

**Nacionalna korporacija za
osiguranje stambenih kredita
Beograd**

**Izveštaj o izvršenoj reviziji
finansijskih izveštaja
za 2006. godinu**

Beograd, 15. maj 2007. godine

**IZVEŠTAJ O IZVRŠENOJ
REVIZIJI FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA
ZA 2006. GODINU**

S A D R Ź A J :

Strana

**IZVEŠTAJ O IZVRŠENOJ REVIZIJI
FINANSIJSKIH IZVEŠTAJA ZA 2006. GODINU**

Mišljenje revizora

1 – 2

Finansijski izveštaji

3 – 6

Napomene uz finansijske izveštaje

7 – 19

**KPMG d.o.o. Beograd**

Studentski trg 4
11000 Belgrade
Serbia

Telephone: +381 11 328 28 92
Fax: +381 11 328 11 93
E-mail: info@kpmg.co.yu
Internet: www.kpmg.co.yu

Trgovinski sud u Beogradu
broj reg. ul. 1-77746-00
Matični broj 17148656
Račun 265-1100310000190-61
PIB 100058593

NACIONALNA KORPORACIJA ZA
OSIGURANJE STAMBENIH KREDITA
BEOGRAD

Mišljenje o finansijskim izveštajima

Izvršili smo reviziju priloženih finansijskih izveštaja Nacionalne korporacije za osiguranje stambenih kredita, Beograd (u daljem tekstu: „Korporacija“) koji se sastoje od bilansa stanja na dan 31. decembra 2006. godine i bilansa uspeha, bilansa tokova gotovine i izveštaja o promenama na kapitalu Korporacije za godinu koja se završava na taj dan, kao i pregleda osnovnih računovodstvenih politika i drugih napomena.

Odgovornost rukovodstva za finansijske izveštaje

Rukovodstvo Korporacije je odgovorno za sastavljanje i objektivno prikazivanje ovih finansijskih izveštaja u skladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji Republike Srbije („Službeni glasnik RS“ 46/2006) i Zakonom o nacionalnoj korporaciji za osiguranje stambenih kredita („Službeni glasnik RS“ 55/2004). Ova odgovornost obuhvata: kreiranje, implementaciju i održavanje internih kontrola koje su relevantne za sastavljanje i objektivno prikazivanje finansijskih izveštaja koji ne sadrže materijalno značajne greške nastale bilo zbog pronevere ili grešaka u radu, odabir i primenu odgovarajućih računovodstvenih politika i vršenje računovodstvenih procena koje su razumne u datim okolnostima.

Odgovornost revizora

Naša odgovornost je da na osnovu izvršene revizije izrazimo mišljenje o priloženim finansijskim izveštajima. Reviziju smo izvršili u skladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji Republike Srbije („Službeni glasnik RS“ 46/2006) i Međunarodnim standardima revizije izdatih od strane Međunarodnog saveza računovođa. Ovi standardi zahtevaju da se pridržavamo relevantnih etičkih zahteva i da reviziju planiramo i obavimo na način koji nam omogućuje da steknemo razumni nivo uveravanja da finansijski izveštaji ne sadrže materijalno značajne greške.

Revizija obuhvata obavljanje procedura u cilju prikupljanja revizorskih dokaza o iznosima i obelodanjivanjima u finansijskim izveštajima. Odabir procedura zavisi od naše procene, uključujući i procenu rizika od materijalno značajnih grešaka u finansijskim izveštajima nastalih bilo zbog pronevere ili grešaka u radu. U proceni rizika uzimamo u obzir interne kontrole koje su relevantne za sastavljanje i objektivno prikazivanje finansijskih izveštaja Korporacije sa ciljem projektovanja revizorskih procedura koje odgovaraju okolnostima, ali ne i za svrhe izražavanja mišljenja o efektivnosti internih kontrola primenjenih u Korporaciji. Revizija takođe obuhvata ocenu da li su računovodstvena načela i značajna procenjivanja koja je primenilo rukovodstvo odgovarajuća, kao i opštu ocenu prezentacije finansijskih izveštaja.

Smatramo da su revizorski dokazi koje smo pribavili dovoljni i odgovarajući i pružaju osnov za izražavanje našeg mišljenja.

Kao što je objašnjeno u napomeni 3.9 i 10 Korporacija je u okviru dugoročnih finansijskih plasmana iskazala obveznice stare devizne štednje u iznosu od RSD 510.564 hiljade koje su vrednovane po tržišnoj vrednosti umesto po amortizovanoj vrednosti, odnosno sadašnjoj vrednosti budućih gotovinskih tokova uz primenu ugovorene kamatne stope, kako je definisano računovodstvenim politikama. Zbog ovakvog vrednovanja nismo mogli da kvantifikujemo potencijalne efekte na finansijske izveštaje Korporacije na dan 31. decembra 2006 godine.

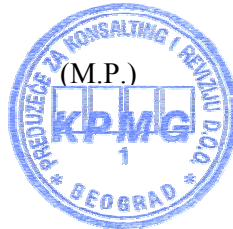
Mišljenje

Izuzev za izneto u prethodnom paragrafu, po našem mišljenju, finansijski izveštaji prikazuju istinito i objektivno finansijsko stanje Korporacije na dan 31. decembra 2006. godine, rezultate poslovanja i tokove gotovine za godinu koja se završava na taj dan i sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji Republike Srbije („Službeni glasnik RS“ 46/2006) i Zakonom o nacionalnoj korporaciji za osiguranje stambenih kredita („Službeni glasnik RS“ 55/2004).

