

**НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА
ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА**

**Финансијски извештаји
31.децембар 2019. године**

Београд, април 2020. године

САДРЖАЈ

Финансијски извештаји	страна
1. Биланс успеха	3
2. Биланс стања	4
3. Извештај о променама на капиталу	5
4. Извештај о токовима готовине	6
5. Извештај о осталом резултату	7
6. Напомене уз финансијске извештаје	8 - 40

БИЛАНС УСПЕХА
у периоду од 1.јануара до 31.децембра 2019.године

(У хиљадама динара)	Напомена	2019.	2018.
Пословни (функционални) приходи	5	881.948	804.480
Приходи од премије осигурања	5	854.642	768.691
Приходи од послова непосредно повезаних са пословима осигурања	5	27.306	35.789
Остали пословни приходи	5	-	-
Пословни (функционални) расходи	6	(247.947)	(21.665)
Бруто пословни резултат - добит		634.001	782.815
Приходи од инвестирања средстава осигурања	10	408.826	455.320
Расходи по основу инвестирања средстава осигурања	11	(4.091)	(43.943)
Добитак/(губитак) из инвестиционе активности		404.735	411.377
Трошкови спровођења осигурања		(137.078)	(132.023)
Трошкови амортизације	13	(5.649)	(5.240)
Трошкови матер.енерг.услуга и нематеријални трошкови	7	(30.254)	(30.915)
Трошкови зарада,накнада зарада и остали лични трошкови	8	(88.995)	(86.683)
Остали трошкови управе	9	(8.816)	(8.739)
Остали трошкови спровођења осигурања	9	(3.364)	(446)
Пословна добит/(губитак)- нето пословни резултат		901.658	1.062.169
Финансијски приходи, осим фин. прихода по основу инвестиционе активности	10.1	39.369	54.947
Финансијски расходи, осим фин.расхода по основу инвестиционе активности	11	(87.411)	(23.285)
Приходи од усклађивања вред.имовине и остали приходи	10.2	628	2.559
Расходи по основу обезвређивања имовине остали расходи	11	(798)	-
Остали приходи		164	-
Добитак из редовног пословања пре опорезивања	12	853.610	1.096.390
Порез на добитак	12	(67.693)	(98.237)
Добитак/(губитак) по основу креирања одложених пор. средстава и одложених пореских обавеза	12	608	(150)
Нето добитак		786.525	998.003

Напомене на наредним странама
чине саставни део ових финансијских извештаја

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

БИЛАНС СТАЊА
на дан 31.децембар 2019.године
(У хиљадама динара)

	Напомена	2019.	2018.
АКТИВА			
Стална имовина		11.665.437	11.840.214
Софтвер и остала права	13	3.223	34
Некретнине, постројења, опрема	13	24.051	16.494
Дугорочни финансијски пласмани	14	11.635.853	11.821.544
Остала дугорочна средства	21	-	440
Одложена пореска средства	12	2.310	1.702
Обртна имовина		7.318.459	6.880.728
Потраживања	15	1.585.748	2.247.815
Потраживања за више плаћен порез на добит	12	30.544	-
Краткорочни финансијски пласмани	16	3.060.170	4.084.999
Готовина и готовински еквиваленти	17	2.641.987	547.914
Активна временска разграничења		10	-
Укупно актива		18.983.896	18.720.942
ПАСИВА			
Капитал	18	12.336.566	12.025.371
Државни капитал	18	11.246.637	10.747.635
Нереализован добитак по основу ХоВ расположивих за продају	18	335.213	279.733
Нереализован губитак по основу ХоВ расположивих за продају	18	(31.809)	-
Нераспоређени добит текуће године	18	786.525	998.003
Резервисања и обавезе		6.647.330	6.695.571
Друга дугорочна резервисања	19	5.924	2.560
Одложене пореске обавезе	12	59.155	49.365
Обавезе за премије, зараде и друге обавезе	20	988	1.128
Обавезе за порез из резултата		-	22.411
Резерве за преносне премије нежив.осигурања	21	5.495.556	5.575.027
Резервисане штете неживотних осигурања	21	1.085.707	1.044.640
Друга пасивна временска разграничења		-	440
Укупно пасива		18.983.896	18.720.942

Напомене на наредним странама
чине саставни део ових финансијских извештај

ИЗВЕШТАЈ О ПРОМЕНАМА НА КАПИТАЛУ
У периоду од 1. јануара до 31. децембра 2019. године
(У хиљадама динара)

	Основни капитал	Нераспоређе на добит	Ревал. резерве –нер.добици ХоВ расп. за продају	Укупно
Стање 1. јануара 2018. године	10.317.075	861.121	206.409	11.384.605
Расподела добити из 2017. године	861.121	(861.121)	-	-
Уплата у Буџет РС 50% добити из 2017	(430.561)	-	-	(430.561)
Нереал. добици по основу ХоВ расположивих за продају- повећање	-	-	73.324	73.324
Нереал. губици по основу ХоВ расположивих за продају-смањење	-	-	-	-
Нето добитак периода	-	998.003	-	998.003
Стање на дан 31. децембра 2018. године	10.747.635	998.003	279.733	12.025.371
Нето добитак из 2018	998.003	-	-	998.003
Уплата у Буџет Републике 50% добити из 2018	(499.001)	-	-	(499.001)
Нереализовани добици по основу ХоВ расположивих за продају-повећање	-	-	55.480	55.480
Нереализовани губици по основу ХоВ расположивих за продају	-	-	(31.809)	(31.809)
Пренос са једног на други облик -смањење		(998.003)		(998.003)
Нето добитак периода	-	786.525	-	786.525
Стање на дан 31. децембра 2019. године	11.246.637	786.525	303.404	12.336.566

Напомене на наредним странама
чине саставни део ових финансијских извештаја

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

ИЗВЕШТАЈ О ТОКОВИМА ГОТОВИНЕ У ПЕРИОДУ
ОД 01. ЈАНУАРА ДО 31. ДЕЦЕМБРА 2019 . ГОДИНЕ
(У хиљадама динара)

	2019.	2018.
ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ ПОСЛОВНИХ АКТИВНОСТИ		
Приливи готовине из пословних активности	1.700.808	1.405.960
Премије осигурања и саосигурања и примљени аванси	712.122	928.029
Приливи од учешћа у накнади штета	959.988	435.843
Остали приливи из редовног пословања	28.698	42.088
Одливи готовине из пословних активности	(654.070)	(977.323)
Накнаде штета и уговорених износа из осигурања и саосигурања и дати аванси	(403.206)	(736.934)
Зараде, накнада зарада и остали лични расходи	(91.293)	(92.605)
Остали трошкови спровођења осигурања	(30.107)	(30.723)
Порез на добитак	(120.648)	(108.322)
Остали одливи готовине из редовног пословања	(8.816)	(8.739)
Нето прилив/(одлив) готовине из пословних активности	1.046.738	428.637
ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРАЊА		
Приливи готовине из активности инвестирања	4.394.635	1.320.198
Остали финансијски пласмани-депоновање и улагања (нето приливи)	4.295.923	1.143.409
Примљене камате из активности инвестирања	98.173	176.789
Одлив готовине из активности инвестирања	(2.841.893)	(4.190.279)
Куповина нематеријалних улагања, некретнина, постројења, опреме и биолошких средстава	(16.396)	(6.828)
Остали финансијски пласмани - депоновања и улагања (нето одливи)	(2.825.497)	(4.183.451)
Нето прилив/(одлив) готовине из активности инвестирања	1.552.742	(2.870.081)
ТОКОВИ ГОТОВИНЕ ИЗ АКТИВНОСТИ ФИНАНСИРАЊА		
Прилив готовине из активности финансирања		
Остале дугорочне и краткорочне обавезе		
Одливи готовине из активности финансирања	(499.001)	(430.561)
Остале краткорочне обавезе	(499.001)	(430.561)
Нето одлив готовине из активности финансирања	(499.001)	(430.561)
Свега приливи готовине	6.095.443	2.726.158
Свега одливи готовине	(3.994.964)	(5.598.163)
Нето прилив/(одлив) готовине	2.100.479	(2.872.005)
Готовина на почетку обрачунског периода	547.914	3.420.756
Позитивне курсне разлике по основу прерачуна готовине	1.421	2.744
Негативне курсне разлике по основу прерачуна готовине	(7.827)	(3.581)
ГОТОВИНА НА КРАЈУ ПЕРИОДА (напомена 17)	2.641.987	547.914

