НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА

Финансијски извештаји
31. децембар 2012. године и
Извештај независног ревизора

САДРЖАЈ

	Страна
Извештај независног ревизора	1
Финансијски извештаји:	
Биланс успеха	2
Биланс стања	3
Извештај о променама на капиталу/фондовима	4
Извештај о токовима готовине	5
Напомене уз финансијске извештаје	6 - 37

Deloitte д.о.о.
Теразије 8
11000 Београд
Србија

ПИБ 10048772
МБ 07770413

Тел: +381 11 3812 100; + 381 11 3812 200
Факс: +381 11 3812 101; + 381 11 3812 201
www.deloitte.com/rs

ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА

Управном одбору Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, Београд

Обавили смо ревизију приложених финансијских извештаја (страна 2 до 37) Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, Београд, који обухватају биланс стања на дан 31. децембра 2012. године и одговарајући биланс успеха, извештај о променама на капиталу и извештај о токовима готовине за годину која се завршава на тај дан, као и преглед значајних рачуноводствених политика и напомене уз финансијске извештаје.

Одговорност руководства за финансијске извештаје

Руководство је одговорно за састављање ових финансијских извештаја у складу са рачуноводственим прописима Републике Србије, као и за интерне контроле које сматра неопходним за састављање финансијских извештаја који не садрже погрешне информације од материјалног значаја, настале услед криминалне радње или грешке.

Одговорност ревизора

Наша одговорност је да изразимо мишљење о приложеним финансијским извештајима на основу обављене ревизије. Ревизију смо обавили у складу са Међународним стандардима ревизије и Законом о ревизији и рачуноводству Републике Србије. Ови стандарди налажу усаглашеност са етичким принципима и да ревизију планирамо и обавимо на начин који омогућава да се, у разумној мери, уверимо да финансијски извештаји не садрже погрешне информације од материјалног значаја.

Ревизија укључује спровођење поступака у циљу прибављања ревизијских доказа о износима и информацијама обелодањеним у финансијским извештајима. Одабрани поступци су засновани на просуђивању ревизора, укључујући процену ризика материјално значајних грешака садржаних у финансијским извештајима, насталих услед криминалне радње или грешке. Приликом процене ових ризика, ревизор разматра интерне контроле које су релевантне за састављање финансијских извештаја у циљу осмишљавања најбољих могућих ревизорских процедура, али не у циљу изражавања мишљења о ефикасности система интерних контрола правног лица. Ревизија, такође, укључује оцену примењених рачуноводствених политика и вредновање значајнијих процена које је извршило руководство, као и оцену опште презентације финансијских извештаја.

Сматрамо да су ревизијски докази које смо прибавили довољни и одговарајући и да обезбеђују солидну основу за изражавање нашег мишљења.

Мишљење

По нашем мишљењу, финансијски извештаји Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, Београд, за годину која се завршава на дан 31. децембра 2012. године, су састављени, по свим материјално значајним питањима, у складу са рачуноводственим прописима Републике Србије.

Београд,13. март 2013. године

Deloitte d.o.o. BEOGRAD IV

Гордана Радић Ђорђевић
Овлашћени ревизор

Deloitte се односи на Deloitte Touche Tohmatsu Limited, правно лице основано у складу са правом Уједињеног Краљевства Велике Британије и Северне Ирске, и мрежу његових чланова, од којих је сваки засебан и самосталан правни субјект. Молимо Вас да посетите www.deloitte.com/rs/o-nama за детаљнији опис правне структуре Deloitte Touche Tohmatsu Limited и њених друштава чланица.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

БИЛАНС УСПЕХА
у периоду од 1. јануара до 31. децембра 2012. године

(У хиљадама динара)	Напомена	2012.	2011.
Пословни (функционални) приходи	5	393.553	343.974
Приходи од премије осигурања	5	365.412	313.801
Приходи од послова непосредно повезаних са пословима осигурања	5	27.282	29.949
Остали пословни приходи	5	859	224
Резервисане штете неживотног осигурања	6	(233.587)	(255.819)
Бруто пословни резултат - добит		159.966	88.155
Трошкови спровођења осигурања		(124.899)	(108.933)
Трошкови амортизације	12	(11.455)	(12.202)
Трошкови матер.енерг.услуга и нематеријални трошкови	7	(23.127)	(23.075)
Трошкови зарада,накнада зарада и остали лични трошкови	8	(83.069)	(65.028)
Остали трошкови управе	9	(6.487)	(6.535)
Остали трошкови спровођења осигурања		(761)	(2.093)
Пословна добит/(губитак)- нето пословни резултат		35.067	(20.778)
Финансијски приходи	10	1.479.483	1.113.904
Финансијски расходи		(72.409)	(61.498)
Приходи од усклађивања вред.имовине и остали приходи	10	1.751	-
Расходи по основу обезвређивања имовине и остали расходи		(53)	-
Добитак из редовног пословања пре опорезивања	11	1.443.839	1.031.628
Порез на добитак	11	(144.349)	(103.369)
Добитак по основу креирања одложених пор. средстава и одложених пореских обавеза		591	539
Нето добитак		1.300.081	928.798

Напомене на наредним странама
чине саставни део ових финансијских извештаја

Ови финансијски извештаји су одобрени од стране одговорних лица Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, Београд и предати Агенцији за привредне регистре Републике Србије дана 19. фебруара 2013. године.

Потписано у име Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, Београд:

В.д. Директор

Саша Јовановић

Директор Сектора за финансијско рачуноводствене послове

Маријана Стојановић

БИЛАНС СТАЊА
на дан 31. децембар 2012. године

(У хиљадама динара)	Напомена	2012.	2011.
АКТИВА			
Стална имовина		9.774.991	2.600.126
Нематеријална улагања	12	8.400	9.555
Некретнине, постројења, опрема	12	12.343	18.051
Дугорочни финансијски пласмани	13	9.754.248	2.572.520
Обртна имовина		3.497.287	8.903.073
Потраживања	14	466.597	256.208
Потраживања за више плаћен порез		-	4.013
Краткорочни финансијски пласмани	15	2.520.068	6.883.984
Готовина и готовински еквиваленти	16	509.326	1.758.162
Одложена пореска средства	11	1.296	706
Укупно актива		13.272.278	11.503.199
ПАСИВА			
Капитал и резерве	17	7.242.903	6.389.108
Државни капитал	17	5.894.796	5.430.397
Нереализован добитак по основу ХоВ расположиви за продају	17	48.026	29.913
Нераспоређени добит текуће године	17	1.300.081	928.798
Резервисања и обавезе		6.029.375	5.114.091
Друга дугорочна резервисања	18	6.014	5.339
Краткорочне финансијске обавезе	19	454.201	108.295
Краткорочне обавезе	20	213	683
Обавезе за порез из резултата	11	40.048	-
Преносна премија-пасивна временска разграничења	18	4.797.698	4.471.269
Резервисане штете –пасивна временска разграничења	18	722.726	525.182
Одложене пореске обавезе	11	8.475	3.323
Укупно пасива		13.272.278	11.503.199

Напомене на наредним странама
чине саставни део ових финансијских извештај

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ
У периоду од 1. јануара до 31. децембра 2012. године
(У хиљадама динара)

	Основни капитал	Нераспоређена добит	Ревалоризационе резерве - ХоВ расположиве за продају	Укупно
Стање 1. јануара 2011. године	4.947.536	965.722	122.357	6.035.615
Расподела добити из 2010. године	482.861	(482.861)	-	-
Уплата у Буџет Републике 50% добити	-	(482.861)	-	(482.861)
Нереализовани добици/(губици) по основу ХоВ расположивих за продају	-	-	(92.444)	(92.444)
Нето добитак периода	-	928.798	-	928.798
Стање на дан 31. децембра 2011. године	5.430.397	928.798	29.913	6.389.108
Расподела добити из 2011. године	464.399	(464.399)	-	-
Уплата у Буџет РС 50% добити	-	(464.399)	-	(464.399)
Нереализовани добитци по основу ХоВ расположивих за продају	-	-	18.113	18.113
Нето добитак периода	-	1.300.081	-	1.300.081
Стање на дан 31. децембра 2012. године	5.894.796	1.300.081	48.026	7.242.903

Напомене на наредним странама
чине саставни део ових финансијских извештаја

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ У ПЕРИОДУ
ОД 01. ЈАНУАРА ДО 31. ДЕЦЕМБРА 2012. ГОДИНЕ
(У хиљадама динара)

	2012.	2011..
ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ		
Приливи готовине из пословних активности	765.235	920.732
Прилив од премија осигурања	692.196	867.756
Остали приливи из редовног пословања	73.039	52.976
Одливи готовине из пословних активности	(485.194)	(378.607)
Накнада штета и уговорених износа из осиг.	(266.164)	(168.950)
Одлив по основу зарада, накнада зарада и остали лични расходи	(88.007)	(71.562)
Одлив по основу осталих трошкова спровођења осигурања	(23.597)	(22.139)
Плаћене камате	(159)	-
Одлив по основу пореза на доходак	(100.288)	(112.206)
Плаћања јавни приходи	-	(1.724)
Остали одливи готовине из редовног пословања	(6.979)	(2.026)
Нето прилив готовине из пословних активности	280.041	542.125
ТОКОВИ ГОТИВИНЕ ИЗ АТКИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА		
Приливи готовине из активности инвестирања	6.259.777	6.099.842
Остали финансијски пласмани-депоновање и улагања	5.953.188	5.796.124
Примљене камате из активности инвестирања	306.589	303.718
Одлив готовине из активности инвестирања	(7.673.097)	(4.782.883)
Одлив по основу куповине нематеријалних улагања и опреме	(4.592)	(8.450)
Одлив по основу осталих финансијских пласмана	(7.668.505)	(4.774.433)
Нето прилив/(одлив) готовине из активности инвестирања	(1.413.321)	1.316.959
ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА		
Прилив готовине из активности финансирања	2.671.773	1.617.649
Остале дугорочне и краткорочне обавезе	2.671.773	1.617.649
Одливи готовине из активности финансирања	(2.790.266)	(2.398.617)
Остале дугорочне и краткорочне обавезе	(2.790.266)	(2.398.617)
Нето одлив готовине из активности финансирања	(118.493)	(780.968)
Свега приливи готовине	9.696.785	8.638.223
Свега одливи готовине	(10.948.557)	(7.560.107)
Нето прилив/(одлив) готовине	(1.251.772)	1.078.116
Готовина на почетку обрачунског периода	1.758.162	641.891
Позитивне курсне разлике по основу прерачуна готовине	8.133	38.155
Негативне курсне разлике по основу прерачуна готовине	(5.197)	-
ГОТОВИНА НА КРАЈУ ПЕРИОДА	509.326	1.758.162

