

Табела 18

Ред. број	Пијаци	Објекти у м2	Инвес. нек.у м2	Укупно у м2	Пијачни плато у м2	Ограде у м	Број објеката	Број инвес. некрет.
1	Цветна	10,50	499,60	510,10	2.500	100,00	1	28
2	Тврђава	4.950,27	1.501,50	6.451,77	7.036	20,00	5	88
3	Беле кула	60,18	144,76	204,94	731	126,00	6	12
4	Дуваниште	746,00	261,50	1.007,50	-	-	1	9
5	Дурлан	858,94	48,00	906,94	696	214,00	7	1
6	Криве ливаде	989,02	476,82	1.465,84	4.229	-	8	11
7	Палилула	90,82	36,30	127,12	640	-	2	1
8	Бубањ	1.374,28	121,30	1.495,58	2.359	45,00	5	5
9	Ратко Јовић	362,80	56,30	419,10	278	3,000	3	2
10	Обилићев вен.	109,00	-	109,00			2	
11	Кванташ-Мед.	93,26	67,80	161,06	-	150,00	4	4
12	Делијски вис	125,00	-	125,00	-	-	1	-
13	ОТЦ	16,00	-	16,00	-	-	1	-
14	Нишка бања	11,36	-	11,36	-	-	1	-
16	Брзи брод							
	Укупно	9.9797,43	3.213,88	13.011,31	18.469	1.219,00	45	161

Књиговодствена вредност грађевинских објеката износи 288.232.441,47 динара

а) Вредновање основних средстава некретнина у складу са МРС-16 на дан 01.01.2020. године

Након набавке (почетног признавања) за вредновање некретнина примењен је метод ревалоризације (МРС 16). Наведени метод подразумева да се, након што се изврши почетно признавање, средстава, некретине, постројења и опреме изражавају у ревалоризованом износу који представља њихову поштenu вредност (фер вредност) на дан ревалоризације, умањену за укупан износ исправке вредности по основу амортизације и укупан износ исправке вредности по основу губитка због обезвређења (умањења вредности).

Поштена (фер) вредност некретнина је њихова тржишна вредност утврђена проценом. Стандард захтева да процену поштене вредности врши овлашћени процењивач.

По методу ревалоризације сва средства из исте групе морају се ревалоризовати. Према ревидираном МРС 16 јасно је истакнут захтев да је за мерење непокретности, постројења и опреме по поштеној (фер) вредности неопходно да се фер вредност свих средстава из групе који се ревалоризује (исказује по фер вредности) може поуздано измерити.

Књиговодствено, ефекти ревалоризације исказују се у корист или на терет ревалоризационих резерви на рачуну 330. У случају процењивања по нижој вредности од књиговодствене, разлика се књижи на терет рачуна 330 највише до износа потражног салда на том рачуну, а преко тог износа исказује се расход на рачунима групе 58.

б) Обелодањивања

Према МРС 16 предузеће је обавезно да сваку групу у финансијским извештајима објави:

- Поступке мерења при почетном и накнадном мерењу средстава,
- Примењену методу амортизације,
- Корисни век трајања и примењену стопу амортизације,
- Набавну вредност и исправку вредности на почетку и крају периода (укључујући и губитке због обезвређења),
- Промене на почетку и на крају периода (нове набавке, отуђена стицања путем пословних комбинација и др).

Фер вредност грађевинских објеката процењена је уважавајући њихово тренутно стање, појединачну функционалност, могућност употребе за друге намене, локације, полазећи од цена упоредивих објеката са локалног тржишта некретнина.

Укупна фер вредност некретнина процењена је на износ од **299.750.226,63 динара** и аналитички за сваки објекат дата је у прилогу процене.

