

Назив *Grawe некретнине д.о.о. Београд*
Седиште *Бул. Михајла Пупина 115 д; 11070 Нови Београд*
Матични број *20094079*
Шифра делатности *70310*
ПИБ *104104347*

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

Оснивање и пословање Друштва

Grawe некретнине доо Београд (Друштво) основано је 31.10.2005. године. Регистровано је као друштво са ограниченом одговорношћу које је 100% у власништву Grawe Liegenschaften Beteiligungs GmbH из Граца. Друштво је регистровано за делатност изградње издавање и трговање некретнина.

Основе за приказивање финансијских извештаја

Друштво је на дан 31.12.2007. године саставило биланс стања усаглашен са Међународним стандардима финансијског извештавања и од тог дана Друштво примењује МСФИ.

Биланс стања на дан 31.12.2008. године такође је усаглашен са МСФИ.

Биланс успеха, извештај о новчаним токовима и извештај о променама на капиталу за период 01.01.2008.-31.12.2008. састављени су у складу са МСФИ.

Финансијски извештаји су исказани у хиљадама динара (РСД), а приказани су у формату прописаном Правилником о садржини и форми образаца финансијских извештаја за привредна друштва, задруге, друга правна лица и предузетнике („Службени гласник РС“ бр. 114/06, 5/07 – исправка и 119/08).

Преглед значајних рачуноводствених политика

Нематеријална улагања

Као нематеријална улагања признају се и подлежу амортизацији нематеријална улагања која испуњавају услове прописане МРС 38 Нематеријална имовина, имају корисни век трајања дужи од годину дана и појединачна набавна цена у време набавке је већа од просечне бруто зараде по запосленом у Републици Србији, према последњем објављеном податку републичког органа надлежног за послове статистике.

Почетно мерење нематеријалних улагања врши се по набавној вредности или цени коштања.

Накнадно мерење након почетног признавања нематеријалних улагања врши се по моделу фер набавне вредности.

Амортизација нематеријалних улагања која подлежу амортизацији врши се применом пропорционалног метода у року од 5 година осим улагања чије је време утврђено уговором, када се отписивање врши у роковима који проистичу из уговора.

За нематеријална улагања са неограниченим веком трајања не обрачунава се амортизација.

Обрачун амортизације нематеријалних улагања врши се од почетка наредног месеца у односу на месец када је нематеријално улагање стављено у употребу.

Некретнине, постројења и опрема

Као некретнине, постројења и опрема признају се и подлежу амортизацији материјална средства која испуњавају услове за признавање прописане МРС 16 Некретнине, постројења и опрема, чији је корисни век трајања дужи од годину дана и појединачна набавна цена у време набавке средства је већа од просечне бруто зараде по запосленом у Републици Србији према последњем објављеном податку Републичког органа надлежног за послове статистике.

Почетно мерење некретнина, постројења и опреме који испуњавају услове за признавање као стално средство, врши се по набавној вредности или по цени коштања. У набавну вредност, односно цену коштања некретнине, постројења и опреме укључују се и трошкови камата који су настали по основу изградње или набавке тих средстава ако су испуњени услови за примену допуштеног алтернативног поступка из МРС 23 Трошкови позајмљивања.

Накнадно мерење вредности некретнина, постројења и опреме врши се методом проценене фер (поштене) вредности.

Амортизација се обрачунава по прописаним стопама и то за некретнине од 2,5%, а постројења и опрему по стопи од 15 % пропорционалном методом.

Инвестиционе Некретнине

Инвестициона некретнина предузећа је некретнина (земљиште или зграда – или део зграде – или и једно и друго), коју Друштво као власник или корисник финансијског лизинга држи ради остваривања зараде од издавања некретнине или ради увећања вредности капитала или ради и једног и другог, а не ради:

(а) употребе за производњу или снабдевања робом или пружање услуга или за потребе административног пословања; или

(б) продаје у оквиру редовног пословања.

Почетно мерење инвестиционе некретнине приликом стицања (набавке) врши се по набавној вредности или цени коштања. При почетном мерењу, зависни трошкови набавке укључују се у набавну вредност или цену коштања.

Након почетног признавања, накнадно мерење инвестиционе некретнине врши се по моделу набавне вредности.

Амортизација за инвестиционе некретнине се обрачунава по прописаним стопама од 2,5%.

Краткорочна потраживања и пласмани

Краткорочна потраживања обухватају потраживања од купаца повезаних (матичног, зависних и придружених) и осталих правних и физичких лица у земљи и иностранству по основу продаје производа, робе и услуга.

Краткорочни пласмани обухватају кредите, хартије од вредности и остале краткорочне пласмане са роком доспећа, односно продаје до годину дана од дана биланса.

Потраживања исказана у иностранској валути на дан биланса прерачунавају се према средњем курсу Народне банке Србије, а курсне разлике признају се као приход или расход периода.

