

НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА

**Напомене уз финансијске извештаје
за 2021. годину**

Београд, март 2022. године

САДРЖАЈ

Финансијски извештаји	страна
1. Биланс успеха	3
2. Биланс стања	4
3. Напомене уз финансијске извештаје	5 - 35

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

БИЛАНС УСПЕХА

у периоду од 1.јануара до 31.децембра 2021.године

(У хиљадама динара)	Напомена	2021.	2020.
Пословни (функционални) приходи	5	880.053	871.897
Приходи од премије осигурања	5	868.939	346.100
Приходи од послова непосредно повезаних са пословима осигурања	5	11.114	20.229
Остали пословни приходи	5	-	505.568
Пословни (функционални) расходи	6	(300.087)	-
Резервисања за изравнање ризика	6	(98.165)	-
Ликвидиране штете неживотних осигурања	6	(72.582)	-
Повећање резервисања за штете из осигурања	6	(130.707)	-
Приходи од регреса штета	6	1.367	-
Бруто пословни резултат - добит		579.966	871.897
Приходи од инвестирања средстава осигурања	7	393.848	368.779
Расходи по основу инвестирања средстава осигурања	8	(8.771)	(31.040)
Добитак/(губитак) из инвестиционе активности		385.077	337.739)
Трошкови спровођења осигурања		(158.921)	(159.550)
Трошкови амортизације	17	(10.033)	(7.677)
Трошкови матер.енерг.услуга и нематеријални трошкови	9	(32.732)	(37.690)
Трошкови зарада,накнада зарада и остали лични трошкови	10	(102.981)	(96.544)
Остали трошкови управе	11	(8.843)	(9.727)
Остали трошкови спровођења осигурања	11	(4.332)	(7.912)
Пословна добит/(губитак)- нето пословни резултат		806.122	1.050.086
Финансијски приходи, осим фин. прихода по основу инвестиционе активности	12	35.568	13.545
Финансијски расходи, осим фин.расхода по основу инвестиционе активности	13	(8.972)	(12.700)
Приходи од усклађивања вред.имовине и остали приходи	14	18	-
Расходи по основу обезвређивања потраживања и др.имовине	15	(192.337)	(353.231)
Остали приходи	14	4.245	24
Добитак из редовног пословања пре опорезивања		644.644	697.724
Расход по основу испр.грешке из ранијих год.	32	4.654	-
Добитак пре опорезивања		639.990	697.724
Порез на добитак	16	(47.658)	(50.682)
Добитак/(губитак) по основу креирања одложених пор. средстава и одложених пореских обавеза	16	2.351	(1.095)
Нето добитак		594.683	645.947

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

Напомене на наредним странама
чине саставни део ових финансијских извештаја

БИЛАНС СТАЊА
на дан 31.децембар 2021.године

(У хиљадама динара)	Напомена	2021.	2020.
АКТИВА			
Стална имовина		13.652.938	13.952.731
Софтвер и остала права	17	15.876	13.670
Некретнине и опрема	17	30.005	36.305
Дугорочни финансијски пласмани	18	13.605.774	13.902.756
Одложена пореска средства	16	1.283	-
Обртна имовина		5.451.991	4.701.340
Потраживања	19	906.014	1.144.352
Потраживања за више плаћен порез на добит	16	7.678	17.011
Краткорочни финансијски пласмани	20	4.168.362	1.965.909
Готовина и готовински еквиваленти	21	369.937	1.574.058
Активна временска разграничења	22	-	10
Укупно актива		19.104.929	18.654.071
ПАСИВА			
Капитал		12.564.024	12.298.784
Државни капитал	23	11.969.341	11.639.899
Нераспоређени добитак ранијих година	23	-	12.938
Нераспоређени добитак текуће године	23	594.683	645.947
Резервисања и обавезе		6.540.905	6.355.287
Резерве за изравнање ризика	24	98.165	-
Друга дугорочна резервисања	25	13.715	13.746
Одложене пореске обавезе	16	-	1.068
Краткорочне обавезе	26	22.526	13.199
Резерве за преносне премије нежив.осигурања	27	5.744.062	5.795.544
Резервисане штете неживотних осигурања	27	662.437	531.730
Укупно пасива		19.104.929	18.654.071

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 извршен је упис у регистар 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 2021.године, Корпорација има 45 запослених (31.12.2020. године 46 запослених).

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

На дан 31. децембар 2021.године, Корпорација има потписан Уговор о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита са 19 пословних банака (31. децембра 2020. године са 21 пословном банком).

На дан 31.12.2021. године Корпорација је имала осигураних 105.179 стамбених кредита у укупном износу 3.537.755.324,51 ЕУР што у односу на крај 2020. године представља повећање износа осигураних кредита за 1,12% (на дан 31. децембра 2020. године 104.414 осигураних стамбених кредита у укупном износу 3.498.620.164,66 ЕУР).

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

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 је током 2021. године осигуравала и стамбене кредите чија је намена куповина станова изграђених у складу са Пројекатом изградње станова за припаднике снага безбедности РС.

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. 73/2019 и 44/2021-др.закон). У 2021.години Национална корпорација се разврстава у мало правно лице и примењује Међународне стандарде финансијског извештавања ("МСФИ"), који у смислу наведеног закона обухватају: концептуални оквир за финансијско извештавање, основне текстове Међународних рачуноводствених стандарда ("МРС"), основне текстове Међународних стандарда финансијског извештавања ("МСФИ") издате од Одбора за међународне рачуноводствене стандарде и са њима повезана тумачења издата од Комитета за тумачење рачуноводствених стандарда ("ИФРИЦ"), чији је превод утврдило и објавило министарство надлежно за послове финансија.

На основу члана 3. ст. 1. и 2. Закона о рачуноводству („Службени гласник РС”, 73/19), Министар финансија је 10.септембра 2020. године донео Решење Број: 401-00-4351/2020-16 о утврђивању превода Међународних стандарда финансијског извештавања. Превод МСФИ је дат у прилогу решења и чини његов саставни део. МСФИ из тачке 1. решења, примењују се од финансијских извештаја који се састављају на дан 31.децембра 2021. године.

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

Национална корпорација саставља финансијске извештаје у складу са Одлуком о контном оквиру и садржини рачуна у контном оквиру за друштва за осигурање („Сл.гласник РС“ бр. 93/2020) и Одлуком о садржини и форми образаца финансијских извештаја друштва за осигурање („Сл.гласник РС“ бр. 93/2020), као и Одлуком о облику и садржају статистичког извештаја за друштва за осигурање („Сл.гласник РС“ бр. 93/2020).

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 напмени 3.

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

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, и следећа тумачења су била објављена од стране Комитета за тумачење међународног финансијског извештавања, али нису званично усвојена у Републици Србији за финансијске извештаје за периоде који су се завршили до 31. децембра 2021. године:

- Допуне МСФИ 10 „Консолидовани финансијски извештаји” и МРС 28 „Инвестиције у придружене ентитете и заједничке подухвате” – Продаја или пренос средстава између инвеститора и његових придружених ентитета или заједничких подухвата. На снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2016. године, уз дозвољену ранију примену.
- Концептуални оквир за финансијско извештавање, који помаже у припреми нових и изменама постојећих стандарда, у доношењу конзистентних рачуноводствених политика за подручја примене која нису покривена неким стандардом или у којима постоји више опција за одабир рачуноводствене политике, као и у разумевању и тумачењу стандарда. Нови оквир је усвојен у марту 2018. године уз дозвољену примену одмах по усвајању.
- Допуне МРС 1 и МРС 8 „Дефиниција материјалности“ ради појашњења дефиниције и усклађења са Концептуалним оквиром и другим стандардима. На снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2020. године, уз дозвољену ранију примену.
- Допуне референци на Концептуални оквир у разним стандардима. На снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2020. године, уз дозвољену ранију примену, али само уз примену свих допуна одједном.
- Допуне МСФИ 3 „Пословне комбинације“, које замењују, односно дају уже дефиниције пословања и аутпута, појашњавају минималне особине које стечене активности и имовина морају имати да би се сматрале пословањем, уклањају процену да ли су учесници на тржишту у стању да замене недостајуће инпуте или процесе и наставе да производе аутпуте, и додају опциони тест концентрације који омогућава поједностављену процену да ли стечени скуп активности и имовине није пословање. На снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2020. године, уз дозвољену ранију примену.