Напомене на наредним странама
чине саставни део ових финансијских извештаја

1. ОСНИВАЊЕ И ДЕЛАТНОСТ КОРПОРАЦИЈЕ

1.1. Оснивање

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита (у даљем тексту Корпорација) основана је 2004. године и уписана у регистар Трговинског суда у Београду, под бројем XVI-Fi-7242 дана 11. октобра 2004. године. Корпорација је основана на основу Закона о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита („Службени гласник РС“ бр. 55/2004) као правно лице специјализовано за осигурање потраживања по основу стамбених кредита које одобравају банке и друге финансијске организације, која су обезбеђена хипотеком, као и за обављање других послова у вези са тим осигурањем. Дана 6. јуна 2005. године извршена је пререгистрација у Агенцији за привредне регистре, под бројем БД 26671/2005. Седиште Националне корпорација за осигурање стамбених кредита је у улици Кнеза Милоша 20, Београд.

1.2. Делатност корпорације

У складу са Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, Корпорација је регистрована за обављање следећих послова:

- осигурање потраживања по основу стамбених кредита које одобравају банке, која су обезбеђена хипотеком;
- посредовање у преносу потраживања обезбеђених хипотеком;
- издавање хартија од вредности на основу успостављене хипотеке, у складу са законом;
- пружање стручне помоћи државним органима, банкама и другим заинтересованим лицима у области побољшања услова за финансирање стамбене изградње;
- обављање других послова под условима предвиђеним Статутом и другим општим актима, актима пословне политике и правилима пословања Корпорације.

Органи Корпорације су Управни одбор, Надзорни одбор и директор. Корпорацију представља и заступа директор Корпорације.

На дан 31. децембра 2012. године, Корпорација има 44 запослених (31.12.2011. године 38 запослених).

Матични број Корпорације је 17613120, а порески идентификациони број је 103539077.

На дан 31. децембра 2012. године, Корпорација има потписан Уговор о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита са 23 пословне банаке (31. децембра 2011. године са 23 пословне банаке) и до 31.12. 2012. године осигурала је 70.399 стамбених кредита у укупном износу 2.585.025.410,31 ЕУР (до 31. децембра 2011. године 64.858 осигураних стамбених кредита у укупном износу 2.396.505.928,22 ЕУР).

Уговорима о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита између Корпорације и пословне банке дефинисано је да пословна банка уплаћује укупан износ премије осигурања на рачун Корпорације. Уколико корисник кредита не измирује доспеле ануитете, дефинисане уговором о кредиту потписаним између банке и дужника, Корпорација измирује заостале ануитете увећане за законску затезну камату и надаље наставља да отплаћује ануитете како је то предвиђено ануитетним планом, све док пословна банка не прода имовину која је била средство обезбеђења.

1. ОСНИВАЊЕ И ДЕЛАТНОСТ КОРПОРАЦИЈЕ (наставак)

1.2. Делатност корпорације (наставак)

Расподела добијених средстава по основу продаје имовине врши се на следећи начин:

- Корпорацији укупна сума ануитета увећана за затезну камату обрачунату на име кашњења плаћања комитента пословној банци;
- пословној банци дуговна главница увећана за све трошкове реализације инструмената обезбеђења осим трошкова адвоката;
- комитенту банке преостали износ новца уколико је сума уплаћена по основу наплате продаје имовине виша од укупних горе поменутих обавеза.

Уколико потраживање пословне банке по основу ненаплаћене главнице и свих осталих зависних трошкова, превазилази суму по основу реализације свих инструмената обезбеђења, Корпорација покрива 75% од оствареног нето губитка.

Корпорација осигурава и кредите из Програма дугорочног стамбеног кредитирања Владе Републике Србије и по Уредби о мерама подршке грађевинској индустрији кроз субвенционисање камате за стамбене кредите и дугорочно стамбено кредитирање у 2012. години.

2. ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И РАЧУНОВОДСТВЕНИ МЕТОД (наставак)

2.1. Основе за састављање и презентацију финансијских извештаја

Финансијски извештаји за 2012. годину састављени су у складу са следећим прописима: Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита ("Сл. Гласник РС" бр. 55/2004), Законом о рачуноводству и ревизији ("Сл. гласник РС" бр. 46/2006, 111/2009 и 99/2011), Законом о привредним друштвима ("Сл. гласник РС" бр. 36/2011 и 99/2011), Законом о порезу на добит правних лица ("Сл. гласник РС" бр. 25/2001, 80/2002, 43/2003, 84/2004 и 18/2010, 101/2011 и 119/2012), Правилником о контном оквиру и садржини рачуна у Контном оквиру за организације за осигурање ("Сл. гласник РС" бр.55/2004. 61/2005.15/2007, 3/2009 и 35/2010) и подзаконским актима донетим на основу поменутих закона, као и општим актима Корпорације.

У припремању и презентацији финансијских извештаја за период 01. јануара до 31. децембара 2012. године Корпорација је применила Рачуноводствене политике дефинисане у оквиру Међународних рачуноводствених стандарда односно Међународних стандарда финансијског извештавања, а у складу са Законом о рачуноводству и ревизији.

На основу Закона о рачуноводству и ревизији (“Службени гласник РС” бр. 46 од 2. јуна 2006. године и бр. 111 од 29. децембра 2009. године), 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 законском и професионалном регулативом, која подразумева Оквир за припремање и приказивање финансијских извештаја (“Оквир”), Међународне рачуноводствене стандарде (“МРС”), односно Међународне стандарде финансијског извештавања (“МСФИ”), као и тумачења која су саставни део стандарда који су били на снази на дан 31. децембра 2002. године.

2. ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И РАЧУНОВОДСТВЕНИ МЕТОД (наставак)

2.1. Основе за састављање и презентацију финансијских извештаја (наставак)

Измене МРС, као и нови МСФИ и одговарајућа тумачења, издати од Одбора за међународне рачуноводствене стандарде ("Одбор") и Комитета за тумачење међународног финансијског извештавања ("Комитет"), у периоду од 31. децембра 2002. године до 1. јануара 2009. године, званично су усвојени Решењем Министра финансија Републике Србије ("Министарство") и објављени у Службеном гласнику РС бр. 77 на дан 25. октобра 2010. године.

Међутим, до датума састављања приложених финансијских извештаја, нису биле преведене све измене МРС/МСФИ и IFRIC тумачења која су била на снази за годишње периоде који почињу 1. јануара 2009. године. При том, приложени финансијски извештаји су приказани у формату прописаном Правилником о садржини и форми финансијских извештаја друштава за осигурање ("Службени гласник РС" бр. 3/2009, 7/2009 (исправка) и 5/2010), који преузима законом дефинисан потпун скуп финансијских извештаја који одступа од оног дефинисаног у МРС 1 "Приказивање финансијских извештаја", а уз то у појединим деловима одступа и од начина приказивања одређених билансних позиција предвиђених наведеним стандардом. Објављени стандарди и тумачења на снази у текућем периоду који још увек нису званично преведени и усвојени, као и објављени стандарди и тумачења који још увек нису у примени, обелодањени су у напоменама 2.2 и 2.3.

Сходно наведеном, а имајући у виду потенцијално материјалне ефекте које одступања рачуноводствених прописа Републике Србије од МСФИ и МРС могу имати на реалност и објективност финансијских извештаја Друштва, приложени финансијски извештаји се не могу сматрати финансијским извештајима састављеним у сагласности са МСФИ и МРС.

Финансијски извештаји су састављени у складу са начелом историјског трошка, осим ако је другачије наведено у рачуноводственим политикама које су дате у даљем тексту.

Корпорација је у састављању ових финансијских извештаја примењивала рачуноводствене политике образложене у напомени 3.

Финансијски извештаји Корпорације су исказани у хиљадама динара. Динар представља званичну извештајну валуту у Републици Србији.

2. ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И РАЧУНОВОДСТВЕНИ МЕТОД (наставак)

2.2. Објављени стандарди и тумачења на снази у текућем периоду који још увек нису званично преведени и усвојени

На дан објављивања ових финансијских извештаја, доле наведени стандарди и измене стандарда су били издати од стране Одбора за међународне рачуноводствене стандарде, а следећа тумачења била су објављена од стране Комитета за тумачење међународног финансијског извештавања, али нису званично усвојена у Републици Србији:

- Измене МСФИ 7 „Финансијски инструменти: Обелодањивања“ – Измене којима се побољшавају обелодањивања фер вредност и ризика ликвидности (ревидиран марта 2009. године, на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2009. године);

- Измене МСФИ 1 „Прва примена међународних стандарда финансијског извештавања“ – Додатни изузеци за лица која први пут примењују МСФИ. Измене се односе на средства у индустрији нафте и гаса и утврђивање да ли уговори садрже лизинг (ревидиран јула 2009. године, на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2010. године);

- Измене различитих стандарда и тумачења резултат су Пројекта годишњег квалитативног побољшања МСФИ објављеног 16. априла 2009. године (МСФИ 5, МСФИ 8, МРС 1, МРС 7, МРС 17, МРС 36, МРС 39, IFRIC 16 првенствено са намером отклањања неусаглашености и појашњења формулација у тексту (измене стандарда ступају на снагу за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2010. године, а измена IFRIC на дан или након 1. јула 2009. године);

- Измене МРС 38 „Нематеријална имовина“ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2009. године);

- Измене МСФИ 2 „Плаћања акцијама“: Измене као резултат Пројекта годишњег квалитативног побољшања МСФИ (ревидиран у априлу 2009. године, на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2009. године) и измене које се односе на трансакције плаћања акцијама групе засноване на готовини (ревидиран јуна 2009. године, на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2010. године);

- Измене IFRIC 9 „Поновна процена уграђених деривата“ ступају на снагу за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2009. године и МРС 39 “Финансијски инструменти: Признавање и мерење” – Уграђени деривати (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 30. јуна 2009. године);

- IFRIC 18 „Пренос средстава са купаца“ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2009. године);

- „Свеобухватни оквир за финансијско извештавање 2010. године“ што представља измену „Оквира за припремање и приказивање финансијских извештаја“ (важи за пренос средстава са купаца примљених на дан или после септембра 2010. године);

2. ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И РАЧУНОВОДСТВЕНИ МЕТОД (наставак)

2.2. Објављени стандарди и тумачења на снази у текућем периоду који још увек нису званично преведени и усвојени (наставак)

- Допуне МСФИ 1 „Прва примена међународних стандарда финансијског извештавања“ – Ограничено изузеће од упоредних обелодањивања прописаних у оквиру МСФИ 7 код лица која први пут примењују МСФИ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2010. године);

- Допуне МРС 24 „Обелодањивања о повезаним лицима“ – Поједностављени захтеви за обелодањивањем код лица под (значајном) контролом или утицајем владе и појашњење дефиниције повезаног лица (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2011. године);

- Допуне МРС 32 „Финансијски инструменти: презентација“ – Рачуноводствено обухватање пречег права на нове акције (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. фебруара 2010. године);

- Допуне различитих стандарда и тумачења „Побољшања МСФИ (2010)“ резултат су Пројекта годишњег квалитативног побољшања МСФИ објављеног 6. маја 2010. године (МСФИ 1, МСФИ 3, МСФИ 7, МРС 1, МРС 27, МРС 34, IFRIC 13) првенствено са намером отклањања неслагања и појашњења формулација у тексту (већина допуна биће на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2011. године);

- Допуне IFRIC 14 „МРС 19 – Ограничење дефинисаних примања, минимални захтеви за финансирањем и њихова интеракција“ Авансна уплата минималних средстава потребних за финансирање (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2011. године);

- IFRIC 19 „Намиривање финансијских обавеза инструментима капитала“ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2010. године);

- Допуне МСФИ 1 „Прва примена међународних стандарда финансијског извештавања“ – Велика хиперинфлација и уклањање фиксних датума за лица која први пут примењују МСФИ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2011. године);

- Допуне МСФИ 7 „Финансијски инструменти: Обелодањивања“ – Пренос финансијских средстава (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2011. године);

- Допуне МРС 12 „Порези на добитак“ – Одложени порез: повраћај средстава која су служила за обрачун пореза (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2012. године).

2. ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И РАЧУНОВОДСТВЕНИ МЕТОД (наставак)

2.3. Објављени стандарди и тумачења који још увек нису ступили на снагу

На дан издавања ових финансијских извештаја следећи стандарди, њихове допуне и тумачења били су објављени, али нису још увек ступили на снагу:

- МСФИ 9 „Финансијски инструменти“ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2015. године);
- Допуне МСФИ 9 „Финансијски инструменти“ и МСФИ 7 „Финансијски инструменти: Обелодањивања” – Обавезно ступање на снагу и прелазна обелодањивања (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2015. године);
- МСФИ 10 „Консолидовани финансијски извештаји“ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2013. године);
- МСФИ 11 „Заједнички аранжмани“ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2013. године);
- МСФИ 12 „Обелодањивање учешћа у другим правним лицима“ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2013. године);
- Допуне МСФИ 10, МСФИ 11 и МСФИ 12 „Консолидовани финансијски извештаји, Заједнички аранжмани и Обелодањивања учешћа у другим правним лицима: Упутство о прелазној примени” (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2013. године);
- МРС 27 (ревидиран 2011. године) „Појединачни финансијски извештаји“ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2013. године);
- МРС 28 (ревидиран 2011. године) „Улагања у придружена правна лица и заједничка улагања“ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2013. године);
- МСФИ 13 „Мерење фер вредности“ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2013. године);
- Допуне МРС 19 „Накнаде запосленима” – Побољшања рачуноводственог обухватања накнада по престанку радног односа (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2013. године);
- Допуне МСФИ 1 „Прва примена међународних стандарда финансијског извештавања” – Државни кредити по каматној стопи нижој од тржишне (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2013. године);
- Допуне МСФИ 7 „Финансијски инструменти: обелодањивања“ – Пребијање финансијских средстава и финансијских обавеза (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2013. године);

2. ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ФИНАНСИЈСКИХ ИЗВЕШТАЈА И РАЧУНОВОДСТВЕНИ МЕТОД (наставак)

2.3. Објављени стандарди и тумачења који још увек нису ступили на снагу (наставак)

- Допуне МРС 1 „Презентација финансијских извештаја“ – Презентација ставки осталог укупног резултата (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2012. године);

- Допуне МРС 32 „Финансијски инструменти: Презентација“ – Пребијање финансијских средстава и финансијских обавеза (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2014. године);

- Годишња побољшања за период од 2009. до 2011. године издата у мају 2012. године (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2013. године);

- IFRIC 20 „Трошкови откривке у производној фази површинских рудника“ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2013. године);

- Допуне МСФИ 10, МСФИ 12 и МРС 27 – Изузеће зависних лица из консолидације према МСФИ 10 „Консолидовани финансијски извештаји“ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2014. године).

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА

3.1. Прерачун страних валута

Финансијски извештаји су изражени у динарима Републике Србије (РСД). Осим ако је другачије назначено, износи у финансијским извештајима су исказани у хиљадама РСД. Трансакције у страној валути прерачунавају се у динаре по курсу Народне банке Србије на дан трансакције.

Монетарна средства и обавезе исказане у страној валути, на дан биланса стања, прерачунате су у динаре по средњем курсу Народне банке Србије важећем на дан биланса стања.

Курсне разлике које настају приликом прерачуна трансакција у страној валути, као и монетарних средстава и обавеза исказаних у страној валути су евидентирани у корист биланса успеха у оквиру позиције прихода и расхода од курсних разлика.

3.2. Приходи од премије осигурања

Приходи од премије осигурања стамбених кредита признају се у износу фактурисане премије која је уговорена између Корпорације и банке, умањене за износ премије који припада наредном обрачунском периоду (тзв. „ преносна премија“) у складу са периодима покривања ризика из одговарајућих уговора.

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (наставак)

3.2. Приходи од премије осигурања

Висина премије утврђена је Уговором између Корпорације и пословне банке и може бити:

- 3,5% за кредите исказане у EUR уколико је 80<ЛТВ≤ 90,
- 2,5% за кредите исказане у EUR уколико је 70<ЛТВ≤80,
- 1,5% за кредите исказане у EUR уколико је ЛТВ≤70,
- 4,5% за кредите исказане у EUR уколико је 80<ЛТВ≤100 (За кредите пласиране по Програму дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије).

Висина премије се на горе поменуту увећава за 0,45% уколико је кредит индексиран у CHF, 0,25% уколико корисник нема плаћено животно осигурање, 0,5% уколико је предмет хипотеке објекат у изградњи и 0,15% уколико код предмета хипотеке постоји унета забележба да Република Србија не гарантује за стабилност објекта.

Уколико је степен кредитне задужености корисника кредита и солидарног дужника једнак или већи од 60% наведене премије се увећавају за 0,5%.

Уколико је степен кредитне задужености корисника кредита и солидарног дужника једнак или већи од 70% наведене премије се увећавају за 1%.

Уколико је степен кредитне задужености корисника кредита и солидарног дужника једнак или већи од 80% наведене премије се увећавају за 1,5% само у случају када је 80% или више обавеза уговорено у динарима.

Висина премије се умањује за 0,15% уколико је кредит индексиран у РСД.

3.3. Приходи од послова непосредно повезаних са пословима осигурања

Приходи од послова непосредно повезаним са пословима осигурања се евидентирају у Билансу успеха на основу уговора Корпорације и пословне банке, а по основу обраде захтева за осигурање стамбених кредита у износу од 30 ЕУР- а по сваком обрађеном захтеву, у динарској противвредности на дан уплате.

3.4. Финансијски приходи

Финансијски приходи представљају приходе од камата по основу обвезница старе девизне штедње Републике Србије, државних записа Републике Србије и државних обвезница Републике Србије са купоном. За све финансијске инструменте вредноване по амортизационој вредности и каматоносне финансијске инструменте расположиве за продају, приходи од камата се исказују по ефективној каматној стопи.

3.5. Готовина и готовински еквиваленти

У Билансу стања и Извештају о новчаним токовима, готовина и готовински еквиваленти се састоје од готовине у благајни, стања на текућим рачунима код Управе за трезор и стања на девизним рачунима код Народне банке Србије.

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (наставак)

3.6. Опрема, улагања у туђа основна средства и нематеријална улагања

Основна средства Корпорације се односе на опрему и улагања у туђа основна средства, док нематеријална улагања обухватају софтвере.

Опрема и улагања у туђа основна средства се иницијално евидентирају по набавној вредности, коју чини фактурна вредност увећана за зависне трошкове и трошкове довођења средстава у стање функционалне приправности, умањена за трговинске попусте и рабате. Опрема и улагања у туђа основна средства се исказују по принципу историјског трошка односно по набавној вредности или цени коштања умањеној за амортизацију и губитке услед обезвређивања.

Нематеријална улагања се иницијално вреднују по набавној вредности или цени коштања. Након почетног признавања, нематеријална улагања се вреднују по набавној вредности или цени коштања умањеној за амортизацију и губитке услед обезвређивања.