Напомене на наредним странама чине саставни део ових финансијских извештаја

ИЗВЕШТАЈ О ОСТАЛОМ РАЗУЛТАТУ
У периоду од 01.01.-31.12.2019.године

У хиљадама РСД	2019.	2018.
Нето добитак	786.525	998.003
Добици по основу хартија од вредности распожљивих за продају	394.368	329.098
Губици по основу хартија од вредности распожљивих за продају	(31.809)	-
Остали бруто свеобухватни добитак	394.368	329.098
Остали бруто свеобухватни губитак	(31.809)	-
Порез на остали свеобухватни добитак или губитак периода (15%)	(59.155)	(49.365)
Нето остали свеобухватни добитак	303.404	279.733
Укупан нето свеобухватни добитак	1.089.929	1.277.736

Напомене на наредним странама
чине саставни део ових финансијских извештаја

1. ОСНИВАЊЕ И ДЕЛАТНОСТ КОРПОРАЦИЈЕ

1.1. Оснивање

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита (у даљем тексту Корпорација) основана је 2004. године и уписана у регистар Трговинског суда у Београду, под бројем XVI-Fi-7242 дана 11. октобра 2004. године. Корпорација је основана на основу Закона о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита („Службени гласник РС“ бр. 55/2004) као правно лице специјализовано за осигурање потраживања по основу стамбених кредита које одобравају банке и друге финансијске организације, која су обезбеђена хипотеком, као и за обављање других послова у вези са тим осигурањем. Дана 6. јуна 2005. године 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 2019.године, Корпорација има 47 запослених (31.12.2018. године 45 запослених).

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

На дан 31. децембар 2019.године, Корпорација има потписан Уговор о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита са 21 пословном банком (31. децембра 2018. године са 22 пословне банаке).

На дан 31.12.2019. године Корпорација је имала осигураних 100.220 стамбених кредита у укупном износу 3.626.736.427,20 ЕУР што у односу на крај 2018. године представља повећање износа осигураних кредита за 1,44% (на дан 31. децембра 2018. године 97.513 осигураних стамбених кредита у укупном износу 3.575.239.856,66 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 анuitете, дефинисане уговором о кредиту потписаним између банке и дужника, Корпорација измирује заостале анuitете увећане за законску затезну камату и надаље

наставља да отплаћује анuitете како је то предвиђено анuitетним 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 анuitета 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 2019. 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. 62/2013 и 30/2018). Национална корпорација, као велико правно лице, у обавези је да примењује Међународне стандарде финансијског извештавања ("МСФИ"), који у смислу наведеног закона, обухватају: Оквир за припремање и приказивање финансијских извештаја ("Оквир"), Међународни рачуноводствени стандарди ("МРС"), Међународни стандарди финансијског извештавања ("МСФИ") и са њима повезана тумачења, издата од Комитета за тумачење рачуноводствених стандарда ("ИФРИЦ"), накнадне измене тих стандарда и са њима повезана тумачења, одобрени од Одбора за међународне рачуноводствене стандарде ("Одбор"), чији је превод утврдило и објавило министарство надлежно за послове финансија и који су били на снази на дан 31. децембра 2019. године.

На основу члана 3. ст. 1. и 2. Закона о рачуноводству („Службени гласник РС”, број 62/13 и 30/2018), Министар финансија је 13. марта 2014. године донео Решење Број: 401-00-896/2014-16, о утврђивању превода Концептуалног оквира за финансијско извештавање и основних текстова Међународних рачуноводствених стандарда, односно Међународних стандарда финансијског извештавања.

Овим решењем утврђује се превод Концептуалног оквира за финансијско извештавање и основних текстова Међународних рачуноводствених стандарда (МРС), односно Међународних стандарда финансијског извештавања (МСФИ), који је дат у прилогу овог решења и чини његов саставни део.

Основне текстове МРС, односно МСФИ из тачке 1. овог решења чине МРС, односно МСФИ

издати од Одбора за међународне рачуноводствене стандарде (*International Accounting Standards Board –IASB*), као и тумачења издата од Комитета за тумачење рачуноводствених стандарда у облику у којем су издати, односно усвојени и који не укључују основе за закључивање, илуструјуће примере, смернице, коментаре, супротна мишљења, разрађене примере и други допунски објашњавајући материјал који може да се усвоји у вези са стандардима, односно тумачењима, осим ако се изричито не наводи да је он саставни део стандарда, односно тумачења.

Концептуални оквир за финансијско извештавање и основни текстови MPC, односно МСФИ из тачке 1. овог решења, почео је да се примењује од финансијских извештаја који се састављају на дан 31.децембра 2014. године.

У оквиру наведеног решења Министарство финансија је објавило превод следећих **Међународних рачуноводствених стандарда:**

Међународни рачуноводствени стандард 1 (IAS 1) – Презентација финансијских извештаја

Међународни рачуноводствени стандард 2 (IAS 2) – Залихе

Међународни рачуноводствени стандард 7 (IAS 7) - Извештај о токовима готовине

Међународни рачуноводствени стандард 8 (IAS 8) - Рачуноводствене политике, промене рачуноводствених процена и грешке

Међународни рачуноводствени стандард 10 (IAS 10) - Догађаји после извештајног периода

Међународни рачуноводствени стандард 11 (IAS 11) - Уговори о изградњи

Међународни рачуноводствени стандард 12 (IAS 12) - Порези на добитак

Међународни рачуноводствени стандард 16 (IAS 16) - Некретнине, постројења и опрема

Међународни рачуноводствени стандард 17 (IAS 17) – Лизинг

Међународни рачуноводствени стандард 18 (IAS 18) – Приходи

Међународни рачуноводствени стандард 19 (IAS 19) - Примања запослених

Међународни рачуноводствени стандард 20 (IAS 20) – Рачуноводствено обухватање државних давања и обелодањивање државне помоћи

Међународни рачуноводствени стандард 21 (IAS 21) - Ефекти промена девизних курсева

Међународни рачуноводствени стандард 23 (IAS 23) - Трошкови позајмљивања

Међународни рачуноводствени стандард 24 (IAS 24) - Обелодањивања повезаних страна

Међународни рачуноводствени стандард 26 (IAS 26) - Рачуноводство и извештавање планова пензијских примања