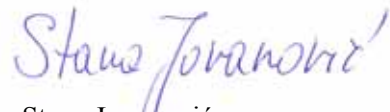
Bez kvalifikovanja našeg mišljenja, skrećemo pažnju na sledeće:

Kao što je obelodanjeno u Napomeni 13.1, Korporacija na dan 31. decembra 2006. godine nema usaglašene knjigovodstvene evidencije osnovnog kapitala sa Rešenjem Agencije za privredne registre. U Rešenju Agencije za privredne registre nisu evidentirane promene na kapitalu u 2006. i 2005. godini.

Beograd, 15. maj 2007. godine



KPMG d.o.o. Beograd



Stana Jovanović
Ovlašćeni revizor

BILANS USPEHA
U PERIODU OD 1. JANUARA DO 31. DECEMBRA 2006. GODINE

| U hiljadama RSD | Napomena | 2006. | 2005. |
|---|----------|---------------|--------------|
| Poslovni (funkcionalni) prihodi | | | |
| Prihodi od premije osiguranja | 3.1, 4 | 13.314 | 1.565 |
| Prihodi od poslova neposredno povezanih sa poslovima osiguranja | 3.2, 4 | 17.987 | 3.393 |
| Ostali poslovni prihodi | 3.3, 4 | 2.514 | - |
| Ukupno | | 33.815 | 4.958 |
| Poslovni (funkcionalni) rashodi | | | |
| Rashodi za dugoročna rezervisanja i funkcionalne doprinose | 3.4 | (10.547) | (40.454) |
| Bruto poslovni dobitak / (gubitak) | | 23.268 | (35.496) |
| Troškovi sprovođenja osiguranja | 3.5, 5 | | |
| Amortizacija | | (889) | (706) |
| Troškovi materijala, energije, usluge i nematerijalni troškovi | | (14.784) | (17.957) |
| Troškovi zarada, naknada zarada i ostali lični rashodi | | (25.385) | (14.437) |
| Ostali troškovi uprave | | (3.484) | - |
| Ukupno | | (44.542) | (33.100) |
| Poslovni gubitak | | (21.274) | (68.596) |
| Finansijski prihodi | 3.6, 7 | 127.393 | 78.481 |
| Rashodi po osnovu obezvređenja imovine i drugi rashodi | 3.7, 6 | (22.932) | - |
| Dobitak pre oporezivanja | | 83.187 | 9.885 |
| Porez na dobitak | 3.14, 8 | (3.227) | - |
| Neto dobitak | | 79.960 | 9.885 |

Napomene na stranama 7 do 19 čine sastavni deo ovih Finansijskih izveštaja.
Mišljenje revizora - strana 1 – 2.

BILANS STANJA NA DAN 31. DECEMBAR 2006. GODINE

| U hiljadama RSD | Napomena | 2006. | 2005. |
|-----------------------------------|----------|------------------|----------------|
| AKTIVA | | | |
| Stalna imovina | | | |
| Nematerijalna ulaganja | 3.8, 9 | 1.907 | 65 |
| Nekretnine, postrojenja i oprema | 3.8, 9 | 3.210 | 2.848 |
| Dugoročni finansijski plasmani | 3.9, 10 | 510.564 | - |
| Ukupno | | 515.681 | 2.913 |
| Obrtna imovina | | | |
| Potraživanja | | 23 | - |
| Kratkoročni finansijski plasmani | 3.10, 11 | 1.020.210 | 894.233 |
| Gotovina i gotovinski ekvivalenti | | 1.789 | 10.067 |
| Aktivna vremenska razgraničenja | 12 | 2.481 | 8.068 |
| Odložena poreska sredstva | 3.14, 8 | 597 | - |
| Ukupno | | 1.025.100 | 912.368 |
| UKUPNA AKTIVA | | 1.540.781 | 915.281 |
| PASIVA | | | |
| Kapital i rezerve | | | |
| Osnivački kapital | | 1.031.040 | 757.498 |
| Emisiona premija | | - | 51.581 |
| Neraspoređena dobit | | 79.960 | 9.885 |
| Gubitak do visine kapitala | | (11.026) | - |
| Ukupno | 3.11, 13 | 1.099.974 | 818.964 |
| Rezervisanja i obaveze | | | |
| Dugoročna rezervisanja | 3.12, 14 | 51.001 | 40.454 |
| Kratkoročne obaveze | 15 | 3.034 | 176 |
| Pasivna vremenska razgraničenja | 3.13, 16 | 386.568 | 55.687 |
| Odložene poreske obaveze | 3.14, 8 | 204 | - |
| Ukupno | | 440.807 | 96.317 |
| UKUPNA PASIVA | | 1.540.781 | 915.281 |

Beograd, 15. maj 2007. godine

Nacionalna korporacija za osiguranje
stambenih kredita, Beograd



Aleksandar Jović
Direktor

Napomene na stranama 7 do 19 čine sastavni deo ovih Finansijskih izveštaja.
Mišljenje revizora - strana 1 – 2.

