

**НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА
ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА**

**Финансијски извештаји
31. децембар 2013. године и
Извештај независног ревизора**

**НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА
ЗА ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА, БЕОГРАД**

САДРЖАЈ

Извештај независног ревизора	1
Финансијски извештаји:	
Биланс успеха	2
Биланс стања	3
Извештај о променама на капиталу/фондовима	4
Извештај о токовима готовине	5
Статистички анекс	6
Напомене уз финансијске извештаје	7 - 40

ИЗВЕШТАЈ НЕЗАВИСНОГ РЕВИЗОРА

Управном одбору Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, Београд

Извршили смо ревизију приложених финансијских извештаја (стране 2 до 40) Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, Београд, који обухватају биланс стања на дан 31. децембра 2013. 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, друге напомене уз финансијске извештаје и статистички анекс.

Одговорност руководства за финансијске извештаје

Руководство је одговорно за састављање и фер презентацију ових финансијских извештаја у складу са Законом о рачуноводству Републике Србије, као и за интерне контроле које руководство 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 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 обелодањивањима у финансијским извештајима. Избор поступака зависи од ревизорског просуђивања, 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 и фер презентацију 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 приказују истинито и објективно, по свим материјално значајним питањима, финансијски положај Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, Београд на дан 31. децембра 2013. године, као и резултате њеног пословања и токове готовине за годину која се завршава на тај дан, у складу са рачуноводственим прописима Републике Србије.

Скретање пажње

Као што је обелодањено у напомени 19. уз финансијске извештаје, 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 28. новембра 2012. године закључком Владе 05 бр 420-8430/2012 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 од 1. јануара до 31. децембра 2013. године. На дан 31. децембра 2013. године показатељ односа потенцијалних обавеза и основног капитала износи 28,65 што је испод максималног мултипликатора утврђеног закључком Владе Републике Србије, али је и даље изнад нивоа максималног мултипликатора прописаног чланом 9. Закона о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита.

Наше мишљење није модификовано по претходно наведеном питању.

Београд, 14. март 2014. године



Мирослав Тончић
Мирослав Тончић
Овлашћени ревизор

**НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА ОСИГУРАЊЕ
СТАМБЕНИХ КРЕДИТА, БЕОГРАД**

БИЛАНС УСПЕХА

у периоду од 1. јануара до 31. децембра 2013. године

(У хиљадама динара)	Напомена	2013.	2012.
Пословни (функционални) приходи	5	398.358	393.553
Приходи од премије осигурања и саосигурања	5	372.294	365.412
Приходи од послова непосредно повезаних са пословима осигурања	5	25.997	27.282
Остали пословни приходи	5	67	859
Пословни (функционални) расходи	6	(293.323)	(233.587)
Добит - бруго пословни резултат		105.035	159.966
Трошкови спровођења осигурања		(122.670)	(124.899)
Амортизација	12	(7.751)	(11.455)
Трошкови материјала, енергије, услуга и нематеријални трошкови	7	(23.532)	(23.127)
Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични трошкови	8	(83.368)	(83.069)
Остали трошкови управе	9	(6.257)	(6.487)
Остали трошкови спровођења осигурања	9.1	(1.762)	(761)
Пословни (губитак)/добит- нето пословни резултат		(17.635)	35.067
Финансијски приходи, осим финансијских прихода по основу средстава техничких резерви	10	1.058.437	1.479.483
Финансијски расходи, осим финансијских расхода по основу средстава техничких резерви	11	(30.595)	(72.409)
Приходи од усклађивања вредности имовине и остали приходи	10.1	3.915	1.751
Расходи по основу обезвређења имовине и остали расходи	-	-	(53)
Добитак из редовног пословања пре опорезивања	12	1.014.122	1.443.839
Порез на добитак	12	(12.231)	(144.349)
Добитак по основу креирања одложених пореских средстава и одложених пореских обавеза	12	382	591
Нето добитак		1.002.273	1.300.081

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 26. фебруара 2014. године.

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

В.д. Директор
Маја Косовчевић

Директор Сектора за финансијско
рачуноводствене послове
Маријана Стојановић

**НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА ОСИГУРАЊЕ
СТАМБЕНИХ КРЕДИТА, БЕОГРАД**

БИЛАНС СТАЊА

на дан 31. децембар 2013.године

(У хиљадама динара)

	Напомена	2013.	2012.
АКТИВА			
Стална имовина		12.538.325	9.774.991
Нематеријална улагања	13	9.229	8.400
Некретнине, постројења, опрема	13	12.569	12.343
Дугорочни финансијски пласмани	14	12.516.527	9.754.248
Обртна имовина		2.061.858	3.497.287
Потраживања	15	726.823	466.597
Потраживања за више плаћен порез на добитак	12	204.979	-
Краткорочни финансијски пласмани	16	845.746	2.520.068
Готовински еквиваленти и готовина	17	282.237	509.326
Активна временска разграничења	18	395	-
Одложена пореска средства	12	1.678	1.296
Укупно актива		14.600.183	13.272.278
ПАСИВА			
Капитал и резерве	19	8.258.278	7.242.903
Државни капитал	19	7.194.877	5.894.796
Нереализовани добици по основу ХоВ расположивих за продају	19	74.475	48.026
Нереализовани губици по основу ХоВ расположивих за продају	19	(13.347)	-
Нераспоређена добит текуће године	19	1.002.273	1.300.081
Резервисања и обавезе		6.341.905	6.029.375
Друга дугорочна резервисања	20	2.959	6.014
Краткорочне финансијске обавезе	21	216.566	454.201
Обавезе за премију, зараде и друге обавезе	22	369	213
Обавезе за порез из резултата	12	-	40.048
Преносна премија неживотних осигурања	23	5.146.673	4.797.698
Резервисане штете неживотних осигурања	23	962.195	722.726
Одложене пореске обавезе	12	13.143	8.475
Укупно пасива		14.600.183	13.272.278

