



**IZVEŠTAJ O POSLOVANJU
ZA PERIOD
JANUAR – DECEMBAR 2019. GODINE**



OCENA POSLOVANJA U 2019. GODINI

Ukupno makroekonomsko okruženje i nepovoljan razvojni trend na tržištu nekretnina tokom 2019. godine u velikoj meri je uticao na uslove poslovanja privrednog društva NBB NEKRETNINE a.d. u 2019. godini, što je u značajnoj meri odredilo okvire ostvarenih rezultata poslovanja u 2019 godini. Drugi talas svetske ekonomske krize, koji se od 2012 godine nastavio u narednim godinama i 2019 godini, značajno je uticao na pad tražnje na tržištu nekretnina, kako sa aspekta zakupa, tako i sa aspekta kupoprodaje nekretnina. Sa druge strane, usvajanjem novih zakonskih rešenja za legalizaciju i uknjižbu nepokretnosti u drugoj polovini 2013 godine, delimično je regulisan pravni okvir i osnova za prevođenje bespravne gradnje - u režim legalne gradnje i legalnog korišćenja objekata, čime se otvaraju dodatne mogućnosti za realizaciju zakupa, odnosno kupoprodaje nepokretnosti.

Plan realizacije i prihoda u 2019 godini bio je zasnovan na postojećoj bazi kupaca - zakupa, sa tendencijom blagog porasta i uvođenjem novih zakupa. Zbog skoro konstantnih problema sa likvidnošću i pravnim statusom nekretnina u vlasništvu privrednog društva, realizacija prihoda od zakupa bila veća za 1,848 miliona u odnosu na visinu realizacije iz 2018 godine.

U 2019 godini, NBB NEKRETNINE je zadržalo isti broj zaposlenih, 3 zaposlena. Zatvaranjem maloprodaje, 2010 godine, realizovan je Program rešavanja tehnološkog viška, čime su uz racionalizaciju ostalih troškova poslovanja, ostvarene značajne uštede u daljem poslovanju, i smanjenje troškova poslovanja počev od 2011 do 2019 godine.

Polazeći od finansijskih izveštaja za 2019 godinu, privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd je ostvarilo ukupan poslovni prihod u iznosu od 44.7 miliona dinara, uz ostvareni poslovni dobitak u iznosu od 18.5 milion dinara, i neto profitom u iznosu od 46.6 miliona dinara.

U 2019 godini, troškovi finansiranja ostvareni su u iznosu od 1.5 miliona dinara, koji su manji za 2.9 miliona dinara u odnosu na 2018 godinu.

Početak 2019 godine, poslovanje NBB NEKRETNINE je obeležila izražena nelikvidnost, sa blokadom poslovnih računa od 21.08.2013 godine, koja je okončana na kratko 17.06.2019 godine, a uspešno rešena nakon nove blokade 30.07.2019 godine. Drugu polovinu 2019 godine karakteriše stabilizacija poslovanja NBB Nekretnina ad Beograd.



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2019.

1. UVOD OPŠTI PODACI

Poslovno ime:	NBB NEKRETNINE AKCIONARSKO DRUŠTVO BEOGRAD
Matični broj:	07005245
PIB:	100604600
Adresa:	Vladimira Popovića br. 6, Novi Beograd
Delatnost:	6820 – Iznajmljivanje vlastitih ili iznajmljenih nekretnina i upravljanje njima
Broj akcionara na 31.12.2019:	1.254
Mail:	office@nbbnekretnine.rs
Web:	www.nbbnekretnine.rs
Ovlašćeno lice za zastupanje:	Katarina Petrović
Broj zaposlenih na 31.12.2019:	3
Vrednost imovine na 31.12.2019:	452.245.000 RSD
Ukupan kapital na 31.12.2019:	243.147.000 RSD
Tržišna kapitalizacija na 31.12.2019:	210.668.826 RSD

Dana 12.01.2017 godine privredno društvo je registrovalo promenu naziva kod Registra privrednih subjekata Agencije za privredne registre (Rešenje BD 1510/2017), kada je poslovno ime društva Banovo Brdo akionarsko društvo Beograd, promenjeno u NBB Nekretnine ad Beograd.

2. POZICIJA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA STRATEGIJA NASTUPA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Strategija nastupa na tržištu nekretnina u 2019 se nije menjala i podrazumevala je:

- pozicioniranje nekretnine na tržištu,
- pronalaženje potencijalnih klijenata,
- kreiranje adekvatne marketinške strategije i
- upravljanje svim koracima u toku procesa iznajmljivanja.