2.3. Објављени стандарди и тумачења који још увек ниси 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:

- Допуне референци на Концептуални оквир у МСФИ 3 „Пословне комбинације“. На снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2022. године, уз дозвољену ранију примену.
- Допуне МРС 16 „Некретнине, постројења и опреме“, којим нето приход од продаје произведених јединица током довођења имовине на дату локацију и у стање спремно за употребу, више не умањује директно приписиве трошкове провере да ли средство нормално функционише, који се укључују у набавну вредност, већ се ови приходи и са њима повезани трошкови укључују у биланс успеха. На снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2022. године, уз дозвољену ранију примену.
- Допуне МРС 37 „Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална имовина“ – Онерозни (штетни) уговори – трошак испуњења уговора. На снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2022. године, уз дозвољену ранију примену.
- Годишња побољшања за период од 2018. до 2020. године издата у мају 2020. године резултат су Пројекта годишњег квалитативног побољшања МСФИ (МСФИ 1, МСФИ 9, МСФИ 16 и МРС 41) ради отклањања неусаглашености и појашњења формулација. На снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2022. године, уз дозвољену ранију примену.
- МСФИ 17 „Уговори о осигурању“ и његове допуне, који дефинише уговоре о осигурању. МСФИ 17 замењује МСФИ 4 „Уговори о осигурању“. МСФИ 17 је на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2023. године, уз дозвољену ранију примену, али само уз истовремену примену МСФИ 9.
- Допуне МСФИ 4 „Уговори о осигурању“ – Примена изузећа од примене МСФИ 9. На снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2023. године, уз дозвољену ранију примену.
- Допуне МРС 1 „Презентација финансијских извештаја“ – којим се појашњава разликовање обртних (краткорочних) / сталних (дугорочних) ставки. На снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2023. године, уз дозвољену ранију примену.

2.4. Нови стандарди, тумачења и измене постојећих стандарда који се обавезно примењују први пут за финансијску годину која почиње 1. јануара 2021. године

Нови стандард и тумачење чија примена званично почиње да се примењује за финансијске извештаје који се састављају на дан 31. децембра 2021. године је:

МСФИ 16 “Лизинг” – стандард има за циљ да обезбеди да и корисници и даваоци лизинга пружају релевантне информације на начин који веродостојно одражава предметне трансакције. Стандард се примењује на све облике лизинга укључујући лизинг имовине са правом коришћења уређене уговорима о подзакупу осим:

- Лизинга који се односи на истраживање или коришћење минерала, нафте, природног гаса и сличних необновљивих ресурса;

- Лизинга који се односе на биолошка средства из делокруга МРС 41 “Пољопривреда” која држи корисник лизинга;
- Уговора о концесијама за пружање услуга из делокруга ИФРИЦ 12 “Уговори о концесији за пружање услуга”;
- Лиценци којима давалац лизинга уступа право коришћења интелектуалне својине а које су у делокругу МСФИ 15 “Приходи од уговора са купцима” и
- Права која држи корисник лизинга на основу лиценцих уговора из делокруга МРС 38 “Нематеријална имовина” као што су филмови, видео записи, представе, рукописи, патенти И ауторска права.

Корисник лизинга може да одабере да не примењује поменути стандард за краткорочни лизинг И лизинг чији је предмет имовина мале вредности.

Кључна новина коју уводи овај стандард односи се на обавезу корисника лизинга – закупца да призна имовину и обавезе по свим облицима лизинга. Почетком примене овог стандарда, корисници ће имати обавезу да пословне лизинге прикажу у својим билансима уз потпуну ретроактивну примену. Алтернатива овом је да се подаци за претходне године не коригују, али да се кумулативно коригују ефекти преласка на нови стандард.

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 обрачунате 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 ЕУР уколико је $80 < ЛТВ \leq 90$
- 2,5% за кредите исказане у ЕУР уколико је $70 < ЛТВ \leq 80$,

- 1,5% за кредите исказане у ЕУР уколико је ЛТВ \leq 70,

На наведене премије се додаје 0,45 % уколико је кредит индексиран у ЦХФ, 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% на наведене премије се додаје 0,5 %.

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

Уколико је степен кредитне задужености корисника кредита и солидарног дужника једнак или већи од 80% на наведене премије се додаје 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.

Уколико се ради о кредиту за куповину непокретности која се гради у складу са Законом о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности ("Сл. Гласник РС", бр. 41/2018), а коју купује припадник снага безбедности, премија која је обрачуната по појединачном кредиту умањује се за 30%.

3.3. Приходи од послова непосредно повезаних са пословима осигурања

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

3.4. Приходи од инвестирања средстава осигурања

Приходи од инвестирања средстава осигурања представљају приходе од камата по основу улагања слободних новчаних средстава у обвезнице Републике Србије са купоном. За све финансијске инструменте вредноване по амортизованој вредности, приходи од камата се обрачунавају методом ефективне каматне стопе.

3.5. Готовина и готовински еквиваленти

У Билансу стања, готовина и готовински еквиваленти се састоје од готовине у благајни, стања на текућим и девизним рачунима који се воде код Управе за трезор.

3.6. Некретнине и опрема, улагања у туђа основна средства и нематеријална улагања

Некретнине и опрема су материјална средства која Национална корпорација држи за употребу у оквиру своје основне делатности и за која се очекује да ће се користити дуже од једног обрачунског периода.

Средства без физичке супстанце која се могу идентификовати, а која се поседују ради коришћења у производњи или снабдевању робом и услугама у сврхе изнајмљивања или за административне намене признају се као нематеријална имовина.

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

На основу материјалности, критеријум за признавање некретнина и опреме, као и нематеријалне имовине је просечна бруто зарада у Републици Србији у моменту набавке средства.

Некретнине, опрема и нематеријална улагања се иницијално евидентирају по набавној вредности која се састоји од фактурне вредности, увећане за све зависне трошкове, а умањене за трговинске попусте и рабате. Да би били признати у ову групу, потребно је да њихова набавна вредност буде виша од просечне зараде у Републици у моменту набавке средства.

Након почетног признавања, ставке некретнина и опреме и нематеријалних улагања накнадно се вреднују по својој набавној вредности умањеној за целокупну акумулирану амортизацију и акумулиране губитке због умањења вредности.

Обрачун амортизације некретнина и опреме и нематеријалних улагања се врши од почетка наредног месеца у односу на месец када средства постану расположива за коришћење.

Основицу за обрачун амортизације чини набавна вредност умањена за резидуалну вредност средства ако је она значајна.

Амортизација се обрачунава пропорционалном методом, применом стопа које се утврђују на основу процењеног корисног века употребе средстава и то у следећем опсегу:

- рачунари и ИТ опрема: од 5 до 10 година;
- намештај: 10 година;
- моторна возила: 7 година;
- мобилни телефони и уређаји: од 2 до 3 године и
- друга опрема: од 5 до 10 година

Корисни век употребе рефлектује период током којег Национална корпорација очекује да користи некретнину или опрему. Адекватност одређеног корисног века употребе се преиспитује на годишњем нивоу или када год постоји индикација да је дошло до значајне промене фактора који су представљали основ за одређивање корисног века трајања.