Амортизација опреме, улагања у туђа основна средства и нематеријалних улагања се обрачунава по пропорционалној методи. Обрачун амортизације опреме, улагања у туђа основна средства и нематеријалних улагања почиње од наредног месеца у односу на месец када се ова средства ставе у употребу.

За опрему, улагања у туђа основна средства и нематеријална улагања је примењена стопа амортизације од 20%. Трошкови одржавања основних средстава и нематеријалних улагања исказују се као расход у моменту настанка.

3.7. Дугорочни финансијски пласмани

Дугорочни финансијски пласмани обухватају обвезнице старе девизне штедње Републике Србије, обвезнице Републике Србије са купоном и државне записе Републике Србије, које су класификоване као хартије од вредности расположиве за продају.

Хартије од вредности расположиве за продају иницијално се признају по набавној вредности, а на дан биланса утврђују се по тржишној вредности, добитак или губитак који произилази признаје се директно у капитал, изузев губитка и добитка због обезвређивања и позитивних и негативних курсних разлика које се признају у билансу успеха. Приходи од камате на ове хартије од вредности евидентирају се у корист финансијских прихода коришћењем методе ефективне каматне стопе. Када дође до отуђења средстава акумулирани губитци или добитци, претходно признати у оквиру капитала, се признају у корист или на терет биланса успеха у оквиру добитка или губитка од продаје хартија од вредности. Када Корпорација располаже са више улагања у исте хартије од вредности сматра се да је дошло до отуђивања на „first-in first-out“ основи. Камата стечена током држања финансијских средстава расположивих за продају је укључена у приходе од камата коришћењем методе ефективне каматне стопе. Губитци по основу обезвређивања ових улагања се признају у оквиру биланса успеха и за износ признатих губитака се умањују ревалоризационе резерве.

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (наставак)

3.7. Дугорочни финансијски пласмани (наставак)

Обезвређивање се процењује на основу критеријума примењених за финансијска средства која се исказују по амортизационој вредности. Уколико се, у наредној години фер вредност дужничког инструмента повећа и уколико се тај раст може објективно повезати са догађајем који се десио након што је губитак услед обезвређивања признат на терет биланса успеха, губитак услед обезвређивања се укида у корист биланса успеха.

3.8. Потраживања

Корпорација је у обавези да по основу исплате осигураног случаја плаћа месечне ануитете пословним банкама у динарској противвредности по курсу дефинисаном Уговором о кредиту закљученом између банке и корисника кредита, на дан уплате. По реализацији инструмената обезбеђења, банке су у обавези да укупну суму ануитета плаћених од стране Корпорације до момента продаје имовине и наплате по основу других инструмената обезбеђења уплате Корпорацији у динарској противвредности по курсу дефинисаном Уговором о кредиту закљученом између банке и корисника кредита на дан измирења обавеза банке према Корпорацији.

Разлике између књиговодственог стања на дан биланса и уплаћених средстава из претходног става евидентирају се као приходи или расходи по основу курсних разлика.

Плаћени ануитети по основу осигураних случајева евидентирају се као потраживања. На дан биланса врши се прерачун потраживања по средњем курсу Народне банке Србије, а обрачунате курсне разлике представљају финансијске приходе као позитивне курсне разлике или финансијске расходе као негативне курсне разлике.

Ризик наплате сваког појединачног материјално значајног потраживања процењује руководство Корпорације.

3.9. Краткорочни финансијски пласмани

Краткорочни финансијски пласмани који се држе до доспећа – који доспевају до једне године обухватају државне записе Републике Србије. Државни записи су класификовани као хартије од вредности које се држе до доспећа и иницијално се вреднују по набавној вредности, а на дан биланса се исказују по амортизованој вредности. Приходи од камата на ове инструменте се евидентирају у корист финансијских прихода коришћењем методе ефективне каматне стопе.

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (наставак)

3.10. Дефинисани планови доприноса

Корпорација обрачунава и плаћа доприносе за пензионо и здравствено осигурање и доприносе за осигурање од незапослености по стопама утврђеним законом на бази бруто зарада запослених. Трошкови доприноса признају се у билансу успеха у истом периоду као и трошкови зарада на које се односе. Корпорација нема додатних обавеза за накнаде запосленим по овом основу.

3.11. Дугорочне накнаде запосленима

Корпорација има обавезу исплате накнаде запосленима приликом одласка у пензију (отпремнина) у висини троструког износа који запослени оствари у месецу који претходи месецу у коме се исплаћује отпремнина, а која не може бити нижа од отпремнине утврђене у складу са Законом о раду.

Трошкови и обавезе по основу ових планова нису обезбеђени фондовима. Обавезе по основу накнада и са њима повезани трошкови се признају у износу садашње вредности очекиваних будућих готовинских токова применом актуарске методе пројектовања по јединици права.

Дугорочна резервисања за накнаде запосленима приликом одласка у пензију процењена су од стране овлашћеног актуара. Приликом процене коришћена је стопа раста зарада 10% и дисконтна стопа од 9% годишње у 2012. години и очекивана годишња флуктуација радне снаге у посматраном периоду од 5%.

3.12. Краткорочне финансијске обавезе

Средства наменски уплаћена из буџета Републике Србије са раздела Министарства финансија и привреде и Министарства животне средине и просторног планирања на рачун Националне корпорације за осигурање стамбених кредита код Управе за трезор по Уредби о мерама подршке грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање, у рачуноводству Корпорације евидентирају се задужењем текућег рачуна а одобрењем рачуна краткорочне обавезе за субвенционисане камате и стамбене кредите.

Приликом реализације, односно исплате учешћа Републике Србије за осигуране стамбене кредите и субвенционисане камате, евидентирање се врши задужењем рачуна обавеза за износ учешћа Републике Србије, односно субвенционисане камате а одобрењем текућег рачуна. На крају пословне године Корпорација неутрошена средства не враћа у буџет Републике Србије јер по основу тих средстава донете су одлуке и осигурани кредити, само се реализација кредита преноси у наредну годину, односно поступа у складу са актима Владе Републике Србије.

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (наставак)

3.13. Преносна премија

Преносна премија представља незарађени део премије за ризике који се односе на обрачунске периоде након дана биланса стања и класификује се у оквиру пасивних временских разграничења.

Преносна премија се приликом иницијалног и накнадног вредновања процењује према времену трајања уговора о осигурању применом „ pro-rata-temporis“ методе, узимајући у обзир укупну премију. Преносна премија се на овај начин преноси у приходе током трајања уговора о осигурању и признаје као приход од премије.

3.14. Резервисање за штете

Обрачун резервисаних штета у свим врстама осигурања, укључујући и осигурање кредита врши се на основу општих принципа актуарске науке, савремене праксе у осигурању, међународних стандарда као и постојеће домаће законске регулативе.

Резервисаним штетама, сматрају се
1) настале пријављене, а нерешене штете до краја текућег обрачунског периода и
2) настале непријављене штете до краја текућег обрачунског периода

1) Резервисане настале пријављене, а нерешене штете до краја текућег обрачунског периода обрачунавају се на основу процене сваке штете.

Резервисане настале пријављене, а нерешене штете које се исплаћују у облику ануитета обрачунавају се у капитализованим износима (садашња вредност будућих исплата) уз годишњу дисконтну стопу која није већа од 5%. Обрачун вредности будућих исплата ануитета врши се по Одлуци о ближим критеријумима и начину обрачунавања резервисаних штета уз годишњу каматну стопу. За обрачун капитализованих износа у валути ЕУР користи се крива приноса најквалитетнијих обвезница које емитује влада Еуро зоне.

2) Износ за резервисане настале непријављене штете добија се актуарским прорачунима који узимају у обзир претходно искуство компаније, трендове, економске факторе, статистичке податке о исплаћеним резервисаним штетама, статистику о ризицима, итд у складу са важећом законском регулативом

Под трошковима у вези са решавањем и исплатом штете подразумевају се трошкови обраде процене и исплате штете, трошкови остваривања регресних захтева, судски трошкови и таксе у споровима, трошкови вештачења и други трошкови.

3.15. Порез на добитак

Текући порез на добитак

Текући порез на добитак представља износ који се обрачунава применом прописане пореске стопе од 10% на основицу утврђену пореским билансом, коју представља износ добитка пре опорезивања по одбитку ефеката усклађивања прихода и расхода, у складу са пореским прописима Републике Србије, уз умањење за прописане пореске кредите. Стопа пореза на добитак која се примењује после 1. јануара 2013. године је 15%.

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (наставак)

3.15. Порез на добитак (наставак)

Текући порез на добитак (наставак)

Закон о порезу на добитак Републике Србије не предвиђа да се порески губици из текућег периода могу користити као основа за повраћај пореза плаћеног у претходним периодима. Међутим, губици из текућег периода исказани у пореском билансу могу се користити за умањење пореске основице будућих обрачунских периода, али не дуже од пет година. Порески губици настали пре 1. јануара 2010. године могу се преносити на рачун будућих добитака у периоду не дужем од десет година.

Одложени порез на добитак

Одложени порез на добитак се обрачунава коришћењем методе утврђивања обавеза према билансу стања, за привремене разлике произашле из разлике између пореске основе потраживања и обавеза и њихове књиговодствене вредности. Одложене пореске обавезе се признају за све опорезиве привремене разлике. Одложена пореска средства се признају за све одбитне привремене разлике и пореске губитке и кредите, који се могу преносити у наредне фискалне периоде, до степена до којег ће вероватно постојати опорезиви добитак од којег се одложена пореска средства могу искористити.

Одложена пореска средства и обавезе се обрачунавају по пореској стопи чија се примена очекује у периоду када ће се средство реализовати односно обавеза измирити. На дан 31. децембра 2012. године, одложена пореска средства и обавезе обрачунати су по стопи од 15% (31. децембра 2011. године: 10%)

4. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПРОЦЕНА

Презентација финансијских извештаја захтева од руководства Корпорације коришћење најбољих могућих процена и разумних претпоставки, које имају ефекта на презентоване 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. Процене и претпоставке се стално преиспитују. Измене књиговодствених процена признају се у периоду измене уколико се односе само на тај период, или у периоду измене и будућим периодима, уколико измена утиче на текући и будуће периоде. 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 финансијској години.

4. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПРОЦЕНА (наставак)

4.1. Амортизација и амортизационе стопе

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

4.2. Исправка вредности потраживања

Услед немогућности наплате потраживања, а након старосне анализе потраживања, као и модела понашања „купца“, Корпорација процењује колики проценат потраживања ће бити индиректно отписан.

4.3. Резервисања за накнаде запосленима

Као што је истакнуто у напомени 3.11., Корпорација у складу са прописима који се примењују у Републици Србији има обавезу исплате запосленима отпремнина приликом одласка у пензију након испуњених услова.

4.4. Резервисане штете

Свака пријављена штета се процењује појединачно од стране Корпорације, случај по случај, узимајући у обзир околности везане за штету, доступне информације и историјско искуство о величини сличних штета. Обрачун резервисаних штета обавља овлашћени актуар на основу општих принципа актуарске науке, савремене праксе у осигурању, међународних стандарда као и постојеће домаће законске регулативе. Процена резерве штете за сваки случај појединачно се редовно контролише и ажурира када су расположиве нове информације. Резервисања за штете се базирају на информацијама које се тренутно доступне. Међутим, крајње обавезе по штетама могу варирати као резултат накнадних промена расположивих чињеница.

4.5. Фер вредност финансијских инструмената

Фер вредност финансијских инструмената за које не постоји активно тржиште је одређена применом одговарајућих метода процене. Корпорација примењује професионални суд приликом избора одговарајућих метода и претпоставки. Методе коришћења за утврђивање фер вредности финансијских инструмената су приказане у напомени 16.

БИЛАНС УСПЕХА

5. ПРИХОДИ ОД ПРЕМИЈЕ ОСИГУРАЊА И ОСТАЛИ ПОСЛОВНИ ПРИХОДИ

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Обрачуната премија осигурања стамбених кредита	691.841	865.597
Преносна премија - пасивна	(326.429)	(551.796)
Приходи од премије осигурања	365.412	313.801
Једнократна накнада за обраду кредитног захтева	27.282	29.949
Остали пословни приходи	859	224
Укупно:	393.553	343.974

Приходи по основу премије осигурања представљају наплаћене износе који су фактурисани, умањени за преносну премију.

Приходи од послова непосредно повезаним са пословима осигурања се евидентирају у билансу успеха на основу уговора Корпорације и пословне банке, а по основу обраде захтева за осигурање стамбених кредита у износу од 30 ЕУР-а по сваком обрађеном захтеву, у динарској противвредности на дан уплате.

6. РЕЗЕРВИСАНЕ ШТЕТЕ НЕЖИВОТНИХ ОСИГУРАЊА

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Резервисане пријављене штете	179.586	228.603
Резервисане непријављене штете	17.958	22.860
Исплаћене штете	36.043	4.356
Укупно:	233.587	255.819

Расходи за пријављене и непријављене резервисане штете у 2012. години износе 233,587 хиљада динара и односе се на 123 доспела кредита, (у 2011 износе 255,819 хиљада РСД и издвојене су за 152 доспела кредита).

У 2012. години реализовано је 18 хипотека, а за 14 продатих хипотеке Корпорација је платила штету у износу од 36,043 хиљаде динара.

7. ТРОШКОВИ МАТЕРИЈАЛА, ЕНЕРГЕТСКИХ УСЛУГА И НЕМАТРИЈАЛНИ ТРОШКОВИ

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Трошкови материјала	2.720	4.210
Трошкови осн.средстава мале вредности	1.282	2.415
Трошкови непроизводних услуга	9.652	7.036
Трошкови горива и енергије	1.288	1.076
Трошкови производних услуга	2.021	2.219
Трошкови рекламе и пропаганде	393	558
Трошкови репрезентације	487	396
Трошкови осигурања запослених	94	75
Трошкови дажбине,таксе, порези	554	117
Трошкови накнада коришћења град. грађ.земљишта	1.309	1.309
Трошкови нак.заштите шума	243	333
Трошкови платног промета	499	462
Трошкови ревизије	743	926
Трошкови стручних часописа	469	472
Трошкови стручних семинара	364	30
Трошкови немат.улагања мале вредности	206	688
Остали нематеријални трошкови	803	753
Укупно	23.127	23.075

Укупни трошкови спровођења осигурања у 2012. години су у нивоу укупних трошкова за 2011. годину.

Трошкови дажбина, такси и пореза су повећани јер је Корпорација у 2012. години покренула судске спорове против шест корисника кредита за које је платила штету банци, као и вођење судских спорова из претходних година и плаћање такси по изреченим пресудама.

Трошкови материјала – основана средства мале вредности за које је Корпорација планирала средства у инвестицијама за опрему, приликом набавке појединачна вредност опреме била је мања од просечне зараде у Републици Србији, па у складу са Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама не могу имати третман улагања у опрему, већ имају третман трошкова пословања.

У оквиру прегледа структуре трошкова, може се приметити повећање трошкова који се односе на стручне семинаре. Наведено повећање је резултат неопходности праћења промена законске регулативе која се односи на пословне активности које су у надлежности Корпорације, као и на пословање банака са којима Корпорација тесно сарађује. На тај начин стварају се услови за унапређење пословања, адекватније праћење и смањење свих врста ризика у пословању, као и усавршавање запослених у циљу ефикаснијег и квалитетнијег обављање послова и задатака.

8. ТРОШКОВИ ЗАРАДА, НАКНАДА ЗАРАДА И ОСТАЛА ЛИЧНА ПРИМАЊА

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Трошкови бруто зарада	65.990	53.635
Трошкови доприноса на терет послодавца	11.531	9.285
Трошкови осталих личних примања	2.256	1.578
Трошкови учешћа у финансирању инвалида	307	306
Трошкови накнада одржавања трудноће	309	224
Трошкови разлике зараде по Закону о утврђивању максималне зараде	2.676	-
Укупно:	83.069	65.028

У септембру 2012. године донет је Закон о утврђивању максималне зараде у јавном сектору. У складу за наведеним законом Корпорација је ограничила зараде запосленима, а разлику од 2.676 хиљада РСД је уплатила у буџет Републике Србије.

Трошкови зарада, накнада зарада и остала лична примања повећани су у 2012. години због повећања броја запослених, планираног повећања зарада у складу са Законом о буџету за 2012.годину, као и распоређивања запослених на сложенија радна места.

9. ОСТАЛИ ТРОШКОВИ УПРАВЕ

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Трошкови накнаде за уговоре	2.946	2.994
Трошкови накнаде за Управни и Надзорни одбор	3.541	3.541
Укупно:	6.487	6.535

10. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ, ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ И ОСТАЛИ ПРИХОДИ

Финансијски приходи се односе на:

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Приходи од камата по основу обвезница старе девизне штедње ЕУР	143.992	147.782
Приходи од камата на државне записе РС РСД -краткорочне	560.579	917.272
Прихооди од камата на државне записе РС РСД –дугорочне	398.915	-
Приходи од камата на државне записе РС ЕУР –дугорочне	12.522	-
Приходи од камата –обвезнице РС РСД са купоном	35.872	-
Приходи од камата –обвезнице РС ЕУР са купоном	15.102	-
Позитивне курсне разлике	312.501	48.850
Укупно	1.479.483	1.113.904

10. ФИНАНСИЈСКИ ПРИХОДИ, ПРИХОДИ ОД УСКЛАЂИВАЊА ВРЕДНОСТИ ИМОВИНЕ И ОСТАЛИ ПРИХОДИ (наставак)

Приходи од усклађивања вредности имовине и остали приходи:

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Приходи од укидања дугорочних резервисања	85	-
Остали непоменути приходи	1.666	-
Укупно	1.751	-

11. ПОРЕЗ НА ДОБИТ

Компоненте пореза на добит

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Порез на добит	(144.349)	(106.369)
Добитак по основу креирања одложених пореских средстава	591	539
Укупно	(143.758)	(102.830)

Добитак на дан 31. децембар 2012. године према Пореском билансу износи 1.448.072 хиљада РСД.

Порез на добит је исказан у Пореској пријави Корпорације за 2012. годину, као што следи:

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Добитак пословне године	1.443.839	1.031.628
Новчане казне уговорне казене и пенали	159	-
Отпремнине обрачунате, а неисплаћене	761	2.093
Обрачуната амортизација за фин.извештај	11.455	12.202
Обрачуната амортизација за пореске сврхе	(8.142)	(9.075)
Пореска основица	1.448.072	1.036.848
Обрачунат порез по пореској стопи од 10%	144.807	103.685
Ослобађања по основу пореског кредита за основна средства	(458)	(316)
Пореска обавеза на дан 31. децембар 2012.	144.349	103.369

Компоненте одложених пореских средстава и обавеза

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Привремене разлике на:		
Опреми и нематереијалним улагањима	1.195	496
Обрачунате неисплаћене отпремнине	101	210
Финансијским средствима расположивим за продају	(8.475)	(3.323)

Корпорација је у 2012. години уплатила аконтацију пореза у износу 104.301 хиљада РСД, док је обрачунати порез 144.349 хиљада РСД. Обавезе по основу мање плаћеног пореза износе 40.048 хиљада РСД по пореској пријави за 2012.годину.

11. ПОРЕЗ НА ДОБИТ (наставак)

Компоненте одложених пореских средстава и обавеза (наставак)

Добитак по основу креирања одложених пореских средстава и обавеза односи се на одложена пореска средства обрачуната на основу разлике између рачуноводствене вредности и пореске основице основних средстава и нематеријалних улагања у износу 1.195 хиљада РСД, као и одложена пореска средства по основу обрачунатих а неисплаћених отпремнина у износу 101 хиљада РСД, обрачунат по пореској стопи од 15% на дан 31.12.2012. године (на дан 31.12.2011 одложена пореска средства су износила 706 хиљада РСД).