Међународни рачуноводствени стандард 27 (IAS 27) - Појединачни финансијски извештаји

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

Међународни рачуноводствени стандард 28 (IAS 28) - Инвестиције у придружене ентитете и заједничке подухвате

Међународни рачуноводствени стандард 29 (IAS 29) - Финансијско извештавање у хиперинфлаторним привредама

Међународни рачуноводствени стандард 32 (IAS 32) - Финансијски инструменти: презентација

Међународни рачуноводствени стандард 33 (IAS 33) - Зарада по акцији

Међународни рачуноводствени стандард 34 (IAS 34) - Периодично финансијско извештавање

Међународни рачуноводствени стандард 36 (IAS 36) - Умањење вредности имовине

Међународни рачуноводствени стандард 37 (IAS 37) - Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална имовина

Међународни рачуноводствени стандард 38 (IAS 38) - Нематеријална имовина

Међународни рачуноводствени стандард 39 (IAS 39) - Финансијски инструменти: признавање и одмеравање

Међународни рачуноводствени стандард 40 (IAS 40) - Инвестиционе некретнине

Међународни рачуноводствени стандард 41 (IAS 41) – Пољопривреда

Такође су објављени преводи следећих Међународни стандарда финансијског извештавања

Међународни стандард финансијског извештавања 1 (IFRS 1) - Прва примена Међународних стандарда финансијског извештавања

Међународни финансијски стандард извештавања 2 (IFRS 2) - Плаћања акцијама

Међународни стандард финансијског извештавања 3 (IFRS 3) - Пословне комбинације

Међународни стандард финансијског извештавања 4 (IFRS 4) - Уговори о осигурању

Међународни стандард финансијског извештавања 5 (IFRS 5) - Стална имовина која се држи за продају и престанак пословања

Међународни стандард финансијског извештавања 6 (IFRS 6) - Истраживање и процењивање минералних ресурса

Међународни стандард финансијског извештавања 7 (IFRS 7) - Финансијски инструменти: Обелодањивања

Међународни стандард финансијског извештавања 8 (IFRS 8) - Сегменти пословања

Међународни стандард финансијског извештавања 10 (IFRS 10) – Консолидовани финансијски извештаји

Међународни стандард финансијског извештавања 11 (IFRS 11) – Заједнички аранжмани

Међународни стандард финансијског извештавања 12 (IFRS 12) – Обелодањивање о учешћима у другим ентитетима

Међународни стандард финансијског извештавања 13 (IFRS 13) – Одмеравање фер вредности

21. новембра 2019. године Министар финансија је донео ново Решење о утврђивању превода Међународних стандарда финансијског извештавања (МСФИ) број 401-00-4980/2019-16 који почињу да се примењују од финансијских извештаја на дан 31.12.2020. године и ставља се ван снаге претходно донето решење.

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.

3. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПОЛИТИКА

3.1. Прерачун страних валута

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

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

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

3.2. Приходи од премије осигурања

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

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

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

- 3,5% за кредите исказане у ЕУР уколико је $80 < \text{ЛТВ} \leq 90$
- 2,5% за кредите исказане у ЕУР уколико је $70 < \text{ЛТВ} \leq 80$,
- 1,5% за кредите исказане у ЕУР уколико је $\text{ЛТВ} \leq 70$,

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 на основу уговора Корпорације и пословне банке, а по основу обраде захтева за осигурање стамбених кредита у износу од 30 ЕУР- а по сваком обрађеном захтеву, у динарској противвредности на дан уплате.

3.4. Финансијски приходи

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

3.5. Готовина и готовински еквиваленти

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

3.6. Опрема, улагања у туђа основна средства и нематеријална улагања (софтвери)

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

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

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

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

За опрему, улагања у туђа основна средства и нематеријална улагања (софтвере) је примењена стопа амортизације од 20%. За мобилне телефоне и уређаје примењена стопа амортизације је 50%. У случају накнадног улагања у некретнине, постројења и опрему, које ће у будућности дати неке економске користи, а у складу са МРС 16, стопа амортизације неког средства се накнадно прерачунава. Трошкови одржавања основних средстава и нематеријалних улагања исказују се као расход у моменту настанка.

3.7. Дугорочни финансијски пласмани

Дугорочни финансијски пласмани обухватају обвезнице Републике Србије са купоном класификоване као хартије од вредности расположиве за продају, као и државне записе Републике Србије класификоване као хартије од вредности које се држе до доспећа.

Хартије од вредности расположиве за продају иницијално се признају по набавној вредности. На дан биланса накнадно се вреднују по тржишној (фер) вредности, без умањења за износ трансакционих трошкова. Добитак или губитак који произилази из тржишне (фер) вредности признаје се директно у капиталу, изузев добитака или губитака због обезвређења, и позитивних и негативних курсних разлика, које се признају у билансу успеха. Када се хартије од вредности, класификоване као хартије од вредности расположиве за продају отуђе или када им се умањи вредност, кумулиране корекције фер вредности у оквиру капитала књиже се у билансу успеха као добици или губици од улагања у хартије од вредности, а за износ признатих губитака се умањују ревалоризационе резерве. Обезвређивање се процењује на основу критеријума примењених на финансијска средства која се исказују по амортизационој вредности. Уколико се у наредној години фер вредност дужничког инструмента повећа и уколико се тај раст може објективно повезати са догађајем који се десио након што је губитак услед обезвређивања признат на терет биланса успеха, губитак услед обезвређивања се укида у корист биланса успеха (у складу са Међународним рачуноводственим стандардом 39.). Приход од камата по основу држања хартија од вредности намењених продаји евидентира се у корист финансијских прихода коришћењем метода ефективне каматне стопе.

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

Корпорација је у обавези да по основу исплате осигураног случаја плаћа месечне ануитете пословним банкама у динарској противвредности по курсу дефинисаном Уговором о кредиту закљученом између банке и корисника кредита, на дан уплате, осим у случају примене Закона о заштити корисника финансијских услуга, када може бити примењен и другачији курс. 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.

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

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

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.

Потраживање које је настало на основу закљученог споразума са дужником, са роком измирења обавеза преко једне године, састоји се од краткорочног потраживања са роком измирења до годину дана и делом потраживања са роком измирења преко годину дана. Део потраживања са роком измирења преко годину дана представља остала дугорочна средства, док истовремено потражују друга временска разграничења која потичу од регреса.

3.9. Краткорочни финансијски пласмани

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

3.10. Дефинисани планови доприноса

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

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.

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

Дугорочна резервисања за накнаде запосленима приликом одласка у пензију и јубиларну награду процена су од стране овлашћеног актуара. Приликом процене коришћена је стопа раста зарада од 5% и дисконтна стопа од 4% годишње и очекивана годишња флукуација радне снаге у посматраном периоду од 3%.

3.12. 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.

3.13. Резервисање за штете

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

Резервисаним штетама, сматрају се

- 1) настале пријављене, а нерешене штете до краја текућег обрачунског периода
- 2) настале непријављене штете до краја текућег обрачунског периода
- 3) недовољно резервисане штете
- 4) штете које би могле бити реактивирани у наредном периоду
- 5) резерве за трошкове у вези са решавањем и исплатом штета

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

Резервисане настале пријављене, а нерешене штете које се исплаћују у облику анuitета обрачунавају се у капитализованим износима (садашња вредност будућих исплата) уз годишњу дисконтну стопу која није већа од 5% за анuitете чији је износ одређен у динарима, односно 2,25% за анuitете чији је износ одређен у страниој валути. Обрачун вредности будућих исплата анuitета врши се по Правилнику о ближим критеријумима и начину обрачунавања резервисаних штета уз годишњу каматну стопу. За обрачун капитализованих износа у валути ЕУР користи се крива приноса најквалитетнијих обвезница које емитује влада Еуро зоне. За обрачун капитализованих износа у валути ЦХФ користи се крива приноса државних обвезница које емитије швајцарска конфедерација.

