

НАЦИОНАЛНА КОРПОРАЦИЈА ЗА ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА

**Напомене уз финансијске извештаје
за 2025. годину**

Београд, март 2026. године

САДРЖАЈ

Финансијски извештаји	страна
1. Биланс успеха	3
2. Биланс стања	4
3. Напомене уз финансијске извештаје	5 - 34

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

БИЛАНС УСПЕХА

у периоду од 1.јануара до 31.децембра 2025.године

(У хиљадама динара)	Напомена	2025.	2024.
Пословни (функционални) приходи	5	558.759	558.296
Приходи од премије осигурања	5	557.437	555.739
Приходи од посл. непосредно повезаних са посл.осигурања	5	1.322	2.557
Пословни (функционални) расходи	6	(7.592)	(99.708)
Резервисања за изравнање ризика	6	(1.147)	(6.674)
Ликвидиране штете неживотних осигурања	6	(16.717)	(56.400)
Повећање резервисања за штете из осигурања	6	-	(39.465)
Смањење резервисања за штете из осигурања	6	7.104	-
Приходи од регреса штета	6	3.168	2.831
Бруто пословни резултат - добит		551.167	458.588
Приходи од инвестирања средстава осигурања	7	568.418	539.873
Расходи по основу инвестирања средстава осигурања	8	(11.667)	(18.990)
Добитак/(губитак) из инвестиционе активности		556.751	520.883
Трошкови спровођења осигурања		(168.430)	(163.351)
Трошкови амортизације и резервисања	9	(9.062)	(11.662)
Трошкови матер.енерг.услуга и нематеријални трошкови	10	(44.177)	(43.627)
Трошкови зарада,накнада зарада и остали лични трошкови	11	(104.546)	(98.368)
Остали трошкови управе	12	(10.645)	(9.694)
Пословна добит/(губитак)- нето пословни резултат		939.488	816.120
Финансијски приходи, осим фин. прихода по основу инвестиционе активности	13	13.137	12.219
Финансијски расходи, осим фин.расхода по основу инвестиционе активности	14	(9.655)	(19.973)
Приходи од усклађивања вред.потраж. и др.имовине	15	6.766	3.117
Расходи по основу обезвређивања потраживања и др.имовине	16	(946)	(1.221)
Остали приходи	15	575	23
Остали расходи	16	-	(112)
Добитак из редовног пословања пре опорезивања	17	949.365	810.173
Добитак пре опорезивања	17	949.365	810.173
Порез на добитак	17	(60.896)	(42.177)
Добитак/(губитак) по основу креирања одложених пор. средстава и одложених пореских обавеза	17	629	(812)
Нето добитак		889.098	767.184

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 2025.године

(У хиљадама динара)	Напомена	2025.	2024.
АКТИВА			
Стална имовина		15.422.753	10.253.344
Нематеријална имовина	18	5.033	-
Софтвер и остала права	18	6.618	8.802
Некретнине и опрема	18	29.145	35.616
Дугорочни финансијски пласмани	19	15.377.089	10.204.687
Одложена пореска средства	17	4.868	4.239
Обртна имовина		2.859.800	8.472.697
Потраживања	20	647.130	668.222
Краткорочни финансијски пласмани	21	1.357.050	7.381.137
Готовина и готовински еквиваленти	22	855.620	423.338
Укупно актива		18.282.553	18.726.041
ПАСИВА			
Капитал		13.155.781	13.033.867
Државни капитал	23	12.266.683	12.266.683
Нераспоређени добитак текуће године	23	889.098	767.184
Резервисања и обавезе		5.126.772	5.692.174
Резерве за изравнање ризика	24	135.897	134.750
Друга дугорочна резервисања	25	8.139	10.583
Краткорочне обавезе	26	33.251	42.228
Резерве за преносне премије нежив.осигурања	27	3.862.770	4.410.794
Резервисане штете неживотних осигурања	27	1.086.715	1.093.819
Укупно пасива		18.282.553	18.726.041

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 31.12.2025.године, Корпорација има 36 запослених (31.12.2024. године 40 запослених). Матични број Корпорације је 17613120, а порески идентификациони број је 103539077.

На дан 31. децембар 2025.године, Корпорација има потписан Уговор о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита са 14 пословних банака (31. децембра 2024. године са 15 пословних банака).

На дан 31.12.2025. године Корпорација је имала осигураних 91.318 стамбених кредита у укупном износу 3.114.158.355,91 ЕУР што у односу на крај 2024. године представља смањење износа осигураних кредита за 2,95% (на дан 31. децембра 2024. године 94.513 осигураних стамбених кредита у укупном износу 3.208.924.784,69 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

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита

Напомене уз финансијске извештаје

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 2025. године осигуравала и стамбене кредите чија је намена куповина станова изграђених у складу са Пројектом 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 2025.години Национална корпорација се разврстава у мало правно лице, 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 и финансијски извештаји су у свим својим деловима усаглашени са МСФИ.