Порески кредит по основу улагања у основна средства у 2012. години износи 458 хиљада РСД, и Корпорација ће ова средства искористити за умањење пореза на добитак за 2012. годину.

Одложене пореске обавезе у 2012. години обрачунате на нереализовани добитак по основу хартија од вредности расположивих за продају износе 8.475 хиљада РСД (на дан 31.12.2011 износиле су 3.323 хиљада РСД).

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ
31. децембар 2012. године

БИЛАНС СТАЊА

12. ОПРЕМА, УЛАГАЊА У ТУЂА ОСНОВНА СРЕДСТВА И НЕМАТЕРИЈАЛНА УЛАГАЊА

Промене на опреми, улагањима у туђа основна средства и нематеријалним улагањима дата су у следећој табели:

	Опрема	Улагања на туђим некретнинама, постројењима и опреми	Улаг. у туђе некретнине, постројења и опрему у припреми	Укупно основ.сред.,у лагање у туђа ос.сред.и ул.у туђа ос.сред.у припреми	Нематеријал на улагања
	I	II	III	I+II+III	IV
Набавна вредност					
Стање 1. јануара 2011. године	17.704	30.969	-	48.673	14.809
Преноси	-	-	-	-	3.194
Отписана и искњижена основна средства у 2011.години	(1.056)	-	-	(1.056)	
Набавке у току године	1.579	4.673	-	6.252	235
Стање 31. децембра 2011. године	18.227	35.642	-	53.869	18.238
Набавке у току године	2.733	-	61	2.794	1.797
Отписана и искњижена основна средства у 2012.години	(736)	-	-	(736)	(70)
Преноси		-	-		51
Стање 31. децембра 2012. године	20.224	35.642	61	55.927	20.016
Исправка вредности					
Стање 1. јануара 2011. године	8.518	19.121	-	27.639	5.767
Амортизација текуће године	2.806	6.428	-	9.234	2.967
Пренос	(1.056)		-	(1.056)	
Стање 31. децембра 2011. године	10.268	25.549	-	35.817	8.734
Амортизација текуће године	2.807	5.696	-	8.503	2.952
Отписана и искњижена основна средства у 2012.години	(736)	-	-	(736)	(70)
Стање 31. децембра 2012. године	12.339	31.245	-	43.584	11.616
Садашња вредност:					
Стање 31. децембра 2012. године	7.885	4.397	61	12.343	8.400
Стање 31. децембра 2011. године	7.957	10.094	-	18.051	9.555

Трошкови амортизације за опрему, улагања у туђа основна средства и нематеријална улагања у 2012. износе 11.455 хиљада РСД.

13. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

Дугорочни финансијски пласмани се односе на обвезнице старе девизне штедње РС, државне обвезнице РС са купоном и државне записе РС, класификоване као хартије од вредности расположиве за продају и вредноване по тржишној вредности.

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Обвезнице старе девизне штедње РС	2.527.162	2.572.520
Обвезнице РС са купоном	799.770	-
Државни записи РС	6.427.316	-
Укупно	9.754.248	2.572.520

У 2012. години промењена је струкутура пласмана у смислу рочности, али је истовремено повећан проценат улагања у валутно индексиране ХоВ, како би се смањила изложеност девизном ризику у односу на обавезе које је Корпорација преузела осигурањем кредита исказаних у валути.

Тржишна вредност обвезница старе девизне штедње на дан 31. децембар 2012. године износи 2.527.162 хиљада РСД. Нереализовани добитак по основу хартија од вредности расположивих за продају на дан 31. децембар 2012. године износи 56.501 хиљада РСД. Корпорација је на нереализовани добитак по основу хартија од вредности расположивих за продају обрачунала одложене пореске обавезе по стопи од 15% и приказала у билансу стања у износу од 8.475 хиљаде РСД.

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Обвезнице старе девизне штедње РС (тржишна вредност)	2.527.162	2.572.520
Обвезнице старе девизне штедње РС (књиговодствена вредност)	2.470.661	2.539.284
Нереализовани добитак по оснву ХоВ расположивих за продају	56.501	33.236
Одложена пореска обавеза по ХоВ расположивих за продају	8.475	3.323
	48.026	29.913

Промене вредности обвезница старе девизне штедње у 2012. години била је како следи:

У хиљадама РСД	31.12.2012.	31.12.2011.
Стање на дан 1.јануар	2.572.520	3.071.635
Усклађивање са тржишном вредношћу	23.265	(102.716)
Усклађивање по основу промене ефективне каматне стопе	143.992	147.782
Реализоване обвезнице у 2012.години	(443.656)	(483.022)
Курсне разлике	231.041	(61.159)
Стање на дан 31.децембар	2.527.162	2.572.520

Тржишна вредност државних обвезнице РС са купоном:

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Обвезнице РС РСД са купоном	369.020	-
Обвезнице РС ЕУР са купоном	430.750	-
Укупно	799.770	-

13. ДУГОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ (наставак)

Тржишна вредност државних записа РС:

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Државни записи РС РСД	5.019.155	-
Државни записи РС ЕУР	1.408.161	-
Укупно	6.427.316	-

14. ПОТРАЖИВАЊА

Потраживања се односе на плаћене ануитете по доспелим кредитима за које је Корпорација у складу са Уговором о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања по основу стамбених кредита са пословним банкама, преузела плаћање уместо корисника кредита. На дан 31.12.2012. године потраживања од пословних банака износе 465.172 хиљада РСД за 394 осигурана доспела стамбена кредита (потраживања су исказана у валути па је извршено курсирање на дан биланса по средњем курсу НБС). Корпорација има и потраживања накнада за боловање од Завода за здравствено осигурање у износу 213 хиљада РСД, Фонда дечије заштите у износу 735 хиљада РСД, као и од Комерцијалне банке за износ од 530 хиљада РСД који представља вишак исплаћеног 75% нето губитка за два доспела кредита. Корпорација је проценила да потраживање од Комерцијалне банке можда неће бити у целости наплаћено, обзиром да је прошло више од три месеца од момента формирања потраживања до датума биланса стања, па је сходно томе отписала 10% кроз исправку вредности у износу од 53 хиљаде РСД.

15. КРАТКОРОЧНИ ФИНАНСИЈСКИ ПЛАСМАНИ

Краткорочни финансијски пласмани се односе на:

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Државни записи РС РСД	2.520.068	6.883.984

Краткорочни финансијски пласмани класификовани су као краткорочне хартије од вредности које се држе до доспећа, који доспевају до једне године. Ови пласмани иницијално се евидентирају по набавној вредности, а на дан биланса исказују по амортизационој вредности.

Датуми доспећа државних записа:

Вредност на дан 31.12.2012.	Вредност на дан доспећа	Датум доспећа
1.947.849.150	1.950.000.000	3.1.2013
149.481.000	150.000.000	10.1.2013
276.841.320	280.000.000	31.1.2013
145.896.600	150.000.000	21.3.2013
2.520.068.070	2.530.000.000	

16. ГОТОВИНА И ГОТОВИНСКИ ЕКВИВАЛЕНТИ

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Текући рачун у динарима	492.152	1.236.974
Текући рачун за боловања у динарима	223	-
Текући рачун у страној валути	16.946	521.177
Благајна	5	11
Укупно:	509.326	1.758.162

Текући рачуни Корпорације води се код Управе за јавна плаћања, док се девизни рачун води код Народне банке Србије.

17. КАПИТАЛ

Оснивач и једини власник Корпорације је Република Србија.

У складу са Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, Статутом Корпорације и Законом о буџету Републике Србије за 2012, Управни одбор Корпорације на дан 30.04.2012. године донео је Одлуку да се утврђени добитак у износу 928.798 хиљада РСД за 2011. годину распоређује на повећање капитала Корпорације у износу 464.399 хиљада РСД што је 50% од укупне добити, док је других 50% уплаћено у буџет Републике Србије у 2012.години. Агенција за привредне регистре дана 18.05.2012. године донела је Решење о извршеном повећању капитала по основу расподеле 50% добитка за 2011. годину у износу од 464.398.988,56 РСД.

У складу са релевантном Законском регулативом, Влада Републике Србије на седници одржаној 18. маја 2012.године донела је Решење 05 број 41-3428/2012 о давању сагласности на Одлуку о расподели добитка Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2011. годину.

Капитал Корпорације чини:

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Државни капитал	5.894.796	6.035.615
Добит текуће године	1.300.081	464.399
Нереал. добитак по осн. ХоВ располож.за пр.	48.026	(92.444)
Стање на дан 31.12.	7.242.903	6.407.570

Циљеви Корпорације у погледу управљања капиталом су:

- да обезбеди усаглашеност са прописима Републике Србије
- да обезбеди могућност дугорочног наставка пословања
- да обезбеди адекватну капиталну основу као подршку даљем развоју пословања Корпорације.

17. КАПИТАЛ (наставак)

У складу са чланом 9. Закона о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, укупан износ обавеза Корпорације које произилазе из обављања делатности Корпорације може бити највише до шеснаест пута већи од износа капитала Корпорације. Национална корпорација за осигурање стамбених кредита добила је 31.05.2012. закључком Владе 05 бр 420-3401/2012 сагласност на повећање обима обавеза које произилазе из обављања делатности Корпорације, тако да номинални износ обавеза може бити највише до четрдесет пута већи од износа капитала Корпорације, за период до 31. децембра 2012 године.

На дан 31. децембра 2012. године показатељ односа потенцијалних обавеза и основног капитала износи 30,44 што је испод максималног коефицијента утврђеног закључком Владе РС.

У хиљадама **ЕУР**	2012.	2011.
Вредност осигураних кредита	2.585.025	2.396.506
Потенцијалне обавезе (75% вредности осигураних кредита)	1.938.769	1.797.380
Основни капитал	63.692	61.234
Однос потенцијалних обавеза и основног капитала	30,44	29,35

18. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Резер. по основу дугорочних накнада запослених	6.014	5.339

Резервисања за отпремнине за 44 запослених у Корпорацији на дан 31.12.2012. године износе 6.014 хиљада РСД, (31.12.2011 резерве за отпремнине обрачунате су за 38 запослених) а обрачунате су на основу просечне дисконтне стопе за посматрани период од 9% , очекиване годишње флуктуације запослених од 5% и очекиваног номиналног раста зарада од 10%.