Краткорочни финансијски пласмани и хартије од вредности којима се тргује исказују се по амортизованој вредности, не узимајући у обзир намеру Друштва да их држи до доспећа.

Хартије од вредности којима се тргује, односно које су купљене ради даље продаје исказују се по фер (тржишној) вредности. Ефекти промене фер (тржишне) вредности обухватају се као расходи и приходи периода.

Обавезе

Обавезама сматрају се дугорочне обавезе (обавезе према повезаним правним лицима и правним лицима са узајамним учешћем, дугорочни кредити, обавезе по дугорочним хартијама од вредности и остале дугорочне обавезе), краткорочне финансијске обавезе (обавезе према повезаним правним лицима и правним лицима са узајамним учешћем, краткорочни кредити и остале краткорочне финансијске обавезе), краткорочне обавезе из пословања (добављачи и остале обавезе из пословања) и остале краткорочне обавезе.

Обавезе у иностраној валути, као и обавезе са валутном клаузулом, процењују се на дан састављања финансијских извештаја по средњем курсу стране валуте на дан састављања финансијских извештаја. Разлике које се том приликом обрачунају обухватају се као расходи и приходи периода.

Прерачунавање девизних износа

Пословне промене настале у иностраној валути су прерачунате у динаре по средњем курсу НБС на дан промене.

Потраживања, средства и обавезе исказане у иностраној валути на дан биланса стања прерачунати су у динаре по средњем курсу НБС на дан 31.12.2008. године.

Нето позитивне или негативне курсне разлике настале приликом пословних трансакција у иностраној валути и приликом прерачуна позиција биланса стања исказаних у иностраној валути књижене су у корист или на терет биланса успеха, као добици или губици по основу курсних разлика.

Готовина и готовински еквиваленти

У извештају о новчаним токовима под готовином и готовинским еквивалентима подразумевају се средства на динарским и девизним рачунима и у благајни.

Порез на добитак

Порез на добитак представља износ обрачунат применом прописане пореске стопе за 2008. годину од 10 %, на износ добитка пре опорезивања.

Коначни износ обавеза по основу пореза на добитак утврђује се применом прописане пореске стопе на пореску основицу утврђену пореским билансом.

Напомена 1.

Стална имовина

У хиљадама динара

Друштво је у 2008. години дана 01.02.2008. године активирало, односно ставило у употребу и преостали део зграде који је финансијским извештајима за 2007. годину био исказан као грађевински објекат у изградњи.

На дан 31.12.2008. године укупна вредност пословне зграде исказана је на позицији АОП 007 и износи: 1.968.904 хиљаде динара.

Средства за изградњу добијена су од повезаног правног лица у облику дугорочног ино - кредита који је у складу са законом пријављен НБС.

Преглед промена на сталној имовини у 2008. години представљен је следећом табелом:

	Инвестиционе некретнине	Опрема	Инвестиције у току	Земљиште	Нематеријална улагања
1	2	3	4	5	6
Набавна ревалоризована вредност					
Стање на почетку године	805.683	85.868	1.220.403	474.321	0
Набавке у току године	-	3.695	15.874	-	40
Преноси	1.219.707	16.569	1.236.277	-	-
Отуђивања и расходања	-	-	-	-	-
Ефекти процене	-	-	-	-	-
Стање на крају године	2.025.390	106.132	-	-	40
Исправке вредности					
Стање на почетку године	8.393	5.367	-	-	0
Амортизација за годину	48.093	15.408	-	-	6
Отуђивања и расходања	-	-	-	-	-
Ефекти процене	-	-	-	-	-
Стање на крају године	56.486	20.775	-	-	6
Садашња вредност					
31. децембар 2008. године	1.968.904	85.357	-	474.321	34
31. децембар 2007. године	797.290	80.502	1.220.403	474.321	-

Напомена 2.

Залихе

Рачуноводственим политикама Друштво је дефинисало да се сва основна средства чија је набавна вредност мања од просечне бруто вредности евидентирају као ситан инвентар и признају као расход текућег периода.

Залихе се састоје из следећих позиција:

	У хиљадама динара
Потраживања за авансе за залихе и услуге	34
Ситан инвентар	731
Исправка вредности ситног инвентара	- 731
Укупно залихе	<u>34</u>

Напомена 3.

Краткорочна потраживања пласмани и готовина

Потраживања	У хиљадама динара
Потраживања за закупнине	2.555
Потраживања од повезаних лица	15.532
Остала отраживања	106
Укупно потраживања	<u>18.193</u>

Краткорочни финансијски пласмани

Краткорочни финансијски пласмани представљају депозите дате банкама са рочношћу до једне године и средства уложена у обвезнице старе девизне штедње којима се тргује на организованом тржишту хартија од вредности.