**IZVEŠTAJ O PROMENAMA NA KAPITALU
U PERIODU OD 1. JANUARA DO 31. DECEMBRA 2006. GODINE**

| U hiljadama RSD | Osnivački kapital | Neplaćeni upisani kapital | Emisiona premija | Akumulirani rezultat | Ukupno |
|---|-------------------|---------------------------|------------------|----------------------|------------------|
| Stanje 1. januara 2005. godine | 374.741 | 375.617 | - | 7.140 | 757.498 |
| Povećanje kapitala | 382.757 | (375.617) | 51.581 | (7.140) | 51.581 |
| Rezultat poslovanja za 2005. godinu | - | - | - | 9.885 | 9.885 |
| Stanje 31. decembra 2005. godine | 757.498 | - | 51.581 | 9.885 | 818.964 |
| Stanje 1. januara 2006. godine | 757.498 | - | 51.581 | 9.885 | 818.964 |
| Povećanje kapitala | 273.542 | - | (51.581) | (9.885) | 212.076 |
| Korekcije u skladu sa izveštajem revizora (Napomena 13) | - | - | - | (11.026) | (11.026) |
| Rezultat poslovanja za 2006. godinu | - | - | - | 79.960 | 79.960 |
| Stanje 31. decembra 2006. godine | 1.031.040 | - | - | 68.934 | 1.099.974 |

Napomene na stranama 7 do 19 čine sastavni deo ovih Finansijskih izveštaja.
Mišljenje revizora - strana 1 - 2.

IZVEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA
U PERIODU OD 1. JANUARA DO 31. DECEMBRA 2006. GODINE

| U hiljadama RSD | 2006. | 2005. |
|--|---------------|---------------|
| Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti | | |
| Prilivi od premije osiguranja | 344.195 | 57.252 |
| Ostali prilivi iz redovnog poslovanja | 20.501 | 3.393 |
| Odlivi po osnovu zarade, naknade zarada i ostalih ličnih rashoda | (28.399) | (14.437) |
| Odlivi po osnovu ostalih troškova sprovođenja osiguranja | (9.676) | (12.367) |
| Odlivi po osnovu plaćenog poreza na dobit | (793) | (3.318) |
| Neto priliv gotovine iz poslovnih aktivnosti | 325.828 | 30.523 |
| Novčani tokovi iz aktivnosti investiranja | | |
| Prilivi od ostalih finansijskih plasmana – deponovanja i ulaganja | 664.529 | - |
| Prilivi od primljene kamate iz aktivnosti investiranja | 8.440 | - |
| Odlivi po osnovu kupovine nematerijalnih ulaganja, nekretnina, postrojenja, opreme i bioloških sredstava | (3.086) | (3.619) |
| Odlivi po osnovu ostalih finansijskih plasmana – deponovanja i ulaganja | (1.216.065) | - |
| Neto odliv gotovine iz aktivnosti plasiranja i investiranja | (546.182) | (3.619) |
| Novčani tokovi iz aktivnosti finansiranja | | |
| Priliv po osnovu uvećanja osnovnog kapitala | 212.076 | 427.198 |
| Prilivi po osnovu dugoročnih i kratkoročnih obaveza | - | 393.022 |
| Odlivi po osnovu dugoročnih i kratkoročnih kredita i ostalih obaveza | - | (876.540) |
| Neto priliv / (odliv) gotovine iz aktivnosti finansiranja | 212.076 | (56.320) |
| Neto odliv gotovine | (8.278) | (29.416) |
| GOTOVINA NA POČETKU OBRAČUNSKOG PERIODA | 10.067 | 39.483 |
| GOTOVINA NA KRAJU OBRAČUNSKOG PERIODA | 1.789 | 10.067 |

Napomene na stranama 7 do 19 čine sastavni deo ovih Finansijskih izveštaja.
Mišljenje revizora - strana 1 - 2.

1. Osnivanje i delatnost

1.1 Osnivanje

"Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita", Beograd (u daljem tekstu: "Korporacija") osnovana je 2004. godine i upisana u registar Trgovinskog suda u Beogradu, pod brojem XVI-Fi-7242/04 dana 11. oktobra 2004. godine. Korporacija je osnovana na osnovu Zakona o nacionalnoj korporaciji za osiguranje stambenih kredita („*Službeni glasnik RS*“ 55/2004) kao pravno lice specijalizovano za osiguranje potraživanja po osnovu stambenih kredita koje odobravaju banke i druge finansijske organizacije, koja su obezbeđena hipotekom, kao i za obavljanje drugih poslova u vezi sa tim osiguranjem. Korporacija je upisana u sudski registar sa sedištem u Ulici Kneza Miloša 20, Beograd.

Na sedmoj sednici Upravnog odbora Korporacije održanoj 16. februara 2005. godine doneta je Odluka o promeni sedišta Korporacije, tako da je novo sedište Korporacije u Beogradu, Ulica hajduk Veljkov venac 4-6.

1.2 Poslovanje

U skladu sa Zakonom o nacionalnoj korporaciji za osiguranje stambenih kredita, Korporacija je registrovana za obavljanje sledećih poslova:

- osiguranje potraživanja po osnovu stambenih kredita koje odobravaju banke i druge finansijske organizacije, koja su obezbeđena hipotekom;
- posredovanje u prenosu potraživanja obezbeđenih hipotekom;
- izdavanje hartija od vrednosti na osnovu uspostavljene hipoteke, u skladu sa zakonom;
- pružanje stručne pomoći državnim organima, bankama i drugim zainteresovanim licima u oblasti poboljšanja uslova za finansiranje stambene izgradnje;
- obavljanje drugih poslova pod uslovima predviđenim Statutom i drugim opštim aktima, aktima poslovne politike i Pravilima poslovanja Korporacije.

Organi Korporacije su Upravni odbor, Nadzorni odbor i direktor. Korporaciju predstavlja i zastupa direktor Korporacije.

Na dan 31. decembra 2006. godine Korporacija je imala 19 zaposlenih (2005: 10). Matični broj Korporacije je 17613120, a poreski identifikacioni broj je 103539077.