PRIHODI OD ZAKUPA U PROTEKLOM PERIODU

Prihodi od zakupa u RSD	2016.	2017.	2018.	2019.
Ukupni prihodi:	46.066.201,41	46.166.762,25	42.856.880,77	44.705.088,62



OCENA TRŽIŠNE POZICIJE U 2019 GODINI

S obzirom na efekte svetske i domaće ekonomske krize na tržište nekretnina, što se reflektuje na sve veću ponudu slobodnih nekretnina za prodaju i zakup, ciljevi postavljeni za 2019. su realno odražavali situaciju postignutu u prethodnom periodu, kao i težnju da se tokom ove godine, pre svega stvore uslovi za očuvanje pozicije kod do tada ugovorenih zakupa nekretnina, kao težnju za privlačenjem i ugovaranjem novih zakupa, radi aktiviranja svih nepokretnosti i izdavanja istih u zakup. Treba naglasiti da, i pored krize na tržištu nekretnina i sve većoj ponudi nepokretnosti za zakup, kao i problemima pronalazačenja dobrog zakupca koji su izraženi i kod konkurencije, u 2019 godini nije izgubljen nijedan od najvećih zakupaca, a intenzivno se radilo i na pronalazačenju novih zakupaca i aktiviranju slobodnih prostora za zakup.

3. OSTVARENI FINANSIJSKI POKAZATELJI ZA 2019. GODINU

u 000,00 din

<i>Bilans stanja</i>	2019	2018	promena
<i>Ukupna aktiva</i>	474.719	500.138	-5,08%
Stalna imovina	461.607	459.314	0,50%
- postrojenja i oprema	428.751	426.516	0,52%
Obrtna imovina	13.112	40.476	-67,61%
- zalihe	218	415	-47,47%
- potraživanja i cash	12.894	40.061	-67,81%
<i>Kapital</i>	312.373	265.684	17,57%
Osnovni kapital	444.449	444.449	0,00%
Neuplaćeni upisani			-
Rezerve			-
Revalorizacione rezerve	20.236	20.236	0,00%
Gubitak	199.001	221.538	-10,17%
Neraspoređena dobit	46.689	22.537	107,17%
Sopstvene akcije			-
<i>Obaveze</i>	162.346	234.454	-30,76%
Dugoročna rezervisanja	60.048	98.364	-38,95%
Dugoročne obaveze	1.751	2.450	-28,53%
- dugoročni krediti	-	-	-
Kratkoročne obaveze	100.547	133.640	-24,76%
<i>Ukupna pasiva</i>	474.719	500.138	-5,08%

u 000,00 din

<i>Bilans uspeha</i>	2019	2018	promena
<i>Poslovni prihodi</i>	44.705	42.857	4,31%
- prihodi od prodaje	44.705	42.857	4,31%
<i>Poslovni rashodi</i>	26.190	24.133	8,52%
- nab.vred. prodate robe	0	0	-
- troškovi materijala	40	115	-65,22%



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2019.

- amortizacija	120	125	-4,00%
Finansijski prihodi	58	403	-85,61%
Finansijski rashodi	1.531	4.491	-65,91%
Ostali prihodi	33.061	13.623	142,69%
Ostali rashodi	3.359	3.865	-13,09%
EBITDA	18.515	18.724	-1,12%
EBIT	53.372	28.628	86,43%
Porez na dobit	5.151	2.003	157,16%
Neto dobit	46.748	22.537	107,43%

<u>Aktivnost</u>	<u>2019</u>
Koeficijent obrta ukupne aktive	0,09
Koeficijent obrta stalne imovine	0,10
Koeficijent obrta zaliha	141,25
Koeficijent obrta potraživanja	1,69

<u>Kapital</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Odnos duga i kapitala	0,52	0,88
Odnos duga i ukupne aktive	0,34	0,47
Koeficijent finansijske stabilnosti	0,81	0,80
Odnos stalne i obrtne imovine	35,20	11,35
Pokriće kamata	34,86	6,37
Leveridž	0,01	0,01

<u>Profitabilnost</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ROA	9,85%	
ROE	16,17%	
Gross profit margin	41,42%	43,69%
Operativna profitna stopa	119,39%	66,80%
Neto profitna stopa	104,57%	52,59%

<u>Likvidnost</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tekući racio likvidnosti	0,13	0,30
Brzi racio likvidnosti	0,13	0,30
Potraživanja/Kratke obaveze	0,13	0,30
Neto obrtni fond (000 RSD)	-87.435	-93.164
Racio neto obrtnog fonda	-0,18	-0,19
Neto obrtni fond/zalihe	-401,08	-224,49



4. STALNA IMOVINA DRUŠTVA, PRAVNI STATUS

NBB NEKRETNINE AD Beograd ima vlasništvo nad više objekata u Beogradu i široj okolini Beograda, koji je određen kao kancelarijski prostor, maloprodajni prostor ili magacinski prostor.