8.3.Процена вредности нематеријалних улагања

Нематеријална улагања се рачуноводствено обухватају, признају, мере и обједињују у складу са МРС 38, МРС 36 и другим релевантним стандардима. Нематеријална улагања исказана су у износу од 610.974,95 динара и односе се:

1. На рачуну 011 исказане су вредности лиценце (Мајкрософт) које су отписане 100% у износу од 0,00 динара. Њихова процењена вредност једнака је књиговодственој вредности и износи 0,00 динара.
2. На рачуну 014-рачунарски програми апликативних софтвера исказане су вредности у износу од 610.974,95 динара. Њихова процењена вредност једнака је књиговодственој вредности и износи 610.974,95 динара.

Укупна процењена вредност нематеријалне имовине износи **610.974,95 динара**.

8.4.Процена вредности постројења и опреме

Постројења и опрема вредновани су у складу са МРС-16 што је ближе објашњено код вредновања некретнина. Проценитељ је извршио процену фер вредности опреме на бази увида у фактичко стање, техничко-технолошке функционалности и степена амортизованости, где поштена вредност подразумева износ за који средство може да се размени у трансакцији између добро обавештених и вољних страна, међусобно суочених (став 6, МРС 16). У пословним књигама конто 023 на 01.01.2018. године опрема је исказана у износу од 14.075.262,38 динара, увећана за телефоне исказане на конту 0264 160.920,07 што укупно износи 14.236.179,96 динар

Укупна фер вредност опреме процењена је на износ од **18.964.647,11 динара**.

8.5.Процена вредности инвестиционих некретнина (конто 024)

Инвестициона некретнина прописује рачуноводствени поступак за инвестициону некретнину и одговарајуће захтеве за обелодањивање. Стандард се бави мерењем инвестиционе некретнине која је узета у закуп путем финансијског лизинга у финансијским извештајима корисника лизинга или пак мерењем инвестиционе некретнине која је дата у закуп по основу оперативног лизинга у финансијским извештајима даваоца лизинга.

Инвестиционе некретнине (рачун 024) чине: земљиште, зграде или део зграде коју власник или корисник лизинга држи ради остваривања зараде од издавања или ради увећавања вредности капитала, а може и једно и друго. Инвестициона некретнина ствара токове готовине који су у великој мери независни од остале имовине коју држи предузеће. По томе се инвестициона некретнина разликује од остале имовине коју користи власник и која потпада под МРС 40. У књиговодству ова билансна позиција исказана је у износу од 392.993.668,15 динара.

Предузеће је извршило процену вредности инвестиционих некретнина на дан 31.12.2019 године и књижило у пословним књигама тако да је процењена вредност једнака књиговодственој вредности.

8.6.Процена вредности осталих некретнина, постројења и опреме (конто 25)

На овој билансној позицији исказане су књиговодствене вредности: алата и инвентара са калкулативним отписом у износу од 66.989,33 динара, ХТЗ опреме у износу од 820.182,76 и дела ликовне уметности у износу од 149.360,15 динара што укупно износи 1.036.532,24 динара. Њихове процењене вредности исте су као и књиговодствене и износи **1.036.532,24 динара**.

8.7. Процена вредности некретнина, постројења и опреме у припреми (конто 026)

На овој билансној позицији исказана је књиговодствена вредност у износу од 160.920,00 динара. Највећи део се односи на мобилне телефоне узете у пакету у износу од 160.920,00 динара. Ове вредности треба књижити на конту 023. Њихове процењене вредности дате су у табелама у прилогу извештаја о процени опреме.

8.8. Процена вредности улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми (конто 027)

На овој билансној позицији исказане су вредности у износу од 1.434.891,46 динара и у истом износу је извршена исправка. Собзиром да су ове вредности преузете из 2007 године и незна се на којим средствима су извршена улагања па наведене износе треба искњижити из пословних књига.

8.9.Процена вредности дугорочних финансијских пласмана и дугорочних потраживања (група конта 04 и 05)

Дугорочни финансијски пласмани обухватају различите облике улагања средстава која ће се реализовати у периоду дужем од једне године. Ради се о учешћима у капиталу привредних друштава, прибављању хартија од вредности, давању кредита и зајмова, депозитима и другим улагањима која имају за циљ остваривање одређене економске користи за улагача.