На основу члана 3. ст. 1. и 2. Закона о рачуноводству („Службени гласник РС”, 73/19 и 44/2021- др.закон), 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 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, 115/2023 и 106/2024) и Одлуком о садржају и форми образаца финансијских извештаја друштва за осигурање („Сл.гласник РС“ бр. 93/2020 и 115/2023), као и Одлуком о садржају и форми 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 2025. године:

- Концептуални оквир за финансијско извештавање, који помаже у припреми нових и измена 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.
- 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.
- Допуне МРС 12 – „Међународна пореска реформа – Пилар Два“, објављено 2023. године; уводи привремено изузеће од признавања одложених пореза и обелодањивања у вези са глобалним минималним порезом. ЕУ усвојила 2023; у Србији неусвојено.

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 (али се подржава њихова ранија примена) за годину која се завршава 31. децембра 2025. 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. Стандард је требало да буде на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2016. године, али је у децембру 2015. године „IASB“ одложио примену до будућег датума, а ранија примена измењеног стандарда је дозвољена.
- Измене МСФИ 9 и МСФИ 7 – Измене класификације и мерења финансијских инструмената (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2026 године, са дозвољеном ранијом применом) – измене се односе на следеће: Престанак признавања финансијске обавезе измерене електронским преносом, класификација финансијске имовине (Уговорни услови који су у складу са основним аранжманом позајмљивања, имовина са карактеристикама без регреса (non-recourse), Уговорно повезани инструменти), Обелодањивања (Улагања у власничке инструменте која су одређена да се мере по фер вредности кроз остали укупни резултат (FVTOCI) Уговорни услови који могу променити временски распоред или износ уговорених новчаних токова). Ако се ентитет определи да примени ове измене у ранијем периоду, дужан је да: примени све измене истовремено и то обелодани, или примени само измене које се односе на класификацију финансијске имовине за тај ранији период и то обелодани. Измене се примењују ретроактивно, у складу са МРС 8, уз одређене посебне изузетке.
- Годишња унапређења МСФИ – Издање 11 (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2026 године, са дозвољеном ранијом применом) – Одбор за међународне рачуноводствене стандарде (IASB) је издао измене пет МСФИ рачуноводствених стандарда: МСФИ 1 – „Прва примена Међународних стандарда финансијског извештавања“ (Рачуноводствени хеџинг код субјекта који први пут примењује МСФИ), МСФИ – 7 „Финансијски инструменти: обелодањивања“ (Добитак или губитак по престанку признавања, Упуство за примену МСФИ 7 – „Обелодањивање одложене разлике између фер вредности и трансакционе цене“, Упуство за примену МСФИ 7 – „Увод и обелодањивање о кредитном ризику“) МСФИ – 9 „Финансијски инструменти“ (Престанак признавања обавеза по основу закупа, Трансакциона цена), МСФИ 10 – „Консолидовани финансијски извештаји“ (Утврђивање „de facto agenta“, МРС 7 – „Извештај о токовима готовине“ (Трошковни метод). Ентитет је обавезан да примени измене МСФИ 9: 2.1 (б)(II) на обавезе по основу закупа које престају да се признају на дан или након почетка годишњег извештајног периода у којем субјект први пут примењује ту измену.
- Измене МСФИ 9 и МСФИ 7 — Уговори који се односе на електричну енергију зависну од природних услова (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2026. године, са дозвољеном ранијом применом) - Измене МСФИ 9 – „Финансијски инструменти“ односе се на захтеве у вези са изузетком за сопствену употребу у МСФИ 9, који су измењени како би укључили факторе које ентитет мора да разматра приликом примене МСФИ 9:2.4 на уговоре о куповини и преузимању електричне енергије из обновљивих извора код којих је извор производње електричне енергије зависан од природних услова. Такође, захтеви за рачуноводство заштите (hedge accounting) у МСФИ 9 су измењени како би се омогућило да ентитет користи уговор за обновљиву електричну енергију зависну од природних услова, са одређеним карактеристикама, као инструмент заштите. МСФИ 7 – „Финансијски инструменти: обелодањивања“ и МСФИ 19 – „Зависна друштва без јавне одговорности: обелодањивања“ су измењени ради увођења захтева за обелодањивање информација о

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита

Напомене уз финансијске извештаје

уговорима за електричну енергију зависну од природних услова са одређеним карактеристикама. Измене које се односе на изузетак за сопствену употребу примењују се ретроактивно у складу са МРС 8, користећи чињенице и околности на дан почетне примене. Измене захтева за рачуноводство заштите примењују се проспективно на нове односе заштите који су одређени на или након дана почетне примене.

- МСФИ 18 „Презентација и обелодањивања у финансијским извештајима“ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2027. године, са дозвољеном ранијом применом) – МСФИ 18 замењује МРС 1, преносећи непромењене многе захтеве МРС 1 и допуњујући их новим захтевима. Поред тога, неки параграфи МРС 1 су премештени у МРС 8 и МСФИ 7. Штавише, ИАСБ је направио мање измене у МРС 7 и МРС 33 „Зарада по акцији“. Измене МРС 7 и МРС 33, као и ревидирани МРС 8 и МСФИ 7, ступају на снагу када ентитет примени МСФИ 18. МСФИ 18 захтева ретроспективну примену са посебним прелазним одредбама.