Напомене на наредним странама
чине саставни део ових финансијских извештај

**НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА ОСИГУРАЊЕ
СТАМБЕНИХ КРЕДИТА, БЕОГРАД**

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ
У периоду од 1. јануара до 31. децембра 2013. године
(У хиљадама динара)

	Државни капитал	Нераспоређена добит	Нереализовани добити ХоВ расположивих за продају	Нереализовани губици-ХоВ расположивих за продају	Укупно
Стање 1. јануара 2012. године	5.430.397	928.798	29.913	-	6.389.108
Расподела добити из 2011. године	464.399	(464.399)	-	-	-
Уплата у Буџет Републике 50% добити	-	(464.399)	-	-	(464.399)
Нереализовани добити 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	<u>5.894.796</u>	<u>1.300.081</u>	<u>48.026</u>	<u>-</u>	<u>7.242.903</u>
Расподела добити из 2012. године	1.300.081	(1.300.081)			
Нереализовани добити по основу ХоВ расположивих за продају	-	-	26.449	-	26.449
Нереализовани губици по основу ХоВ расположивих за продају	-	-	-	(13.347)	(13.347)
Нето добитак периода	-	1.002.273	-	-	1.002.273
Стање на дан 31. децембра 2013. године	<u>7.194.877</u>	<u>1.002.273</u>	<u>74.475</u>	<u>(13.347)</u>	<u>8.258.278</u>

Напомене на наредним странама
чине саставни део ових финансијских извештаја

**НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА ОСИГУРАЊЕ
СТАМБЕНИХ КРЕДИТА, БЕОГРАД**

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ
у периоду од 1. јануара до 31. децембра 2013. године
(У хиљадама динара)

	2013.	2012.
ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ		
Приливи готовине из пословних активности	833.093	765.235
Премије осигурања и саосигурања и примљени аванси	717.766	692.196
Остали приливи из редовног пословања	115.327	73.039
Одливи готовине из пословних активности	(769.451)	(485.194)
Накнаде штета и уговорених износа из осигурања и саосигурања и дати аванси	(393.679)	(266.164)
Зараде, накнада зарада и остали лични расходи	(88.259)	(88.007)
Остали трошкови спровођења осигурања	(23.775)	(23.597)
Плаћене камате	(10)	(159)
Порез на добитак	(257.259)	(100.288)
Остали одливи готовине из редовног пословања	(6.469)	(6.979)
Нето прилив готовине из пословних активности	63.642	280.041
ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА		
Приливи готовине из активности инвестирања	9.305.110	6.259.777
Остали финансијски пласмани - депоновања и улагања (нето приливи)	8.987.046	5.953.188
Примљене камате из активности инвестирања	318.064	306.589
Одлив готовине из активности инвестирања	(9.351.889)	(7.673.097)
Куповина нематеријалних улагања, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	(8.807)	(4.592)
Остали финансијски пласмани - депоновања и улагања (нето одливи)	(9.343.082)	(7.668.505)
Нето одлив готовине из активности инвестирања	(46.779)	(1.413.320)
ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА		
Прилив готовине из активности финансирања	1.024.720	2.671.773
Остале дугорочне и краткорочне обавезе	1.024.720	2.671.773
Одливи готовине из активности финансирања	(1.262.355)	(2.790.266)
Дугорочни и краткорочни кредити и остале обавезе	(1.262.355)	(2.790.266)
Нето одлив готовине из активности финансирања	(237.635)	(118.493)
Свега приливи готовине	11.162.923	9.696.785
Свега одливи готовине	(11.383.695)	(10.948.557)
Нето одлив готовине	(220.772)	(1.251.772)
Готовина на почетку обрачуноског периода	509.326	1.758.162
Позитивне курсне разлике по основу прерачуна готовине	13.114	8.133
Негативне курсне разлике по основу прерачуна готовине	(19.431)	(5.197)
ГОТОВИНА НА КРАЈУ ПЕРИОДА(напомена 17)	282.237	509.326

Напомене на наредним странама
чине саставни део ових финансијских извештаја

**НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА ОСИГУРАЊЕ
СТАМБЕНИХ КРЕДИТА, БЕОГРАД**

СТАТИСТИЧКИ АНЕКС

у периоду од 1. јануара до 31. децембра 2013. године

(У хиљадама динара)

	2013.	2012.
Потраживања по основу премије, учешћа у накнади штета и остали купци (дуговни промет са почетним стањем)	3.683	-
Обавезе за нето зараде и накнаде зараде (потражни промет без почетног стања)	48.143	46.976
Обавезе за порезе на зараде и накнаде зарада (потражни промет без почетног стања)	6.810	7.553
Обавезе за доприносе на зараде и накнаде зарада на терет запосленог (потражни промет без почетног стања)	12.933	11.531
Обавезе за порезе и царине	1.396	669
Трошкови материјала	3.491	4.002
Трошкови горива и енергије	1.291	1.288
Трошкови производних услуга	2.462	2.020
Трошкови репрезентације	644	487
Трошкови премије осигурања	96	94
Трошкови пореза	2.710	2.107
Трошкови платног промета	555	499
Трошкови непроизводних услуга	10.023	9.652
Трошкови чланарина	-	287
Остали нематеријални расходи	1.924	2.299
Трошкови пореза и доприноса на зараде на терет послодавца	12.152	11.607
Расходи камата	10	158
Други пословни приходи	25.997	27.833
Просечан број запослених према стању на крају месеца	44	43
Број месеци пословања	12	12

Напомене на наредним странама
чине саставни део ових финансијских извештаја

**НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ
31. децембар 2013. године**

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 корпорације 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 2013. године, Корпорација има 45 запослених (31. децембра 2012. године 44 запослена).

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

На дан 31. децембра 2013. године, Корпорација има потписан Уговор о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита са 23 пословне банаке (31. децембра 2012. године са 23 пословне банаке) и до 31. децембра 2013. године осигурала је 75.734 стамбена кредита у укупном износу 2.751.836.892,49 EUR (до 31. децембра 2012. године 70.399 осигураних стамбених кредита у укупном износу 2.585.025.410,31 EUR)

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.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

1. ОСНИВАЊЕ И ДЕЛАТНОСТ КОРПОРАЦИЈЕ

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, односно по Уредби о мерама подршке грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање у 2013. години, као и кредите из Програма дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије за 2013. годину.