Корисни век употребе нематеријалних улагања Националне корпорације је процењен као ограничен. Нематеријална улагања са ограниченим веком употребе се амортизују током корисног економског века и процењује се њихово обезвређење онда када постоје индикације које указују на то да је нематеријално улагање обезвређено. Обрачун амортизације нематеријалних улагања врши се путем пропорционалне методе у року од 5 до 10 година.

Метод амортизације, корисни век и резидуална вредност се процењују на крају сваког извештајног периода и када је то потребно врши се њихова корекција проспективно.

Улагања на туђим основним средствима ради обављања делатности признају се и исказују се на посебном рачуну као основна средства под условом да се очекује да ће се користити дуже од једног обрачунског периода, као и да њихова набавна вредност буде виша од просечне зараде у Републици у моменту набавке средства

Амортизација улагања на туђим основним средствима врши се на основу процењеног века коришћења тих средстава, а који се утврђује у односу на трајање уговора са власником туђих средстава и/или у односу на период током којег Национална корпорација очекује да ће имати економских користи од улагања на туђим основним средствима.

3.7. Дугорочни финансијски пласмани

Дугорочни финансијски пласмани обухватају првокласне хартије од вредности, односно обвезнице Републике Србије са купоном, које су класификоване у складу са пословним моделом и карактеристикама уговорених новчаних токова, као хартије од вредности које се накнадно одмеравају по амортизованој вредности.

Приходи по основу камата се обрачунавају методом ефективне каматне стопе и исказују се у билансу успеха у оквиру позиције приходи од камата. Губици од обезвређења хартија од вредности се признају у билансу успеха у оквиру позиције расходи по основу обезвређења финансијских средстава, док се добици од укидања обезвређења признају у биланса успеха у оквиру прихода.

3.8. Потраживања

Потраживања по основу премије осигурања

Потраживања по основу премије осигурања представљају краткорочна потраживања и евидентирају се на терет рачуна потраживања, а у корист прихода.

Потраживања из специфичних послова (дати аванси за штете из осигурања)

Корпорација је у обавези да по основу исплате осигураног случаја плаћа пословним банкама месечне ануитете у динарској противвредности. По реализацији инструмената обезбеђења, банке су у обавези да укупну суму ануитета плаћених од стране Корпорације до момента продаје имовине и наплате по основу других инструмената обезбеђења уплате Корпорацији.

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

Остала потраживања из специфичних послова

Потраживања по основу накнаде за обраду захтева у износу од 30 ЕУР у динарској протоввредности на дан уплате, представљају краткорочна потраживања и евидентирају се на терет рачуна потраживања, а у корист прихода.

Потраживања за регресе

Након активирања полисе осигурања и исплате 75% нето губитка банци, Национална корпорација исплаћени износ потражује од дужника у судском поступку или на основу споразума, односно вансудског поравнања о добровољном измирењу обавеза.

У случају принудне наплате потраживања, ова потраживања се сматрају потенцијалним све до момента прве наплате на основу правноснажне судске пресуде, односно друге извршне исправе.

Потраживање које је настало на основу закљученог споразума са дужником, са роком измирења обавеза до једне године је краткорочно потраживање и по том основу настаје приход.

3.9. Краткорочни финансијски пласмани

Краткорочни финансијски пласмани обухватају финансијске пласмане чије се доспеће очекује у периоду који је краћи од једне године и који су у складу са захтевима МРС 1 рекласификовани у краткорочне.

3.10. Дефинисани планови доприноса

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

3.11. Дугорочне накнаде запосленима

Корпорација има обавезу исплате накнаде запосленима приликом одласка у пензију (отпремнина) у висини двоструког износа уговорене зараде запосленог, а која не може бити нижа од отпремнине утврђене у складу са Законом о раду. Корпорација може да обезбеди јубиларну награду поводом сваких 10 година рада код послодавца, у висини до 30% уговорене месечне зараде запосленог у Корпорацији.

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 јубиларну награду процена су од стране овлашћеног актуара. Приликом процене коришћена је стопа раста зарада од 7% и дисконтна стопа од 2,5% годишње и очекивана годишња флукуација радне снаге у посматраном периоду од 2%.

3.12. Техничке резерве

Утврђивање критеријума и начин обрачуна техничких резерви, регулисан је у Правилнику о техничким резервама, а у складу са прописима и општим принципима актуарске науке, савремене праксе у осигурању и међународним стандардима.

Резерве за преносну премију

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 и промену висине покрића у току трајања осигурања. Преносна премија се на овај начин преноси у приходе током трајања уговора о осигурању и признаје као приход од премије.

Резервисане штете

Резервисаним штетама, сматрају се

- 1) настале пријављене, а нерешене штете до краја текућег обрачунског периода
- 2) настале непријављене штете до краја текућег обрачунског периода

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

Резервисане настале непријављене штете утврђују се узимајући у обзир претходно искуство у вези са бројем штета, величином штета и периодом потребним за пријаву и решавање штета у зависности од карактеристика хомогене групе ризика и расположивих података.

Износи резервисаних насталих пријављених а нерешених штета и насталих непријављених штета коригују се коефицијентом резервације трошкова у вези са решавањем и исплатом штета.

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.

Резерве за неистекле ризике

Образују се у износу изнад резерви за преносне премије за покриће обавеза из осигурања које настају у наредном периоду, а по уговорима из текућег периода. Корпорација образује резерве за неистекле ризике ако утврди да је очекивани износ штета и трошкова у наредном периоду по уговорима из текућег периода виши од износа резерви за преносне премије по уговорима из текућег периода.

Резерве за изравнање ризика користе се за временско изравнавање тока штета.

3.13. Порез на добит, одложена пореска средства и обавезе

Порески расход је укупан износ пореза који се исказује при утврђивању нето добитка или губитка периода и који обухвата текући порез и одложене порезе.

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.

Одложени порези настају као резултат разлика по основу обавеза за порез из добитка који је утврђен према финансијском извештају и обавеза за порез из добитка који је утврђен према пореском билансу. То су, у ствари, износи који ће се платити или повратити у будућим периодима.

Ове разлике могу бити сталне и привремене. Привремене разлике су основица за обрачун одложених пореза. Одложени порез се обрачунава на привремене разлике које настају као

последица признавања одређених ставки прихода и расхода и у билансу успеха и у пореском билансу, али у различитим обрачунским периодима.

Привремене разлике могу да буду у облику опорезивих привремених разлика и одбитних привремених разлика. Опорезиве привремене разлике настају када је рачуноводствени добитак већи од опорезивог добитка и резултирају у одложеним пореским обавезама. Одложене пореске обавезе представљају износ пореза из добитка који се плаћају у наредним периодима по основу опорезивих привремених разлика.

Одбитне привремене разлике настају када је рачуноводствени добитак мањи од опорезивог добитка и резултирају у одложеним пореским средствима (унапред плаћени порези). Одложена пореска средства представљају износ пореза из добитка који се могу повратити у наредним периодима по основу:

- a) одбитних привремених разлика;
- b) неискоришћених пореских одбитака који се преносе у наредни период, и
- c) неискоришћених пореских кредита који се преносе у наредни период.

Одбитне привремене разлике су разлике које ће имати за резултат износе који се одбијају у утврђивању опорезивог добитка будућих периода, када се износ средстава или обавезе који је исказан у билансу стања поврати или измири.

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 имовине и обавеза, приходе и расходе у току извештајног периода, као и обелодањивање потенцијалних потраживања и обавеза на дан састављања финансијских извештаја. 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. Корпорација процењује економски век на основу тренутног стања средстава и расположивих информација.

4.2. Исправка вредности потраживања

Услед немогућности наплате потраживања, а након процене свих релевантих фактора који дају информације о очекиваном губитку (нпр. оспорена потраживања и судски поступци између Корпорације и дужника), историјско искуство наплате од дужника, као и типа потраживања,

Корпорација процењује колики проценат потраживања ће бити индиректно отписан или директно, уколико су се стекли услови за директан отпис у складу са усвојеним Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама.