U 2006. godini Korporacija je sklopila Ugovor o regulisanju međusobnih obaveza u poslovima osiguranja potraživanja po osnovu stambenih kredita sa 19 (2005: 8) poslovnih banaka i osigurala 8.341 (2005: 1.428) stambenih kredita.

Ugovorima je definisano da poslovna banka uplati ukupan iznos premije na račun Korporacije. Nakon dva neplaćena anuiteta od strane korisnika kredita Korporacija plaća zaostale anuitete uvećane za zakonsku zateznu kamatu i nadalje nastavlja da otplaćuje anuitete kako je to predviđeno anuitetnim planom, sve dok poslovna banka ne proda imovinu koja je bila sredstvo obezbeđenja.

Raspodela dobijenih sredstva po osnovu prodaje imovine vrši se na sledeći način:

- Korporaciji ukupna suma anuiteta uvećana za zateznu kamatu obračunatu na ime kašnjenja plaćanja komitenta poslovnoj banci;
- poslovnoj banci dugovana glavnica uvećana za sve troškove realizacije instrumenata obezbeđenja osim troškova advokata;
- komitentu banke preostali iznos novca ukoliko je suma uplaćena po osnovu naplate prodaje imovine veća od ukupnih gore pomenutih obaveza.

Ukoliko potraživanje poslovne banke po osnovu nenaplaćene glavnice i svih zavisnih troškova, prevazilazi sumu po osnovu realizacije svih instrumenata obezbeđenja, Korporacija pokriva 75% od ostvarenog neto gubitka.

2. Osnove za sastavljanje finansijskih izveštaja

Finansijski izveštaji prikazani na stranama od 3 do 6 sastavljeni su u skladu sa sledećim propisima: Zakonom o nacionalnoj korporaciji za osiguranje stambenih kredita („Službeni glasnik RS“ 55/2004), Zakonom o računovodstvu i reviziji („Službeni glasnik RS“ 46/2006), Zakonom o osiguranju („Službeni glasnik RS“ 55/2004, 70/2004, 61/2005 i 85/2006), Zakonom o privrednim društvima („Službeni glasnik RS“ 125/2004), Zakonom o porezu na dobit preduzeća („Službeni glasnik RS“ 25/2001, 80/2002, 43/2003 i 84/2004), Zakonom o tržištu hartija od vrednosti i drugim finansijskim instrumentima („Službeni glasnik RS“ 47/2006), Pravilnikom o Kontnom okviru i sadržini računa u Kontnom okviru za društva za osiguranje („Službeni glasnik RS“ 15/2007) i podzakonskim aktima donetim na osnovu pomenutih zakona, kao i opštih akata Korporacije i izmena tih akata.

Finansijski izveštaji Korporacije su iskazani u hiljadama dinara (RSD). Dinar predstavlja funkcionalnu valutu i valutu u kojoj se iskazuju finansijski izveštaji u Republici Srbiji.

3. Pregled osnovnih računovodstvenih politika

Osnovne računovodstvene politike primenjene kod sastavljanja finansijskih izveštaja za 2006. godinu navedene su dalje u tekstu.

3.1 Prihodi od premije osiguranja

Prihodi od premije osiguranja stambenih kredita predstavljaju iznose fakturisane premije koja je ugovorena između Korporacije i banke umanjene za iznos premije koji pripada narednom obračunskom periodu (prenosna premija).

LTV ratio predstavlja odnos između iznosa odobrenog kredita i kupoprodajne vrednosti hipoteke koja se stavlja pod zalogu.

Visina premije utvrđena je Ugovorom između Korporacije i poslovne banke i može biti:

- 3,5% za kredite iskazane u EUR-ima ukoliko je $80 < LTV \leq 90$, uvećana za 0,25% ukoliko korisnik kredita nema plaćeno životno osiguranje i uvećana za 0,5% ukoliko je predmet hipoteke neuknjižena nekretnina;
- 2,5% za kredite iskazane u EUR-ima ukoliko je $70 < LTV \leq 80$, uvećana za 0,25% ukoliko korisnik kredita nema plaćeno životno osiguranje i uvećana za 0,5% ukoliko je predmet hipoteke neuknjižena nekretnina;
- 1,5% za kredite iskazane u EUR-ima ukoliko je $LTV \leq 70$, uvećana za 0,25% ukoliko korisnik kredita nema plaćeno životno osiguranje i uvećana za 0,5% ukoliko je predmet hipoteke neuknjižena nekretnina.

Visina premije se na gore pomenutu uvećava za 0,45% ukoliko je kredit indeksiran u CHF-ima (švajcarskim francima).

3.2 Prihodi od poslova neposredno povezanih sa poslovima osiguranja

Prihodi od poslova neposredno povezanih sa poslovima osiguranja se evidentiraju u Bilansu uspeha na osnovu ugovora Korporacije i poslovne banke, a po osnovu obrade zahteva za stambeni kredit u iznosu od 30 EUR po svakom obrađenom zahtevu, u dinarskoj protivvrednosti na dan uplate.

3.3 Ostali poslovni prihodi

Ostali poslovni prihodi se odnose na prihode po osnovu povraćaja uplaćenih akontacija poreza na dobitak za 2005. godinu od strane Poreske uprave.

3.4 Rashodi za dugoročna rezervisanja i funkcionalne doprinose

Rashodi za dugoročna rezervisanja i funkcionalne doprinose predstavljaju rezervisanje za izravnanje rizika. Rezerva se obračunava na osnovu Pravilnika o načinu izračunavanja prenosnih premija i formiranja rezervi za izravnanje rizika koji je sastavni deo računovodstvenih politika. Utvrđuje se u visini od 2,5 – 5,0% od osnovnog kapitala Korporacije obračunatog za period za koji se vrši obračun.

