања				
16.	Порески расход периода	37.091	35.421	33.237	93,83
17.	Одложени порески приходи-расходи периода	439	-1095	-179	
18.	Нето добитак	193.354	226.571	185.844	82,02

Табеларни приказ кључних позиција биланса стања на дан 31.12.2025. године

Ред. број	Опис	Реализација	Реализација	Реализација	Индекс
		01.01-31.12.2023.	01.01-31.12.2024.	01.01-31.12.2025.	
1	2	3	4	5	6=5/4
	Актива				
А.	Уписани неуплаћени капитал				
Б.	Стална имовина	67.651	72.580	84.493	116,41
В.	Одложена пореска средства	3.244	2.149	1.970	91,67
Г.	Обртна имовина	1.266.536	1.388.652	1.430.992	103,05
Д.	Укупна актива	1.337.431	1.463.381	1.517.455	103,70
Ђ.	Ванбилансна актива	6.789.089	7.688.624	7.623.824	99,16
	Пасива				
А.	Капитал	1.122.112	1.252.006	1.324.564	105,80
Б.	Дугорочна резервисања и обавезе	105.339	84.841	80.742	95,17
В.	Одложене пореске обавезе				
Г.	Краткорочне обавезе	109.980	126.534	112.149	88,63
Д.	Губитак изнад висине капитала				
Ђ.	Укупна пасива	1.337.431	1.463.381	1.517.455	103,70
Е	Ванбилансна пасива	6.789.089	7.688.624	7.623.824	99,16



Из претходно датог табеларног приказа неких од позиција Биланса успеха може се видети да је Друштво у 2025. години остварило укупан приход од 777.002 хиљада динара што је за 1,47% мање него 2024. године, односно за 3,62% више него 2023. године. Структура укупно остварених прихода дата је у табели која следи:

Структура остварених прихода по годинама

Опис	2023. година	2024. година	2025. година	Индекс
2	3	4	5	6=5/4
Пословни приходи	661.574	700.777	713.113	101,76
Финансијски приходи	6.634	41.855	26.305	62,85
Остали приходи	81.659	45.996	37.554	81,71
Укупно приходи	749.871	788.628	777.002	98,53

Из претходно датог табеларног приказа неких од позиција Биланса успеха може се видети да је Друштво у 2025. години остварило укупан расход од 557.712 хиљада динара што је за 6,12% више него 2024. године, односно за 7,28% више него 2023. године. Структура укупно остварених расхода дата је у табели која следи:

Структура остварених расхода по годинама

Опис	2023. година	2024. година	2025. година	Индекс
2	3	4	5	6=5/4
Пословни расходи	475.211	500.782	499.580	99,76
Финансијски расходи	18.341	5.757	52.501	911,95
Остали расходи и обезвређења	26.309	19.002	5.631	29,63
Укупни расходи	519.864	525.541	557.712	106,12

Из претходно датих приказа остварених укупних прихода и расхода може се видети да је Друштво у 2025. години остварило нето добит у износу од 185.844 хиљаде динара, што је за 17,98% мање него 2024. године, односно за 3,88% мање него 2023. године.

Преглед оствареног резултата пословања Друштва за период 2023.–2025. године дат је у табели која следи:



Остварени резултат пословања Друштва по годинама

Опис	2023.година	2024.година	2025.година	Индекс
2	3	4	5	6=5/4
Укупно приходи	749.867	788.628	777.002	98,53
Укупно расходи	519.861	525.541	557.712	106,12
Бруто добит пре опорезивања	230.006	263.087	219.260	83,35
Нето резултат	193.354	226.571	185.844	82,02

Расподелу добити за 2025. годину Друштво ће извршити у складу са чланом 16. став 1. Закона о буџету Републике Србије за 2026. годину.