- МСФИ 19 „Зависна друштва без јавне одговорности: обелодањивања“ (на снази за годишње периоде који почињу на дан или након 1. јануара 2027. године, са дозвољеном ранијом применом) – МСФИ 19 дозвољава квалификованом зависном друштву да пружи мањи обим обелодањивања када примењује МСФИ у својим финансијским извештајима. Ако ентитет одабере да примени МСФИ 19 за извештајни период који је ранији од извештајног периода у коме је први пут применио МСФИ 18, потребно је да примени модификовани скуп захтева за обелодањивање који је дат у додатку МСФИ 19. Ако ентитет одабере да примени МСФИ 19 за извештајни период пре него што је применио измене МРС 21, није у обавези да примени захтеве за обелодањивање из МСФИ 19 у вези са „Недостатком разменљивости“.

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 финансијских прихода и расхода.

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 $80 < \text{ЛТВ} \leq 90$
- 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, 54/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 64/2024), 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 дужи 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 усклађивања вредности финансијских средстава, док се добици од укидања обезвређења признају у биланса успеха у оквиру прихода од усклађивања вредности финансијских средстава.

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/расходе, осим финансијских прихода/расхода по основу инвестиционе активности.

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 5% и дисконтна стопа од 4,5% годишње и очекивана годишња флукуација радне снаге у посматраном периоду од 3%.

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

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита

Напомене уз финансијске извештаје

- 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, висином 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 релевантних 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

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита

Напомене уз финансијске извештаје

резервисања за јубиларне награде у складу са прописима и Правилником о раду, као и резервисања за судске спорове.

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 амортизованом 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	2025.	2024.
Обрачуната премија осигурања стамбених кредита	9.413	55.120
Повећање резерви за преносну премију	-	-
Смањење резерви за преносну премију	548.024	500.619
Приходи од премије осигурања	557.437	555.739
Приходи од послова непосредно повезаних са пословима осигурања	1.322	2.557
Укупно:	558.759	558.296

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.

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита

Напомене уз финансијске извештаје

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, 54/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 64/2024), а коју купује припадник снага безбедности.

6. Пословни (функционални) расходи

У хиљадама РСД	2025.	2024.
Трошкови резервисања за изравнање ризика	1.147	6.674
Ликвидиране штете неживотних осигурања	16.717	56.400
Резервисања за штете – повећање (смањење)	(7.104)	39.465
Приходи од регреса штета	(3.168)	(2.831)
Укупно:	7.592	99.708

Пословни расходи представљају трошкове резервисања за изравнање ризика, ликвидиране штете неживотних осигурања, трошкове резервисања за штете из осигурања умањене за приходе од регреса штета и износе 7.592 хиљаде РСД у 2025. години (у 2024. години су износили 99.708 хиљада РСД).

Укупан износ ликвидираних (исплаћених) штета у 2025. години износи 40 хиљада ЕУР и 96 хиљада ЦХФ, односно 16.717 хиљада РСД за 10 доспелих кредита (у 2024. години исплаћене штете су износиле 164 хиљада ЕУР и 309 хиљада ЦХФ, односно 56.400 хиљада РСД за 31 доспели кредит).

7. Приходи од инвестирања средстава осигурања

У хиљадама РСД	2025.	2024.
Приходи од камата –обвезнице РС РСД са купоном	303.124	251.718
Приходи од камата –обвезнице РС ЕУР са купоном	235.876	275.094
Укупно приходи од камата	539.000	526.812
Приходи од усклађ. вред. обвезница РС са купоном	6.150	13.007
Позитивне курсне разлике из активности инвестирања	23.268	54
Укупно	568.418	539.873

8. Расходи по основу инвестирања средстава осигурања

У хиљадама РСД	2025.	2024.
Расходи од усклађ. вред. обвезница РС са купоном	11.667	3.199
Негативне курсне разлике из активности инвестирања	-	15.791
Укупно	11.667	18.990

Корпорација примењује захтеве МСФИ 9 и у складу са пословним моделом и карактеристикама уговорених новчаних токова, класификовала је 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 амортизације и резервисања

Трошкови амортизације за опрему, нематеријалну имовину (софтвери) и улагања у туђа основна средства у 2025. години износе 8.655 хиљада РСД (у 2024. години су износили 8.476 хиљада РСД).

Трошкове резервисања у 2025. години чине трошкови резервисања за судске спорове и износе 407 хиљада РСД (у 2024. години ове трошкове су чинили трошкови резервисања за отпремнине за одлазак у пензију и јубиларне награде, као и трошкови резервисања за судске спорове и износили су 3.186 хиљада РСД).