ZEMLJIŠTE

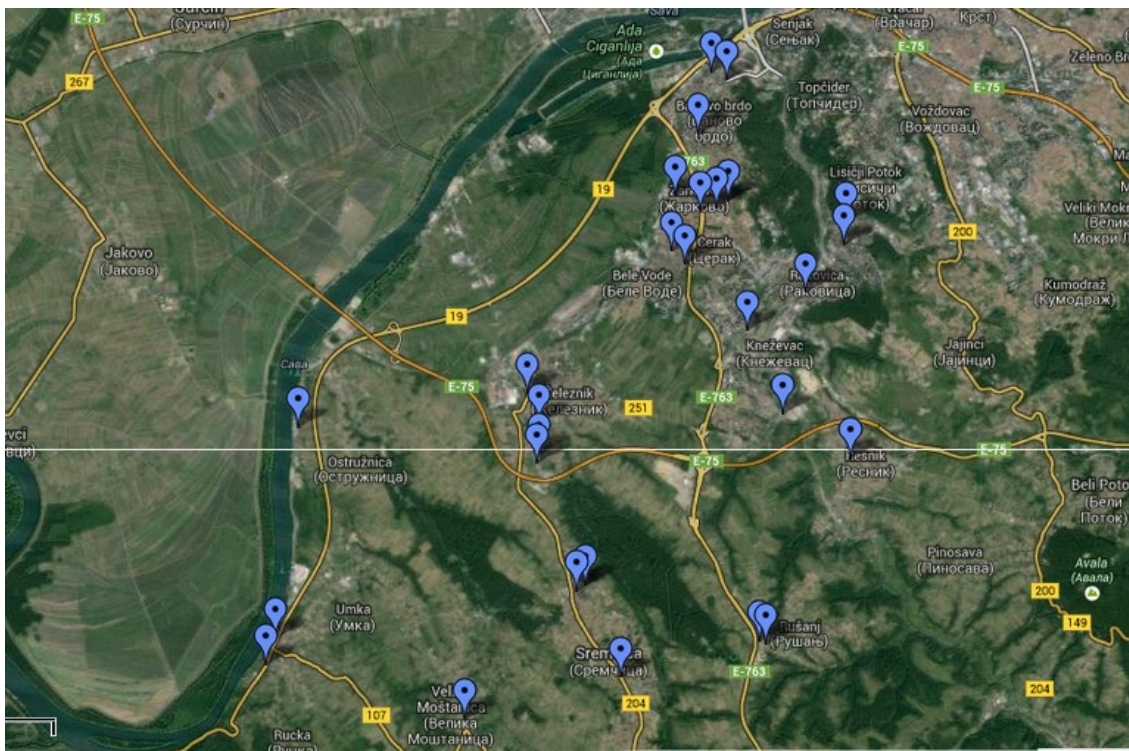
NBB NEKRETNINE ad Beograd na dan izveštavanja nema zemljište sa pravom vlasništva nad istim.

OBJEKTI

Na dan 31.12.2019 godine, NBB NEKRETNINE u vlasništvu ima 29 nepokretnosti, svega 5 nepokretnosti je uknjiženo u katastru nepokretnosti sa statusom vlasništva, ostale nepokretnosti su u vanknjižnom vlasništvu, od kojih za 4 nepokretnosti je u pripremi dokumentacija za uknjižbu ili u postupku uknjižbe, a za 20 nepokretnosti na dan izveštavanja ne postoji potpuna dokumentacija za uknjižbu i za iste je u toku postupak legalizacije kod Sekretarijata za legalizaciju Grada Beograda.

Na dan 31.12.2019 godine knjigovodstvena vrednost nepokretnosti u knjižnom i vanknjižnom vlasništvu NBB NEKRETNINE AD iznosila je 427.919.123,88 RSD.

Napred navedene nepokretnosti imaju status Investicionih nekretnina koje su pod zakupom ili su namenjene da budu otuđene u narednom periodu, čije vrednosti su bile predmet Procene od 31.12.2019. godine. U 2019 godini nije bilo raspolaganja sa nepokretnostima u vlasništvu NBB NEKRETNINE.



5. SUDSKI SPOROVI I DRUGI POSTUPCI

NBB NEKRETNINE učestvuje u određenom broju sudskih sporova, koji su proizašli iz tekućeg poslovanja, kao što su komercijalni, upravni i sporovi sa zaposlenima, postupci likvidacije, stečaja i obaveznog poravnjanja i učešće u krivičnim postupcima protiv pojedinaca koji su naneli štetu NBB NEKRETNINE, uglavnom provalnom krađom ili krađom u periodu rada maloprodaje NBB NEKRETNINE. Ti postupci nisu neuobičajeni i ne očekuje se da će imati značajan uticaj na finansijsko stanje NBB NEKRETNINE.

Najveću opasnost po poslovanje NBB NEKRETNINE predstavljaju upravni i vanparnični postupci za utvrđivanje naknade za oduzeto nacionalizovano zemljište, gde u kom delu je NBB NEKRETNINE kao pravni sledbenik zemljoradničkih zadruga koje su poslovale na teritoriji Velike Moštаницe, Sremčice, Umke, Pećana i dr., obavezano kao krajni korisnik za plaćanje naknade za oduzeto zemljište. Shodno odredbama člana 12 b Zakona o načinu i uslovima priznavanja prava i vraćanju zemljišta koje je prešlo u društvenu svojину po osnovu poljoprivrednog zemljišnog fonda i konfiskacijom zbog neizvršenih obaveza iz obaveznog otkupa poljoprivrednih proizvoda („Službeni glasnik RS“ br.18/91, 20/92 i 42/98), krajni korisnik – NBB NEKRETNINE ima pravo i obavezu sa plati u jednakim tromesečnim ratama u roku od 10 godina počev od isteka godine dana od dana pravnosnažnosti sudske odluke, s tim što se na dospеле obaveze plaća



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2019.