3.5 Troškovi sprovođenja osiguranja

Troškovi sprovođenja osiguranja predstavljaju rashode za obavljanje delatnosti osiguranja kao što su: materijalni troškovi, zakupnine, amortizacija, bruto zarade, reklama i propaganda, reprezentacija i drugo.

3.6 Finansijski prihodi

Finansijski prihodi uglavnom predstavljaju prihode od kamata po državnih zapisa Republike Srbije.

3.7 Rashodi po osnovu obezvređenja imovine i drugi rashodi

Rashodi po osnovu obezvređenja imovine i drugi rashodi obuhvataju negativne efekte vrednosnog usklađivanja dugoročnih finansijskih plasmana i rashode po osnovu obezvređenja osnovnih sredstava.

3.8 Nekretnine, postrojenja, oprema, biološka sredstva i nematerijalna ulaganja

Osnovna sredstva Korporacije se odnose na opremu, dok nematerijalna ulaganja obuhvataju softver.

Nematerijalna ulaganja se inicijalno evidentiraju po nabavnoj vrednosti ili ceni koštanja. Nakon početnog priznavanja, nematerijalna ulaganja se vrednuju po nabavnoj vrednosti ili ceni koštanja umanjenoj za amortizaciju i gubitke usled obezvređenja.

Oprema se inicijalno evidentira po nabavnoj vrednosti, koju čini fakturna vrednost, uvećana za zavisne troškove i troškove dovođenja sredstva u stanje funkcionalne pripravnosti, umanjena za trgovinske popuste i rabate. Oprema se iskazuje po principu istorijskog troška, odnosno po nabavnoj vrednosti ili ceni koštanja umanjenoj za amortizaciju i gubitke usled obezvređenja.

Amortizacija opreme se obračunava po proporcionalnoj metodi. Obračun amortizacije opreme i nematerijalnih ulaganja počinje od narednog meseca u odnosu na mesec kada se ova sredstva stave u upotrebu.

Za opremu i nematerijalna ulaganja je primenjena stopa amortizacije od 20%.

Troškovi održavanja osnovnih sredstava iskazuju se kao rashod u momentu nastanka.

Pozitivna razlika nastala prilikom prodaje osnovnih sredstava iskazuje se u okviru ostalih prihoda. Neotpisana vrednost otuđenih i rashodovanih osnovnih sredstava naknađuje se na teret ostalih rashoda.

3.9 Dugoročni finansijski plasmani

Dugoročni finansijski plasmani obuhvataju obveznice stare devizne štednje Republike Srbije koje se drže do dospeća. Hartije od vrednosti koje se drže do dospeća evidentiraju se po nominalnoj vrednosti, a na dan bilansa se iskazuju po amortizovanoj vrednosti, odnosno sadašnjoj vrednosti budućih gotovinskih tokova uz primenu ugovorene kamatne stope.

3.10 Kratkoročni finansijski plasmani

Kratkoročni finansijski plasmani obuhvataju državne zapise Republike Srbije.

Hartije od vrednosti kojima se trguje obuhvataju hartije od vrednosti koje se drže u cilju ostvarivanja dobiti po osnovu trgovanja u kratkom vremenskom periodu. Hartije od vrednosti kojima se trguje inicijalno se procenjuju po nabavnoj vrednosti, a na dan bilansa su iskazane po tržišnoj vrednosti.

U skladu sa zakonskom regulativom, Korporacija može slobodna sredstva plasirati isključivo u prvoklasne hartije od vrednosti, kao što su obveznice po osnovu stare devizne štednje Republike Srbije, državni zapisi Republike Srbije i slično.

3.11 Kapital

Kapital Korporacije čini osnivački kapital Republike Srbije i neraspoređena dobit. Sredstva za osnivanje i početak rada Korporacije obezbeđena su iz budžeta Republike Srbije.

U skladu sa zakonskim propisima ukupan nominalni iznos obaveza Korporacije može biti najviše do šesnaest puta veći od iznosa kapitala Korporacije.

3.12 Dugoročna rezervisanja

Dugoročna rezervisanja predstavljaju rezervisanje za izravnanje rizika. Rezerva se obračunava na osnovu Pravilnika o načinu izračunavanja prenosnih premija i formiranja rezervi za izravnanje rizika koji je sastavni deo računovodstvenih politika. Utvrđuju se u visini od 2,5% – 5,0% od osnovnog kapitala Korporacije obračunatog za period za koji se vrši obračun.

3.13 Pasivna vremenska razgraničenja

U okviru pasivnih vremenskih razgraničenja Korporacija je prikazala prenosnu premiju. Prenosna premija predstavlja deo premije koji se odnosi na naredni obračunski period.

U skladu sa Pravilnikom o načinu obračunavanja prenosnih premija i formiranja rezervi za izravnanje rizika Korporacija je na osnovu obračunatih prihoda od premije osiguranja stambenih kredita obračunala prenosnu premiju.

Prenosna premija se obračunava po principu bruto premije - osnovicu za obračun čini obračunata (fakturisana) bruto premija.

Obračun prenosnih premija prema vremenu trajanja osiguranja vrši se metodom “pro rata temporis”, čime se obezbeđuje da u periodu za koji se utvrđuje rezultat poslovanja, bude prihodovana samo ona obračunata i fakturisana premija koja se odnosi na taj period.