10. Трошкови материјала, енергетских услуга и нематеријални трошкови

У хиљадама РСД	2025.	2024.
Трошкови материјала	914	1.375
Трошкови осн. средстава мале вредности	1.334	1.053
Трошкови непроизводних услуга	22.824	22.128
Трошкови горива и енергије	2.594	1.970
Трошкови производних услуга	8.727	7.716
Трошкови рекламе и пропаганде	16	96
Трошкови репрезентације	299	298
Трошкови осигурања запослених	1.663	1.508
Трошкови дажбине, таксе, порези	3.935	5.699
Трошкови платног промета	368	418
Трошкови ревизије	582	582
Трошкови стручних часописа	442	421
Трошкови стручних семинара	48	119
Нематеријални трошкови	431	244
Укупно	44.177	43.627

11. Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични трошкови

У хиљадама РСД	2025.	2024.
Трошкови бруто зарада	89.661	84.152
Трошкови доприноса на терет послодавца	13.584	12.792
Трошкови осталих личних примања	1.301	1.424
Укупно:	104.546	98.368

12. Остали трошкови управе

У хиљадама РСД	2025.	2024.
Трошкови накнаде за уговоре	3.544	2.696
Трошкови накнаде за Управни и Надзорни одбор (напомена 29)	7.101	6.998
Укупно:	10.645	9.694

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

Ови финансијски приходи обухватају позитивне курсне разлике, осим позитивних курсних разлика из активности инвестирања и приходе од затезне камате, и износе 13.137 хиљада РСД (у 2024.години су износили 12.219 хиљада РСД).

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

Ови финансијски расходи обухватају негативне курсне разлике, осим негативних курсних разлика из активности инвестирања, и износе 9.655 хиљада РСД (у 2024.години су износили 19.973 хиљаде РСД).

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

У хиљадама РСД	2025.	2024.
Приходи од усклађивања вредности потраживања и друге имовине	6.766	3.117
Остали приходи	575	23
Укупно	7.341	3.140

У 2025.години остали приходи се односе на приходе од укидања дугорочних резервисања.

16. Расходи по основу обезвређења потраживања и др. имовине и остали расходи

У хиљадама РСД	2025.	2024.
Расходи по основу обезвређења потраживања и др.имовине	946	1.221
Остали расходи	-	112
Укупно	946	1.333

Расходи по основу обезвређења потраживања настали су као последица исправке вредности спорних потраживања по основу ненаплаћене премије осигурања, накнаде за обраду захтева, као и потраживања за затезну камату.

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

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 своје обавезе, 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 963 хиљаде РСД (14 хиљада РСД исправљено спорно потраживање за премију осигурања, 447 хиљада РСД исправљено спорно потраживање за накнаду за обраду захтева и 502 хиљаду РСД исправљено спорно потраживање за затезну камату). Међутим, како је део тих потраживања наплаћен након пописа, а пре усвајања финансијских извештаја, расход по основу обезвређења потраживања износи 946 хиљада РСД.

17. Порез на добит

Опорезива добит на дан 31. децембар 2025. године према Пореском билансу износи 949.365 хиљада РСД.

Порез на добит је исказан у Пореској пријави Корпорације за 2025. годину, као што следи:

У хиљадама РСД	2025.	2024.
Добит пословне године пре опорезивања	949.365	810.173
Отпремнине обрачунате, а неисплаћене	-	729
Отпремнине обрачунате у претх.пор.периоду, а исплаћене у текућем пор.периоду	-	-
Обрачуната амортизација у фин.извештајима	8.655	8.476
Обрачуната амортизација за пореске сврхе	(7.536)	(7.458)
Расход по основу исправ.вред.појединачних потраж. ако од рока за њихову наплату није прошло најмање 60 дана	74	196
Расход по осн. испр.вред.појед.потраж.који није био признат у пор.периоду, али се признаје накнадно чл.16 Закона	(153)	(187)
Дуг.резервисања која се не признају у пор.периоду	407	2.457
Дуг.резервисања искоришћена у пор.периоду	(2.277)	(4.893)
Расходи по основу обезвређења имовине	11.667	3.199
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	(14.612)	(4.651)
Приходи по осн.исправљених потраж. која нису била призн.као расход, а у пор.периоду се не укључују у опорезиве приходе	(43)	(25)
Приходи од камата по основу дужничких ХоВ РС	(539.000)	(526.812)
Приходи по основу неискоришћених дугорочних резервисања која нису била призната као расход у пор.периоду у коме су извршена	(575)	(23)
Опорезива добит	405.972	281.181
Обрачунат порез по пореској стопи од 15%	60.896	42.177
Пореска обавеза на дан 31. децембар	60.896	42.177

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

Корпорација је у 2025. години уплатила аконтацију пореза у износу 42.177 хиљада РСД, док обрачунати порез износи 60.896 хиљада РСД. Обавеза за мање плаћен порез износи 18.719 хиљада РСД по пореској пријави за 2025.годину (у 2024.години обавеза за мање плаћен порез је износила 28.876 хиљада РСД).