**2. ОСНОВЕ ЗА САСТАВЉАЊЕ И ПРЕЗЕНТАЦИЈУ ФИНАНСИЈСКИХ
ИЗВЕШТАЈА И РАЧУНОВОДСТВЕНИ МЕТОД**

2.1. Основе за састављање и презентацију финансијских извештаја

Правна лица и предузетници у Републици Србији су у обавези да вођење пословних књига, признавање и процењивање имовине и обавеза, прихода и расхода, састављање, приказивање, достављање и обелодањивање финансијских извештаја врше у складу са Законом о рачуноводству (у даљем тексту "Закон", објављен у "Сл. гласник РС", бр. 62/2013). Национална корпорација, као велико правно лице, у обавези је да примењује Међународне стандарде финансијског извештавања ("МСФИ"), који у смислу наведеног закона, обухватају: Оквир за припремање и приказивање финансијских извештаја ("Оквир"), Међународни рачуноводствени стандарди ("МРС"), Међународни стандарди финансијског извештавања ("МСФИ") и са њима повезана тумачења, издата од Комитета за тумачење рачуноводствених стандарда ("IFRIC"), накнадне измене тих стандарда и са њима повезана тумачења, одобрени од Одбора за међународне рачуноводствене стандарде ("Одбор"), чији је превод утврдило и објавило министарство надлежно за послове финансија и који су били на снази на дан 31. децембра 2002. године.

Измене МРС, као и нови МСФИ и одговарајућа тумачења, издати од Одбора и Комитета, 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.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

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

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

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 садржају и форми образаца финансијских извештаја Друштва 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.

Поред тога, рачуноводствени прописи Републике одступају од МСФИ у следећим одредбама:

- Позитивне и негативне курсне разлике настале приликом прерачуна позиција биланса стања исказаних у страним средствима плаћања књижене су у корист или на терет биланса успеха, као позитивне или негативне курсне разлике. Позитивне и негативне курсне разлике настале приликом пословних трансакција у страним средствима плаћања књижене су у корист или на терет биланса успеха, као позитивне или негативне курсне разлике, осим за курсне разлике и ефекте уговорене валутне клаузуле обрачунате на недоспела потраживања и обавезе, које су у складу са изменама и допунама Правилника, исказане на осталим активним временским разграничењима. Сразмерни износ разграничених курсних разлика преноси се на негативне или позитивне курсне разлике на дан доспећа обавезе, односно потраживања по основу којих су обрачунате.

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 Корпорације, 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.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. 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**

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 „Оквир за припремање и приказивање финансијских извештаја“ (важи за пренос средстава са купаца примљених на дан или после септембра 2010. године);

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. 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);
- МСФИ 10 „Консолидовани финансијски извештаји“ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2013. године);

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. 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)**

- 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);
- МСФИ 13 „Мерење фер вредности“ (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);
- 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“ – Нетирање финансијских средстава и финансијских обавеза (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);
- 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 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);
- Годишња побољшања за период од 2009. до 2011. године издата у мају 2012. године која се односе на различите пројекте побољшања МСФИ (МСФИ 1, МРС 1, МРС 16, МРС 32, МРС 34) углавном на отклањању неконзистентности и појашњењења формулација (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2013. године);

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. 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)**

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

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“ и касније допуне (датум ступања на снагу још није утврђен);
- МСФИ 14 „Рачуни регулаторних активних временских разграничења“ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2016. 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);
- Допуне МРС 19 „Накнаде запосленима“ – Дефинисани планови накнаде: Доприноси за запослене (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2014. 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);
- Допуне МРС 36 – „Умањење вредности имовине“ Обелодањивање надокнадивог износа за нефинансијску имовину (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2014. године);
- Допуне МРС 39 „Финансијски инструменти“ – Обнављање деривата и наставак рачуноводства хединга (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2014. године);
- Годишња побољшања за период од 2010. до 2012. године издата у децембру 2013. године резултат су Пројекта годишњег квалитативног побољшања МСФИ (МСФИ 2, МСФИ 3, МСФИ 8, МСФИ 13, МРС 16, МРС 24 и МРС 38) ради отклањања неусаглашености и појашњења формулација (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2014. године);

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 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)

- Годишња побољшања за период од 2011. до 2013. године издата у децембру 2013. године резултат су Пројекта годишњег квалитативног побољшања МСФИ (МСФИ 1, МСФИ 3, МСФИ 13 и МРС 40) ради отклањања неусаглашености и појашњења формулација (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јула 2014. године);
- IFRIC 21 „Дажбине“ (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 иностраној валути прерачунавају се у динаре по курсу Народне банке Србије на дан трансакције.

Монетарна средства и обавезе исказане у иностраној 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 иностраној валути, као и монетарних средстава и обавеза исказаних у иностраној 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.

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

- 3,5% за кредите исказане у EUR уколико је $80 < \text{ЛТВ} \leq 90$,
- 2,5% за кредите исказане у EUR уколико је $70 < \text{ЛТВ} \leq 80$,
- 1,5% за кредите исказане у EUR уколико је $\text{ЛТВ} \leq 70$,
- 4,5% за кредите исказане у EUR уколико је $80 < \text{ЛТВ} \leq 100$ (за кредите пласиране по Програму дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије)

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (наставак)

3.2. Приходи од премије осигурања (наставак)

Висина премије се на горе поменуто увећава за 0,45% уколико је кредит индексиран у СНФ, 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 повезаних 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 EUR- 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.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

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%. За мобилне телефоне и таблет уређаје примењена стопа амортизације је 50%. 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 (разрађено у тачки 4.5.), 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 добици, 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.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

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 инструмента обезбеђења, банке су у обавези да укупну суму ануитета плаћених од стране Корпорације до момента продаје имовине и наплате по основу других инструмента 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.