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 2023, 2024. и 2025. годину ради поређења, који су дати у наставку ове тачке:

	2023. година	2024. година	2025. година	Индекс
	1	2	3	4=3/2
Укупни приходи	749.867	788.628	777.002	98,53
Укупни расходи	519.861	525.541	557.712	106,12
Бруто добит	230.006	263.087	219.260	83,34
Нето добит	193.354	226.571	185.844	82,02
Пословни приходи	661.574	700.777	713.113	101,76
Капитал	1.122.112	1.252.006	1.324.564	105,80
Дугорочна резервисања и обавезе	105.339	84.841	80.742	95,17
Краткорочне обавезе	109.980	126.534	112.149	88,63
Краткорочна потраживања, пласмани и готовина	837.428	729.032	790.744	108,46
Стална имовина	67.651	72.580	84.493	116,41
Обртна имовина	1.266.536	1.388.652	1.430.992	103,05
Укупна актива/пасива	1.337.431	1.463.381	1.517.455	103,70
Готовина и готовински еквиваленти	798.534	690.918	762.268	110,33
Исплаћена добит оснивачу динарима	71.576	96.677	113.285	117,18

* подаци су исказани у 000 динара

У табели која следи приказани су реализовани индикатори пословања у периоду од 2023. године до 2025. године.



Реализовани финансијски показатељи пословања Друштва за период 2023-2025. године

		2023. година	2024. година	2025. година
Укупни капитал	Реализација	1.122.112	1.252.006	1.324.564
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	12%	6%
Укупна имовина	Реализација	1.337.431	1.463.381	1.517.455
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	9%	3%
Пословни приходи	Реализација	661.574	700.777	713.113
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	6%	2%
Пословни расходи	Реализација	475.211	500.782	499.580
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	5%	0%
Пословни резултат	Реализација	186.363	199.995	213.533
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	7%	7%
Нето резултат	Реализација	193.354	226.571	185.844
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	17%	-18%

	2023. година	2024. година	2025. година
EBITDA	247.637	286.634	234.044
ROA (стопа приноса средстава)	14,45	15,48	12,25
ROE (стопа приноса капитала)	17,23	18,1	14,03
Оперативни новчани ток	266.045	223.352	225.380
Дуг / капитал	19,18	16,88	14,56
Ликвидност	1.152	1.097	1.276
% зарада у пословним приходима	22,82	23,54	23,98
Принос на укупан капитал у %	21	21	16,55
Нето принос на сопствени капитал у %	17	18	14
Пословни нето добитак (стопа нето добитка)	29	32	26
I степен ликвидности	7,26	5,64	6,8
II степен ликвидности	11,43	10,94	12,71
Нето обртни капитал	1.156.556	1.262.118	1.318.843



3. УЛАГАЊА ДРУШТВА У ЦИЉУ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

Током 2025. године, смањили смо обим штампаног материјала и фокусирали се на електронску архиву и евиденцију где год је то било могуће.

У 2025. 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 датума биланса стања за овај извештајни период није било материјално значајних догађаја који би изискивали обелодањивање у Годишњем извештају о пословању.

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.

5. ПЛАНИРАНИ БУДУЋИ РАЗВОЈ

5.1. Циљеви развоја Друштва

Циљеви Друштва за 2026. годину су:

- Општи годишњи циљ:
Ефикасно, одговорно и транспарентно коришћење, управљање и одржавање непокретности у својини Републике Србије намењених за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других страних представника, трговинских и других представништава и представника у РС
- Посебни циљ 1:
Добри, одговорни и транспарентни пословни односи са свим заинтересованим странама
- Посебни циљ 2:
Финансијска стабилност Друштва
- Посебни циљ 3:
Редовно одржавање и увећање вредности непокретности којима Друштво управља



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 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 2025. године, а ради достизања постављених пословних циљева за 2026. годину, Друштво је проценило да је током 2026. године потребно реализовати и 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 2026. 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 Друштво 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:
 - Издавање два нова броја Дипос магазина. Друштво ће у 2026. години радити на креирању и дистрибуцији нових издања Дипос магазина. Магазин ће бити дистрибуиран целокупној циљној јавности, српском естаблишменту, закупцима, сарадницима, запосленима, и биће представљен путем сајта и друштвених мрежа.
 - Унапређење садржаја који се објављује на друштвеним мрежама. Редовно креирање садржаја, на месечном нивоу за странице Друштва на мрежама "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..
- 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,

Имајући у виду чињеницу да је држава власник капитала овог Друштва, у 2026. 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 2026. године Друштво ће наставити са реализацијом активности на праћењу и даљем унапређењу система ФУК-а.

Унапређење корпоративног управљања у Друштву у 2026. 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 2026. 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 2026. године, такође, планира да:

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

У 2026. 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.

У претходном периоду, Друштво је обезбедило предуслове за јавност у раду, тако да се у 2026. години планира наставак и интензивирање активности ради постизања још већег



степен 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 2026. 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 2026. години допринеле и бољој контроли ресурса и мерењу резултата у процесу аквизиције нових купаца.