Компоненте одложених пореских средстава и обавеза

У хиљадама РСД	2025.	2024.
Почетно стање 1.1.	4.844	5.900
Одложена пореска средства - отпремнине за одл. у пензију	(29)	109
Одложена пореска средства - јубиларне награде	(64)	32
Одложена пореска средства - обезвређење ХоВ	828	(1.471)
Одложена пореска средства – судски спорови	(274)	274
Укупно одложена пореска средства	5.305	4.844
Почетно стање 1.1.	605	849
Одложене пореске обавезе - разлика рач. и пореске амортизације	(168)	(244)
Укупно одложене пореске обавезе	437	605
Одложена пореска средства на 31.децембар	5.305	4.844
Одложене пореске обавезе на 31.децембар	437	605

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

Пребијање одложених пореских средстава и обавеза:

Одложена пореска средства 2025.година	5.305
Одложене пореске обавезе 2025.година	(437)
Укупно на 31.12.2025. – средство/(обавеза)	4.868
Укупно на 31.12.2024. - средство/(обавеза)	4.239

Добитак по основу креирања одложених пореских средстава и смањења одложених пореских обавеза	629
--	-----

На дан 31.децембра 2024.године постојао је губитак по основу смањења одложених пореских средстава из претходних година и креирања одложених пореских обавеза у износу од 812 хиљада РСД.

БИЛАНС СТАЊА

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

Промене на опреми, улагањима у туђа основна средства и нематеријалној имовини (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 2024. године	54.804	62.820	-	117.624	34.029
Отписана и искњижена осн. средс и немат. улагања у 2024.години	-	-	-	-	-3.537
Набавке у току године	3.755	-	-	3.755	-
Преноси	-	-	-	-	-
Стање 31. децембра 2024. године	58.559	62.820	-	121.379	30.492
Набавке у току године	-	-	5.033	5.033	-
Преноси	-	-	-	-	-
Отписана и искњижена нематеријална улагања у 2025.години	-	-	-	-	-
Стање 31. децембра 2025. године	58.559	62.820	5.033	126.412	30.492
Исправка вредности					
Стање 1. јануара 2024. године	35.158	44.450	-	79.608	22.906
Амортизација текуће године	4.449	1.706	-	6.155	2.321
Отписана и искњижена осн. средс и немат. улагања у 2024.години	-	-	-	-	-3.537
Стање 31. децембра 2024. године	39.607	46.156	-	85.763	21.690
Амортизација текуће године	4.764	1.707	-	6.471	2.184
Отписана и искњижена немат.улагања у 2025.години	-	-	-	-	-
Стање 31. децембра 2025. године	44.371	47.863	-	92.234	23.874
Садашња вредност:					
Стање 31. децембра 2024. године	18.952	16.664	0	35.616	8.802
Стање 31. децембра 2025. године	14.188	14.957	5.033	34.178	6.618

Преостала вредност некретнина, постројења и опреме је 29.145 хиљада РСД, нематеријалних улагања (софтвера) 6.618 хиљада РСД, док су нематеријална улагања у припреми 5.033 хиљаде РСД.

У складу са МРС 16 и МРС 38 Корпорација преиспитује једном годишње корисни век употребе средстава. Уколико се очекивани век трајања имовине значајно разликује у односу на претходну процену, амортизациони период треба променити у складу са тим. У 2024.години

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита

Напомене уз финансијске извештаје

Корпорација је извршила промену корисног века употребе за 21 средство/нематеријалну имовину, а ефекат промене ове рачуноводствене процене износи 215 хиљада РСД, односно за тај износ је мањи трошак амортизације за 2025.годину.

19. Дугорочни финансијски пласмани

У хиљадама РСД	2025.	2024.
Обвезнице РС са купоном	15.377.089	10.204.687
Укупно	15.377.089	10.204.687

У 2025. 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:

	Стање на 31.12.2025.			Стање на 31.12.2024.		
	књиговодствена вредност ХоВ	исправка вредности ХоВ	тржишна вредност	књиговодствена вредност ХоВ	исправка вредности ХоВ	тржишна вредност
ХоВ РСД -7-годишње са купоном 050919	-	-	-	654.000	-22.431	631.569
ХоВ РСД -7-годишње са купоном 071119	-	-	-	763.000	-21.136	741.864
ХоВ ЕУР - 12-годишње са купоном 280220	2.144.178	-227.700	1.916.478	2.181.677	-267.938	1.913.739
ХоВ ЕУР - 12-годишње са купоном 260321	1.975.512	-227.797	1.747.715	2.001.888	-261.958	1.739.930
ХоВ ЕУР - 12-годишње са купоном 090721	1.053.476	-112.548	940.928	1.067.543	-129.663	937.880
ХоВ ЕУР -10-годишње са купоном 170717	969.709	-72.684	897.025	1.000.468	-109.582	890.886
ХоВ ЕУР -20-годишње са купоном 310120	1.479.968	-428.069	1.051.899	1.513.795	-461.301	1.052.494
ХоВ ЕУР -25-годишње са купоном 180322	1.063.476	-371.313	692.163	1.079.650	-389.936	689.714
ХоВ РСД- 8 -годишње са купоном 070324	923.000	-235.146	687.854	968.500	-276.348	692.152
ХоВ ЕУР -3-годишње са купоном 110424	953.153	-38.547	914.606	990.493	-76.034	914.459
ХоВ ЕУР -12-годишње са купоном 290725	1.874.962	-678.982	1.195.980	-	-	-
ХоВ ЕУР -10,5-годишње са купоном 130325	4.575.000	-1.502.392	3.072.608	-	-	-
ХоВ ЕУР -10,5-годишње са купоном 150525	3.355.000	-1.095.167	2.259.833	-	-	-
Укупно на дан 31.12.			15.377.089			10.204.687