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.

3.10. 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.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (наставка)

3.11. Дугорочне накнаде запосленима

Корпорација има обавезу исплате накнаде запосленима приликом одласка у пензију (отпремнина) у висини троструког износа уговорене зараде запосленог, а која не може бити нижа од отпремнине утврђене у складу са Законом о раду. Поред тога, Корпорација врши дугорочна резервисања за накнаде запосленима - јубиларне награде, приликом одласка у пензију у висини једне просечне зараде запослених у Корпорацији остварене у месецу који претходи коришћењу права на пензију.

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 и јубиларне награде процењена су од стране овлашћеног актуара. Приликом процене коришћена је стопа раста зарада 7% и дисконтна стопа од 8% годишње, као и очекивана годишња флукуација радне снаге у посматраном периоду од 3%.

3.12. Краткорочне финансијске обавезе

Средства наменски уплаћена из буџета Републике Србије са раздела Министарства финансија и привреде и Министарства привреде 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 стамбене кредите.

Приликом реализације, односно исплате учешћа Републике Србије за осигуране стамбене кредите евидентирање се врши задужењем рачуна обавеза за износ учешћа Републике Србије, 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.

3.13. 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.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (наставак)

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 анuitета обрачунавају се у капитализованим износима (садашња вредност будућих исплата) уз годишњу дисконтну стопу која није већа од 5%. Обрачун вредности будућих исплата анuitета врши се по Одлуци о ближим критеријумима и начину обрачунавања резервисаних штета уз годишњу каматну стопу. За обрачун капитализованих износа у валути EUR 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 15% 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.

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.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА (наставак)

3.15. Порез на добитак

Одложени порез на добитак (наставак)

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 2013. године, одложена пореска средства и обавезе обрачунати су по стопи од 15%.

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.

4.1. 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.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

4. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПРОЦЕНА (наставак)

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 и јубиларних награда 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

Финансијски инструмент се сматра котираним на активном тржишту ако се котиране цене могу одмах и редовно добијати са берзе, од дилера, брокера, индустријске групе, службе за одређивање цена или регулаторне агенције, и те цене представљају актуелне тржишне трансакције које се редовно одвијају у оквиру независне трансакције.

Ако не постоји активно тржиште за финансијски инструмент, ентитет установљава фер вредност коришћењем технике процене. Технике процене обухватају коришћење последњих независних тржишних трансакција између обавештених, вољних страна, ако су доступне, поређење са актуелном фер вредношћу другог инструмента који је у значајној мери исти, анализу дисконтованог тока готовине и моделе одређивања цена опција.

Корпорација примењује професионални суд приликом избора одговарајућих метода и претпоставки. Методе коришћења за утврђивање фер вредности финансијских инструмената су приказане у напомени 14.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ
31. децембар 2013. године

БИЛАНС УСПЕХА

5. Пословни приходи

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Обрачуната премија осигурања стамбених кредита	721.269	691.841
Преносна премија - пасивна	(348.975)	(326.429)
Приходи од премије осигурања	372.294	365.412
Једнократна накнада за обраду кредитног захтева	25.997	27.282
Остали пословни приходи	67	859
Укупно:	398.358	393.553

Приходи по основу премије осигурања стамбених кредита представљају обрачунате износе који су умањени за преносну премију.

Приходи по основу једнократне накнаде за обраду кредитног захтева 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 EUR-а по сваком обрађеном захтеву, у динарској противвредности на дан уплате.

6. Пословни (функционални) расходи

Пословни расходи у 2013. години износе 293.323 хиљаде РСД и односе се на резервисане штете неживотног осигурања за укупно 592 доспела кредита, од којих је 220 доспелих кредита у току 2013. године, док се остатак односи на доспеле кредите из претходних година (у 2012 износе 233.587 хиљада РСД и издвојене су за укупно 394 доспела кредита из 2012. године, као и за доспеле кредите из претходних година).

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

7. Трошкови материјала, енергије, услуга и нематеријални трошкови

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Трошкови материјала	2.617	2.720
Трошкови основних средстава мале вредности	874	1.282
Трошкови непроизводних услуга	10.023	9.652
Трошкови горива и енергије	1.291	1.288
Трошкови производних услуга	2.462	2.021
Трошкови рекламе и пропаганде	337	393
Трошкови репрезентације	644	487
Трошкови осигурања запослених	96	94
Трошкови дажбине, таксе, порези	1.328	554
Трошкови накнада коришћења градског грађевинског земљишта	1.381	1.309
Трошкови накнаде заштите шума	-	243
Трошкови платног промета	555	499
Трошкови ревизије	720	743
Трошкови стручних часописа	471	469
Трошкови стручних семинара	195	364
Трошкови нематеријалних улагања мале вредности	166	206
Остали нематеријални трошкови	372	803
Укупно	23.532	23.127

Укупни трошкови спровођења осигурања у 2013. години су на нивоу укупних трошкова за 2012. годину.

Трошкови дажбина, такси и пореза су повећани јер је Корпорација у 2013. години покренула судске спорове против 15 корисника кредита за које је платила штету банци, као и за вођење судских спорова из претходних година и плаћање такси по изреченим пресудама.

8. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични трошкови

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Трошкови бруто зарада	67.887	65.990
Трошкови доприноса на терет послодавца	12.152	11.531
Трошкови осталих личних примања	2.913	2.256
Трошкови учешћа у финансирању инвалида	349	307
Трошкови накнада одржавања трудноће	67	309
Трошкови разлике зараде по Закону о утврђивању максималне зараде	-	2.676
Укупно:	83.368	83.069

Трошкови зарада, накнада зарада и осталих личних трошкова су на истом нивоу као и у 2012. години.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ
31. децембар 2013. године

9. Остали трошкови управе

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Трошкови накнаде за уговоре	2.778	2.946
Трошкови накнаде за Управни и Надзорни одбор(напомена 25)	3.479	3.541
Укупно:	6.257	6.487

9.1 Остали трошкови спровођења осигурања

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Трошкови спровођења осигурања	1.762	761
Укупно:	1.762	761

Трошкови спровођења осигурања односе се на трошкове резервисања за отпремнине и јубиларне награде.