7. ИНФОРМАЦИЈЕ О ОТКУПУ СОПСТВЕНИХ УДЕЛА

Друштво у току 2025. 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 31.12.2025. године износе 205.358 хиљада динара, а на исти дан 2024. године износила су 221.497 хиљада динара.

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

Износ исправке вредности на дан 31.12.2025. године износи 178.144 хиљада динара, док је на дан 31.12.2024. исправка вредности износила 185.366 хиљада динара.



Износ потраживања на дан 31.12.2025. износи 27.214 хиљада динара, а на дан 31.12.2024. године износила су 36.131 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
2024	1.120	26.920	8.019	67	5	0	36.131
2025	1.540	18.249	3.265	2.220	1.940	0	27.214

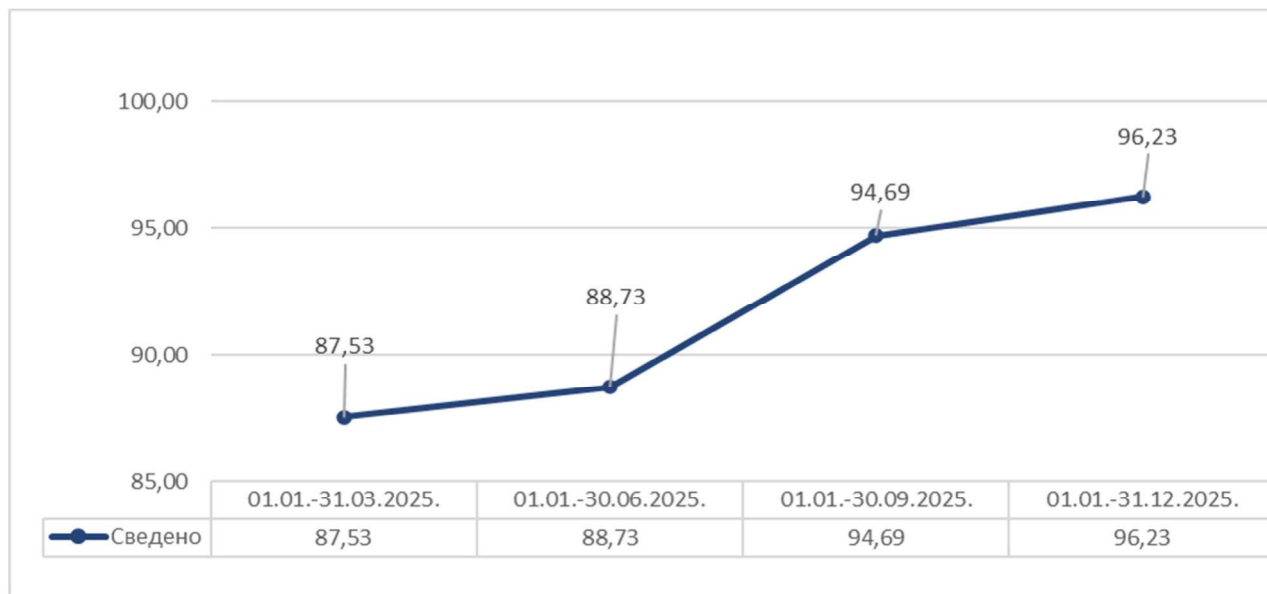
* износи су исказани у хиљадама динара

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 табеларно и графички, као и упоредни преглед проценат наплате по за период 2023-2025.

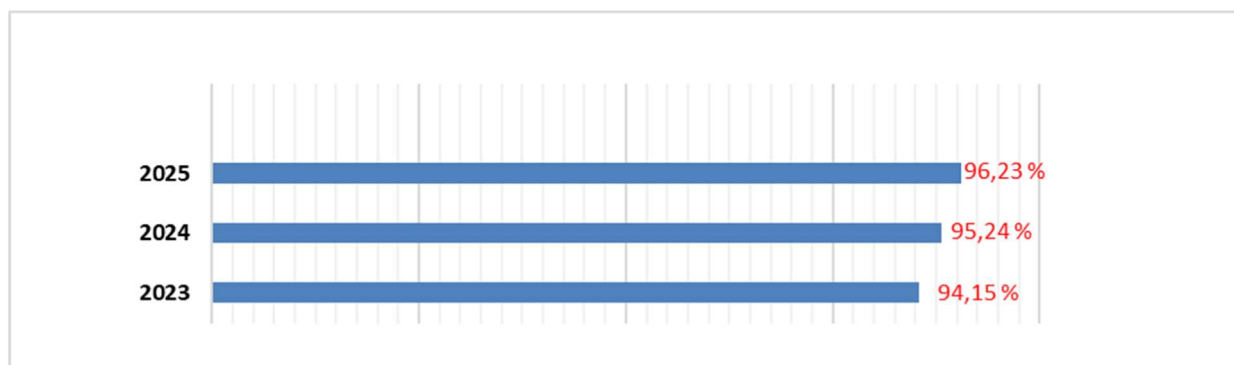
Упоредни преглед степена наплате укупних потраживања за ЗАКУП по врсти купаца по периодима за 2025. годину