20. Потраживања

Преглед потраживања:

	у хиљадама РСД					
	2025			2024		
	Потраживање	Испр.вред.	Стање на дан 31.12.2025.	Потраживање	Испр.вред.	Стање на дан 31.12.2024.
Потраж. за премију осигурања	-	-	-	-	-	-
Потраж. за прем.осигурања-спорна	120.647	120.647	0	121.479	121.318	161
Дати аванси за штете из осигурања	649.327	2.281	647.046	673.905	5.904	668.001
Дати аванси за штете из осигурања-спорни	442.910	442.910	0	442.878	442.878	0
Потраж. за накнаду за обраду захтева- спорна	5.053	4.993	60	4.753	4.704	49
Потраживања из пословања:	1.217.937	570.831	647.106	1.243.015	574.804	668.211
Потраж. за затезну камату-спорна	3.591	3.580	11	3.178	3.171	7
Потраж. од РФЗО	9	-	9	-	-	-
Дати депозити	4	-	4	4	-	4
Потраживања:	1.221.541	574.411	647.130	1.246.197	577.975	668.222

Неусаглашена потраживања и обавезе

Корпорација на дан 31.12.2025. 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 анuitете по доспелим кредитима за 28 кредита у износу од 288 хиљада ЕУР и 356 хиљада ЦХФ, који на дан 31.12.2025. године вреде 78.617 хиљада РСД; по основу накнаде за обраду захтева за 3 кредита у износу од 90 ЕУР-а, односно 11 хиљада РСД; по основу премије осигурања за 29 осигураних кредита у износу од 28 хиљада ЕУР-а, односно 3.343 хиљаде РСД и по основу законске затезне камате (4) у износу од 59 евра, односно 7 хиљада РСД .

Дана 15.12.2020. године Ерсте банка је уплатила Корпорацији 12.346 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 795 осигураних кредита у износу од 977 хиљада ЕУР-а и 702 хиљаде РСД, који на дан 31.12.2025. године укупно вреде 115.266 хиљада РСД; по основу накнаде за обраду захтева за 1.433 кредита у износу од 43 хиљаде ЕУР-а, односно 5.042 хиљаде РСД; по основу плаћених анuitета по доспелим кредитима за 109 кредита у износу од 1.222 хиљаде ЕУР и 688 хиљада ЦХФ, који на дан 31.12.2025. године вреде 229.979 хиљада РСД и по основу законске затезне камате (1475) у износу од 23 хиљаде ЕУР-а, односно 2.688 хиљада РСД.

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита

Напомене уз финансијске извештаје

- Са ОТП банком по основу премије осигурања за 19 осигураних кредита у износу од 17 хиљада ЕУР-а, који на дан 31.12.2025. године вреде 2.038 хиљада РСД; по основу основу плаћених анuitета по доспелим кредитима за 81 кредит у износу од 564 хиљаде ЕУР и 541 хиљада ЦХФ, који на дан 31.12.2025. године вреде 134.314 хиљада РСД и по основу законске затезне камате (115) у износу од 8 хиљада ЕУР-а и 20 ЦХФ, односно 897 хиљада РСД.

Укупан износ неусаглашених потраживања представља 47% укупног износа потраживања, док је однос броја неусаглашених потраживања према укупном броју 94%. Део неусаглашених потраживања је наплаћен до момента израде финансијских извештаја.

21. Краткорочни финансијски пласмани

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, рекласификовани су у краткорочне финансијске пласмане. На 31.12.2025. године извршена је рекласификација две купонске обвезнице чија се наплативост очекује у периоду краћем од годину дана.