10. Финансијски приходи, осим финансијских прихода по основу средстава техничких резерви

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Приходи од камата по основу обвезница старе девизне штедње EUR	117.796	143.992
Приходи од камата на државне записе РС РСД - краткорочне	77.315	560.579
Приходи од камата на државне записе РС РСД –дугорочни	418.680	398.915
Приходи од камата на државне записе РС EUR –дугорочни	120.144	12.522
Приходи од камата –обвезнице РС РСД са купоном	54.805	35.872
Приходи од камата –обвезнице РС EUR са купоном	140.725	15.102
Укупно приходи од камата (напомена 25)	929.465	1.166.982
Позитивне курсне разлике	128.972	312.501
Укупно	1.058.437	1.479.483

10.1 Приходи од усклађивања вредности имовине и остали приходи

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Приходи од укидања дугорочних резервисања	3.894	85
Остали непоменути приходи	21	1.666
Укупно	3.915	1.751

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

11. Финансијски расходи, осим финансијских расхода по основу средстава техничких резерви

Финансијски расходи, осим финансијских расхода по основу средстава техничких резерви у 2013. години износе 30.595 хиљада РСД и односе се на негативне курсне разлике, расходе камата и остале финансијске расходе (у 2012. години финансијски расходи су износили 72.409 хиљада РСД).

12. Порез на добит

Добит на дан 31. децембра 2013. године према Пореском билансу износи 81.947 хиљада РСД. Порез на добит је исказан у Пореској пријави Корпорације за 2013. годину, као што следи:

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Добит пословне године	1.014.122	1.443.839
Новчане казне уговорне казне и пенали	10	159
Отпремнине обрачунате, а неисплаћене	1.058	761
Отпремнине обрачунате, а исплаћене	(924)	-
Обрачуната амортизација у финансијским извештајима	7.751	11.455
Обрачуната амортизација за пореске сврхе	(7.415)	(8.142)
Дугорочна резервисања која се не признају у пор.билансу	704	-
Приходи од камата по основу дужничких ХоВ РС	(929.465)	-
Приходи по основу неискоришћених дугорочних резервисања	(3.894)	-
Пореска основица	81.947	1.448.072
Обрачунат порез по пореској стопи од 15% (у 2012. години стопа 10%)	12.292	144.807
Ослобађања по основу пореског кредита за основна средства	(61)	(458)
Пореска обавеза на дан 31. децембар	12.231	144.349

Корпорација је у 2013. години уплатила аконтацију пореза у износу 217.210 хиљада РСД, док је обрачунати порез за 2013.годину 12.231 хиљаду РСД. Потраживање по основу више плаћеног пореза на добит износи 204.979 хиљада РСД. Према новододатом ставу 2. члана 25. Закона о порезу на добит правних лица, који се први пут примењује од пореског биланса за 2013. годину, приход који резидентни обвезник оствари од камата по основу дужничких хартија од вредности чији је издавалац Република Србија, не улази у пореску основицу. Сходно томе, пореска основица, а и порез на добит је значајно мањи у 2013.години у односу на 2012.годину.

Порески кредит по основу улагања у основна средства у 2013. години износи 61 хиљаду РСД, и Корпорација ће ова средства искористити за умањење пореза на добит за 2013. годину.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

12. Порез на добит (наставак)

Компоненте одложених пореских средстава и обавеза

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 1.238 хиљада РСД, као и одложена пореска средства по основу обрачунатих а неисплаћених отпремнина у износу 440 хиљада РСД, обрачунатих по пореској стопи од 15% на дан 31. децембра 2013. године (на дан 31. децембра 2012. године одложена пореска средства су износила 1.296 хиљада РСД).

Одложене пореске обавезе у 2013. години обрачунате на нереализовани добитак по основу хартија од вредности расположивих за продају износе 13.143 хиљаде РСД (на дан 31. децембра 2012. године износила су 8.475 хиљада РСД).

БИЛАНС СТАЊА

13. Некретнине, опрема и нематеријална улагања

Промене на некретнинама, постројењима, опреми и нематеријалним улагањима дата су у следећој табели:

	Улагања у			Укупно основна средства	Нематеријал на улагања
	Улагања на некретнинама, постројењима и опреми	Улагања на туђе некретнине, постројења и опрему у припреми	Улагања у туђе некретнине, постројења и опрему у припреми		
Опрема	I	II	III	I+II+III	IV
Набавна вредност					
Стање 1. јануара 2012. године	18.227	35.642	-	53.869	18.238
Отписана и искњижена основна средства и нематеријална улагања у 2012. години	(736)	-	-	(736)	(70)
Набавке у току године	2.733	-	61	2.794	1.797
Преноси	-	-	-	-	51
Стање 31. децембра 2012. године	20.224	35.642	61	55.927	20.016
Набавке у току године	303	-	4.454	4.757	4.050
Отписана и искњижена основна средства у 2013. години	(496)	-	-	(496)	-
Стање 31. децембра 2013. године	20.031	35.642	4.515	60.188	24.066
Исправка вредности					
Стање 1. јануара 2012. 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 и нематеријална улагања у 2012. години	(736)	-	-	(736)	(70)
Стање 31. децембра 2012. године	12.339	31.245	-	43.584	11.616
Амортизација текуће године	3.130	1.400	-	4.530	3.221
Отписана и искњижена основна средства у 2013. години	(495)	-	-	(495)	-
Стање 31. децембра 2013. године	14.973	32.645	-	47.618	14.837
Садашња вредност:					
Стање 31. децембра 2013. године	5.057	2.997	4.515	12.569	9.229
Стање 31. децембра 2012. године	7.885	4.397	61	12.343	8.400

Трошкови амортизације за опрему, улагања у туђа основна средства и нематеријална улагања у 2013. години износе 7.751 хиљаду РСД.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

14. 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	2013.	2012.
Обвезнице старе девизне штедње РС	1.888.662	2.527.162
Обвезнице РС са купоном (напомена 25)	4.394.643	799.770
Државни записи РС	6.233.222	6.427.316
Укупно	12.516.527	9.754.248

У 2013. години промењена је структура пласмана у смислу рочности у корист дугорочних пласмана у ХоВ, док је истовремено повећан проценат улагања у валутно индексирани 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 2013. године износи 1.888.662 хиљаде РСД. Нереализовани добитак по основу хартија од вредности расположивих за продају на дан 31. децембар 2013. године износи 43.211 хиљада РСД. Корпорација је обрачунала одложене пореске обавезе по стопи од 15% и приказала у билансу стања у износу од 7.625 хиљада РСД.