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

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

3.14. Порез на добит, 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.

На дан 31. децембра 2019. године, одложена пореска средства и обавезе обрачунати су по стопи од 15%.

4. ПРЕГЛЕД ЗНАЧАЈНИХ РАЧУНОВОДСТВЕНИХ ПРОЦЕНА

Презентација финансијских извештаја захтева од руководства Корпорације коришћење најбољих могућих процена и разумних претпоставки, које имају ефекта на презентоване вредности средстава и обавеза као и обелодањивање потенцијалних потраживања и обавеза на дан састављања финансијских извештаја, као и прихода и расхода у току извештајног периода. Ове процене и претпоставке су засноване на историјским и осталим информацијама расположивим на дан састављања финансијских извештаја. Стварни износи се могу разликовати од процењених. Процене и претпоставке се стално преиспитују. Измене књиговодствених процена признају се у периоду измене уколико се односе само на тај период, или у периоду измене и будућим периодима, уколико измена утиче на текући и будуће периоде. У наставку су приказане кључне претпоставке везане за будућност и остали извори процењивања, неизвесности на датум биланса стања, које представљају значајан ризик за материјалне корекције износа позиција биланса стања у финансијској години.

4.1. Амортизација и амортизационе стопе

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

4.2. Исправка вредности потраживања

Услед немогућности наплате потраживања, а након старосне анализе потраживања, модела понашања дужника, као и основа потраживања, Корпорација процењује колики проценат потраживања ће бити индиректно отписан или директно, уколико су се стекли услови за директан отпис.

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.

Резервисања се испитују на дан сваког биланса стања, а мерење резервисања врши се у износу који је признат као резервисање и он представља најбољу процену издатка који је потребан за измирење садашње обавезе на дан биланса стања.

4.4. Резервисане штете

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

4.5. Фер вредност финансијских инструмената

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

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

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

БИЛАНС УСПЕХА

5. Пословни приходи

У хиљадама РСД	2019.	2018.
Обрачуната премија осигурања стамбених кредита	775.171	928.030
Повећање резерви за преносну премију	-	(159.339)
Смањење резерви за преносну премију	79.471	-
Приходи од премије осигурања	854.642	768.691
Једнократна накнада за обраду кредитног захтева	27.306	35.789
Укупно:	881.948	804.480

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.

Приходи од послова непосредно повезаним са пословима осигурања се евидентирају у билансу успеха на основу уговора Корпорације и пословне банке, а по основу обраде захтева за осигурање стамбених кредита у износу од 30 ЕУР-а по сваком обрађеном захтеву, у динарској противвредности на дан уплате, 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, као и у случајевима примене Одлуке о мерама за очување стабилности финансијског система у вези са кредитима индексираним у страној валути, препоруке БАН 1 Народне банке Србије и увођења мораторијума за кредите корисницима са поплавом угрожених подручја, када се обрада захтева за осигурање не наплаћује.

6. Пословни (функционални) расходи

Пословни расходи представљају трошкове резервисања за штете из осигурања. Пословни расходи на основу обрачуна резервисања за штете на дан 31.12.2019.године су износили 251.095 хиљада РСД.

Они се још умањују за износ од 3.148 хиљада РСД, који представља приход настао по основу регреса штета неживотних осигурања.

На основу свега наведеног, укупни пословни расходи у 2019.години износе 247.947 хиљада РСД. (Пословни расходи у 2018. години су износили 21.665 хиљада РСД и односе се на резервисане штете неживотног осигурања).

7. Трошкови материјала, енергетских услуга и нематеријални трошкови

У хиљадама РСД	2019.	2018.
Трошкови материјала	1.196	1.606
Трошкови осн.средстава мале вредности	272	407
Трошкови непроизводних услуга	15.587	15.320
Трошкови горива и енергије	1.649	1.830
Трошкови производних услуга	5.412	5.892
Трошкови рекламе и пропаганде	117	230
Трошкови репрезентације	150	144
Трошкови осигурања запослених	74	78
Трошкови дажбине,таксе, порези	2.557	3.084
Трошкови платног промета	320	309
Трошкови ревизије	518	446
Трошкови стручних часописа	404	422
Трошкови стручних семинара	252	247
Нематеријални трошкови	1.746	900
Укупно	30.254	30.915

8. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични трошкови

У хиљадама РСД	2019.	2018.
Трошкови бруто зарада	71.745	66.625
Трош. уплате у буџет РС по основу Закона о привременом уређ.осн.за обрачун зарада	2.913	6.099
Трошкови доприноса на терет послодавца	12.304	11.924
Трошкови осталих личних примања	2.033	2.035
Укупно:	88.995	86.683

9. Остали трошкови управе и остали трошкови спровођења осигурања

У хиљадама РСД	2019.	2018.
Трошкови накнаде за уговоре	2.252	2.301
Трошкови накнаде за Управни и Надзорни одбор (напомена 23)	6.564	6.438
Укупно:	8.816	8.739

Остали трошкови спровођења осигурања износе 3.364 хиљада РСД и односе се на трошкове резервисања за отпремнине за одлазак у пензију и трошкове резервисања за јубиларне награде (у 2018. години су износили 446 хиљада РСД).

10. Финансијски приходи од инвестирања средстава осигурања

Финансијски приходи се односе на:

У хиљадама РСД	2019.	2018.
Приходи од камата –обвезнице РС РСД са купоном	132.275	114.476
Приходи од камата –обвезнице РС ЕУР са купоном	273.804	325.541
Укупно приходи од камата	406.079	440.017
Позитивне курсне разлике из активности инвестирања	2.747	15.303
Укупно	408.826	455.320

10.1 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 39.369 хиљада РСД (у 2018.години су износили 54.947 хиљада РСД).

10.2 Приходи од усклађивања вредности имовине и остали приходи

У хиљадама РСД	2019.	2018.
Остали приходи	164	60
Приходи од усклађивања вредности потраживања и др.имовине	628	2.499
Укупно	792	2.559

11. Финансијски расходи и расходи по основу обезвређења потраживања

У хиљадама РСД	2019.	2018.
Расходи по основу обезвређења потраживања	798	-
Финансијски расходи по основу инвестирања сред.осигурања	4.091	43.943
Финансијски расходи (осим оних из активности инвестирања)	87.411	23.285
Укупно	92.300	67.228

Расходи по основу обезвређења потраживања настали су као последица индиректног отписа потраживања од Интеза банке по основу ненаплаћене накнаде за обраду захтева и отписа краткорочног дела потраживања за регресе од клијента услед кршења Споразума о отплати дуга.