Краткорочни финансијски пласмани се односе на:

У хиљадама РСД	2025.	2024.
Обвезнице РС са купоном	1.357.050	7.381.137
Укупно	1.357.050	7.381.137

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

	књиговодствена вредност ХоВ	исправка вредности ХоВ	тржишна вредност	Датум доспећа
ХоВ РСД -7-годишње са купоном 050919	627.000	-742	626.258	11.01.2026
ХоВ РСД -7-годишње са купоном 071119	731.500	-708	730.792	11.01.2026
Укупно на дан 31.12.			1.357.050	

22. Готовина и готовински еквиваленти

У хиљадама РСД	2025.	2024.
Текући рачун у динарима	608.809	101.172
Текући рачуни у иностраној валути	246.760	322.062
Благајна	51	104
Укупно:	855.620	423.338

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

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 2025. годину, Управни одбор Корпорације је 17.9.2025. године донео Одлуку да се 100% остварене добити из 2024.године, односно 767.183.621,80 РСД, уплати у буџет РС. Напомињемо да је Влада Републике Србије решењем 05 број: 41-11148/2025 од 16.10.2025. године дала сагласност на одлуку Управног одбора Корпорације.

Капитал Корпорације чини:

У хиљадама РСД	2025.	2024.
Државни капитал	12.266.683	12.266.683
Нераспоређени добитак текуће године	889.098	767.184
Стање на дан 31.децембар	13.155.781	13.033.867

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.

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

На дан 31. децембар 2025. године показатељ односа потенцијалних обавеза и основног капитала износи 10,53 што је испод максималног коефицијента прописаног Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита.

У хиљадама ЕУР	2025.	2024.
Вредност осигураних кредита	1.574.864	1.750.188
Потенцијалне обавезе (75% вредности осигураних кредита)	1.181.148	1.312.641
Капитал	112.172	111.386
Однос потенцијалних обавеза и капитала	10,53	11,78

24. Резерве за изравнање ризика

Резерве за изравнање ризика у 2025. години износе 135.897 хиљада РСД и користе се за временско изравнавање тока штета (у 2024.години су износиле 134.750 хиљада РСД).

25. Друга дугорочна резервисања

Друга дугорочна резервисања се односе на резервисања за отпремнине за одлазак у пензију, резервисања за јубиларне награде и резервисања за судске спорове и износе 8.139 хиљада РСД (у 2024. години износила су 10.583 хиљаде РСД).

26. Краткорочне обавезе

Краткорочне обавезе у 2025. години износе 33.251 хиљаду РСД, а чине их краткорочне обавезе из пословања у износу 2.186 хиљада РСД, примљени аванси у износу од 12.346 хиљада РСД и обавезе за порез из резултата у износу 18.719 хиљада РСД (напомена 17). (за 2024. годину 42.228 хиљада РСД).

27. Резерве за преносну премију и резервисане штете неживотних осигурања

У хиљадама РСД	2025.	2024.
Преносна премија неживотних осигурања	3.862.770	4.410.794
Резервисане штете неживотних осигурања	1.086.715	1.093.819
	4.949.485	5.504.613

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

У хиљадама РСД	2025.	2024.
Стање на дан 1.јануар	4.410.794	4.911.413
Смањење у току године	(548.024)	(500.619)
Стање на дан 31. децембар	3.862.770	4.410.794

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	2025.	2024.
Резерве за настале пријављене штете, а нерешене штете	918.330	923.087
Резерве за настале непријављене штете	168.385	170.732
Укупно резервисање за штете	1.086.715	1.093.819

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
Напомене уз финансијске извештаје

Резервисања за штете на дан 31.12.2025. године износе 1.086.715 хиљада РСД (31. децембра 2024. године су износила 1.093.819 хиљаде РСД). Резерве за настале пријављене а нерешене штете на дан 31.12.2025. године су обрачунате за 663 доспела кредита (на дан 31. децембра 2024. године су биле обрачунате за 683 доспела кредита).

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

У хиљадама РСД	2025.	2024.
Стање на дан 1.јануар	1.093.819	1.054.354
Повећање (смањење) резервисања за штете	(7.104)	39.465
Стање на дан 31. децембар	1.086.715	1.093.819

28. Потенцијалне обавезе и потраживања

Сходно уговорима склопљеним са пословним банкама Корпорација има осигураних 91.318 стамбених кредита, укупне вредности 3.114.158.355,91 ЕУР.

На дан 31. децембар 2025. године, против Националне корпорације за осигурање стамбених кредита води се девет судских парничних поступака:

1. Тужилац „Banca Intesa a.d. Beograd“, висина тужбеног захтева 619.071,23 евра и 166.020,11 швајцарских франака, процена исхода на штету Корпорације је 50%, са пуним ефектом;
2. Тужилац „Raiffeisen banka a.d. Beograd“, висина тужбеног захтева је 1.120,14 швајцарских франака, процена исхода на штету Корпорације је 50% са пуним ефектом;
3. Тужилац „Raiffeisen banka a.d. Beograd“ висина тужбеног захтева је 47.471,00 евра, процена исхода на штету Корпорације је 50% са пуним ефектом;
4. Тужилац „Raiffeisen banka a.d. Beograd“, висина тужбеног захтева је 16.868,11 евра и 53.152,04 швајцарских франака, процена исхода на штету Корпорације је 50% са пуним ефектом;
5. Противтужилац ОТП банка а.д. Нови Сад, висина противтужбеног захтева је 405.986,45 евра и 189.104,91 швајцарских франака, процена исхода на штету Корпорације је 50% са пуним ефектом;
6. Тужилац „Raiffeisen banka a.d. Beograd“, висина тужбеног захтева је 2.681,14 евра, процена исхода на штету Корпорације је 50% са пуним ефектом
7. Тужилац М. Д. , висина тужбеног захтева је 1.770.000,00 динара, процена исхода на штету Корпорације је 50%, са пуним ефектом;
8. Тужилац С. Б., процена исхода на штету Корпорације је 50%, с тим што се тужбеним захтевом тражи утврђење ништавости Анекса Уговора;
9. Тужилац Б.М., висина тужбеног захтева је 15.638,78 динара, процена исхода на штету Корпорације је 50%, са пуним ефектом.