	У хиљадама динара
Депозити	11.429
Обвезнице старе девизне штедње	11.518
Исправка вредности обвезница старе девизне штедње	2.361
Укупно краткорочни финансијски пласмани	<u>20.586</u>

Преглед краткорочних депозита приказан је у табели:

Редни број	Банка	Износ краткорочног депозита (у хиљадама динара)
1	Нуро Alpe-Adria банка	9.480
2	Raiffeisen банка	1.949
Укупно:		11.429

У хиљадама динара

Готовина и готовински еквиваленти 35.908

Готовински еквиваленти и готовина се састоје из стања на динарским и девизним рачунима.

Напомена 4.

Одложена пореска средства

У хиљадама динара

Одложена пореска средства 523

Одложена пореска средства настала су по основу обрачуна амортизације у 2008. години као последица више обрачунате књиговодствене у односнu на пореску амортизацију.

Напомена 5.

Губитак изнад висине капитала

У хиљадама динара

Губитак изнад висине капитала 136.994

Губитак изнад висине капитала представља разлику између губитка текуће године и основног капитала у већаног за нераспоређену добит ранијих година.

Напомена 6.

Капитал

У хиљадама динара

Основни капитал	43
Нераспоређени добитак	119.726
Губитак	119.769
Укупно капитал	<u>0</u>

Напомена 7.

Дугорочна резервисања и обавезе

У хиљадама динара

Дугорочне обавезе 2.711.572

Дугорочне обавезе чини дугорочни кредит прибављен од старне повезаног правног лица, те је стога евидентиран на групи конта 412.

Напомена 8.

Краткорочне обавезе

Обавезе из пословања

У хиљадама динара
25.756

Обавезе из пословања се састоје из примљених депозита од купаца (25.703) и обавеза према добављачима (152).

Остале краткорочне обавезе

У хиљадама динара
345

Остале краткорочне обавезе се састоје из обавеза према запосленима (202), обавеза за порезе и доприносе (135) и осталих краткорочних обавеза (9).

Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода

У хиљадама динара
5.730

Обавезе по основу пореза на додату вредност и осталих јавних прихода се састоје из обавеза за порез на додату вредност (3.297) и пореза по одбитку (2.433).

Напомена 9.

Пословни приходи

Приходи од продаје

У хиљадама динара
56

Остали пословни приходи

190.252

Укупно пословни приходи

190.308

Остали пословни приходи представљају приходе од закупнина које је Друштво остварило у 2008. години изнајмљивањем пословног простора у згради Булевар Михајла Пупина 115д.

Напомена 10.

Пословни расходи

Трошкови материјала

У хиљадама динара
11.189

Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи

4.848

Трошкови амортизације и резервисања

63.508

Остали пословни расходи

32.786

Остали пословни расходи се састоје из трошкова одржавања пословне зграде (14.823), трошкова премије осигурања (1.830), трошкова ревизије (1.174) и осталих трошкова (14.958)

Напомена 11.

Финансијски приходи

	У хиљадама динара
Приходи од камата	7.308
Приходи од курсних разлика	27.639
Укупно финансијски приходи	<u>34.949</u>

Напомена 12.

Финансијски расходи

	У хиљадама динара
Расходи камата по дугорочном кредиту	132.109
Негативне курсне разлике обрачунате на обавезу	
По дугорочном кредиту	323.956
Остале курсне разлике	9.695
Расходи по основу затезних камата	1.000
Укупно финансијски расходи	<u>466.760</u>

Напомена 13.

Остали приходи

	У хиљадама динара
Приходи од продаје хартија од вредности	559
Приходи од накнада штета	95.747
Приходи од вредноснања хартија од вредности – обвезница	242
Укупно остали приходи	<u>96.548</u>

Приход од накнаде штете представља приход који је остварен по основу уговора о поравнању закљученом између GRAWE Некретнина д.о.о. и Нуро Alpe-Adria – Bank International AG. Овим уговором је дефинисано да је Нуро Alpe-Adria – Bank International AG дужна да предузећу GRAWE Некретнина д.о.о. надокнади штету насталу одустајањем Нуро Alpe-Adria – Bank International AG да по првобитном договору изнајми пословни простор у згради Булевар Михајла Пупина 115д која је власништво GRAWE Некретнина д.о.о.

Напомена 14.

Одложени порески приход периода

	У хиљадама динара
Одложени порески приход периода	523

Одложени порески приход периода настао је као последица више обрачунате рачуноводствене амортизације у односу на амортизацију прописану пореским стопама.

Напомена 15.

Нето губитак

Нето губитак

У хиљадама динара
256.763

GRAWE Некретнина д.о.о. је у 2008. години остварило губитак који је највећим делом последица обавезе исказане у иностраној валути, односно обрачуна курсних разлика на дугорочни кредит који је искоришћен ради финансирања изградње пословног објекта.

Девизни курсеви

Званични средњи курсеви НБС који су од значаја за пословање Друштва и који су примењивани за прерачун девизних позиција биланса стања у динаре били су следећи :

Валута	31.12.2008.
EUR	88,6010 динара

У Београду,
дана 25.02.2009. године

Лице одговорно за састављање
биланса



Директор