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

У складу са чланом 63. Правилника о рачуноводству и рачуноводственим политикама Националне корпорације, који се односи на остала потраживања из специфичних послова – индиректан отпис, Комисија за попис потраживања, обавеза и резервисања је утврдила да није извршена наплата накнаде за обраду захтева од Интеза банке у предвиђеном року и о томе поднела извештај Управном одбору. Управни одбор Националне корпорације је донео одлуку о индиректном отпису сразмерног дела потраживања по том основу за 469 захтева у укупном износу од 6.207,00 евра, односно 730 хиљада РСД.

У складу са чланом 63а. Правилника о рачуноводству и рачуноводственим политикама Националне корпорације, који се односи на потраживања за регресе, на дан биланса 31.12.2019. године, Комисија за процену наплативости ових потраживања је утврдила да клијент крши Споразум о отплати дуга и у дужем је кашњењу од 60 дана, и о томе поднела извештај Управном одбору Националне корпорације који је донео одлуку о отпису краткорочног потраживања у износу од 68 хиљада РСД и искњижавању из пословних књига дугорочног потраживања према овом клијенту.

Финансијски расходи по основу инвестирања средстава осигурања у 2019. години износе 4.091 хиљаде РСД и односе се на негативне курсне разлике из активности инвестирања.

Финансијске расходе, осим финансијских расхода по основу инвестиционе активности, чине расходи камата од улагања у хартије од вредности у износу 21.203 хиљада РСД и део негативних курсних разлика у износу 66.208 хиљада РСД.

12. Порез на добит

Опорежива добит на дан 31. децембар 2019. године према Пореском билансу износи 451.283 хиљада РСД.

Порез на добит је исказан у Пореској пријави Корпорације за 2019. годину, као што следи:

У хиљадама РСД	2019.	2018.
Добит пословне године	853.609	1.096.390
Примања запосленог, обрачуната, а неисплаћена	-	297
Отпремнине обрачунате, а неисплаћене	2.979	327
Примања запосленог, обрачуната, а исплаћена	(297)	-
Обрачуната амортизација у фин.извештајима	5.649	5.240
Обрачуната амортизација за пореске сврхе	(4.946)	(6.415)
Дуг.резервисања која се не признају у пор.периоду	385	119
Дуг.резервисања искоришћена у пор.периоду	-	(229)
Исправке вр.потраживања која су била призната као расход, а нису испуњени услови из чл.16 Закона	611	-
Приходи по основу отписаних, исправљених и других поражавања која нису била призн.као расход	(628)	(758)
Приходи од камата по основу дужничких ХоВ РС	(406.079)	(440.017)
Приходи по основу неискоришћених дуг.резервисања	-	(42)
Опорежива добит	451.283	654.912
Обрачунат порез по пореској стопи од 15%	67.693	98.237
Пореска обавеза на дан 31. децембар	67.693	98.237

Корпорација је у 2019. години уплатила аконтацију пореза у износу 98.237 хиљада РСД, док је обрачунати порез 67.693 хиљаде РСД. Потраживања за више плаћен порез износе 30.544 хиљада РСД по пореској пријави за 2019.годину.

Компоненте одложених пореских средстава и обавеза

Добитак по основу креирања одложених пореских средстава и смањења одложених пореских обавеза односи се на одложена пореска средства обрачуната на основу разлике између рачуноводствене вредности и пореске основице основних средстава и нематеријалних улагања у износу 1.421 хиљаду РСД, као и одложена пореска средства по основу обрачунатих а неисплаћених отпремнина у износу од 681 хиљаду РСД, односно по основу јубиларних награда у износу од 208 хиљада РСД, обрачунатих по пореској стопи од 15% на дан 31. децембра 2019. године (на дан 31. децембра 2018. године укупна одложена пореска средства су износила 1.703 хиљаде РСД).

Одложене пореске обавезе у 2019. години обрачунате на позитивне ревалоризационе резерве по основу хартија од вредности расположивих за продају износе 59.155 хиљада РСД (на дан 31. децембра 2018. године износиле су 49.365 хиљада РСД).

БИЛАНС СТАЊА

13. Некретнине, опрема 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 2018. године	22.288	53.924	-	76.212	24.269
Отписана и искњижена осн. средс и немат. улагања у 2018.години					
Набавке у току године	6.829	-	-	6.829	-
Преноси					
Стање 31. децембра 2018. године	29.117	53.924	-	83.041	24.269
Набавке у току године			16.396	16.396	-
Отписана и искњижена основна средства у 2019.години	(740)			(740)	-
Стање 31. децембра 2019. године	28.377	53.924	16.396	98.697	24.269

Исправка вредности					
Стање 1. јануара 2018. године	20.117	42.041		62.158	23.385
Амортизација текуће године	733	3.656		4.389	850
Отписана и искњижена осн. средс и немат. улагања у 2018.години					
Стање 31. децембра 2018. године	20.850	45.697		66.547	24.235
Амортизација текуће године	1.959	3.656		5.615	34
Отписана и искњижена основна средства у 2019.години	(740)			(740)	
Стање 31. децембра 2019. године	22.069	49.353		71.422	24.269

Садашња вредност:					
Стање 31. децембра 2018. године	8.267	8.227		16.494	34
Стање 31. децембра 2019. године	6.308	4.571	16.396	27.275	0

Опрема у припреми износи 13.173 хиљаде РСД, а нематеријална улагања (софтвери) у припреми износе 3.223, што је укупно 16.396 хиљада РСД.

Трошкови амортизације за опрему, улагања у туђа основна средства и нематеријална улагања (софтвери) у 2019.години износе 5.649 хиљада РСД (у 2018. години су износили 5.240 хиљада РСД).

14. Дугорочни финансијски пласмани

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

У хиљадама РСД	2019.	2018.
Обвезнице РС са купоном	11.635.853	11.821.544
Укупно	11.635.853	11.821.544

У 2019. 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:

Тржишна вредност обвезница РС са купоном:

У хиљадама РСД	2019.	2018.
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 230217	1.239.309	1.248.724
10.год.обвезнице са 1 купоном годишње 170717	970.378	955.026
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 240717	2.466.391	2.458.997
3.год.обвезнице са 1 купоном годишње 210917 (реклаификована у краткорочне)	-	300.971
7.год.обвезнице са 1 купоном годишње 130618	868.525	849.040
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 180418	761.918	746.749
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 210218	490.610	483.923
3.год.обвезнице са 1 купоном годишње 010218 (реклаификована у краткорочне)	-	2.294.033
3.год.обвезнице са 1 купоном годишње 240418	634.060	637.755
3.год.обвезнице са 1 купоном годишње 060218	1.352.694	1.366.567
2.год.обвезнице са 1 купоном годишње 050218 (реклаификована у краткорочне)	-	479.759
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 310119	1.421.972	-
7.год.обвезнице са 1 купоном годишње 050919	659.998	-
7.год.обвезнице са 1 купоном годишње 071119	769.998	-
Укупно обвезнице РС са купоном	11.635.853	11.821.544

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

Књиговодствена вредност обвезница РС са купоном:

У хиљадама РСД	2019.	2018.
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 230217	1.192.758	1.196.803
10.год.обвезнице са 1 купоном годишње 170717	878.942	880.229
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 240717	2.354.435	2.358.934
3.год.обвезнице са 1 купоном годишње 210917 (реклашификована у краткорочне)	-	294.661
7.год.обвезнице са 1 купоном годишње 130618	834.411	838.681
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 180418	737.288	740.857
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 210218	473.272	477.275
3.год.обвезнице са 1 купоном годишње 010218 (реклашификована у краткорочне)	-	2.289.021
3.год.обвезнице са 1 купоном годишње 240418	628.960	632.483
3.год.обвезнице са 1 купоном годишње 060218	1.341.154	1.350.731
2.год.обвезнице са 1 купоном годишње 050218 (реклашификована у краткорочне)	-	477.250
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 310119	1.385.959	-
7.год.обвезнице са 1 купоном годишње 050919	661.608	-
7.год.обвезнице са 1 купоном годишње 071119	800.197	-
Укупно обвезнице РС са купоном	11.288.984	11.536.925

За државне обвезнице са купоном се користе котиране цене које обезбеђују треће стране (брокери), а на основу актуелних информација које су одраз регуларних тржишних трансакција.