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Обвезнице старе девизне штедње РС (тржишна вредност) напомена 25	1.888.662	2.527.162
Обвезнице старе девизне штедње РС (књиговодствена вредност)	1.837.826	2.470.661
Позитивне ревалоризационе резерве	50.836	56.501
Одложена пореска обавеза по основу ХоВ расположивих за продају	7.625	8.475
Нереализовани добитак по основу ХоВ расположивих за продају	43.211	48.026

Промене вредности обвезница старе девизне штедње у 2013. години била је како следи:

У хиљадама РСД	31.12.2013.	31.12.2012.
Стање на дан 1.јануар	2.527.162	2.572.520
Усклађивање са тржишном вредношћу	(5.664)	23.265
Усклађивање по основу ефективне каматне стопе	117.796	143.992
Реализоване обвезнице у 2013.години	(750.767)	(443.656)
Курсне разлике	135	231.041
Стање на дан 31.децембар	1.888.662	2.527.162

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

14. Дугорочни финансијски пласмани (наставак)

Обвезнице РС са купоном:

У хиљадама РСД

Државне обвезнице са купоном-ХоВ расположиве за продају	Тржишна вредност на дан 31.12.2013	Књиговодствена вредност на дан 31.12.2013	Ревалоризационе резерве	Одложена пореска обавеза по основу ХоВ расположивих за продају	Нереализовани добитак по основу ХоВ расположивих за продају	Нереализовани губитак по основу ХоВ расположивих за продају
3. годишње обвезнице са једним купоном годишње 180613	1.635.780	1.643.377				7.597
3. годишње обвезнице са једним купоном годишње 230113	1.087.830	1.078.633	9.197	1.380	7.817	
5. годишње обвезнице са купоном у валути 160413	621.085	626.835				5.750
2. годишње обвезнице са једним купоном годишње 200313	204.889	202.284	2.605	391	2.214	
2. годишње обвезнице са два купона годишње 060612	445.216	436.254	8.962	1.344	7.618	
3. годишње обвезнице са два купона годишње 250412	399.843	383.825	16.018	2.403	13.615	
	4.394.643				31.264	13.347

Нереализовани добитак по основу ХоВ расположивих за продају у билансу стања износи 74.475 хиљада РСД и односи се на обвезнице старе девизне штедње и обвезнице РС са купоном.

У 2012 години Корпорација је имала две врсте државних обвезница са купоном чија је тржишна вредност била једнака књиговодственој и износила 799.770 хиљада РСД. Обзиром да се МСФИ 13 обавезно примењује први пут на финансијске извештаје за 2013.годину, као и да се тржиште државних ХоВ значајно развило, у смислу разноврсности тек у 2013. години, за државне обвезнице са купоном се први пут користе котиране цене које обезбеђују треће стране (брокери), а на основу актуелних информација које су одраз регуларних тржишних трансакција.

Тржишна вредност државних записа РС:

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Државни записи РС РСД	2.362.010	5.019.155
Државни записи РС (EUR 33.767.800)	3.871.212	1.408.161
Укупно државни записи (напомена 25)	6.233.222	6.427.316

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

14. Дугорочни финансијски пласмани (наставак)

Државни записи у РСД:

Вредност на дан 31.12.2013.	Вредност на дан доспећа
1.533.273.950	1.550.000.000
539.671.550	550.000.000
289.064.700	300.000.000
2.362.010.200	2.400.000.000

Државни записи у EUR:

Вредност на дан 31.12.2013.	Вредност на дан доспећа
21.197.710	21.500.000
12.570.090	13.000.000
33.767.800	34.500.000

15. 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 биланса 31.децембра 2013. године потраживања од пословних банака износе 722.008 хиљада РСД за 559 осигураних доспелих кредита (потраживања су исказана у валути па је извршено курсирање на дан биланса по средњем курсу НБС).

Такође су евидентирана и потраживања по основу обрачунате, а ненаплаћене премије осигурања за 20 кредита од стране Raiffeisen banke, Banca Intese, Sberbank и Нуро-Алпе-Adria bank у износу 3.682 хиљаде РСД.

Корпорација има и потраживања накнада за боловање од Завода за здравствено осигурање у износу 23 хиљаде РСД, Фонда дечије заштите у износу 630 хиљада РСД, потраживања за дате депозите у износу од 6 хиљада динара, као и потраживање од Комерцијалне банке за износ од 474 хиљаде РСД који представља вишак исплаћеног 75% нето губитка за два доспела кредита.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ
31. децембар 2013. године

16. Краткорочни финансијски пласмани

Краткорочни финансијски пласмани се односе на:

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Државни записи РС РСД (напомена 25)	845.746	2.520.068

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 31.12.2013.	Вредност на дан доспећа	Датум доспећа
697.134.200	700.000.000	16.1.2014
148.611.600	150.000.000	6.2.2014
845.745.800	850.000.000	

17. Готовински еквиваленти и готовина

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Текући рачун у динарима	246.325	492.152
Текући рачун за боловања у динарима	-	223
Текући рачуни у иностраној валути	35.910	16.946
Благајна	2	5
Укупно:	282.237	509.326

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

18. Активна временска разграничења

У 2013. години Корпорација је била у обавези да изврши плаћање по Уговору за одржавање рачунарске опреме за произвођачку гаранцију - „Care Pack“. С тим у вези, унапред плаћени трошкови по наведеном основу износе 395 хиљада РСД.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

19. 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 2013., Управни одбор Корпорације на дан

05.априла 2013. године донео је Одлуку да се капитал Корпорације у 2013. години увећа за 100% остварене добити из 2012. године, односно у износу 1.300.080.641,85 РСД. Напомињемо, да је Влада Републике Србије решењем 05 број 41-4308/2013 од дана 04.јуна 2013.године дала сагласност на наведену одлуку Управног одбора Корпорације. На основу тога, Агенција за привредне регистре је дана 11. јуна 2013. године донела је Решење о извршеном упису капитала.