4.3. Дугорочна резервисања

Као што је истакнуто у напомени 3.11., Корпорација у складу са прописима који се примењују у Републици Србији има обавезу исплате запосленима отпремнина приликом одласка у пензију након испуњених услова и по том основу врши дугорочна резервисања. Поред тога, врше се резервисања за јубиларне награде, а све у складу са прописима и Правилником о раду.

Обрачун резервисања се врши по методи кредитирања пројектоване јединице, а као резултат обрачуна се добија нето садашња вредност будућих обавеза за отпремнине и јубиларне награде, са циљем да се равномерно трошковима оптерети цео период у ком се они стварају. Актуарске претпоставке представљају најбоље процене варијабли које ће одредити коначни трошак резервисања.

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

Корпорација на сваки дан биланса врши процену/обрачун очекиваног кредитног губитка по основу држања обвезница Републике Србије са купоном, а које су класификоване као хартије од вредности које се накнадно одмеравају по амортизованој вредности и по том основу у билансу успеха могу настати губици по основу обезвређења ХоВ или добици по основу укидања обезвређења, односно доспећа пласмана.

БИЛАНС УСПЕХА

5. Пословни приходи

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Обрачуната премија осигурања стамбених кредита	817.457	646.088
Повећање резерви за преносну премију	-	(299.988)
Смањење резерви за преносну премију	51.482	-
Приходи од премије осигурања	868.939	346.100
Приходи од послова непосредно повезаних са пословима осигурања	11.114	20.229
Остали пословни приходи	-	505.568
Укупно:	880.053	871.897

Приходи од премије осигурања стамбених кредита признају се у износу обрачунате премије која је уговорена између Корпорације и банке умањене за износ премије која припада наредним обрачунским периодима у складу са периодима покривања ризика из одговарајућих уговора или пак увећане у ситуацији смањења резерви за преносну премију. Обрачуната премија осигурања у 2021.години износи 869.680 хиљада РСД и умањена је за ненаплаћену премију осигурања из 2021.године, а на основу одлуке УО о исправци вредности потраживања у износу од 52.223 хиљада РСД.

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 ЕУР-а по сваком обрађеном захтеву, у динарској противвредности на дан уплате, осим за кредите за куповину непокретности која се гради у складу са Законом о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности (“Сл. Гласник РС“, бр. 41/2018), а коју купује припадник снага безбедности.

6. Пословни (функционални) расходи

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Трошкови резервисања за изравнање ризика	98.165	-
Ликвидиране штете неживотних осигурања	72.582	-
Трошкови резервисања за штете из осигурања	130.707	-
Приходи од регреса штета	(1.367)	-
Укупно:	300.087	-

Пословни расходи представљају трошкове резервисања за изравнање ризика, ликвидираних штете неживотних осигурања и резервисања за штете из осигурања умањене за приходе од регреса штета и износе 300.087 хиљада РСД у 2021. години.

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

УО Националне корпорације је током 2021.године усвојио нови правилник о техничким резервама и у складу са њим обрачуната су, по први пут, резервисања за изравнање ризика у износу од 98.165 хиљада РСД.

Укупан износ ликвидираних (исплаћених) штета у 2021. години износи 120 хиљада ЕУР и 550 хиљада ЦХФ, односно 72.582 хиљаде РСД за 40 доспелих кредита (у 2020. години исплаћене штете су износиле 256 хиљада ЕУР и 197 хиљада ЦХФ, односно 51.497 хиљада РСД за 31 доспели кредит и биле су исказане у оквиру позиције смањења резервисања за штете из осигурања).

У 2021. години трошак резервисања за штете из осигурања износи 130.707 хиљада РСД, док у 2020.години Корпорација није имала пословне расходе, већ приходе од смањења резервисања за штете у износу од 502.480 хиљада РСД и приходе од регреса штета у износу од 3.088 хиљада РСД. Међутим, како технички није било изводљиво унети на позицију Пословни расходи (АОП 1016) податак са минусном ставком, а како би у коначном збиру био исправан Бруто пословни резултат, укупан износ од 505.568 хиљада РСД је приказан у делу биланса који се односи на пословне приходе у оквиру групе Остали пословни приходи.

7. Приходи од инвестирања средстава осигурања

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Приходи од камата –обвезнице РС РСД са купоном	93.930	88.569
Приходи од камата –обвезнице РС ЕУР са купоном	293.489	280.085
Укупно приходи од камата	387.419	368.654
Приходи од усклађ. вред. обвезница РС са купоном	6.428	-
Позитивне курсне разлике из активности инвестирања	1	125
Укупно	393.848	368.779

8. Расходи по основу инвестирања средстава осигурања

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Расходи од усклађ. вред. обвезница РС са купоном	8.703	31.030
Негативне курсне разлике из активности инвестирања	68	10
Укупно	8.771	31.040

Корпорација је применила захтеве МСФИ 9 на финансијске извештаје за 2020.годину и, у складу са пословним моделом и карактеристикама уговорених новчаних токова, класификовала обвезнице Републике Србије са купоном као хартије од вредности које се накнадно одмеравају по амортизованој вредности. Примењујући захтеве стандарда за умањење вредности финансијских средстава која се одмеравају по амортизованој вредности исказани су очекивани губици (расходи) по основу обезвређења обвезница РС са купоном.

9. Трошкови материјала, енергетских услуга и нематеријални трошкови

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Трошкови материјала	949	1.224
Трошкови осн.средстава мале вредности	883	296
Трошкови непроизводних услуга	16.299	21.905
Трошкови горива и енергије	1.747	1.501
Трошкови производних услуга	6.642	6.981
Трошкови рекламе и пропаганде	151	-
Трошкови репрезентације	200	86
Трошкови осигурања запослених	46	29
Трошкови дажбине,таксе, порези	2.926	3.345
Трошкови платног промета	286	322
Трошкови ревизије	478	500
Трошкови стручних часописа	404	405
Трошкови стручних семинара	143	79
Нематеријални трошкови	1.578	1.017
Укупно	32.732	37.690

10. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични трошкови

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Трошкови бруто зарада	86.283	81.138
Трошкови доприноса на терет послодавца	14.482	13.544
Трошкови осталих личних примања	2.216	1.862
Укупно:	102.981	96.544

11. Остали трошкови управе и остали трошкови спровођења осигурања

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Трошкови накнаде за уговоре	1.618	2.498
Трошкови накнаде за Управни и Надзорни одбор (напомена 29)	7.225	7.229
Укупно:	8.843	9.727

Остали трошкови спровођења осигурања износе 4.332 хиљаде РСД и односе се на трошкове резервисања за отпремнине за одлазак у пензију и трошкове резервисања за јубиларне награде (у 2020. години су износили 7.912 хиљаде РСД).

12. Финансијски приходи, осим финансијских прихода по основу инвестиционе активности

Ови финансијски приходи обухватају позитивне курсне разлике, осим позитивних курсних разлика из активности инвестирања и износе 35.568 хиљада РСД (у 2020.години су износили 13.545 хиљада РСД).

13. Финансијски расходи, осим финансијских расхода по основу инвестиционе активности

Ови финансијски расходи обухватају негативне курсне разлике, осим негативних курсних разлика из активности инвестирања и расходе камата, и износе 8.972 хиљада РСД (у 2020.години су износили 12.700 хиљада РСД).

14. Приходи од усклађивања вредности потраживања и др. имовине и остали приходи

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Приходи од усклађивања вредности потраживања и друге имовине	18	-
Остали приходи	4.245	24
Укупно	4.263	24

Остале приходе чине приходи од укидања дугорочних резервисања и остали непоменути приходи.