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 процењен и очекиван рок наплативости краћи од годину дана, рекласификовани су у краткорочне финансијске пласмане. Извршена је рекласификација три купонске обвезнице чија се наплативост очекује у периоду краћем од годину дана.

15. Потраживања

Преглед потраживања:

	у хиљадама РСД					
	2019			2018		
	Потаживање	Испр.вред.	Стање на дан 31.12.2019.	Потаживање	Испр.вред.	Стање на дан 31.12.2018.
Потраж. за премију осигурања	63.095	0	63.095	43	0	43
Потраж. за прем.осигурања-спорна	846	846	0	850	850	0
Дати аванси за штете из осигурања	1.456.202	6.750	1.449.452	2.182.947	7.302	2.175.645
Дати аванси за штете из осигурања-спорни	72.443	724	71.719	71.398	727	70.671
Потраж. за регресе штета	0	0	0	12	0	12
Потраж. за трошак обраде захтева	1.841	730	1.111	0	0	0

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

Потраж.за више испл.штете	0	0	0	591	591	0
Потраж.од фонда деч.заштите	0	0	0	929	0	929
Потраж.од Завода за здрав.осигурање	367	0	367	511	0	511
Дати депозити	4	0	4	4	0	4
Укупно:	1.594.798	9.050	1.585.748	2.257.285	9.470	2.247.815

Потраживања по основу премије осигурања од Интеза банке у износу од 63.095 хиљада РСД се односе на 529 кредита који су реализовани, а није наплаћена премија.

Дати аванси за штете из осигурања се односе на плаћене ануитете по доспелим кредитима за које је Корпорација у складу са Уговором о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања по основу стамбених кредита са пословним банкама, преузела плаћање уместо корисника кредита. На дан биланса 31.12.2019. године потраживања од пословних банака износе 1.456.202 хиљада РСД за 709 доспелих кредита. За поједина потраживања по основу плаћених ануитета је извршен индиректан отпис у износу од 6.750 хиљада РСД.

Корпорација има потраживања од Интеза банке, по основу обрачунате а ненаплаћене накнаде за обраду захтева за 522 кредита у износу од 1.841 хиљада РСД, која су делимично индиректно отписана у износу од 730 хиљада РСД.

Потраживања од Завода за здравствено осигурање износе од 367 хиљада РСД као и потраживања за дате депозите у износу од 4 хиљаде РСД.

Неусаглашена потраживања и обавезе

Корпорација на дан 31.12.2019. године има неусаглашена потраживања са АИК банком, Ерсте банком, Комерцијалном банком и Банка Интезом по различитим основама:

- АИК банка је оспорила ИОС на дан 30.11.2019.године по основу обрачунате, а ненаплаћене премије осигурања за 9 осигураних кредита у износу од 7.193,25 евра, односно на дан 31.12.2019.године 846 хиљада РСД.
- Ерсте банка је оспорила ИОС на дан 30.11.2019. за дате авансе 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, односно на дан 31.12.2019. године 72.443 хиљада РСД.
- Комерцијална банка је оспорила ИОС на дан 30.11.2019.године у којем је исказано потраживање Корпорације за више плаћену штету по 2 полисе осигурања у износу од 5.632,90 ЦХФ. На дан 31.12.2019.године извршен је отпис, претходно у целости исправљеног потраживања, у износу од 611 хиљаду РСД а у складу са одлуком УО.
- Банка Интеза је делимично оспорила ИОС на дан 30.11.2019.године по основу премије осигурања за два осигурана кредита у износима од 50,43 евра и 130,54 РСД. Накнадним проверама са банком усклађено је стање ових потраживања.

Укупан износ неусаглашених потраживања представља 4,63% укупног износа потраживања, док је однос броја неусаглашених потраживања према укупном броју 2,16%.

16. Краткорочни финансијски пласмани

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

У складу са МРС 1, на дан 31.12.2019. 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	2019.	2018.
Обвезнице РС са купоном	3.060.170	4.084.999
Укупно	3.060.170	4.084.999

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

У хиљадама РСД	Тржишна вредност на дан 31.12.2019.	Књигов. вред. на дан 31.12.2019.	Датум доспећа
3.год.обвезнице са 1 купоном годишње 210917	297.692	294.148	25.9.2020
3.год.обвезнице са 1 купоном годишње 010218	2.287.501	2.275.700	5.4.2020
2.год.обвезнице са 1 купоном годишње 050218	474.977	474.632	5.2.2020
	3.060.170	3.044.480	

17. Готовина и готовински еквиваленти

У хиљадама РСД	2019.	2018.
Текући рачун у динарима	143.118	343.429
Текући рачуни у иностраној валути	2.498.844	204.457
Благајна	25	28
Укупно:	2.641.987	547.914

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

18. 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 2019. годину, Управни одбор Корпорације је 8. новембра 2019. године донео Одлуку да се капитал Корпорације у 2019.години увећа за 50% остварене добити из 2018.године, односно у износу 499.001.582,45 РСД, а да се 50% добити из 2018.године, односно 499.001.582,46 РСД уплати у буџет РС.

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

Напомињемо да је Влада Републике Србије решењем 05 41-12509/2019 од 12.12.2019. године дала сагласност на наведену одлуку Управног одбора Корпорације. На основу наведеног, Агенција за привредне регистре је 21. јануара 2020. године донела Решење о извршеном упису капитала.

Капитал Корпорације чини:

У хиљадама РСД	2019.	2018.
Државни капитал	11.246.637	10.747.635
Добит текуће године	786.525	998.003
Нереализовани добитак по осн. ХоВ расположивих за продају	335.213	279.733
Нереализовани губитак по осн. ХоВ расположивих за продају	(31.809)	-
Стање на дан 31.децембар	12.336.566	12.025.371

Позитивне ревалоризационе резерве по основу обвезница РС са купоном у 2019. години износе 394.368 хиљада РСД, док су негативне ревалоризационе резерве 31.809 хиљада РСД (у 2018. години су биле само позитивне ревалоризационе резерве у износу 329.098 хиљада РСД).