3.14 Porezi i doprinosi

Porez na dobitak

Oporezivanje se vrši u skladu sa Zakonom o porezu na dobit. Stopa poreza na dobit za 2006. godinu je 10% (2005: 10%) i plaća se na oporezivu dobit iskazanu u poreskom bilansu. Osnovica poreza na dobit iskazana u poreskom bilansu uključuje dobit iskazanu u Bilansu uspeha, korigovanu u skladu sa Zakonom o porezu na dobit Republike Srbije. Ove korekcije uključuju uglavnom korekcije za rashode koji ne umanjuju poresku osnovicu i povećanje za kapitalne dobitke.

Zakon o porezu na dobit ne predviđa da se poreski gubici iz tekućeg perioda mogu koristiti kao osnova za povraćaj poreza plaćenog u prethodnim periodima. Međutim, gubici iz tekućeg perioda iskazani u poreskom bilansu mogu se koristiti za umanjenje poreske osnovice budućih obračunskih perioda, ali ne duže od deset godina.

Odloženi porezi

Odloženi porezi se utvrđuju korišćenjem metode pasive bilansa stanja koja omogućava sagledavanje privremenih razlika između knjigovodstvenih vrednosti imovine i obaveza u finansijskim izveštajima i vrednosti imovine za poreske svrhe.

Priznavanje sredstava je moguće samo do granice do koje se očekuje da će njihov knjigovodstveni iznos biti nadoknađen u obliku ekonomskih koristi koje pritiču u Korporaciju u narednim periodima, tj. da će iz korišćenja te imovine biti moguće ostvariti oporezive ekonomske koristi (oporeziva dobit). Imovina koja podleže oporezivanju se smanjuje u momentima kada nije izvesno da će oporezive ekonomske koristi od imovine biti realizovane.

Porezi i doprinosi koji ne zavise od rezultata

Porezi i doprinosi koji ne zavise od rezultata uključuju porez na imovinu, poreze i doprinose na zarade na teret poslodavca, kao i druge poreze i doprinose u skladu sa republičkim poreskim i opštim propisima. Ovi porezi i doprinosi su prikazani u okviru troškova sprovođenja osiguranja.

3.15 Poslovne promene u stranoj valuti

Poslovne promene nastale u stranoj valuti su preračunate u dinare po srednjem kursu utvrđenom na Međubankarskom tržištu deviza, koji je važio na dan poslovne promene.

Sredstva i obaveze iskazani u stranoj valuti na dan bilansa stanja, preračunati su u dinare po srednjem kursu utvrđenom na Međubankarskom tržištu deviza koji je važio na taj dan.

Neto pozitivne ili negativne kursne razlike nastale prilikom poslovnih transakcija u stranoj valuti i prilikom preračuna pozicija bilansa stanja iskazanih u stranoj valuti knjižene su u korist ili na teret bilansa uspeha kao dobiti ili gubici po osnovu kursnih razlika.

Kursevi najznačajnijih valuta koji su korišćeni prilikom preračuna pozicija bilansa stanja obuhvataju:

| <u>Valuta</u> | <u>2006.</u> | <u>2005.</u> |
|---------------|--------------|--------------|
| USD | 59,9757 | 72,2189 |
| CHF | 49,1569 | 54,9380 |
| EUR | 79,0000 | 85,5000 |

BILANS USPEHA

4. Prihodi od premije osiguranja i ostali poslovni prihodi

Prihodi od premije osiguranja i ostali poslovni prihodi se odnose na:

| U hiljadama RSD | 2006. | 2005. |
|---|---------------|--------------|
| Obračunata premija osiguranja stambenih kredita | 399.882 | 57.252 |
| Prenosna premija – pasivna | (386.568) | (55.687) |
| | 13.314 | 1.565 |
| Prihodi od poslova neposredno povezanih sa poslovima osiguranja - obrada zahteva za stambeni kredit | 17.987 | 3.393 |
| Ostali poslovni prihodi | 2.514 | - |
| Ukupno | 33.815 | 4.958 |

5. Troškovi sprovođenja osiguranja

Troškovi sprovođenja osiguranja predstavljaju ostale troškove poslovanja Korporacije, i odnose se na:

| U hiljadama RSD | 2006. | 2005. |
|--|---------------|---------------|
| Troškovi bruto zarada | 20.872 | 10.689 |
| Troškovi zakupa | 8.565 | 11.854 |
| Troškovi naknade ugovori o delu | 1.268 | 929 |
| Troškovi bruto naknada – Upravni odbor | 1.747 | 933 |
| Troškovi materijala | 1.100 | 291 |
| Troškovi goriva i energije | 653 | 523 |
| Troškovi proizvodnih usluga | 1.560 | 1.068 |
| Troškovi reklame i propagande | 272 | 51 |
| Troškovi reprezentacije | 519 | 113 |
| Troškovi premije osiguranja | 88 | 81 |
| Amortizacija | 889 | 706 |
| Troškovi doprinosa na teret poslodavca | 3.166 | 1.445 |
| Troškovi dažbina, taksi i poreza | 23 | 2.546 |
| Troškovi platnog prometa | 139 | 99 |
| Troškovi neproizvodnih usluga | 1.057 | 819 |
| Ostali nematerijalni troškovi | 1.275 | 521 |
| Troškovi ostalih ličnih primanja | 1.349 | 432 |
| Ukupno | 44.542 | 33.100 |

6. Rashodi po osnovu obezvređenja imovine i drugi rashodi

Rashodi po osnovu obezvređenja imovine i drugi rashodi odnose se na usklađivanje vrednosti obveznica stare devizne štednje Republike Srbije u iznosu od RSD 22.909 hiljada i na obezvređenje osnovnih sredstava u iznosu od RSD 23 hiljade.