kamata u visini rasta cena na malo prema poslednjim objavljenim podacima republičkog organa nadležnog za poslove statistike. Kako su prvostepeni i drugostepeni organi u donošenju Rešenja o visini i načinu isplate naknade pogrešno primenili napred navedene odredbe, i dosudili isplatu naknade u celosti odjednom, NBB NEKRETNINE je pokrenulo postupke za ispitivanje zakonitosti odluka Osnovnog i Višeg suda kod Vrhovnog Kasacionog Suda. U toku trajanja postupka po izjavljenoj Reviziji, NBB NEKRETNINE je došlo do saznanja i u posed dokumentacije koja nedvosmisleno dokazuje da su pravni prethodnici predlagača, za oduzeto zemljište po osnovu Zakona o poljoprivrednom zemljišnom fondu društvene svojine i dodeljivanju zemlje poljoprivrednim organizacijama ("Službeni list FNRJ", broj 22/53, "Službeni list SFRJ", broj 10/65, "Službeni glasnik SRS", br. 51/71 i 52/73 i "Službeni list SAPV", broj 26/72), u trenutku oduzimanja zemljišta naplatili naknadu za oduzeto zemljište, za šta su pronađeni verodostojni dokazi u Arhivu Narodne Banke Srbije. Za iste predmete, u zavisnosti od faze u kojoj su se nalazili, pokrenuti su postupci obnove postupka u vanparničnom postupku pred Osnovnim sudom, postupak ništavosti Rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica, a sve u cilju ukidanja neosnovane naplate od strane fizičkih lica – predlagača kojima je dato pravo na naknadu.

Od napred navedenih sporova na dan 31.12.2019 godine privredno društvo NBB NEKRETNINE AD Beograd iskazalo je rezervisanja za obaveze iz sudskih sporova, za koje postoji visok stepen rizika i mogućnosti naplate, i to:

1. U predmetu broj 10.P1.br. 92508/10 koji se vodi pred Prvim Osnovnim sudom u Beogradu, po tužbi bivšeg člana Upravnog odbora Bogosava Milovanović za naknadu štete zbog neisplaćene naknade za članstvo u Upravnom odboru, prvostepenom presudom Prvog osnovnog suda NBB NEKRETNINE AD Beograd je obavezano da isplati iznos naknade od 30 hilj dinara. Odluka suda pravosnažna i konačna. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2019 godine, u ovom postupku je Advokatska kancelarija Mirjane Rajić.

2. U predmetu broj 1.R1-93/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, po predlogu predlagača Marković Slavoljuba i drugih, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, nepravnosnažnim rešenjem suda od 04.07.2012. godine određena je naknada za oduzeto poljoprivredno zemljište i obavezan je krajnji korisnik- NBB NEKRETNINE a.d. Beograd da istu isplati, u ukupnom iznosu od 33.176 hilj dinara isplati u jednakim tromesečnim ratama, u roku od 10 godina, a počev od isteka godinu dana od dana pravnosnažnosti predmetnog rešenja sa kamatom u visini rasta cena na malo, prema poslednje objavljenim podacima republičkog organa nadležnog za poslove statistike, a od dana pravnosnažnosti rešenja do dospelosti svake rate utvrđene zakonom. Po žalbi NBB NEKRETNINE AD Beograd, u drugostepenom postupku je ukinuto Rešenje Prvog osnovnog suda 1.R1-93/10 od 04.07.2012 godine. Na dan 31.12.2019 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu i ukidanje prinudne naplate i to:



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2019.

- Vanparnični postupak za određivanje visine novčane naknade za oduzeto zemljište, koji se vodi pred Drugim osnovnim sudom u Beogradu pod posl.br.R1-12/2015, a koji je u prekidu do pravosnažnog okončanja postupaka po vanrednim pravnim lekovima u upravnom postupku (po zahtevu za oglašavanje ništavim rešenja Komisije i zahteva za ponavljanje postupka);
- Ponovni postupak po predlogu za oglašavanje ništavim Rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica 463-311/2016, koji se vodi pod posl.br.463-53/2018, a u kojem je doneto rešenje o oglašavanju ništavim pomenutog rešenja Komisije. Protiv tog rešenja je izjavljena žalba Ministarstvu finansija;
- Postupak po predlogu za ponavljanje upravnog postupka pred Ministarstvom finansija vodi se pod brojem 461-02-41/97, s tim što je postupak u prekidu do pravosnažnog okončanja postupka po zahtevu za oglašavanje ništavim istog rešenja Komisije.

Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2019 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

3. U predmetu posl. br.R1-228/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Nikolić Živka, Drobnjak Radmile, Petrović Jelene, Petrović Milanke i Šargić Zlatije, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Prema proceni tržišne vrednosti Poreska uprava je 11.12.2009. godine utvrdila tržišnu vrednost oduzetog zemljišta u iznosu od 2.438 hilj dinara za koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd dalo saglasnost. Po žalbi predlagača, Poreska uprava je dana 27.05.2011. godine, utvrdila novu tržišnu vrednost u iznosu od 18.888 hilj dinara, na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. S obzirom da je još uvek u toku prvostepeni postupak koji je na dan bilansa u statusu prekida, da nije doneta obavezujuća prvostepena presuda, kao i da je na procenu poreske uprave od 27.05.2011. godine NBB NEKRETNINE AD Beograd uložilo prigovor - žalbu, na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 2.438 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2011. godine. Status predmeta na 31.12.2019 godine je prekid vanparničnog postupka pred Drugim osnovnim sudom usled smrti predlagača Nikolić Živka. Dakle, na dan 31.12.2019 godine toku više upravnih i sudskih postupaka za poništaj prava na naknadu i ukidanje prinudne naplate i to:

- Vanparnični postupak pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, koji se vodi pod posl. br.R1-228/10, a koji je u prekidu;
- Postupak po predlogu za oglašavanje ništavim rešenja Komisije za oduzeto zemljište Opštine Čukarica 463-406/2016, koji se vodi pod posl.br.463-406/2015, a koji je u prekidu do pravosnažnog okončanja postupka po predlogu za ponavljanje upravnog postupka;



- Postupak po predlogu za ponavljanje upravnog postupka pred Komisijom za oduzeto zemljište Opštine Čukarice koji se vodi pod brojem 463-1060/2016

Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2019 godine, u ovom postupku je Advokat Emir Jašarević.

4. U predmetu posl. br.R1-44/14 koji se vodi pred Drugim osnovnim sudom u Beogradu, radi određivanja naknade za oduzeto zemljište, po predlogu predlagača Miljković Mihajla, Martić Jelene, Nešić Milke, Marković Ljubinke, Vučević Nadežde, Maslaković Danice, Miljković Miodraga, Miljović Milivoja i Panić Dobrile, protiv protivnika predlagača Opštine Čukarica i krajnjeg korisnika NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je vanparnični postupak utvrđivanja naknade. Dana 28.09.2018 godine Drugi osnovni sud doneo Rešenje kojim se utvrđuje naknada za oduzeto zemljište u iznosu od 14.350.486,00 RSD sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja, i troškovima parničnog postupka u iznosu od 7.993.625,00 RSD. , na koju je NBB NEKRETNINE AD Beograd izjavilo žalbu. Dakle, na dan 31.12.2019 godine toku je:

- Postupak po žalbi pred Višem sudom u Beogradu pod posl. br. Gž-7800/2018 protiv rešenja Drugog osnovnog suda R1-44/2014 od 28.09.2018 godine.

U ovom predmetu privredno društvu nema zastupnika od 03.11.2019 godine.

5. U predmetu posl. 46 br. P 77512/10 koji se vodi pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu, radi uklanjanja ograde, tužioca Miodraga Panić, protiv tuženog NBB NEKRETNINE a.d. Beograd, u toku je drugospeteni postupak po žalbi NBB NEKRETNINA. Na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 89,2 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2019. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2019 godine, u ovom postupku je Advokatska kancelarija Mirjane Rajić.

6. U predmetu posl. 46 br. P 9195/13 koji se vodi pred Privrednim sudom u Beogradu, radi poništaja Samoupravnog sporazuma i Aneksa istog, tužioca NBB NEKRETNINE, protiv tuženih ZZ PKB Čukarica Železnik, FGP REKORD Holding u likvidaciji, i umešača na strani tuženih GO Čukarica i Grad Beograd, prvostepena odluka potvrđena pred Privrednim Apelacionim Sudom, i pred Vrhovnim kasacionim sudom. Na poziciji ukalkulisanih rezervisanja po ovom sporu iskazana su rezervisanja u iznosu od 2.081,8 hilj dinara, koja su ukalkulisana na dan 31.12.2018. godine. Zastupnik NBB NEKRETNINE AD Beograd na dan 31.12.2019 godine, u ovom postupku je Advokatska kancelarija Mirjane Rajić.

7. U predmetu Apelacionim sudom u Beogradu pod posl. br. Gž 2692/2018, ukalkulisane obaveze po osnovu parničnih troškova u korist Ilije Zorić i Dragiše Zorić, u ukupnom iznosu od 97,975 hilj RSD. U ovom predmetu privredno društvu nema zastupnika od 03.11.2019 godine.

6. POLOŽAJ NA TRŽIŠTU KAPITALA



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2019.

Trgovanje na Beogradskoj berzi tokom 2019. godine i dalje karakterišu odsustvo investicione aktivnosti i opšta nelikvidnost akcija koje je emitovalo NBB NEKRETNINE AD Beograd, sa poslednjom tržišnom cenom u iznosu od 474,00 RSD / akciji. Upravo stoga nijedno došlo do značajnije promene u vlasničkoj strukturi i broju akcionara.