Нереализовани добитак по основу ХоВ расположивих за продају (обвезница РС са купоном):

У хиљадама РСД	2019.	2018.
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 261114 (доспела)	-	21.991
3.год.обвезнице са 1 купоном годишње 210116 (доспела)	-	2.141
3.год.обвезнице са 1 купоном годишње 220616 (доспела)	-	8.981
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 230217	39.568	44.133
2.год.обвезнице са 1 купоном годишње 250517 (доспела)	-	1.250
10.год.обвезнице са 1 купоном годишње 170717	77.720	63.577
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 240717	95.162	85.053
3.год.обвезнице са 1 купоном годишње 210917 (реклашификована у краткорочне)	3.013	5.363
2.год.обвезнице са 1 купоном годишње 261017 (доспела)	-	3.443
7.год.обвезнице са 1 купоном годишње 130618	28.997	8.805
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 180418	20.936	5.008
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 210218	14.737	5.650
3.год.обвезнице са 1 купоном годишње 010218 (реклашификована у краткорочне)	10.031	4.260
3.год.обвезнице са 1 купоном годишње 240418	4.335	4.481
3.год.обвезнице са 1 купоном годишње 060218	9.809	13.461
2.год.обвезнице са 1 купоном годишње 050218 (реклашификована у краткорочне)	293	2.133
5.год.обвезнице са 1 купоном годишње 310119	30.612	-
Укупно обвезнице РС са купоном	335.213	279.733

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

Нереализовани губитак по основу обвезница РС са купоном:

У хиљадама РСД	2019.	2018.
7.год.обвезнице са 1 купоном годишње 071119	30.199	-
7.год.обвезнице са 1 купоном годишње 050919	1.610	-
Укупно обвезнице РС са купоном	31.809	-

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 27.12.2018. године закључком Владе 05 Број: 420-12556/2018 сагласност на повећање обима обавеза које произилазе из обављања делатности Корпорације, тако да номинални износ обавеза може бити највише до двадесет пет пута већи од износа капитала Корпорације, за период од 01.јануара до 31. децембра 2019. 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 достављених потврда банака о преосталом дугу по стамбеним кредитима који су осигурани код Националне корпорације.

На дан 31. децембар 2019. године показатељ односа потенцијалних обавеза и основног капитала износи 17,56 што је испод максималног коефицијента утврђеног закључком Владе РС.

У хиљадама ЕУР	2019.	2018.
Вредност осигураних кредита	2.456.418	2.600.293
Потенцијалне обавезе (75% вредности осигураних кредита)	1.842.313	1.950.220
Капитал	104.909	101.744
Однос потенцијалних обавеза и капитала	17,56	19,17

19. Друга дугорочна резервисања

Дугорочна резервисања се односе на резервисања за отпремнине за одлазак у пензију и резервисања за јубиларне награде које обрачунава актуар и износе 5.924 хиљаде РСД (у 2018. години износила су 2.560 хиљада РСД).

20. Обавезе за зараде и друге обавезе

Краткорочне обавезе за трошкове пословања из 2019. године су 988 хиљада РСД. (за 2018. годину 1.128 хиљада РСД).

21. Резерве за преносне премије и резервисане штете неживотних осигурања

У хиљадама РСД	2019.	2018.
Преносна премија неживотних осигурања	5.495.556	5.575.027
Резервисане штете неживотних осигурања	1.085.707	1.044.640
	6.581.263	6.619.667

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

У хиљадама РСД	2019.	2018.
Стање на дан 1. јануар	5.575.027	5.415.688
Повећање у току године	-	159.339
Смањење у току године	(79.471)	-
Стање на дан 31. децембар	5.495.556	5.575.027

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	2019.	2018.
Резерве за настале пријављене штете, а нерешене штете	987.006	949.673
Резерве за настале непријављене штете	98.701	94.967
Укупно резервисање за штете	1.085.707	1.044.640

Резервисања за штете на дан 31. децембра 2019. године износе 1.085.707 хиљада РСД и обрачунате су за 946 осигураних доспелих кредита (31. децембра 2018. године штете су обрачунате за 1.152 доспела кредита и износиле су 1.044.640 хиљада РСД).

Укупан износ обрачунате штете у 2019. години износи 632 хиљаде ЕУР и 1.277 хиљада ЦХФ, односно 210.028 хиљада РСД.

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

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

У хиљадама РСД	2019.	2018.
Стање на дан 1.јануар	1.044.640	1.287.342
Повећање резервисања за штете	235.050	8.388
Смањење резервисања за штете	-	-
Резервисања за трошкове решавања штета	16.045	15.438
Искоришћена резервисања – обрачуната штета	(210.028)	(266.528)
Стање на дан 31. децембар	1.085.707	1.044.640

Исплаћене штете по уговорима у неживотном осигурању се књиже одобрењем рачуна „Резервисане штете неживотних осигурања“ (конто 494). Дакле, у билансима се не приказују на посебном рачуну ликвидираних штета неживотних осигурања (АОП 1028) у оквиру Биланса успеха, већ кроз умањење резервисања у оквиру АОП 0455 у Билансу стања.

22. Потенцијалне обавезе и потраживања

Сходно уговорима склопљеним са пословним банкама Корпорација је осигурала 100.220 стамбена кредита, укупне вредности 3.626.736.427,20 ЕУР.

На дан 31. децембар 2019. године, против Националне корпорације за осигурање стамбених кредита воде се три судска парнична поступка:

1. Туžilаци „Eurobank a.d. Beograd“, вредност спора је 13.352,66 швајцарских франака. Процена исхода на штету Националне корпорације је 90%, са пуним ефектом;
2. Туžilаци „Raiffeisen banka a.d. Beograd“, вредност спора је 10.520,92 швајцарских франака. Процена исхода на штету Националне корпорације је 40%, са пуним ефектом;
3. Туžilаци „Raiffeisen banka a.d. Beograd“, вредност спора је 54.384,74 швајцарских франака.

Укупна вредност у динарима на дан 31.12.2019. године по средњем курсу НБС износи 8.483.233,19.

Процена исхода на штету Националне корпорације је 40% са пуним ефектом.

На дан 31. децембра 2019. године, Национална корпорација води 112 парничних судских поступак 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 237.424,34 евра и 2.748.993,96 швајцарских франака.

Укупна вредност у динарима на дан 31.12.2019. године по средњем курсу НБС износи 325.911.436.

Процена исхода спора на штету Националне корпорације је 30%, с тим што нема ефекта осим трошкова поступка.

23. Односи са повезаним странама – Република Србија

Једини оснивач Корпорације је Република Србија. Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита пласирање слободних средстава Корпорација је ограничена на хартије од вредности чије је издавалац Република Србија. На овај начин Корпорација улази у пословне односе са својим оснивачем који има значајног утицаја на пословне активности

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

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	31.12.2019.	31.12.2018.
БИЛАНС СТАЊА		
Потраживања		
Обвезнице РС са купоном-дугорочне (напомена 14)	11.635.853	11.821.544
Обвезнице РС са купоном – део који доспева до 1 год. (напомена 16)	3.060.170	4.084.999
Укупно	14.696.023	15.906.543
Потраживања- нето	14.696.023	15.906.543
БИЛАНС УСПЕХА		
Финансијски приходи од инвестирања (напомена 10)	408.826	455.320
Трошкови накнада –Управни и Надзорни одбор (напомена 9)	(6.564)	(6.438)
Нето приходи	402.262	448.882

24. Повезана правна лица

Корпорација нема повезаних правних лица.

25. 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 портфолија Корпорације у реалном времену.