Капитал Корпорације чини:

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Државни капитал	7.194.877	5.894.796
Добит текуће године	1.002.273	1.300.081
Нереализовани добитак по основу ХоВ расположивих за продају	74.475	48.026
Нереализовани губитак по основу ХоВ расположивих за продају	(13.347)	-
Стање на дан 31. децембар	8.258.278	7.242.903

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.

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 28. новембра 2012. године закључком Владе 05 бр 420-8430/2012 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 од 1. јануара до 31. децембра 2013. године.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

19. Капитал (наставак)

На дан 31. децембра 2013. године показатељ односа потенцијалних обавеза и основног капитала износи 28,65 што је испод максималног мултипликатора утврђеног закључком Владе РС.

У хиљадама EUR	2013.	2012.
Вредност осигураних кредита	2.751.837	2.585.025
Потенцијалне обавезе (75% вредности осигураних кредита)	2.063.878	1.938.769
Капитал	72.035	63.692
Однос потенцијалних обавеза и капитала	28,65	30,44

20. Друга дугорочна резервисања

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Резервисања по основу дугорочних накнада запослених-отпремине	2.255	6.014
Резервисања по основу дугорочних накнада - јубиларне награде	704	-
	2.959	6.014

Резервисања за отпремине за 44 запослена на дан 31. Децембра 2013. године износе 2.255 хиљада РСД, (на дан 31.децембра 2012. резерве за отпремине обрачунате за исти број запослених износиле су 6.014 хиљада РСД), док су у 2013. години први пут обрачуната и исказана резервисања за јубиларне награде у износу од 704 хиљаде РСД. Главни разлог за настале велике разлике у резервацијама за посматране године леже у чињеници да је актуелни овлашћени актуар констатовао да приликом резервација за 2012. годину није примењен параграф 64 МРС 19, који регулише употребу методе кредитирања пројектоване јединице. Поред тога, дошло је и до измене параметара обачуна за резервисања за отпремине и јубиларне награде на основу промењених статистичких података: дисконтна стопа за посматрани период је 8%, очекиване годишње флукуације запослених је 3% и очекивани раст зарада је 7%.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

21. Краткорочне финансијске обавезе

Средства која су пренета на рачун Корпорације у складу са Уредбом о мерама подршке грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање у 2013. години, а која су одобрена по основу захтева корисника кредита у 2013. години износе 1.000.000 хиљада РСД. Средства по одобреним захтевима корисника кредита из 2013. године у висини 216.566 хиљада РСД нису исплаћена до краја 2013. године иако је за њих донета одлука о формалној испуњености услова за добијање кредитних средстава из буџета Републике Србије. Преостала средства се не враћају у буџет, већ ће се користити за исплату одобрених захтева из 2013. године.

22. Краткорочне обавезе

Краткорочне обавезе за трошкове пословања из 2013. године су 369 хиљада РСД (за 2012. годину 213 хиљада РСД).

23. Преносна премија и резервисане штете неживотних осигурања

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Преносна премија неживотних осигурања	5.146.673	4.797.698
Резервисане штете неживотних осигурања	962.195	722.726
	6.108.868	5.520.424

Кретања на преносној премији неживотних осигурања приказана су у табели као што следи:

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Стање на дан 1. јануар	4.797.698	4.471.269
Повећање у току године	348.975	326.429
Стање на дан 31. децембар	5.146.673	4.797.698

Резервисане штете по уговорима у неживотном осигурању су дате у следећој табели:

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Резерве за настале пријављене штете	861.796	657.024
Резерве за настале непријављене штете	86.180	65.702
Трошкови решавања штета	14.219	-
Укупно резервисање за штете	962.195	722.726

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

23. Преносна премија и резервисане штете неживотних осигурања (наставак)

Резервисања за штете на дан 31. децембра 2013. године износе 962.195 хиљада РСД и повећане су у односу на 1. јануар 2013. године за 239.469 хиљада РСД, а обрачунате су за 592 осигурана доспела кредита, (31. децембра 2012. године штете су обрачунате за 394 доспела кредита). У 2013. години реализовано је 27 хипотека, а за 20 Корпорација је исплатила штету у износу од 54.071 хиљаду РСД.

Промена на резервисаним штетама по уговорима у неживотном осигурању у току 2013. године дате су у следећој табели:

У хиљадама РСД	2013.	2012.
Стање на дан 1.јануар	722.726	525.182
Повећање резервисања за настале пријављене штете	258.843	215,629
Повећање резервисања за настале непријављене штете	20.478	17.958
Резервисања за трошкове решавања штета	14.219	-
Искоришћена резервисања - извршене исплате	(54.071)	(36.043)
Стање на дан 31. децембар	962.195	722.726

24. Потенцијалне обавезе и потраживања

Сходно уговорима склопљеним са пословним банкама Корпорација је осигурала 75.734 стамбена кредита, укупне вредности 2.751.836.892,49 EUR-а.

Од укупно наведеног портфолиа осигураних кредита, износ од 7.362.620,11 EUR-а или 0.27% се односе на номинални износ осигураних кредита (укупан број осигураних кредита 215) Развојне банке Војводине а.д., Нови Сад и Привредне банке Београд а.д., Београд над којима је у току 2013. и 2014. године (респективно) покренут стечајни поступак.