7. Finansijski prihodi

Finansijski prihodi se odnose na:

| U hiljadama RSD | 2006. | 2005. |
|--|----------------|---------------|
| Prihodi od kamata | | |
| - obveznice stare devizne štednje Republike Srbije | - | 10.172 |
| - depoziti kod banaka | 966 | 3.003 |
| - državni zapisi Republike Srbije | 118.562 | 57.965 |
| | 119.528 | 71.140 |
| Pozitivne kursne razlike | 7.860 | 7.341 |
| Ostali finansijskih prihodi | 5 | - |
| Ukupno | 127.393 | 78.481 |

8. Porez na dobitak

8.1 Porez na dobitak na dan 31. decembar 2006 godine se sastoji od:

| U hiljadama RSD | 2006. | 2005. |
|---------------------------------------|--------------|----------|
| Porez na dobitak | 3.620 | - |
| Dobitak po osnovu odloženih sredstava | (393) | - |
| Ukupno | 3.227 | - |

8.2 Porez na dobitak je iskazan u skladu sa Poreskim bilansom Korporacije za 2006. godinu, kao što sledi:

| U hiljadama RSD | 2006. | 2005. |
|--|--------------|----------|
| Dobitak poslovne godine pre poreza | 83.187 | 9.885 |
| Usklađivanje rashoda | | |
| Rashodi po osnovu obezvređenja imovine | 22.932 | - |
| Amortizacija obračunata u finansijskim izveštajima | 889 | 706 |
| Amortizacija obračunata za poreske svrhe | (883) | (706) |
| Poreska osnovica | 106.125 | 9.885 |
| Obračunat porez po stopi od 10% (2005: 10%) | 10.612 | 989 |
| Oslobađanje po osnovu novozaposlenih radnika | (6.395) | (989) |
| Poreski kredit po osnovu ulaganja u osnovna sredstva | (597) | - |
| Poreska obaveza na dan 31. decembar | 3.620 | - |

Poreska obaveza na dan 31. decembra 2006. godine iskazana u Poreskom bilansu za 2006. godinu u skladu sa Zakonom o porezu na dobit iznosi RSD 3.620 hiljada. Korporacija je u 2006. godini izvršila uplatu akontacije poreza na dobitak u iznosu od RSD 793 hiljade, te je preostala obaveza za porez na dobitak u iznosu od RSD 2.827 hiljada (Napomena 15).

8.3 Promene na odloženim poreskim sredstvima / (obavezama) na dan 31. decembar 2006. godine su prikazane u narednoj tabeli:

| U hiljadama RSD | Sredstva | Obaveze | Neto |
|--|------------|--------------|------------|
| Amortizacija osnovnih sredstava | - | (204) | (204) |
| Poreski kredit po osnovu ulaganja u osnovna sredstva | 597 | - | 597 |
| Neto poreska sredstva / (obaveze) | 597 | (204) | 393 |

Odloženi porez je obračunat primenom poreske stope od 10%.

BILANS STANJA

9. Nekretnine, postrojenja, oprema i nematerijalna ulaganja

Promene na nekretninama, postrojenjima, opremi i nematerijalnim ulaganjima su kao što sledi:

| U hiljadama RSD | Oprema | Nematerijalna ulaganja | Ukupno |
|---|--------------|---------------------------|--------------|
| Nabavna vrednost | | | |
| Stanje na dan 1. januara 2006. godine | 3.528 | 92 | 3.620 |
| Povećanja | 1.230 | 1.856 | 3.085 |
| Rashod | (25) | - | (25) |
| Stanje na dan 31. decembra 2006. godine | 4.733 | 1.948 | 6.681 |
| Ispravka vrednosti | | | |
| Stanje na dan 1. januara 2006. godine | 680 | 27 | 707 |
| Korekcije u skladu sa izveštajem revizora (Napomena 13) | (28) | (1) | (29) |
| Amortizacija za 2006. godinu | 874 | 15 | 889 |
| Rashod | (3) | - | (3) |
| Stanje na dan 31. decembra 2006. godine | 1.523 | 41 | 1.564 |
| Sadašnja vrednost na dan 31. decembra 2006. godine | 3.210 | 1.907 | 5.117 |
| Sadašnja vrednost na dan 31. decembra 2005. godine | 2.848 | 65 | 2.913 |

10. Dugoročni finansijski plasmani

Dugoročne finansijske plasmane na dan 31. decembra 2006. godine čine:

| U hiljadama RSD | 2006. | 2005. |
|---|----------------|----------|
| Obveznice stare devizne štednje Republike Srbije | | |
| Nominalna vrednost | 769.630 | - |
| Odstupanje od nominalne vrednosti | (259.066) | - |
| Ukupno | 510.564 | - |

Dugoročni finansijski plasmani se odnose na obveznice stare devizne štednje Republike Srbije u iznosu od RSD 510.564 hiljade koje dospevaju u periodu od 2011. do 2016. godine i iskazane su po tržišnoj vrednosti na dan bilansiranja. Kako se radi o plasmanima koji se drže do roka dospeća Korporacija je trebalo iste da na dan bilansa vrednuje po amortizovanoj vrednosti, odnosno sadašnjoj vrednosti budućih gotovinskih tokova uz primenu ugovorene kamatne stope, kako je i definisano računovodstvenim politikama. Zbog ovakvog vrednovanja nismo mogli da kvantifikujemo potencijalne efekte na finansijske izveštaje Korporacije na dan 31. decembra 2006 godine.