15. Расходи по основу обезвређења потраживања и др. имовине

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Расходи по основу обезвређења потраживања и др.имовине	192.337	353.231
Укупно	192.337	353.231

Расходи по основу обезвређења потраживања настали су као последица исправке вредности спорних потраживања по основу ненаплаћене премије осигурања из ранијих година, накнаде за обраду захтева, као и датих аванса за штете из осигурања.

Комисија за попис потраживања и обавеза је утврдила да није извршена наплата премија осигурања и накнада за обраду захтева у предвиђеним роковима, као и да се на основу поступања дужника могло основано очекивати да неће испунити своју обавезу повраћаја ануитета, односно датих аванса за штете из осигурања по одбијеним полисама осигурања, те је поднела извештај Управном одбору и предложила исправку вредности у складу са Правилником о рачуноводству и рачуноводственим политикама. Управни одбор Националне корпорације је донео одлуку о индиректном отпису спорних потраживања у износу од 192.337 хиљада РСД (25.707 хиљада РСД исправљено спорно потраживање за премију осигурања из ранијих година, 1.050 хиљада РСД исправљено спорно потраживање за накнаду за обраду

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

захтева и 165.580 хиљада РСД исправљено спорно потраживање за ануитете, односно дате авансе за штете из осигурања).

16. Порез на добит и исправке грешака из ранијег периода

Опорезива добит на дан 31. децембар 2021. године према Пореском билансу износи 317.720 хиљада РСД.

Порез на добит је исказан у Пореској пријави Корпорације за 2021. годину, као што следи:

У хиљадама РСД	2021.	Измењена пореска пријава 2020.	2020.
Добит пословне године пре опорезивања	639.989	697.724	697.724
Камате због неблаговремено плаћених пореза, доприноса и др. јавних дажбина	-	3	3
Трошкови који нису настали у сврху обав.дел.	4.654	-	-
Примања запосленог, обрачуната а неисплаћена	-	40	40
Отпремнине обрачунате, а неисплаћене	3.570	6.801	6.801
Примања запосленог, обрачуната, а исплаћена	(40)	-	-
Обрачуната амортизација у фин.извештајима	10.033	7.677	7.677
Обрачуната амортизација за пореске сврхе	(9.400)	(7.580)	(7.580)
Расход по основу исправ.вред.појединачних потраж. ако од рока за њихову наплату није прошло најмање 60 дана	52.191	-	-
Дуг.резервисања која се не признају у пор.периоду	735	1.111	1.111
Дуг.резервисања искоришћена у пор.периоду	(481)	(90)	(90)
Расходи по основу обезвређења имовине	8.703	31.029	-
Расходи по основу обезвређења имов. који се признају у пореском периоду за који се подноси порески биланс, а у коме је та имовина отуђена, употребљена	(934)	-	-
Исправке вр.потраживања која су била призната као расход, а нису испуњени услови из чл.16. Закона	-	846	846
Приходи од камата по основу дужничких ХоВ РС	(387.419)	(368.654)	(368.654)
Приходи по основу неискоришћених дугорочних резервисања која нису била призната као расход у пор.периоду у коме су извршена	(3.881)	-	-
Опорезива добит	317.720	368.907	337.878
Обрачунат порез по пореској стопи од 15%	47.658	55.336	50.682
Пореска обавеза на дан 31. децембар	47.658	55.336	50.682

Корпорација је у 2021.години уплатила аконтацију пореза на добит у износу 50.682 хиљаде РСД. Накнадном провером Корпорација је утврдила да је плаћен мањи износ пореза на добит за 2020.годину и у фебруару 2022.године је поднела измењену пореску пријаву, по којој коначна обавеза за 2020.годину износи 55.336 хиљада РСД. Након тога, у 2022.години измирено је дуговање по основу коначне обавезе за порез на добит за 2020.годину у износу од 4.654 хиљаде РСД, разлика за месечне аконтације за 2021.годину у износу 4.654 хиљаде РСД, као и припадајућа затезна камата.

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

По измењеној пореској пријави за 2020.годину, Корпорација је платила аконтационо порез у износу 55.336 хиљада РСД. Како коначна обавеза за 2021.годину износи 47.658 хиљаде РСД, потраживање за више плаћен порез из резултата је 7.678 хиљада РСД.

Компоненте одложених пореских средстава и обавеза

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Почетно стање 1.1.	2.062	2.310
Одложена пореска средства - отпремнине за одл. у пензију	(43)	1.020
Одложена пореска средства - отпремнине за јуб. награде	38	153
Одложена пореска средства - разлика рач. и пореске амортизације - претходна година	-	(1.421)
Укупно одложена пореска средства	2.057	2.062
Почетно стање 1.1.	3.130	61.438
Одложене пореске обавезе - разлика рач. и пореске амортизације	(2.356)	847
Одложене пореске обавезе – по основу ХоВ расположивих за продају - претходна година	-	(59.155)
Укупно одложене пореске обавезе	774	3.130
Одложена пореска средства на 31.децембар	1.283	-
Одложене пореске обавезе на 31.децембар	-	1.068

У складу са МРС 12 обавезно је пребијање одложених пореских средстава и обавеза.

Пребијање одложених пореских средстава и обавеза:

Одложена пореска средства 2021.година	2.057
Одложене пореске обавезе 2021.година	(774)
Укидање одл.пор.обавезе из 2020.године	1.068

Добитак по основу креирања одложених пореских средстава и смањења одложених пореских обавеза	2.351
--	-------

На дан 31.децембра 2020.године постојао је губитак по основу смањења одложених пореских средстава из претходних година и креирања одложених пореских обавеза у износу од 1.095 хиљада РСД.

БИЛАНС СТАЊА

17. Некретнине и опрема, улагања у туђа основна средства и нематеријална улагања (софтвери)

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

	Опрема – основна средства	Улагања у туђе некретнине, постројења и опрему	Основна средства и нематеријална улагања у припреми	Укупно основ.сред.,улагање у туђа ос.сред.и ос.сред. и немат ул.у припреми	Софтвер и остала права
	I	II	III	I+II+III	IV
Набавна вредност					
Стање 1. јануара 2020. године	28.377	53.924	16.396	98.697	24.269
Отписана и искњижена осн. средс и немат. улагања у 2020.години	-			-	-
Набавке у току године	5.867			5.867	9.291
Преноси	13.172		(16.396)	(3.224)	3.223
Стање 31. децембра 2020. године	47.416	53.924	-	101.340	36.783
Набавке у току године	541			541	5.398
Преноси	-			-	-
Отписана и искњижена основна средства у 2021.години	(3.121)			(3.121)	(8.917)
Стање 31. децембра 2021. године	44.836	53.924	-	98.760	33.264
Исправка вредности					
Стање 1. јануара 2020. године	22.069	49.353	-	71.422	24.269
Корекција почетног стања 1.1.2020.	(1.787)	(10.938)		(12.725)	(2.495)
Амортизација текуће године	4.928	1.410		6.338	1.339
Отписана и искњижена осн. средс и немат. улагања у 2020.години	-	-		-	
Стање 31. децембра 2020. године	25.210	39.825	-	65.035	23.113
Амортизација текуће године	5.431	1.410		6.841	3.192
Отписана и искњижена основна средства у 2021.години	(3.121)			(3.121)	(8.917)
Стање 31. децембра 2021. године	27.520	41.235	-	68.755	17.388
Садашња вредност:					
Стање 31. децембра 2020. године	22.206	14.099	0	36.305	13.670
Стање 31. децембра 2021. године	17.316	12.689	0	30.005	15.876

Трошкови амортизације за опрему, улагања у туђа основна средства и нематеријална улагања (софтвери) у 2021.години износе 10.033 хиљаде РСД (у 2020. години су износили 7.677 хиљада РСД).