Резерве по уговорима у неживотном осигурању су дате у следећој табели:

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Резерве за настале пријављене штете	657.024	477.438
Резерве за настале непријављене штете	65.702	47.744
Укупно резервисање за штете	722.726	525.182

Резервисања за штете на дан 31.12.2012. године износе 722.726 хиљада РСД, и повећане су у односу на 1. јануар 2012. године за 197.544 хиљада РСД, а обрачунате су за 394 осигурана доспела кредита. (31.12.2011. штете су обрачунате за 271 доспели кредит). У 2012. години реализовано је 18 хипотека, а за 14 продатих хипотека Корпорација је платила штету у износу од 36.043 хиљада РСД.

18. ДУГОРОЧНА РЕЗЕРВИСАЊА

Промена на резервисањима за штете у току 2012. године:

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Стање на дан 1.јануар	525.182	273.719
Повећање резервисања за настале пријављене штете	179.586	228.603
Повећање резервисања за настале непријављене штете	17.958	22.860
Стање на дан 31. децембра	722.726	525.182

Преносна премија:

У хиљадама РСД	2012.	2011.
Стање на дан 1.јануар	4.471.269	3.919.472
Промена/повећање у току године	326.429	551.797
Стање на дан 31.децембра	4.797.698	4.471.269

19. КРАТКОРОЧНЕ ФИНАНСИЈСКЕ ОБАВЕЗЕ

Средства која су пренета на рачун Корпорације у складу са Уредбом о мерама подршке грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање у 2012. години, као и Уговором о регулисању међусобних односа у реализацији програма подршке грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање у 2012.години, а која су одобрена по основу захтева корисника кредита у 2012 износе 2.600.000 хиљада РСД. Средства по одобреним захтевима корисника кредита из 2012. године у висини 454.201 хиљада РСД нису исплаћена до краја 2012. године и ако је за њих донета одлука о формалној испуњености услова за добијање кредитних средстава из буџета Републике Србије. Преостала средства не враћају се у буџет, већ ће се користити за исплату одобрених захтева из 2012. године а у складу са Уредбом о мерама подршке грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање у 2013. години.

20. КРАТКОРОЧНЕ ОБАВЕЗЕ

Краткорочне обавезе за трошкове пословања из 2012. године су 213 хиљада РСД.

21. ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ОБАВЕЗЕ И ПОТРАЖИВАЊА

Сходно уговорима склопљеним са пословним банкама Корпорација је осигурала 70.399 стамбених кредита, укупне вредности 2.585.025.410,31 ЕУР-а.

21. ПОТЕНЦИЈАЛНЕ ОБАВЕЗЕ И ПОТРАЖИВАЊА (наставак)

На дан 31. децембра 2012. године, против Националне корпорације за осигурање стамбених кредита води се један судски спор у вредности од 8.500 хиљада РСД, док Корпорација води осам спорова против дужника – корисника кредита за износ који представља 75 % исплаћеног нето губитка након реализоване продаје непокретности, као и два поступка у којима је донета правноснажна пресуда, али није окончан поступак извршења.

1. Тужилац „Volksbank a.d. Beograd“ – тужени Национална корпорација – исплата 8.500 хиљада РСД . У спору по тужби „Volksbank a.d. Beograd“ донета је првостепена пресуда којом је делимично усвојен тужбени захтев и наложено Националној корпорацији да исплати износ од 77.524,85 цхф са домицилном каматом почев од 24.11.2011. па до исплате, све у динарској противвредности рачунато по средњем курсу НБС на дан исплате. Национална корпорација је поступила по наведеној пресуди и 02.11.2012. године извршила исплату наведеног износа у динарској противвредности, што је на дан исплате износило 7.332.974,78 РСД на име главнице и 136.590,81 РСД на име домицилне камате. У току је поступак пред другостепеним судом по жалби „Volksbank a.d. Beograd“ на део пресуде којим је делимично одбијен тужбени захтев у износу од 26.557,33 ЦХФ.
2. Тужилац Национална корпорација – тужени Душан Дукић – исплата 378 хиљада РСД
3. Тужилац Национална корпорација – тужени Слађана Станић – исплата 941 хиљада РСД (донето је решење о платном налогу, које није правноснажно из разлога што је тужена преминула и у току је оставински поступак)
4. Тужилац Национална корпорација – тужени Вања Ђорђевић – исплата 11 хиљада ЦХФ у динарској противвредности на дан плаћања
5. Тужилац Национална корпорација – тужени Марко Стојковић – исплата 62 хиљаде ЦХФ у динарској противвредности на дан плаћања
6. Тужилац Национална корпорација – тужени Дубравка Шокчић – исплата 51 хиљада ЦХФ у динарској противвредности на дан плаћања
7. Тужилац Национална корпорација – тужени Александар Скубан – исплата 10 хиљада ЦХФ у динарској противвредности на дан плаћања
8. Тужилац Национална корпорација – тужени Сеад Исановић – исплата 15 хиљада ЦХФ у динарској противвредности на дан плаћања
9. Тужилац Национална корпорација – тужени Петар Ђери – исплата 13 хиљада ЦХФ у динарској противвредности на дан плаћања
10. Тужилац Национална корпорација – тужени Миљанка Илић – исплата 756 хиљада РСД (донета правноснажна пресуда којом је усвојен тужбени захтев, следи поступак извршења)
11. Извршни поверилац Национална корпорација – извршни дужник Драган Ристановић - исплата 512 хиљада РСД

22. ОДНОСИ СА ПОВЕЗАНИМ СТРАНАМА – РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Једини оснивач Корпорације је Република Србија. Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита пласирање слободних средстава Корпорација је ограничена на хартије од вредности чије је издавалац Република Србија. На овај начин Корпорација улази у пословне односе са својим оснивачем који има значајног утицаја на пословне активности Корпорације. Следећа табела приказује стање потраживања и обавеза, као и одговарајуће приходе и расходе по основу пословних односа закључно са даном биланса стања:

У хиљадама РСД	31.12.2012.	31.12.2011.
БИЛАНС СТАЊА		
Потраживања		
Обвезнице старе девизне штедње	2.527.162	2.572.520
Државни записи РС-краткорочни	2.520.068	6.883.984
Државни записи РС-дугорочни	6.427.316	-
Обвезнице РС са купоном-дугорочне	799.770	-
Укупно	12.274.316	9.456.504
Потраживања- нето	12.274.316	9.456.504
БИЛАНС УСПЕХА		
Приходи од камата на ХоВ	1.166.982	1.065.054
Трошкови накнада –Управни и Надзорни одбор	(3.541)	(3.541)
Нето приходи	1.163.441	1.061.513

23. ПОВЕЗАНА ПРАВНА ЛИЦА

Корпорација нема повезаних правних лица.

24. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА

Најзначајнији ризици у пословању Корпорације су: ризик осигурања, финансијски ризици који подразумевају ризик ликвидности и тржишни ризик (каматни, валутни, ризик од промене цена хартија од вредности) и оперативни ризик.

Финансијска криза

Текућа криза ликвидности у свету која је почела средином 2007. године је, између осталог, резултирала смањењем нивоа улагања на тржишту капитала, смањењем ликвидности банкарског система, драстичним падом референтних каматних стопа уз повећање ризика премија на међубанкарске каматне стопе и великим колебањима на тржишту хартија од вредности. Неизвесност на глобалним финансијским тржиштима је такође довела до смањења доступности капитала као и пружања помоћи угроженим банкама у САД, Западној Европи, Русији и другим деловима света. Није могуће предвидети с прецизношћу обим последица финансијске кризе нити је могуће у потпуности предузети мере заштите против њих.

24. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА (наставак)

У овом тренутку постоје знаци опоравка тржишта, али није могуће адекватно и поуздано проценити ефекте дужине отежане ликвидности финансијских тржишта и повећања нестабилности валута и тржишта капитала на финансијски положај Корпорације. Руководство Корпорације сматра да предузима све неопходне мере како би подржало опстанак и развој пословања Корпорације у текућим околностима.

Утицај финансијске кризе на крајње дужнике

Услед последица финансијске кризе корисници стамбених кредита могу доћи у ситуацију смањене ликвидности што последично може утицати на њихову способност да отплаћују позајмљене износе. Погоршање општих услова пословања може довести до смањења запослености и извора финансирања корисника стамбених кредита што у крајњој линији може изазвати доцњу или престанак отплате кредита у случајевима појединих стамбених кредита.

На дан 31.12.2012. године утицај овог ризика на пословање Корпорације је минималан, с обзиром да Корпорација врши плаћање по полиси осигурања за 394 кредита проглашена доспелим у целости, наспрам осигураног портфолиа од 70.399 осигураних кредита. У циљу смањења утицаја овог ризика на пословање, Корпорација у сарадњи са банкама на предлог Владе Републике Србије развила нове моделе преструктуирања кредита, како би се клијентима олакшала отплата и на тај начин превентивно утицало на могућност даље отплате, али и прилагођава своје процедуре могућностима враћања клијената у редовну отплату.

У мери у којој су информације биле доступне, руководство Корпорације сматра да предузима све неопходне мере како би умањило утицај финансијске кризе на пословање Корпорације.

Ризик осигурања

Главни ризик са којим се Корпорација суочава је да се износ и временски оквир плаћања по основу осигураних случајева разликују од очекивања.

Циљ Корпорације је да осигура постојање довољног износа средстава резерви за покриће ових обавеза, као и да у сваком моменту располаже подацима о кредитима за које се потенцијално може покренути поступак наплате по полиси осигурања услед неуредног измиривања обавеза од стране корисника кредита. Корпорација је имплементирала софтверска решења за пријем и обраду података о портфолиу осигураних кредита у смислу праћења броја, суме и дисперзије кредита који имају потешкоћа у отплати, а нису проглашени доспелим у целости. На основу ових података се проактивно сагледава ризик од истовременог настанка већег броја доспелих кредита.

24. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА (наставак)

Ризик осигурања (наставак)

Корпорација је и до сада путем извештаја које банке месечно достављају, а у складу са уговором преузетом обавезом, пратила податке о кредитима код којих постоји кашњење у отплати месечног ануитета дуже од тридесет дана, али путем наведеног решења постоји и могућност праћења квалитета осигураног портфолиа Корпорације у реалном времену.

На дан састављања биланса Национална корпорација врши исплату месечних ануитета по полиси осигурања за 394 стамбена кредита. Имајући у виду минималан број кредита проглашених доспелим у целости, као и чињеницу да Национална корпорација осигурава потраживања по основу стамбених кредита која су по својој природи дугорочна, али и да се стамбени кредити у већем обиму пласирају од стране банака тек од почетка 2007. године, још увек не постоји довољно података на основу којих би се барем са одређеном извесношћу могла пратити, односно предвидети будућа редовност у отплати кредита.

Такође, различитост тржишта непокретности Србије у односу на земље у окружењу, али и друге развијене земље онемогућава преузимање статистика у погледу ризика осигурања.

Међутим, Уговором о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита који је Корпорација потписала са банкама дефинисано је да у случају проглашења кредита доспелим у целости Корпорација до спровођења продаје хипотековане непокретности банци уместо клијента плаћа износе месечног ануитета. По спроведеној продаји хипотековане непокретности банка је у обавези да из остварене купопродајне цене исплати прво Корпорацији суму плаћених ануитета, а Корпорација је у обавези да уколико потраживање банке по основу ненаплаћене главнице и свих документованих трошкова превазилази наплаћену суму по основу реализације свих инструмената обезбеђења, покрије банци 75% од оствареног нето губитка.

У смислу наведених одредби, изложеност Корпорације ризику осигурања чак и у случају истовременог настанка већег броја доспелих кредита није велика из разлога непостојања обавезе Корпорације да у случају покретања поступка по полиси осигурања банци једнократно исплати осигурани износ у целости.

На дан 31.12.2012. године LTV рацио који представља однос износа кредита банке и купопродајне, односно процењене вредности некретнине која се ставља под хипотеку целокупног портфолиа Корпорације износи 65,68 % што указује на релативно низак ризик портфолиа Корпорације.

Узевши у обзир минимални број кредита проглашених доспелим у целости, Корпорација на крају 2012. године нема закључене уговоре о реосигурању као начин умањења ризика.

Други тржишни ризици

Други тржишни ризици обухватају ризик Корпорације у погледу пада цена некретнина на тржишту. Као резултат светске финансијске кризе стамбено кредитирање је редуковано у значајној мери а нарочито 2009. године. Током 2010. и 2011. године долази до повећања пласмана у односу на 2009. годину али у мањем обиму.

24. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА (наставак)

С тим у вези, Корпорација је развила индекс цена непокретности DOMex и у циљу заштите од ризика пада цена некретнина редовно прати осцилације цена некретнина првенствено на основу података којима располаже Корпорација, а који су припремљени на бази података о купопродајним ценама некретнина чија се куповина кредитира. Подаци показују да је током 2012. године у односу на просечну цену по м2 из 2011. године евидентирана релативна стабилност цена. Све наведено говори у прилог томе да су осцилације у ценама минималне што представља мали ризик по осигурани портфолио Корпорације, посебно са аспекта висине LTV рациа целокупног портфолиа.

Међутим, у овом тренутку Корпорација сагледава утицај ризика пада цена некретнина на пословање Корпорације, који је уочен у поступцима продаје заложених непокретности од стране банака, за кредите раскинуте услед неплаћања од стране клијената. Наиме, иако се не може са сигурношћу утврдити тржишна вредност непокретности које се продају у поступку принудне наплате, због скоро потпуног одсуства тражње за таквим некретнинама, приметан је тренд обезвређивања вредности заложених непокретности од стране овлашћених проценитеља, онда када се процена врши за потребе продаје од стране банака. Имајући у виду још увек мали број кредита за које је покренут поступак принудне наплате, као и околност да је мали број заложених непокретности продат на овај начин, након одржавања у многим случајевима и више аукцијских продаја, Корпорација још увек нема довољно информација на основу којих може релативно поуздано извести одређене закључке и утврдити да ли је овакав тренд последица тренутног стања на тржишту или је у питању озбиљнији ризик по пословање Корпорације, међутим предузима све расположиве мере да на правилан начин сагледа поменути ризик и смањи његов евентуални утицај у будућем периоду на пословање Корпорације и то кроз оглашавање продаја на сајту Корпорације.

Девизни ризик

Валутни ризик је ризик да ће доћи до промене вредности финансијских инструмената приликом промена девизног курса. Национална корпорација, у складу са законом, слободна новчана средства пласира у обвезнице старе девизне штедње, државне записе Републике Србије, као и државне обвезнице Републике Србије са купоном. У валутно индексиране хартије од вредности је пласирано око 36% укупних средстава Корпорације, што смањује изложеност девизном ризику у односу на обавезе које је Корпорација преузела осигурањем кредита исказаних у валути.

Корпорација није у могућности да утиче на смањење девизног ризика у делу обезвређивања имовине везане за националну валуту у случају раста вредности EUR-а. Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита инвестиционе алтернативе су јако мале и Корпорација није у могућности да додатно утиче на губитке по овом основу осим у границама које Закон допушта.

24. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА (наставак)

Девизни ризик (наставак)

Други аспект валутног ризика се односи на промене висине укупне осигуране суме услед валутне структуре портфолиа. Валутна структура осигуране суме има значајан утицај на раст укупне осигуране суме. Раст вредности валуте CHF у односу на EUR има изузетно велики утицај на висину осигураног портфолиа, а самим тим и на висину законом прописаног потребног капитала. Поред утицаја на висину портфолиа постоји и утицај на висину месечних задужења појединачних корисника осигураних кредита због раста вредности кредита у CHF. Корпорација се приликом увођења производа осигурање кредита индексираних у валути CHF одлучила за 0,45% вишу премијску стопу за кредите пласиране у CHF валути.

Оперативни ризик

Оперативни ризик односи се на могућност настанка негативних ефеката на финансијски резултат и капитал Корпорације који је последица пропуста у раду запослених, неодговарајућих интерних процедура и процеса, неадекватног управљања информационим и другим системима, као и услед непредвидивих екстерних догађаја. Оперативни ризик је ризик да ће доћи до губитка који би проистекао из пада система, људских грешака, проневера или спољних догађаја. Када контроле престану да функционишу, оперативни ризик може да наруши углед Корпорације, може имати законске последице или условити настанак финансијских губитака.

Корпорација утиче на смањење оперативног ризика закључивањем уговора о одржавању свих софтверских апликативних решења преко којих се обавља пословање Корпорације према клијентима, са реномираним IT кућама, које су у обавези да делују првенствено превентивно како до пада оперативно најважнијих функција не би ни дошло, као и по принципу ургентног одзива, уколико наступи било каква опасност по оперативне функције, те је у том смислу ризик по наступање губитака који би проистекли из пада система минимизиран. Такође, Корпорација оперативним ризиком у делу људских грешака и евентуалних злоупотреба управља ефективном организационом структуром, интерним процедурама, поделом дужности, обуком особља, као и контролом кроз сваку фазу процеса рада.

Ризик усклађености пословања са прописима

Ризик усклађености пословања са прописима представља вероватноћу настанка губитака проистеклих из неусклађености пословања и аката друштва са прописима, уговора који се не могу у целини или делимично извршити (нпр.ништавни уговори), као и могућих губитака из спорова. Правни ризик представља могућност настанка губитака услед казни и санкција проистеклих из судских спорова по основу неиспуњавања уговорних и законских обавеза, као и услед казни и санкција изречених од стране регулаторних тела.

Правни ризик је ризик који настаје због неизвесности правних акција или неизвесности у примени или интерпретацији уговора, закона или регулатива, односно нарушавања или неусаглашености са законима, правилима или прописаном праксом. Постоји јако пуно извора правног ризика и њих је јако тешко контролисати. Корпорација се са наведеним ризиком суочава кроз додатне обуке, процедуре и проактивну анализу нових прописа који имају утицај на пословање.

24. УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА (наставак)

Репутациони ризик

Репутациони ризик проистиче из умањеног поверења јавности у пословање Корпорације (нпр. Корпорација послује с лицима која се доводе или се могу довести у везу с незаконитим пословима). Репутациони ризик је ризик утицаја јавног мишљења на текуће и будуће зараде, као и раст капитала Корпорације. Он се одражава на способност Корпорације да успоставља нове пословне односе и пружа услуге или да настави да одржава постојеће пословне односе. Овај ризик може изложити Корпорацију финансијском губитку, али и паду обима пословања. Репутациони ризик се односи на негативно јавно мњење у случају значајног губитка новчаних средстава или напуштања клијената (због губитка поверења у способност Корпорације, незадовољства услугама и сл.). Репутациони ризик може настати због социјалних, етичких или еколошких питања, или као последица догађаја реализације оперативног ризика. Да би се институција заштитила од репутационог ризика, треба да пружа своје услуге доследно и константно, у складу с високим очекивањима корисника услуга осигурања – банака и заинтересованих страна – Влада РС, НБС, корисници кредита.

25. ДОГАЂАЈИ НАКОН БИЛАНСА СТАЊА

Нису постојали значајни догађаји након датума биланса стања који би материјално утицали на финансијске извештаје састављене на дан 31. децембар 2012.године.

26. ДЕВИЗНИ КУРСЕВИ

Девизни курс утврђен на међубанкарском састанку девизног тржишта примењен на прерачун позиција биланса стања на дан 31. децембра 2012. и 2011. године за дате валуте износи:

Валута	31.12.2012	31.12.2011
EUR	113,7183	104,6409
CHF	94,1922	85,9121
USD	86,1763	85,9121