Процењивање дугорочних финансијских пласмана врше се у складу са ставовима утврђеним у МРС 28 – инвестиције у продужене ентитете, МРС 27 – консолидовани и појединачни финансијски извештаји, МРС 32 – финансијски инструменти: презентација, МРС 36 – умањење вредности имовине и МРС 39 – финансијски инструменти: признавање и одмеравање. За обелодањивање информација везаних за финансијске пласмане у финансијским извештајима релеванти су МСФИ 7 – финансијски инструменти: обелодањивања и МРС 24 – обелодањивања повезаних страна.

Након почетног признавања, правно лице мери (процењује) и исказује финансијска средства по њиховој тржишној (фер) вредности (ХОБ којим се тргује) без умањења за износ трансакционих трошкова који могу настати приликом продаје или другог начина отуђења, осим за финансијска средства која се мере по амортизационој вредности применом метода ефективне каматне стопе (кредити и потраживања) и за улагања у власничке инструменте чија цена се некотира на активном тржишту и чија се фер вредност не може поуздано измерити.

На овим билансним позицијама исказане су вредности у износу од 392.984.47 динара. Ради се о: удруженим средствима банке у износу од 141.598.12 динара, ревалоризацији из 2002. године у износу 48.865.00 динара, средствима код ББ банаке у износу од 150.429.52 динара и средствима код Војвођанске банке у износу од 52.091.83 динара. Сва средства су отписана и с обзиром да потичу из 2002. године и да нису уаглашавана са банкама иста треба искњижити из пословних књига.

9. ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ ОБРТНЕ ИМОВИНЕ

9.1.Процена вредности залиха

Залихе се признају и вреднују у складу са ревидираним МРС 2 – залихе, а односе се на залихе материјала, резервних делова, алата и инвентара који се отписују у моменту давања у употребу. Залихе недовршене производње и готових производа, залихе робе и сталних средстава намењена продаји у МРС 2 – залихе, препоручује се ФИФО метода (прва набавна вредност уласка – прва набавна вредност изласка са залиха, или метода просечне пондерисане цене).

Према ставу 9 МРС 2, залихе материјала, резервних делова и инвентара процењују се по набавној вредности или по цени коштања, односно по нето продајној вредности, ако је нижа (група конта 10).

Предузеће је извршило попис основног, помоћног материјала, резервних делова, алата и инвентара па тако њихова процењена вредност износ **329.714,54 динара** што је једнако књиговодственој вредности.

На рачунима групе 11 – недовршена производња и 12 – готови производи исказује се почетно стање и повећање или смањење вредности залиха недовршене производње, полупроизвода и делова, недовршених услуга, као и готових производа по цени коштања, односно по нето продајној цени, ако је она нижа, на крају обрачунског периода.

Признања и вредновање залиха недовршене производње врши се у складу са МРС 2, МРС 11, МРС 41 и другим релевантним МРС.

Предузеће није имало исказане вредности недовршене производње, нити робе.

На рачуну 150–дати аванси, предузеће је исказало износ од 628.338,75 динара. Њихова процењена вредност једнака је књиговодственој вредности и износи **628.338,75 динара**.