18. Дугорочни финансијски пласмани

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Обвезнице РС са купоном	13.605.774	13.902.756
Укупно	13.605.774	13.902.756

У 2021. години структура пласмана у смислу рочности иде у корист дугорочних пласмана у ХоВ, док је истовремено већи проценат улагања у валутно индексиране ХоВ, како би се смањила изложеност девизном ризику у односу на обавезе које је Корпорација преузела осигурањем кредита исказаних у валути.

Обвезнице РС са купоном:

Вредност обвезница РС са купоном:

У хиљадама РСД	2021.	2020.
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње (пребачене на краткорочне) 230217	-	1.192.154
10.год.обвезнице са 1 купоном годишње 170717	883.728	880.265
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње (пребачене на краткорочне) 240717	-	2.356.787
7.год.обвезнице са 1 купоном годишње 130618	832.533	832.519
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 180418	736.044	735.822
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 210218	468.979	470.600
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 310119	1.382.839	1.382.817
7.год.обвезнице са 1 купоном годишње 050919	649.230	654.796
7.год.обвезнице са 1 купоном годишње 071119	776.634	787.696
20.год. обвезнице са 1 купоном годишње 310120	1.066.029	1.068.766
12.год. обвезнице са 1 купоном годишње 280220	1.927.627	1.929.272
3.год. обвезнице са 1 купоном годишње 060420	1.010.583	1.009.156
2.год. обвезнице са 1 купоном годишње (пребачене на краткорочне) 270520	-	602.106
12.год. обвезнице са 1 купоном годишње 260321	1.737.191	-
12.год. обвезнице са 1 купоном годишње 090721	939.735	-
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 260121	725.635	-
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 240821	468.987	-
Укупно обвезнице РС са купоном	13.605.774	13.902.756

У складу са МРС 1 који захтева систематизацију према року наплативости, односно степену очекиване или потенцијалне ликвидности средстава, и року измирења обавеза, дугорочни финансијски пласмани којима је очекиван рок наплативости краћи од годину дана,

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

рекласификовани су у краткорочне финансијске пласмане. Извршена је рекласификација три купонске обвезнице чија се наплативост очекује у периоду крајем од годину дана.

19. Потраживања

Преглед потраживања:

	у хиљадама РСД					
	2021			2020		
	Потраживање	Испр.вред.	Стање на дан 31.12.2021.	Потраживање	Испр.вред.	Стање на дан 31.12.2020.
Потраж. за премију осигурања	77		77	779	-	779
Потраж. за прем.осигурања-спорна	141.022	140.888	134	88.810	63.088	25.722
Дати аванси за штете из осигурања	911.379	5.707	905.672	1.122.807	5.613	1.117.194
Дати аванси за штете из осигурања-спорни	461.723	461.723		290.711	290.711	-
Потраж. за накнаду за обраду захтева- спорна	3.076	3.055	21	2.532	2.023	509
Потраживања из пословања:	1.517.277	611.373	905.904	1.505.639	361.435	1.144.204
Потраж. од Завода за здрав.осигурање	106	-	106	144	-	144
Дати депозити	4	-	4	4	-	4
Потраживања за више плаћен порез на добитак	7.678	-	7.678	17.011	-	17.011
Укупно:	1.525.065	611.373	913.692	1.522.798	361.435	1.161.363

Неусаглашена потраживања и обавезе

Корпорација на дан 31.12.2021. године има неусаглашена потраживања са Ерсте банком, Банка Интезом и ОТП банком по различитим основама:

- Са Ерсте банком по основу датих аванса за штете из осигурања, који се односе на плаћене ануитете по доспелим кредитима за 28 кредита у износу од 288 хиљада ЕУР и 356 хиљада ЦХФ, који на дан 31.12.2021. године вреде 74.304 хиљаде РСД, по основу накнаде за обраду захтева за 4 кредита у износу од 120 ЕУР-а, односно 14 хиљада РСД, и по основу премије осигурања за 30 осигураних кредита у износу од 30 хиљада ЕУР-а, односно 3.558 хиљада РСД.

Дана 15.12.2020. године Ерсте банка је уплатила Корпорацији 12.347 хиљада РСД и доставила Изјаву о компензацији међусобно доспелих обавеза, што је рачуноводствено евидентирано на примљене авансе, до окончања судског спора који је започет у децембру 2020.године.

- Са Банка Интезом по основу премије осигурања за 827 осигураних кредита у износу од 1.037 хиљада ЕУР-а, односно 122.623 хиљаде РСД, по основу накнаде за обраду захтева за 851 кредит у износу од 25 хиљада ЕУР-а, односно 3.002 хиљаде РСД, као и по основу плаћених ануитета по доспелим кредитима за 109 кредита у износу од 1.222 хиљаде ЕУР и 688 хиљада ЦХФ, који на дан 31.12.2021. године вреде 221.839 хиљада РСД.

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

- Са ОТП банком по основу премије осигурања за 136 осигураних кредита у износу од 126 хиљада ЕУР-а и 300 ЦХФ, односно 14.841 хиљада РСД, по основу накнаде за обраду захтева за 17 кредита у износу од 510 ЕУР-а, односно 60 хиљада РСД, као и по основу плаћених анuitета по доспелим кредитима за 93 кредита у износу од 800 хиљада ЕУР и 629 хиљада ЦХФ, који на дан 31.12.2021. године вреде 165.580 хиљада РСД. Банка није одговорила на послате ИОС-е до дана биланса, односно краја пописа, али су у марту 2022.године стигли делимично потврђени ИОС-и за премију осигурања у износу 109 хиљада ЕУР, као и потврђени ИОС-и за плаћене анuitете и накнаде за обраду захтева.

Укупан износ неусаглашених потраживања представља 28% укупног износа потраживања, док је однос броја неусаглашених потраживања према укупном броју 76%.

20. Краткорочни финансијски пласмани

У складу са МРС 1, на дан 31.12.2021. године, извршена је рекласификација у краткорочне финансијске пласмане три купонске обвезнице РС, односно њиховог дела који доспева до једне године, јер се наплативост истих очекује у периоду краћем од годину дана.

Краткорочни финансијски пласмани се односе на:

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Обвезнице РС са купоном	4.168.362	1.965.909
Укупно	4.168.362	1.965.909

Обвезнице РС са купоном, део који доспева до једне године:

У хиљадама РСД	Вредност на дан	
	31.12.2021.	Датум доспећа
2.год.обвезнице са 1 купоном годишње 270520	605.277	7.5.2022
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 230217	1.196.430	23.2.2022
5.год. обвезнице са 1 купоном годишње 240717	2.366.655	24.7.2022
	4.168.362	

21. Готовина и готовински еквиваленти

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Текући рачун у динарима	265.490	1.039.864
Текући рачуни у иностраној валути	104.407	534.154
Благајна	40	40
Укупно:	369.937	1.574.058

Динарски и девизни рачуни Корпорације воде се код Управе за трезор.

22. Активна временска разграничења

У 2021.години Корпорација нема активних временских разграничења, док су у 2020.години износила 10 хиљада РСД.

23. 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 2021. годину, Управни одбор Корпорације је 27. маја 2021. године донео Одлуку да се капитал Корпорације у 2021. години увећа за 50% остварене добити из 2020.године и нераспоређене добити из ранијих година, односно у износу 329.442.422,85 РСД, а да се 50% добити из 2020.године и нераспоређене добити из ранијих година, односно 329.442.422,85 РСД уплати у буџет РС. Напомињемо да је Влада Републике Србије решењем 05 41-6456/2021 од 9.7.2021. године дала сагласност на одлуку Управног одбора Корпорације и да је Агенција за привредне регистре 20. јула 2021. године донела Решење о извршеном упису капитала.