11. Kratkoročni finansijski plasmani

Kratkoročni finansijski plasmani se odnose na:

| U hiljadama RSD | 2006. | 2005. |
|--|------------------|----------------|
| Obveznice stare devizne štednje Republike Srbije | - | 66.720 |
| Oročeni devizni depoziti kod banaka | - | 428.322 |
| Državni zapisi Republike Srbije | 1.020.210 | 399.191 |
| Stanje 31. decembra | 1.020.210 | 894.233 |

12. Aktivna vremenska razgraničenja

Aktivna vremenska razgraničenja u iznosu od RSD 2.481 hiljadu (2005: RSD 8.068 hiljada) se odnose na unapred plaćene troškove zakupa poslovnog prostora.

13. Kapital

13.1 Osnivač Korporacije i jedini vlasnik je Republika Srbija.

U skladu sa Zakonom o Nacionalnoj korporaciji za osiguranje stambenih kredita i Statutom Korporacije, Upravni odbor Korporacije je dana 14. marta 2006. godine doneo Odluku o raspodeli dobiti posle oporezivanja za 2005. godinu, na osnovu koje se celokupan iznos ostvarene dobiti raspoređuje na osnivački kapital. U skladu sa relevantnom zakonskom regulativom Vlada Republike Srbije je donela Odluku o davanju saglasnosti na Odluku o raspodeli dobiti posle oporezivanja za 2005. godinu.

U novembru 2005. godine Vlada Republike Srbije je uplatila iznos od RSD 427.198 hiljada, što predstavlja preostali iznos neuplaćenog upisanog kapitala koji je iznosio RSD 375.617 hiljada uvećan za kursnu razliku koju je Korporacija evidentirala kao emisionu premiju u iznosu od RSD 51.581 hiljadu. Upravni odbor Korporacije je dana 30. januara 2007. godine doneo Odluku o reklasifikaciji celokupnog iznosa emisije premije na osnivački kapital.

Tokom 2006. godine Vlada Republike Srbije je uplatila iznos od RSD 212.076 hiljada na ime povećanja osnivačkog kapitala.

Saglasno mišljenju revizora za 2005. godinu izvršene su korekcije po osnovu kvalifikacija koje je Korporacija u 2006. godini evidentirala na teret gubitka. Korekcije revizora se odnose na:

| U hiljadama RSD | 2006. |
|--|---------------|
| Kursiranje kratkoročnih depozita kod banaka | 3.508 |
| Obveznice stare devizne štednje Republike Srbije | 7.531 |
| Više obračunata amortizacija osnovnih sredstava (Napomena 9) | (29) |
| Neobračunate odložene poreske obaveze | 16 |
| Ukupno | 11.026 |

Korporacija nema usaglašene knjigovodstvene evidencije osnovnog kapitala sa Rešenjem Agencije za privredne registre.

- 13.2 U skladu sa članom 13. Statuta Korporacija je dužna da u svom poslovanju obezbedi da ukupan nominalni iznos potencijalnih obaveza Korporacije može biti do šesnaest puta veći od iznosa osnovnog kapitala Korporacije. Osnivački kapital Korporacije iznosi najmanje EUR 10,000,000 u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu na dan uplate. Preračun osnovnog kapitala, potencijalnih obaveza i multiplikatora je dat kao što sledi:

| U hiljadama EUR | 2006. | 2005. |
|---|--------------|-------------|
| Vrednost osiguranih kredita | 234,216 | 39,439 |
| Potencijalne obaveze (75% vrednosti osiguranih kredita) | 175,662 | 29,579 |
| Osnovi kapital preračunat u EUR-ima po srednjem kursu | | |
| Narodne banke Srbije na dan uplate | 12,737 | 10,066 |
| Odnos potencijalnih obaveza i osnovnog kapitala | 13,79 | 2,94 |

Odnos potencijalnih obaveza i osnovnog kapitala na dan 31. decembra 2006. godine iznosi 13,79 (2005: 2,94), te je Korporacija ispunila zakonske propise u pogledu visine osnovnog kapitala.

14. Dugoročna rezervisanja

Dugoročna rezervisanja na dan 31. decembra 2006. godine čine rezerve za izravnjanje rizika u iznosu od RSD 51.001 hiljadu (2005: RSD 40.454 hiljada). Formiranje dugoročnih rezervisanja je sprovedeno na osnovu Odluke Upravnog odbora od 26. decembra 2006. godine u visini od 5% osnovnog kapitala na dan 31. decembra 2006. godine, a u skladu sa Pravilnikom o načinu izračunavanja prenosnih premija i formiranja rezervi za izravnjanje rizika.

15. Kratkoročne obaveze

Kratkoročne obaveze na dan 31. decembra 2006. godine se odnose na:

| U hiljadama RSD | 2006. | 2005. |
|--|--------------|------------|
| Obaveze za porez na dobitak (Napomena 8) | 2.827 | - |
| Obaveze naknada po osnovu ugovora o delu | 26 | 43 |
| Obaveze za troškove poslovanja | 181 | 133 |
| Stanje 31. decembra | 3.034 | 176 |

16. Pasivna vremenska razgraničenja

U okviru pasivnih vremenskih razgraničenja Korporacija je na dan 31. decembra 2006. godine prikazala prenosnu premiju u iznosu od RSD 386.568 hiljada (2005: RSD 55.687 hiljada)

17. Potencijalne obaveze

Korporacija nema sudskih sporova u 2006. godini.

18. Povezana pravna lica

Korporacija nema povezanih pravnih lica.