Redosled prvih 18 akcionara po broju akcija / po broju glasova			
AKCIONAR	Broj akcija	% vlasništva	% po broju glasova
GIGAVIT DOO Beograd	313.212	70,47%	70,47%
Delta Real Estate doo Beograd	3.552	0,80%	0,80%
Lukić Milan	328	0,07%	0,07%
Milovanović Živojin	205	0,05%	0,05%
Rakonjac Miodrag	205	0,05%	0,05%
Milovanović Bogosav	204	0,05%	0,05%
Beara Svetozar	203	0,05%	0,05%
Bošković-Mitrović Danica	203	0,05%	0,05%
Deletić Vladislav	203	0,05%	0,05%
Ilić Predrag	203	0,05%	0,05%
Kuzmanović Miladinka	203	0,05%	0,05%
Mališić Borislav	203	0,05%	0,05%
Marković Dragomir	203	0,05%	0,05%
Pantelić Radomir	203	0,05%	0,05%
Stefanović Dušan	203	0,05%	0,05%
Timotijević Smiljana	203	0,05%	0,05%
Vučković Miodrag	203	0,05%	0,05%
Zlatarević Radmila	203	0,05%	0,05%

Struktura vlasništva na 31.12.2019.	Broj akcija	Vrednost kapitala
Akcije u vlasništvu fizičkih lica	127.685	127.685.000
Akcije u vlasništvu pravnih lica	316.764	316.764.000
Ukupan broj emitovanih akcija	444.449	444.449.000

Ukupna vrednost upisanog i uplaćenog novčanog kapitala na dan 31.12.2019. godine kod Agencije za privredne registre: 5.191.025,74 €.

U skladu sa novim Zakonom o privrednim društvima, na redovnoj Skupštini akcionara, 28. Juna 2012 godine, na kojoj su osim godišnjih finansijskih izveštaja,



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2019.

usvojeni novi Statut i Osnivački akt, kao osnovna korporacijska akta, u NBB NEKRETNINE je primenjen jednodomni model upravljanja koji podrazumeva Skupštinu kao organ vlasnika, Odbor direktora kao poslovodni organ i Komisiju za reviziju. Posle konstituisanja Odbora direktora i Komisije za reviziju i imenovanja generalnog direktora i formalno je završen proces usklađivanja društva sa novim Zakonom o privrednim društvima. Članovi Odbora direktora i Komisije za reviziju nisu iz reda direktnih akcionara NBB NEKRETNINE AD Beograd.

U 2019 godini, NBB NEKRETNINE AD Beograd nije vršilo isplatu dividende iz razloga većeg iznosa kumuliranog gubitka iz ranijih godina koji prevazilazi iznos ostvarene dobiti u prethodnim godinama. U 2019 godini realizovana i kumulirana dobit u iznosu od 46.689.355,07 (tekuća godina) RSD biće raspoređena na pokriće gubitaka iz ranijih godina, koji na dan 31.12.2019 godine kumulativno iznose 190.000.343,41 RSD. Odluka o raspodeli dobiti iz 2019. godine radi pokrića gubitka iz ranijih godina biće doneta na redovnoj sednici Skupštine akcionara do 30.06.2019 godine.

7. ZAPOSLENI

Na dan 31.12.2019 godine NBB NEKRETNINE AD Beograd imalo je 3 zaposlena.

Svi zaposleni potpisuju Ugovor o radu sa direktorom Društva, kojim se regulišu suštinski uslovi radnog odnosa, od radnog vremena, do osnova za raskid ugovora. Radni odnos podrazumeva 40 sati rada nedeljno. Ugovori o radu smatraju se poverljivim.

Članovi Odbora direktora i Komisije za reviziju su zaključili Ugovor o regulisanju međusobnih prava i obaveza, koji je ispred NBB NEKRETNINE zaključio Direktor društva, a na osnovu Odluke Skupštine, odnosno Odluke Odbora direktora.

TROŠKOVI ZAPOSLENIH

Ukupni troškovi zaposlenih u 2019. godine za NBB NEKRETNINE a.d., koji pored neto zarade uključuju troškove poreza i doprinosa, ishrane i prevoza, iznose 8.549.595,60 RSD. U narednoj tabeli je dat i % učešća ukupnih zarada u prihodu od prodaje za 2019 i 2018 godinu:

U RSD	2019		2018	
Troškovi bruto zarada	6.253.314	13,99 %	6.230.534	14.54 %
Troškovi bruto naknada za upravu	2.296.281,60	5,14 %	2.296.281,60	5,36 %
UKUPNO	8.549.595,60	19.13 %	8.526.815,60	19.90 %

U RSD	2019	2018
-------	------	------



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2019.

Isplaćena bruto zarada	6.253.314	13,99 %	6.230.534	14.54 %
Isplaćena bruto naknada za upravu	0	0 %	0	0 %
UKUPNO	6.253.314	13,99 %	6.249.989	14,54 %

U 2019. godini nije bilo odlaska zaposlenih, niti novog zapošljavanja, čime je broj zaposlenih na 31.12.2019 ostao na istom nivou od 31.12.2018 godine, odnosno ostalo je 3 zaposlena.

8. AKTIVNOSTI U OBLASTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

Zbog prirode delatnosti, društvo u toku 2019 godine nije imalo aktivnosti na polju istraživanja i razvoja.

IT funkcija NBB NEKRETNINE je ograničena na tekuću obradu poslovnih podataka, a osnovni procesi u IT funkciji su:

- Održavanje baza podataka
- Zaštita podataka
- Instalacija i održavanje hardvera i sistemskog softvera
- Zaštita lokalne mreže i antivirusna zaštita
- Obezbeđivanje i održavanje Internet i Intranet konekcija

Knjigovodstveni poslovi su organizovani angažovanjem eskterne knjigovodstvene Agencije CAMASTRA, koja uz korišćenje aplikacija NBB NEKRETNINE vodi sve evidencije toka finansijskih dokumenata, njihovo knjiženje i arhiviranje.