На дан 31. децембра 2013. године, против Националне корпорације за осигурање стамбених кредита води се један судски спор у вредности од 8.500.000 РСД, где се као тужена страна појављује Sberbank Србија а.д., Београд (правни следбеник Волкс,банке а.д. Београда) док Корпорација води 19 спорова против дужника – корисника кредита за износ који представља 75% исплаћеног нето губитка након реализоване продаје непокретности, односно за део необештећеног износа у укупном износу од 36.955 хиљада РСД (или у оригиналној валути: 15.534 EUR, 371.965 CHF и 378 хиљада РСД) . Поред наведеног, у два спора донете су пресуде којима се усваја тужбени захтев и које су правноснажне у укупном износу од 1,937 хиљада динара (у оригиналној валути 12.629 CHF и 756 хиљада РСД) . У току је и један поступак извршења против дужника – корисника кредита, на основу правноснажне судске пресуде, где је наложено да се Корпорацији плати износ од 512 хиљада РСД.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

24. Потенцијалне обавезе и потраживања (наставак)

У спору по тужби Sberbank Србија а.д., Београд донета је првостепена пресуда којом је делимично усвојен тужбени захтев и наложено Националној корпорацији да исплати износ од 77.524,85 CHF са домицилном каматом почев од 24. Новембра 2011. године 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 7.333 хиљаде РСД на име главнице и 137 хиљада РСД на име домицилне камате. У току је поступак пред другостепеним судом по жалби Sberbank Србија а.д., Београд на део пресуде којим је делимично одбијен тужбени захтев у износу од 26.557,33 CHF.

Руководство Корпорације није формирало резервисања за потенцијалне губитке по основу овог судског спора јер сматра да неће имати материјално значајан утицај на пословање у будућности.

25. 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 чији 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	31.12.2013.	31.12.2012.
БИЛАНС СТАЊА		
Потраживања		
Обвезнице старе девизне штедње (напомена 14)	1.888.662	2.527.162
Државни записи РС-краткорочни (напомена 16)	845.746	2.520.068
Државни записи РС-дугорочни (напомена 14)	6.233.222	6.427.316
Обвезнице РС са купоном-дугорочне (напомена 14)	4.394.643	799.770
Укупно	13.362.273	12.274.316
Потраживања- нето	13.362.273	12.274.316
БИЛАНС УСПЕХА		
Приходи од камата на ХоВ (напомена 10)	929.465	1.166.982
Трошкови накнада –Управни и Надзорни одбор(напомена 9)	(3.479)	(3.541)
Нето приходи	925.986	1.163.441

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

26. Повезана правна лица

Корпорација нема повезаних правних лица.

27. 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.

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. децембра 2013. године утицај овог ризика на пословање Корпорације је минималан, с обзиром да Корпорација има у својој евиденцији 592 кредита проглашена доспелим у целости, наспрам осигураног портфолиа од 75.734 осигурана кредита. У циљу смањења утицаја овог ризика на пословање, Корпорација је у сарадњи са банкама, у складу са препорукама Народне банке Србије, развила нове моделе реструктурирања 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.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

27. Управљање ризицима (наставак)

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.

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 анuitета 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 има у својој евиденцији 592 доспела 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 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 плаћа уместо клијента износе месечног анuitета. По спроведеној продаји хипотековане непокретности банка је у обавези да из остварене купопродајне цене исплати прво Корпорацији суму плаћених анuitета, 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.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

27. Управљање ризицима (наставак)

На дан 31. децембра 2013. године ЛТВ рацио који представља однос износа кредита банке и купопродајне, односно процењене вредности некретнине која се ставља под хипотеку целокупног портфолиа Корпорације износи 65,85 % што указује на релативно низак ризик портфолиа Корпорације.

Узевши у обзир минимални број кредита проглашених доспелим у целости, Корпорација на крају 2013. 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.

С тим у вези, Корпорација је развила индекс цена непокретности ДОМех 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 2013. године у односу на просечну цену по м² из 2012. 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 ЛТВ 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. По важећим прописима, у вансудском поступку принудне наплате поверилац је дужан да пре приступања продаји хипотековане непокретности утврди оријентациону тржишну вредност ангажовањем овлашћеног судског вештака. Цена по којој се хипотекована непокретност продаје може бити умањена до 60% тржишне вредности утврђене на описани начин. С тим у вези, приметан је тренд обезвређивања вредности заложених непокретности од стране овлашћених судских вештака, 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. У том циљу, Корпорација условљава продају хипотековане непокретности од стране банака односно исплату нето губитка по основу полисе осигурања, претходном сагласношћу на утврђену тржишну вредност односно цену по којој се непокретност продаје у вансудском поступку принудне наплате. Критеријуми којима се при томе руководи базирани су на подацима о купопродајним ценама некретнина на основу података којима располаже Корпорација. У случају да утврђена тржишна вредност не одговара тако одређеним критеријумима, од банке се захтева да процену уради још најмање један овлашћени судски вештак.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

27. Управљање ризицима (наставак)

Други тржишни ризици (наставак)

Такође, у циљу повећања броја продаја заложене непокретности у поступку принудне наплате, Корпорација оглашава актуелне продаје на свом веб сајту.

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 индексирани хартије од вредности је пласирано око 67% 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.

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 пропуса 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 ИТ кућама, које су у обавези да делују првенствено превентивно како до пада оперативне 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.

НАПОМЕНЕ УЗ ФИНАНСИЈСКЕ ИЗВЕШТАЈЕ

31. децембар 2013. године

27. Управљање ризицима (наставак)

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.

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.

28. Догађаји након биланса стања

Нису постојали значајни догађаји након датума биланса стања који би материјално утицали на финансијске извештаје састављене на дан 31. децембра 2013. године.

29. Девизни курсеви

Девизни курс утврђен на међубанкарском састанку девизног тржишта примењен на прерачун позиција биланса стања на дан 31. децембра 2013. и 2012. године за дате валуте износи:

Валута	31. децембар 2013.	31. децембар 2012.
EUR	114,6421	113,7183
CHF	93,5472	94,1922