На дан састављања биланса Национална корпорација има у својој евиденцији 946 доспела стамбена кредита што чини 0,94% броја укупног осигураног портфолија стамбених кредита. Имајући у виду број кредита проглашених доспелим у целости, као и чињеницу да Национална корпорација осигурава потраживања по основу стамбених кредита која су по својој природи дугорочна, али и да се стамбени кредити у већем обиму пласирају од стране банака од почетка 2007. године, као и погоршање општих услова пословања (пре свега нестабилност валута на светском финансијском тржишту), још увек не постоји довољно података на основу којих би се са одређеном извесношћу могла пратити, односно предвидети будућа редовност у отплати 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 31.12.2019. године утицај овог ризика на пословање Корпорације је релативно низак, с обзиром да Корпорација има у својој евиденцији 946 кредита проглашена доспелим у целости, наспрам осигураног портфолија од 100.220 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 обвезнице старе девизне штедње, државне записе Републике Србије, као и државне обвезнице Републике Србије са купоном. У валутно индексираним хартијама од вредности је пласирано око 58% укупних средстава Корпорације, што смањује изложеност девизном ризику у односу на обавезе које је Корпорација преузела осигурањем кредита исказаних у валути.

Корпорација није у могућности да утиче на смањење девизног ризика у делу обезвређивања имовине везане за националну валуту у случају раста вредности 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 умањио 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 обвезнице старе девизне штедње, државне записе Републике Србије, као 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 у периоду 2010.-2011.године у односу на период 2007.-2009.године 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 2019. године у односу на просечну цену по м² из 2018. године евидентиран 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 заложених непокретности од стране банака, за кредите раскинуте услед неплаћања од стране клијената. По важећим прописима, у вансудском поступку принудне наплате поверилац је дужан да пре приступања продаји хипотековане непокретности утврди оријентациону тржишну вредност ангажовањем овлашћеног судског вештака. Цена по којој се хипотекована непокретност продаје може бити умањена до 60% тржишне вредности утврђене на описани начин. Корпорација предузима све расположиве мере да на правилан начин сагледа поменути ризик и смањи његов евентуални утицај у будућем периоду на пословање Корпорације. У том циљу, Корпорација условљава продају хипотековане непокретности од стране банака односно исплату нето губитка по основу полисе осигурања, претходном сагласношћу на утврђену тржишну вредност односно цену по којој се непокретност продаје у вансудском поступку принудне наплате. Критеријуми којима се при томе руководи базирани су на подацима о купопродајним ценама некретнина којима располаже Корпорација. У случају да утврђена тржишна вредност не одговара тако одређеним критеријумима, од банке се захтева да процену уради још најмање један овлашћени судски вештак. Наглашавамо и да је 06.01.2017.године ступио на снагу Закон о проценитељима вредности непокретности који на целовит начин уређује ову област а чија пуна примена је наступила 06.07.2018.године. Очекује да ће усвајање наведеног закона и његова пуна примена током времена имати повољан утицај на смањење наведеног ризика.

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 информационом 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 ликвидност.

Правни ризик

Правни ризик представља вероватноћу настанка губитака проистеклих из неусклађености поступања и интерних аката са позитивноправним прописима. До ове неусклађености може доћи у случају када одређени законски или подзаконски акт оставља простор за различита тумачења, па је неизвесно које је поступање исправно. Са друге стране, неусклађеност се може јавити и када нема дилеме у вези са значењем и смислом прописа, што онда указује на лошу праксу унутар компаније. Корпорација се са овим ризиком суочава кроз стално праћење актуелног стања позитивноправних прописа, као и мишљења која дају релевантни државни органи и регулаторна тела у погледу примене истих. Од посебног значаја је и присуствовање дискусијама организованим од стране структурних удружења у односу на спорна питања у пракси. Посебна пажња се усмерава на то да интерне процедуре буду прецизне и стално ажуриране, на који начин се обезбеђује да на најмању могућу меру буде сведен ризик од лоше праксе унутар компаније. За ускостручне области за које у оквиру компаније недостају непосредни извршиоци (као нпр. безбедност и здравље на раду, заштита од пожара и сл.) ангажују се екстерни консултанти.

Правни ризик такође постоји у односу на могућност настанка штете у случају недовољне заштићености компаније у уговорима које закључује изван своје основне делатности. Овај ризик се умањује кроз примену најбоље праксе у области јавних набавки, те сталну едукацију и усавршавање запослених у овој области. Успостављена је и вишестепеност контроле приликом поступања у овим пословима.

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 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.

26. Догађаји након биланса стања и сталност пословања

Након извештајног периода, а пре објављивања финансијских извештаја за 2019.годину, десила су се 3 догађаја која захтевају корекције износа услед умањења вредности одређених потраживања на дан биланса 31.12.2019.године, у складу са МРС 10.

- Потраживање за више плаћену штету од Комерцијалне банке у износу од 5.632,90 цхф, односно на дан 31.12.2019.године 610.608,61 рсд је у целости отписано у складу са Одлуком Управног одбора Националне корпорације бр. 241 од 29.1.2020.
- Краткорочно потраживање за регресе према физичком лицу са којим је потписан Споразум о отплати дуга је у целости отписано у износу од 68.000,00 рсд, а дугорочно искњижено, а све у складу са Одлуком Управног одбора бр. 242 од 29.1.2020.
- Дошло је до наплате претходно исправљеног потраживања из специфичних послова, по полиси број 5170 у износу од 657.631,21 рсд, те је за наведени износ кориговано ово потраживање.

У некорективни догађај настао након дана биланса, свакако морамо сврстати пандемију изазвану Ковидом 19 и проглашење ванредног стања, како у Републици Србији, тако и на глобалном нивоу. Такође, са великом сигурношћу можемо констатовати да поменута ситуација може имати утицај на тржиште некретнина, пад тражње за стамбеним кредитима, као и пораст НПЛ-а. Претпоставка је да пад цена непокретности и раст НПЛ-а нису околности које се могу очекивати у кратком року, док једини ризик који потенцијално може бити манифестован у кратком року је умањен приход по основу осигурања. Али треба напоменути да и тај ризик може бити у великој мери амортизован кроз реализацију програма јефтине станоградње за службе безбедности.

Са друге стране, можемо очекивати да ће банке своју позицију додатно преиспитати на основу искуства потенцијалног увећања НПЛ-а у смислу сарадње са Корпорацијом, на начин који ће додатно допринети свеобухватној анализи процене ризика и потребе да се део ризика кроз уговор са Корпорацијом превали на осигуравача. Ово потенцијално може значити заокрет у смислу поступка одобравања стамбених кредита, имајући у виду околност да су процедуре одобравања стамбених кредита у претходном периоду у великој мери биле детерминисане потребом да се кредитни производ по сваку цену на тржишту учини атрактивнијим. Поред тога, треба имати у виду одлуку Народне банке Србије о привременим мерама за очување стабилности финансијског система у смислу увођења мораторијума на отплату кредита за време трајања ванредног стања, како би се олакшала позиција дужника и у битној мери спречио раст НПЛ-а и спречили значајнији поремећаји у целокупном финансијском сектору.

Руководство Корпорације прати све ризике којима је изложено пословање кроз стандардизоване процедуре за процену ризика, домекс, праћење просечних вредности лтв рација, број новодоспелих и сл., те ће у склопу редовних активности наставити да предузима мере које имају за циљ обезбеђење одрживости пословања.

27. Девизни курсеви

Девизни курс утврђен на међубанкарском састанку девизног тржишта примењен на прерачун позиција биланса стања на дан 31. децембра 2019. и 2018. године за дате валуте износи:

Валута	31.12.2019.	31.12.2018.
EUR	117,5928	118,1946
CHF	108,4004	104,9779

В.д. директора

Гордана Камиџорац Лукач