9. KORPORATIVNO UPRAVLJANJE

Na godišnjoj skupštini akcionara održanoj 30.06.2017 godine, za članove Odbora direktora izabrani su: Nenad Kafedžić – Predsednik Odbora direktora, Katarina Petrović – član Odbora direktora i Milan Malidžan – član Odbora direktora.

Na sednici Odbora direktora održanoj 01.07.2017 godine, za članove Komisije za reviziju izabrani su: Milan Malidžan – Predsednik Komisije za reviziju, Marina Vasilić – član Komisije za reviziju i Mila Bajević – član Komisije za reviziju.

Direktor društva je Katarina Petrović.

10. NAJZNAČAJNIJI POSLOVI SA POVEZANIM LICIMA U 2019 GODINI

Većinski vlasnik Društva je privredno društvo Gigavit doo Beograd (registrovano u Republici Srbiji) u čijem se vlasništvu nalazi 70,47 % akcija Društva. Preostalih 29.53% akcija se kotira na berzi i nalazi se u vlasništvu raznih akcionara. Krajnje



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2019.

matično Društvo Društva je GIGAVINE INVESTMENTS LIMITED (registrovano u Republici Kipar).

Na dan 31.12.2019 godine, stanje potraživanja i obaveza prema povezanom pravnom licu:

potraživanja u iznosu od 3.152 hilj rsd sastoje se od:

konto 2000	1.412
konto 2201	16
Konto 2283	385
Konto 2284	1.046
Konto 2288	293

obaveze u iznosu od 44 hilj rsd sastoje se od:

konto 4190	34
konto 43100	10

U toku 2019. godine Društvo nije odobravalo kredite ka povezanom pravnom licu, kao ni prema rukovodstvu i članovima Uprave.

11. PREDNOSTI I RIZICI POSLOVANJA

KOMPARATIVNE PREDNOSTI LOKACIJE

Nekretnine NBB NEKRETNINE su locirane na frekventnim saobraćajnicama ili stambenim zonama uz ostale objekte javnih funkcija, kao što su pošta, škola, pijaca, autobuska stanica, što je i glavni uslov za privlačenje potencijalnih zakupaca i investitora.

BREND

Iz perioda poslovanja maloprodaje NBB NEKRETNINE, maloprodaja i maloprodajni objekti su imali karakteristiku prepoznatljivosti za potrošače područja Opštine Čukarica i Beograda.

RIZICI

NBB NEKRETNINE je suočeno i sa većim brojem rizika koji potencijalno mogu da ugroze poslovanje, poslovni rezultat, finansijsku poziciju i poslovnu perspektivu. Kao malo privredno društvo sa delatnošću orjentisanom na zakup nekretnina i tržište nekretnina, ne može uticati na moguće faktore rizika, kao što su ekonomska ili politička nestabilnost, pogoršanje ekonomske situacije u zemlji, visoka inflacija, mogućnost



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2019.

obezbeđenja neophodnog kapitala, koji je potreban za poslovanje, promene u kamatnim stopama i kursu nacionalne valute, koje mogu ugroziti njenu sposobnost da redovno izmirivanje dospelih obaveza. NBB NEKRETNINE posluje na tržištu sa vrlo jakim konkurencijom i zbog različitih faktora rizika može da izgubi deo tržišta.

Kao akcionarsko društvo, NBB NEKRETNINE zavisi od kretanja na tržištu kapitala i u zavisnosti od strukture vlasništva, uvek postoji mogućnost promene strategije i politike kompanije.

TRŽIŠNI I RIZIK VEZAN ZA DELATNOST DRUŠTVA

Zbog prirode delatnosti NBB NEKRETNINE je izloženo značajnom riziku kretanja na tržištu nekretnina i oporavku istog od efekata svetske ekonomske krize.

U delu uspostavljanja novih aranžmana i novih zakupa, prate se mogućnosti daljeg razvoja, do punog angažovanja svih nekretnina u vlasništvu NBB NEKRETNINE.

Kriza na tržištu nekretnina i evidentan je sve veći broj privrednih subjekata koji su u blokadi tako da se povećava rizik naplate. Veliki iznos obaveza i njihov nepovoljan odnos prema imovini društva uslovljava veliki rizik od blokade poslovnih računa društva.

VALUTNI RIZIK

Zvanični finansijski izveštaji izraženi su u dinarima. Značajan deo bilansnih pozicija je vezan za strane valute. Prihodi i troškovi u stranoj valuti, u toku godine, pretvaraju se u dinare, prema kursu na dan kada je transakcija realizovana, tako da značajno zavise od kretanja kursa. Na kraju godine sve obaveze i potraživanja indeksirana u stranoj valuti iskazuju se dinarski prema kursu na dan, što značajno utiče na kategorije bilansa stanja. Realno, nema efektivne zaštite od valutnog rizika, posebno na relaciji dinar – evro.