Процена вредности датих аванса у земљи

Ред.бр.	Примаоци аванса	Књиговодствена вредност	Процењена вредност	Основ
1	„Александримџи“	1.320,00	1.320,00	
2	„Ана Ранђеловић“	4.785,00	4.785,00	
3	„Сити центар“	48.000,00	48.000,00	
4	„ЕПС“ Ниш	80.440,74	80.440,74	
5	„Извршитељ Жарко Д.“	12.496,64	12.496,64	
6	„Нестлине груп“	21.850,00	21.850,00	
7	„НИС“	232.755,25	232.755,25	
8	„Поштанска шт“	8.000,00	8.000,00	
9	„Примера “	4.320,00	4.320,00	
10	„ПТТ“	5.061,00	5.061,00	
11	„Семинари Србије“	5.700,00	5.700,00	
12	„Теленор 062“	755,30	755,30	
13	„УПС“	73.600,00	73.600,00	
14	„УР Етно кафа“	2.985,00	2.985,00	
15	„УР Мацан три“	6.840,00	6.840,00	
16	„Вебин“	30.000,00	30.000,00	
17	„Дечји културни центар“	3.000,00	3.000,00	
18	„Плеасур цент“	2.350,00	2.350,00	
19	„Телеком“	84.079,82	84.079,82	
	УКУПНО	628.338,75	628.338,75	

Рекапитулација процене вредности залиха

Ред.бр.	Врста залиха	Књиговодствена вредност	Процењена вредност
1.	Материјал, резервни делови, алат и ситан инвентар	329.714,54	329.714,54
3.	Дати аванси	628.338,75	628.338,75
УКУПНО		958.053,29	958.053,29

10. ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ ПОТРАЖИВАЊА

Процена вредности краткорочних потраживања, пласмана и готовине

Признавања и процењивање билансних позиција обртних (краткорочних) средстава врши се у складу са МРС 32 – финансијски инструменти: Презентација и МРС 39 – финансијски инструменти: Признавање и одмеравање. МФСИ 7 финансијски инструменти: Презентација садржи уредбе о обелодањивању информација од значаја за краткорочна средства.

Краткорочна потраживања исказују се на рачунима групе:

- 20 – Потраживања по основу продаје,
- 21 – Потраживања из специфичних послова и
- 22 – Друга потраживања
- 236 – Финансијска средства која се вреднују по фер вредности из биланса успеха
- 23 - Краткорочни финансијски пласмани

Почетно мерење потраживања врши се по фактурисаној вредности. Накнадно мерење потраживања која имају фиксна доспећа на дужи рок врши се по амортизованој вредности применом ефективне каматне стопе, док се потраживања која немају фиксне рокове доспећа мере по набавној, односно фактурисаној вредности. Процена ненаплативости врши се појединачно за сваког купца, односно за свако појединачно потраживање.

10.1.Процена вредности краткорочних потраживања, пласмана и готовине

Процењена вредност потраживања, по основу продаје (група 20) износе **10.213.836,80** динара. Напомињемо да су потраживања усаглашена, а за ненаплаћена потраживања преко 60 дана извршена је исправка вредности у износу од 10,074.007,43 динара. Што се тиче судских спорова друштво има исказаних вредности, у износу од 5.926.491,36. У прилогу процене налазе се процењене вредности по купцима.

10.2.Процена вредности потраживања од купаца у земљи

Процењене вредности потраживања од купаца у земљи дате су у табели.

Кonto.	Купци у земљи	Књиговодствена вредност	Процењена вредност	Основ потраживања
20401	Купци-закуп локала	16.777.458,49	13.098.086,97	
20402	Купци-закуп тезги	260.883,82	260.883,82	
20403	Купци-закуп локала и манифестације- Дуваниште	30.000,00	30.000,00	
20404	Купци-закупци који не раде а имају салдо	5.827.190,17	0,00	
20405	Купци-специфична потраживања	247.428,00	247.428,00	
20407	Купци-утужени закупци тезги	191.064,01	191.064,01	
20408	Купци у стечају закупци локала	708.952,38	708.952,38	
20409	Купци-утужени закупци локала	8.967.481,61	5.735.427,35.	
20410	Купци у земљи-трговина	16.001,70	16.001,70	
2090	Исправка вредности потраживања од купаца	-20.551.455,74	-10.074.007,43	
	УКУПНО	12.475.004,44	10.213.836,80	

10.3.Процена вредности исправке вредности потраживања од купаца

Процена вредности исправке вредности потраживања од купаца у посматраном периоду износи 10.074.007,43 динара.