Капитал Корпорације чини:

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Државни капитал	11.969.341	11.639.899
Нераспоређени добитак ранијих година	-	12.938
Нераспоређени добитак текуће године	594.683	645.947
Стање на дан 31.децембар	12.564.024	12.298.784

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 03.12.2020. године закључком Владе 05 Број: 420-9858/2020 сагласност на повећање обима обавеза које произилазе из обављања делатности Корпорације, тако да номинални износ обавеза може бити највише до двадесет један пут већи од износа капитала Корпорације, за период од 01.јануара до 31. децембра 2021. године.

Номиналним износом обавеза Корпорације се сматра 75% преосталог дуга по стамбеним кредитима који су осигурани код Националне корпорације, а који је утврђен на основу

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

достављених потврда / информација банака о преосталом дугу по стамбеним кредитима који су осигурани код Националне корпорације.

На дан 31. децембар 2021. године показатељ односа потенцијалних обавеза и основног капитала износи 17,21 што је испод максималног коефицијента утврђеног закључком Владе РС.

У хиљадама ЕУР	2021.	2020.
Вредност осигураних кредита	2.452.341	2.459.404
Потенцијалне обавезе (75% вредности осигураних кредита)	1.839.256	1.844.553
Капитал	106.853	104.599
Однос потенцијалних обавеза и капитала	17,21	17,63

24. Резерве за изравнање ризика

Корпорација је у 2021. години образовала нову врсту резерви неживотног осигурања, а која се користи за временско изравнавање тока штета и износи 98.165 хиљада РСД.

25. Друга дугорочна резервисања

Друга дугорочна резервисања се односе на резервисања за отпремнине за одлазак у пензију и резервисања за јубиларне награде и износе 13.715 хиљада РСД (у 2020. години износила су 13.746 хиљада РСД).

26. Краткорочне обавезе

Краткорочне обавезе у 2021. години износе 22.526 хиљада РСД, а чине их краткорочне обавезе из пословања и примљени аванси у износу од 13.217 хиљада РСД (за 2020. годину 13.199 хиљада РСД), као и обавезе за порез из резултата у износу од 9.309 хиљада РСД које су настале као последица накнадно утврђене обавезе за мање плаћен порез на добит за 2020. годину, као и разлике за мање плаћене месечне аконтације за 2021. годину (напомена 16).

27. Резерве за преносну премију и резервисане штете неживотних осигурања

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Преносна премија неживотних осигурања	5.744.062	5.795.544
Резервисане штете неживотних осигурања	662.437	531.730
	6.406.499	6.327.274

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

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Стање на дан 1. јануар	5.795.544	5.495.556
Повећање у току године	-	299.988
Смањење у току године	(51.482)	-
Стање на дан 31. децембар	5.744.062	5.795.544

Основицу за обрачун преносне премије чине све наплаћене премије за активне кредите којима је датум отпочињања осигурања у години за коју се врши обрачун (година почетка покрића).

Резервисане штете по уговорима у неживотном осигурању увећане за трошкове у вези са решавањем и исплатом штета су дате у следећој табели:

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Резерве за настале пријављене штете, а нерешене штете	509.567	409.023
Резерве за настале непријављене штете	152.870	122.707
Укупно резервисање за штете	662.437	531.730

Резервисања за штете на дан 31. децембра 2021. године износе 662.437 хиљада РСД (31. децембра 2020. године су износила 531.730 хиљада РСД). Резерве за настале пријављене а нерешене штете на дан 31. децембра 2021. године су обрачунате за 560 доспелих кредита (на дан 31. децембра 2020. године су обрачунате за 568 доспелих кредита).

Промене на резервисаним штетама по уговорима у неживотном осигурању дате су у следећој табели:

У хиљадама РСД	2021.	2020.
Стање на дан 1. јануар	531.730	1.085.707
Повећање резервисања за штете	130.707	-
Смањење резервисања за штете	-	(553.977)
Стање на дан 31. децембар	662.437	531.730

28. Потенцијалне обавезе и потраживања

Сходно уговорима склопљеним са пословним банкама Корпорација је осигурала 105.179 стамбених кредита, укупне вредности 3.537.755.324,51 ЕУР.

На дан 31. децембар 2021. године, против Националне корпорације за осигурање стамбених кредита води се четири судска парнична поступка:

Тужилац „Banca Intesa a.d. Beograd“, вредност спора је 100.001,00 евро, процена исхода на штету Корпорације је 50%, са пуним ефектом;

Тужилац М. Д., вредност спора је 1.770.000,00 динара, процена исхода на штету Корпорације је 50%, са пуним ефектом;

Тужилац Ж. Ш., вредност спора је 21.320,58 евра, процена исхода на штету Корпорације је 50%, са пуним ефектом;

Тужилац С. Б., вредност спора је 40.100,00 евра, процена исхода на штету Корпорације је 50%, са пуним ефектом.

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

Укупна вредност у динарима на дан 31.12.2021. године по средњем курсу НБС износи 20.750.287,00 динара.

Национална корпорација води парнични поступак против:

„Erste banka a.d. Beograd“, вредност спора је 72.520.816,76 динара, процена исхода на штету Корпорације је 50%. Имајући у виду да је Корпорација тужилац, у случају негативног исхода, постојала би обавеза на накнаду трошкова поступка.

„Banca Intesa a.d. Beograd“ (противтужба), противтужбени захтев у висини 1.996.726 евра и 688.118,80 швајцарских франака и 382.472,03 динара, процена исхода на штету Корпорације је 50%. Имајући у виду да је Корпорација тужилац, у случају негативног исхода, постојала би обавеза на накнаду трошкова поступка.

Укупна вредност у динарима на дан 31.12.2021. године по средњем курсу НБС износи 385.879.518,00 динара.

Национална корпорација води 72 парнична судска поступка против дужника – корисника кредита за износ који представља 75% исплаћеног нето губитка банке по полиси осигурања. Укупан утужени износ у валути у којој је исказан тужбени захтев је 162.635,00 евра и 1.505.074,00 швајцарских франака.

Процена исхода на штету Корпорације је 50%. Имајући у виду да је Корпорација тужилац, у случају негативног исхода, постојала би обавеза на накнаду трошкова поступка.

Укупна вредност у динарима на дан 31.12.2021. године по средњем курсу НБС износи 190.157.766,00 динара.

29. Односи са повезаним странама – Република Србија

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

У хиљадама РСД	31.12.2021.	31.12.2020.
БИЛАНС СТАЊА		
Потраживања		
Обвезнице РС са купоном-дугорочне (напомена 18)	13.605.774	13.902.756
Обвезнице РС са купоном – део који доспева до 1 год. (напомена 20)	4.168.362	1.965.909
Обавезе		
Уплата 50% добити у буџет РС (напомена 23)	(329.442)	(393.263)
Укупно	17.444.694	15.475.402
Потраживања- нето	17.444.694	15.475.402
БИЛАНС УСПЕХА		
Приходи од инвестирања средстава (напомена 7)	393.848	368.779
Расходи о инвестирања средстава (напомена 8)	(8.771)	(31.040)
Трошкови накнада –Управни и Надзорни одбор (напомена 11)	(7.225)	(7.229)
Нето приходи	377.852	330.510

30. Повезана правна лица

Корпорација нема повезаних правних лица.

31. Управљање ризицима

Најзначајнији ризици у пословању Корпорације су: ризик осигурања, финансијски ризици који подразумевају ризик ликвидности и тржишни ризици (каматни, валутни, ризик од промене цена хартија од вредности, ризик промене цена непокретности), оперативни ризик, ризик рочне и структурне неусклађености имовине са обавезама, правни ризик и репутациони ризик.

Ризик осигурања

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

Ризик осигурања произлази из немогућности да се адекватно реагује на преузете ризике, а посебно у смислу постојања довољног износа резерви за покриће обавеза, као и расположивости података о кредитима за које се потенцијално може покренути поступак наплате по полиси осигурања услед неуредног измиривања обавеза од стране корисника кредита.