Sa druge strane, prihodi od zakupa su vezani za valutu EUR, zbog čega odgovara veći kurs za preračun u dinarsku protivvrednost. Ali uporedno prihodi su dosta manji od kreditnih zaduženja koja su iskazana u valuti EUR, zbog čega efekat rasta kursa može biti negativan za poslovanje društva.

KREDITNI RIZIK I TROŠKOVI POZAJMLJENOG KAPITALA

Na dan 31.12.2019 godine i dan izrade Godišnjeg izveštaja o poslovanju, privredno društvo nema izražen kreditni rizik.

RIZIK VEZAN ZA VLASNIČKU I KORPORATIVNU STRUKTURU



U toku 2019. godine nije bilo značajnih promena u vlasničkoj strukturi, a nije došlo ni do značajne koncentracije vlasništva koja bi mogla uticati na poslovanje i razvojnu politiku. Trenutno stanje ne ukazuje da bi društvo u skorijem periodu mogla da se suoči sa takvom vrstom rizika.

12. OPIS OČEKIVANOG RAZVOJA DRUŠTVA, PROMENA U POSLOVNIM POLITIKAMA DRUŠTVA, KAO I GLAVNIH RIZIKA I PRETNJIH

OPIS OČEKIVANOG RAZVOJA DRUŠTVA

Razvoj u okviru pretežne delatnosti - Izdavanje sopstvenih nekretnina i upravljanje njima.

PROMENA POSLOVNIH POLITIKA

AD NBB NEKRETNINE će se i u narednom periodu rukovoditi dosadašnjom poslovnom politikom.

Daljom racionalizacijom troškova, smanjivanjem rizika naplate kroz plasman sigurnim kupcima i sprovođenjem samo neophodnih investicija nastojaćemo da umanjimo potencijalne rizike poslovanja.

13. NAJVAŽNIJI POSLOVNI DOGAĐAJI KOJI SU NASTUPILI NAKON PROTEKA POSLOVNE 2019 GODINE

Dana 15.03.2020. godine, Odlukom o uvođenju vanrednog stanja („Službeni glasnik Republike Srbije broj 29/2020 od 15. marta 2020. godine“) na teritoriji cele Republike Srbije, uvedeno vanredno stanje, a u vezi sa proglašenjem epidemije i širenjem virusa Covid 19 među stanovništvom Republike Srbije. Uvedeno vanredno stanje ukinuto je 6.maja 2020. godine Odlukom o ukidanju vanrednog stanja, koje je proglašeno 15. marta 2020. godine usled COVID-19 („Službeni glasnik Republike Srbije broj 65/2020 od 6. maja 2020. godine“).

14. IZJAVA O PRIMENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

Kodeks korporativnog upravljanja “NBB NEKRETNINE” AD Beograd, donet je i usvojen od strane odbora direktora na sednici koja je održana 28.05.2013. godine a koji je istog dana objavljen na oglasnoj tabli Društva.



IZVEŠTAJ O POSLOVANJU ZA PERIOD I – XII / 2019.

U izradi Kodeksa Odbor direktora se rukovodio OECD principima korporativnog upravljanja, iskustvima i najboljoj praksi u ovoj oblasti, te će imajući u vidu aktuelne trendove i najbolju praksu korporativnog upravljanja, globalne tržišne uslove, kretanje na domaćem tržištu i razvojne ciljeve Društva, odredbe ovog Kodeksa periodično revidirati i po potrebi unapredjivati.

U ranijem periodu, do donošenja novih Zakonskih rešenja, "NBB NEKRETNINE" AD Beograd nije imalo usvojen Kodeks korporativnog upravljanja, mada su načela na kojima je zasnovan primenjivana u praksi.

U skladu sa odredbama čl.368. Zakona o privrednim društvima, Odbor direktora "NBB NEKRETNINE" AD Beograd, ova izjava čini sastavni deo Godišnjeg izveštaja o poslovanju za 2019. godinu.

15. NAPOMENA

U skladu sa Uredbom o pomeranju rokova za održavanje redovne sednice skupštine privrednog društva i dostavljanje godišnjih i konsolidovanih finansijskih izveštaja privrednih društava, zadruga, drugih pravnih lica i preduzetnika, kao i rokova za podnošenje prijava za porez na dobit i poreza na prihod od samostalne delatnosti, važenja licenci ovlašćenih revizora i licenci za vršenje procene vrednosti nepokretnosti koje ističu za vreme vanrednog stanja nastalog usled bolesti COVID-19 izazvane virusom SARS-CoV-2 "Službeni glasnik RS", broj 57 od 16. aprila 2020., privredno društvo će Odluku nadležnog organa o usvajanju godišnjih finansijskih izveštaja za 2019 godinu, odnosno Odluku o raspodeli dobiti ili pokriću gubitka po godišnjem finansijskom izveštaju za 2019 godinu će doneti na Redovnoj sednici Skupštine akcionara javnog društva NBB NEKRETNINE AD Beograd do 04.08.2020. godine.

U Beogradu, 15.04.2019. godine, Delovodni broj: 265/01.

NBB NEKRETNINE AD Beograd

Katarina Petrović, Direktor

M.P.