10.4. Рекапитулација процењене вредности потраживања од купаца

Ред.бр	Купци	Књиговодствена вредност	Процењена вредност	Основ потраживања
1	Потраживања од купаца за закуп локала	16.777.458,49	13.098.086.97	
2	Потраживања од купаца за закуп тезги	260.883,82	260.883,82	
3	Потраживања од купаца за закуп локала на манифестацији у Дуваништу	30.000,00	30.000,00	
4	Потраживања од купаца који не раде а имају салдо	5.827.190,17	0,00	
5	Потраживања од купаца-специфична потраживања	247.428,00	247.428,00	
6	Потраживања од утужених купаца тезги	191.064,01	191.064,01	
7	Потраживања од купаца у стечају купаца локала	708.952,38	708.952,38	
8	Потраживања од утужених купаца локала	8.967.481,61	5.735.427,35.	
9	Потраживања од купаца -трговина	16.001,70	16.001,70	
	УКУПНО	33.026.460,18	20.287.844.23	
10	Процењена вредност исправке потраживања	20.551.455,74	-10.074.007,43	
	УКУПНО	12.475.004,44	10.213.836.80	

10.5. Процена вредности осталих потраживања из специфичних послова

На овој билансној позицији (рачун 218) нису исказане књиговодствене вредности.

10.6. Процена вредности других потраживања (група конта 22)

На овој билансној позицији (конто 221) исказана су потраживања од запослених у износу од **280.424.22** динара, исправка вредности исти износи 142.311,62 динара тако да вредност потраживања од запослених износи 138.112,60 динара .

На конту 22102-потраживање од бившег радника Јовановић Милана исказан је износ од 71.560.72 динара. Раднику је радни однос престао 31.05.2012 године, тако да је дуг застарео и исти треба искњижити из пословних књига. Процењена вредност потраживања од запослених износи 66.551,88 динара

10.7. Процена вредности потраживања од запослених

Конто	Потраживања од запослених	Књиговодствена вредност	Процењена вредност	Основ потраживања
221	Потраживања од запослених	280.424.22	208.863.50	Застарео дуг 71.560.72
2291	Исправка вредности потраживања од запослених	142.311,62	142.311,62	0.00
	УКУПНО	138.112,60	66.551,88	71.560.72

Ова билансна позиција (конто 221) процењена је у износу од **66.551.88** динара, а односи се на потраживања од запослених.

10.8. Потраживања за преплаћене порезе и доприносе

На овој билансној позицији (конто 2242) исказане вредности у износу од **69.888,59** динараа односе се на преплаћене порезе и доприносе.

10.9. Процена вредности потраживања за више плаћен порез на добит

На рачуну 223 – потраживања за више плаћени порез на добит исказане су вредности у износу од **571.054,57**.

10.10. Процена вредности осталих потраживања

На конту 225 исказана су остала потраживања. Предузеће на рачуну 225 исказује потраживања од фондова по основу неисплаћених накнада запосленима за боловање преко 30 дана у износу од 45.197,69 динара и за породилјско боловање у износу од 41.587,00, што укупно износи 86.784,69 динара тако да њихова процењена вредност износи **86.784,69** динара.

Преглед процењених вредности других потраживања

Кonto.	Потраживања од радника	Књиговодствена вредност	Процењена вредност	Основ потраживања
221	Потраживања од запослених	280.424,22	208.863,50	
223	Потраживања за више плаћен порез на добит	571.054,57	571.054,57	
224	Потраживања за преплаћене порезе и доприносе	69.888,59	69.888,59	
225	Потраживања по основу боловања и накнаде за породилско боловање	86.784,69	86.784,69	
	Укупно	1.008.152,07	936.591,35	
229	Исправка вредности потраживања од запослених	-142.311,62	-142,311,62	
	УКУПНО (група 22)	865.840,45	794,279,73	

Рекапитулација процењене вредности краткорочних потраживања

Кonto.	Потраживања	Књиговодствена вредност	Процењена вредност
204	Потраживања од купаца у земљи	12.475.004,44	10.213.836,80
22	Друга потраживања	865.840,45	794,279,73
	Укупно	13.340.844,89	11.008.116,53

10.11.Процена вредности краткорочних финансијских пласмана

На групи конту 23 – краткорочни финансијски пласмани нису исказане књиговодствене вредности.