Проценат наплате %				
период	01.01.-31.03.2025.	01.01.-30.06.2025.	01.01.-30.09.2025.	01.01.-31.12.2025.
ДКП				
***	99,35	95,19	97,63	99,80
Правна лица				
***	77,08	82,00	91,95	92,83
Физичка лица				
***	86,26	92,97	94,98	96,81
Државни органи				
***	100,00	100,00	100,00	100,00
Сведено	87,53	88,73	94,69	96,23



Упоредни преглед степена наплате по периодима

Ред.бр.	Година/период	Проценат
1	2023	94,15
2	2024	95,24
3	2025	96,23



9.2. Управљање обавезама према добављачима

Обавезе према добављачима на дан 31.12.2025. године односе се, пре свега, на обавезе по основу набавке добара, извршених радова и пружених услуга и износе 54.097 хиљада динара, а на исти дан 2024. године износиле су 64.059 хиљада динара.

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



10. ЦИЉЕВИ И ПОЛИТИКЕ ДРУШТВА ВЕЗАНО ЗА УПРАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИМ РИЗИЦИМА

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

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

- тржишном ризику
- ризику ликвидности
- кредитном ризику

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

10.1. Тржишни ризик

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

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

Тржишни ризик укључује три врсте ризика:

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

10.1.1. Ризик од промене курсева страних валута

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

Друштво је у великој мери изложено девизном ризику с обзиром да послује и са домаћим и страним лицима, а од пада вредности динара и промене курса валута штити се 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 конкурентно и повећа ниво закупнине и у условима њиховог евентуалног 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 обавезе одговарајућим изворима финансирања са становишта рокова. Такође, подразумева ризик немогућности да се прилив средстава реализује 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 2024. године, као и претходних година високо ликвидно, 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 ризику, уколико дужници који своје обавезе измирују из кредита не би били 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 пословним ризицима.

Пословни ризици су везани за пословање Друштва и узроковани су унутрашњим активностима или неактивностима или спољним факторима који имају директан утицај на ефикасност дела пословања, односно на резултат целокупног пословања Друштва.

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



Преглед ризика и планиране активности у случају појаве ризика, који су детерминисани Програмом пословања за 2026. годину, приказани су 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. 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 спроводи активности провере солвентности закупаца пре закључења Уговора о закупу, на обезбеђивању адекватних средстава обезбеђења приликом закључења Уговора о закупу а све у циљу превенције судских поступака.
Репутациони ризик	Висок ризик	Друштво спроводи активности везано за транспарентност у пословању кроз објављивање садржаја на корпоративном веб сајту и друштвеним мрежама о резултатима пословања, као и остале медијске и маркетиншке активности ради правилног позиционирања у односу на медије и општу јавност као заинтересоване стране. Одговара на упите за информацијама од јавног значаја, водећи рачуна о подацима и информацијама који су означени као поверљиви.



Кашњења код извођења инвестиционих радова	Висок ризик	Друштво улаже велики напор да добро и по приоритетима планира инвестициона улагања; да сагледава спремност купаца да у условима када користе непокретност могу да се изводе радови (о терминима и динамици извођења радова); да изврши избор најповољнијих извођача радова, који располажу техничким и људским капацитетима да у уговореним роковима, изврше радове у року; да благовремено обезбеди све потребне сагласности за извођење радова, као и потребне пројекте.
---	-------------	--

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 оснивачу Друштва 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 2026. године

Директорка

Бојана Мартиновић

Бојана
Мартино
вић

Digitally signed
by Бојана
Мартиновић
Date: 2026.05.29
15:23:20 +02'00'