Укупна висина тужбених захтева у динарима на дан 31.12.2025. године по средњем курсу НБС износи 181.451.301,98 динара.

На дан 31. децембар 2025. године Национална корпорација води парнични поступак против следећих банака:

1. „Erste banka a.d. Beograd“, висина тужбеног захтева 288.007,89 евра и 355.860,04 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.

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита

Напомене уз финансијске извештаје

2. „ОТР Банка а.д. Нови Сад“, висина тужбеног захтева 239.041,10 евра, процена исхода на штету Корпорације је 50%. У случају негативног исхода, постојала би обавеза на накнаду трошкова поступка.
3. „Banca Intesa а.д. Београд“, висина тужбеног захтева 298.591,96 евра и 319.800,00 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.
4. „Erste банка а.д. Београд“, висина тужбеног захтева 28.589,00 евра, процена исхода на штету Корпорације је 90%. Имајући у виду да је Корпорација тужилац, у случају негативног исхода, постојала би обавеза на накнаду трошкова поступка.

Укупна висина тужбених захтева у динарима на дан 31.12.2025. године по средњем курсу НБС износи 145.344.424,70 динара.

На дан 31. децембар 2025. године Национална корпорација води 69 парничних судски 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 189.242,06 евра, 1.305.461,2 швајцарских франака и 26.883.325,79 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 31.12.2025. године по средњем курсу НБС износи 213.567.816,3 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	31.12.2025.	31.12.2024.
БИЛАНС СТАЊА		
Потраживања		
Обвезнице РС са купоном-дугорочне (напомена 19)	15.377.089	10.204.687
Обвезнице РС са купоном – део који доспева до 1 год. (напомена 21)	1.357.050	7.381.137
Обавезе		
Уплата добити у буџет РС (напомена 23)	(767.184)	(518.384)
Укупно	15.966.955	17.067.440
Потраживања- нето	15.966.955	17.067.440
БИЛАНС УСПЕХА		
Приходи од инвестирања средстава (напомена 7)	568.418	539.873
Расходи о инвестирања средстава (напомена 8)	(11.667)	(18.990)
Трошкови накнада –Управни и Надзорни одбор (напомена 12)	(7.101)	(6.998)
Нето приходи	549.650	513.885

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 242 доспели стамбени кредит што чини 0,27% 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

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита

Напомене уз финансијске извештаје

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 31.12.2025. године утицај овог ризика на пословање Корпорације је релативно низак, с обзиром да Корпорација има у својој евиденцији 242 кредита проглашена доспелим у целости, наспрам осигураног портфолија од 91.318 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 56% 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

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита

Напомене уз финансијске извештаје

потребног капитала. Поред утицаја на висину портфолиа 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 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. Подаци Републичког геодетског завода показују да је током 2024. године у односу на просечну цену по м² из 2024. године евидентиран тренд стагнације цена непокретности што указује на низак ниво наведеног ризика.

Оперативни ризик

Оперативни ризик односи се на могућност настанка негативних ефеката на финансијски резултат и капитал Корпорације који је последица пропуса у раду запослених, неодговарајућих интерних процедура и процеса, неадекватног управљања 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

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, ризик у поступку давања сагласности на продају хипотековане непокретности и ризик заштите података о личности који се обрађују у Корпорацији.

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, ангажовани правни заступници у судским споровима у којима постоји ризик од негативног материјалног ефекта за Корпорацију и предвиђено имплементирање одредби Правилника о заштити података о личности.

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.

Корпорација управља ризицима у складу са Стратегијом управљања ризицима за период 2024-2026. 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 42 хиљаде РСД
- наплата исправљених потраживања по основу законске затезне камате износи 9 хиљада РСД

Такође, Национална корпорација је крајем јануара 2026. године примила обавештење о тужби од стране једне банке. Поступак је у почетној фази, а Корпорација не може са поузданошћу проценити исход, нити износ евентуалних обавеза по овом основу.

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 2025. и 2024. године за дате валуте износи:

Валута	31.12.2025.	31.12.2024.
EUR	117,2820	117,0149
CHF	126,0013	124,5237

В.д. директора

Гордана Камиџорац Лукач