10.12. Готовина и готовински еквиваленти

Процењена вредност готовине и готовинских еквивалената износи **848.717,15 динара**, а односи се на средства на текућим и девизним рачунима и благајни предузећа. Приказ ове групе дат је у табели:

Ред.бр.	ОПИС	Књиговодствена вредност	Процењена вредност
1	Банка "Интеса" (24116)	27.774,31	27.774,31
2	„АИК“ банка (24101)	115.494,36	115.494,36
3	Банка „Поштанска штедионица“ (24109)	6.498,50	6.498,50
4	„Директна банка“ (24119)	40.000,00	40.000,00
5	Прелазни рачун (2419)	606.723,28	606.723,28
6	Чекови (2400)	34.499,97	34.499,97
	Укупно (конто 241),,	830.990,42	830.990,42
7	Главна благајна(конто (2430):	0,00	0,00
8	Багајна чекова (2438)	8.291,00	8.291,00
	Укупно благајна (243)	8.291,00	8.291,00
9	Visa busnes card fc (2440)	9.435,73	9.435,73
	Укупно конто(244)	9.435,73	9.435,73
	Готовински еквиваленти и готовина(група конта 24)	848.717,15	848.717,15

10.13. Процена вредности пореза на додату вредност и активних временских разграничења

На овој позицији, ПДВ рачуни 270, 271, и 279 исказане су вредности и то на рачунима: 270- ПДВ 20% у примљеним рачунима износ од 265.708,22 динара, на рачуну 271- ПДВ 10% у примљеним фактурама износ од 7.995,30 динара и на потраживање за више плаћени ПДВ – конто 279 исказан је износ од 190.678,29 динара, што укупно износи **464.381,81** динара.

На рачуну 280 нису исказане вредности.

На рачуну 281 такође нису исказане вредности.

На конту 288 – одложена пореска средства предузеће није исказало вредности, иначе на овом рачуну се исказује износ пореза из добити који може да се поврати у наредном периоду по основу одбитних привремених разлика, неискоришћених пореских губитака и кредита, у складу са МРС 12 и другим ревелантним стандардима.

На рачуну 289- остала активна временска разграничења такође нису исказане вредности.

Рекапитулација вредности ПДВ и активних временских разграничења

Конто	Потраживања	Књиговодствена вредност	Процењена вредност
270	ПДВ - 20%	265.708,22	265.708,22
271	ПДВ - 10%	7.995,30	7.995,30
279	Потраживања за више плаћен ПДВ	190.678,29	190.678,29
27	Укупно ПДВ	464.381,81	464.381,81
280	Унапред плаћени трошкови	0,00	0,00
281	Потраживања за нефактурисани приход	0,00	0,00
28	Укупно АВР	0,00	0,00

Рекапитулација процене вредности краткорочних потраживања, пласмана и готовине

Ред.бр.	Основ потраживања	Књиговодствена вредност	Процењена вредност
1	Потраживања од купаца	12.475.004,44	10.213.836,80
2	Потраживања из специфичних послова	0,00	0,00
3	Друга потраживања	865.840,45	794.279,73
4	Краткорочни финансијски пласмани	0,00	0,00
24	Готовина и готовински еквиваленти	848.717,15	848.717,15
27	ПДВ	464.381,81	464.381,81
28	АВР	0,00	0,00
	УКУПНО	14.653.943,85	12.321.215,49