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, и путем наведеног решења постоји и могућност праћења квалитета осигураног портфолиа Корпорације у реалном времену.

На дан састављања биланса Национална корпорација има у својој евиденцији 429 доспела стамбена кредита што чини 0,29% броја укупног осигураног портфолија стамбених кредита.

Уговором о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита који је Корпорација потписала са банкама дефинисано је да у случају проглашења кредита доспелим у целости Корпорација до спровођења продаје хипотековане непокретности банци уместо клијента плаћа износе месечног 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 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.

Ризик ликвидности

Ризик ликвидности представља могућност настанка негативних ефеката на финансијски резултат услед неспособности испуњења доспелих обавеза.

Криза ликвидности може резултирати смањењем нивоа улагања на тржишту капитала, драстичним падом референтних каматних стопа уз повећање ризика премија на међубанкарске каматне стопе и нестабилностима на тржишту хартија од вредности.

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

На дан 31.12.2021. године утицај овог ризика на пословање Корпорације је релативно низак, с обзиром да Корпорација има у својој евиденцији 429 кредита проглашена доспелим у целости, наспрам осигураног портфолиа од 105.179 осигураних 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 преструктурирања 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. Такође, на смањење овог ризика велики утицај је имало доношење и примена Закона о конверзији стамбених кредита индексираних у швајцарским францима („Службени гласник РС“, бр. 31/2019).

Тржишни ризици

Каматни ризик је ризик могућности настанка негативних ефеката на финансијски резултат и капитал Корпорације услед промене каматних стопа које банке обрачунавају на кредите осигуране у Корпорацији, као и промене каматних стопа на пласирана средства Корпорације.

Валутни ризик је ризик да ће доћи до промене вредности финансијских инструмената приликом промена девизног курса. Корпорација је изложена овом ризику кроз пласмане у хартије од вредности и у делу обезвређивања имовине везане за националну валуту у случају раста вредности ЕУР, као и услед раста вредности валуте ЦХФ у односу на ЕУР који има изузетно велики утицај на висину осигураног портфолија, а самим тим и на висину законом прописаног потребног капитала.

Национална корпорација, у складу са законом, слободна новчана средства пласира у државне записе Републике Србије и државне обвезнице Републике Србије са купоном. У валутно индексираним хартијама од вредности је пласирано око 80% укупно пласираних 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 ЕУР-а.

Други аспект валутног ризика се односи на промене висине укупне осигуране суме услед валутне структуре портфолија. Валутна структура осигуране суме има значајан утицај на раст укупне осигуране суме. Раст вредности валуте ЦХФ у односу на ЕУР има изузетно велики утицај на висину осигураног портфолија, а самим тим и на висину законом прописаног потребног капитала. Поред утицаја на висину портфолија постоји и утицај на висину месечних задужења појединачних корисника осигураних кредита због раста вредности кредита у ЦХФ. Корпорација се приликом увођења производа осигурање кредита индексираних у валути ЦХФ одлучила за 0,45% вишу премијску стопу за кредите пласиране у ЦХФ валути. Међутим, доношење и примена Закона о конверзији стамбених кредита индексираних у швајцарским францима („Службени гласник РС“, бр. 31/2019) је значајно умањило овај валутни аспект ризика кредита који су иницијално били осигурани у валути ЦХФ.

Ризик од промене цена хартија од вредности је ризик губитка који произлази из промене цене финансијског инструмента. Национална корпорација, у складу са законом, слободна новчана средства пласира у државне записе Републике Србије и државне обвезнице Републике Србије са купоном.

Ризик промене цена непокретности је ризик који представља резултат односа понуде и тражње на тржишту непокретности, прописа о принудној продаји непокретности који омогућавају продају по ценама нижим од процењене тржишне вредности, као и присутног, од стране овлашћених проценитеља, тренда исказивања нижих тржишних вредности предмета обезбеђења у процесу принудне наплате из предмета хипотеке у односу на процене тржишних вредности у тренутку одобрења кредита.

С тим у вези, Корпорација је почетком 2012. године развила индекс цена непокретности ДОМех због идентификованих промена цена непокретности 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 2021. године у односу на просечну цену по м² из 2020. године евидентиран благ тренд раста цена што утиче позитивно на смањење наведеног ризика.

Корпорација сагледава и утицај ризика пада цена некретнина на пословање Корпорације, који је уочен у поступцима продаје зложених 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 проценитеља. Цена по којој се хипотекована непокретност продаје може бити умањена до 60% тржишне вредности утврђене на описани начин. Корпорација предузима све расположиве мере да на правиан 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 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 проценитељ.

Оперативни ризик

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

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

Ризик рочне и структурне неусклађености имовине са обавезама

Ризик рочне и структурне неусклађености имовине са обавезама проистиче из неспособности Корпорације да благовремено и у целини измирује доспеле обавезе, као и будуће обавезе Корпорације.

Управљање овим ризиком подразумева адекватну процену имовине и обавеза, односно, садашњих и будућих прихода и расхода, управљање активом и пасивом у ширем смислу (у вези са тржишним ризиком: каматни, валутни, ризик од промене цена хартија од вредности, ризик промене цена непокретности), примену адекватне политике ради обрачуна исправке вредности за доспела ненаплаћена потраживања, евиденцију о изложености укупном ризику према броју дана кашњења и износу доспелог дуга.

У ужем смислу, овај ризик најчешће значи солвентност и ливидност.

Правни ризик

Као најважнији правни ризици регистровани су ризици у вези са поступањем у поступцима јавних набавки, ризици у погледу радноправних односа, ризик губитака из судских спорова и ризик у поступку давања сагласности на продају хипотековане непокретности.

Корпорација континуирано примењује мере за управљање наведеним ризицима, врши редовно рангирање ризика, има предвиђене рокове за извршење и праћење извршења мера, као и именоване одговорне особе.

Као резултат наведених радњи, усвојени су интерни акти и процедуре и ангажовани правни заступници у судским споровима у којима постоји ризик од негативног материјалног ефекта за Корпорацију.

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 приходе, као и раст капитала Корпорације. Он се одражава на способност Корпорације да успоставља

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

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.

Корпорација управља ризицима у складу са Стратегијом управљања ризицима за период 2021-2023. године (даље: Стратегија). Наведени акт представља стратешки документ чија је сврха да побољша, унапреди и олакша остваривање стратешких циљева и мисије и визије Корпорације кроз управљање претњама и коришћењем шанси, односно кроз стварање окружења које доприноси већем квалитету и резултатима свих активности, на свим нивоима управљања.

32. Догађаји после датума биланса стања и сталност пословања

Након датума биланса стања, а пре одобравања финансијских извештаја настали су догађаји који су пружили доказе о околностима које су већ постојале на датум биланса стања, па је Корпорација извршила корекције износа који су већ признати у финансијским извештајима:

- наплата исправљених потраживања по основу накнаде за обраду захтева износи 7 хиљада РСД
- наплата исправљених потраживања по основу премије осигурања износи 133 хиљаде РСД
- измена пореске пријаве пореза на добит за 2020.годину је корективни догађај којим је повећана пореска обавеза за 2020. годину у износу од 4.654 хиљада РСД и створен расход у 2021.години по основу исправке грешке из ранијих година која није материјално значајна

Национална корпорација ће наставити са пословањем у догледној будућности.

33. Девизни курсеви

Девизни курс утврђен на међубанкарском састанку девизног тржишта примењен на прерачун позиција биланса стања на дан 31. децембра 2021. и 2020. године за дате валуте износи:

Валута	31.12.2021.	31.12.2020.
EUR	117,5821	117,5802
CHF	113,6388	108,4388

В.д. директора

Гордана Камиџорац Лукач