

„GRADITELJ-BEOGRAD“ AD BEOGRAD

IZVEŠTAJ O POSLOVANJU
za period 01.01.2023.-31.12.2023. godine

INFORMACIJA O DRUŠTVU, PRIVREDI I GRADNJI

„Graditelj-Beograd“ AD obavlja delatnosti izgradnje, rekonstrukcije i adaptacije stambenih, industrijskih, poslovnih i drugih objekata, specijalizovane građevinske radove, završne građevinsko-zanatske radove, krovne i ostale specifične građevinske radove, kupovinu i prodaju vlastitih nekretnina, kao i druge delatnosti, uključujući i spoljnotrgovinsku delatnost, za koje ispunjava uslove predviđene zakonom.

Pretežna delatnost Društva je **4120** Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada.

U 2023. godini „GRADITELJ-BEOGRAD“ AD je ostvario ukupan prihod 2023 god u iznosu od 109.658.862,50 dinara, što je u poređenju sa prihodom u2022.g, u iznosu 137.759.850,00 iznosi 79.60%. Ukupni rashodi 104.288.623,95 dinara, u odnosu na 2022. godinu iznosi 76,41%. Dobit pre oporezivanja za 2023. godinu iznosi 409.178,37 dinara što je 31,81% u odnosu na 2022. godinu. Najveće stavke rashoda čine sledeće:

		2023	2022	Index
1.	Bruto zarade	9,605,367	11,112,063	0,86
2.	Usluge u građevinarstvu	47,979,613	58,054,696	0,82
3.	Troškovi amortizacije	1,019,982	1,250,911	0,81
4.	Troškovi materijala	21,749,854	37,433,459	0,58
5.	Troškovi reprezentacije	1,657,206	1,888,109	0,87
6.	Troškovi doprinosa na teret poslodavca	1,329,354	1,624,452	0,81
7.	Nematerijalni troškovi	8,935,457	8,655,409	1,03
	UKUPNO:	92,276,833	120,019,099	0,76

Iz prethodne tabele se vidi da su prihodi smanjeni, i rashodi smanjeni u odnosu na prethodnu godinu. Prosečna izgrađena građevinska površina izražena u m2 za poslednjih 10 godina iznosi 7.950,00 m2 godišnje (159 stanova x 50m2 = 7.950,00 m2). Izuzetne su 2003.god. i 2006.god., u kojima je proizvodnja skoro udvostručena.

Neto zarade u 2023. godine. iznose 6,394,912 dinara, i smanjene su i iznose 84,41% u odnosu na 2022. godinu. Razlog smanjenja je smanjenje zaposlenih radnika.

„GRADITELJ-BEOGRAD“ AD je u 2023. godine poslovalo sa sledecim investitorima:

- * Objekat u ul.Miloša Trebinjca Pančevo – investitor Gradis AB
- * Objekat u ul-Čiča Ilije – investitor Ingrap Omnija Beograd

U toku 2023. godine Građevinsko Društvo „GRADITELJ-BEOGRAD“ AD nije imalo otkupa sopstvenih akcija.

U 2023. godine „GRADITELJ-BEOGRAD“ AD nije imao većih problema sa naplatom potraživanja od kupaca, a samim tim i redovno izmirivao obaveze prema državi, dobavljačima i lične dohotke redovno isplaćivao. U bilansu stanja obaveze prema dobavljačima iznose 8,386,880 dinara, a dati avansi dobavljačima 8,073,229 dinara.

Zalihe materijala u iznosu od 43,457,838 din. predstavljaju veliku stavku u bilansu stanja. Nizak obrt zaliha materijala može se pravdati dugim ciklusom građevinske proizvodnje (jedna do dve godine). U nastavku dajemo : 1. skraćeni oblik bilansa stanja; 2. skraćeni oblik bilansa uspeha; 3. razvoj neto obrtnog fonda; 4. pokazatelji likvidnosti; 5. struktura imovine i kapitala i 6. pokazatelji rentabilnosti, ekonomičnosti i obrta, gde se može videti pozitivno poslovanje Građevinskog Društva „GRADITELJ-BEOGRAD“ AD.

“GRADITELJ-BEOGRAD“ AD

(naziv preduzeća)

Vodovodska 69, Beograd

(sedište)

RAZVOJ NETO OBRITNOG FONDA KAO POKAZATELJA FINANSIJSKOG POLOŽAJA DRUŠTVA

U 000 din

Red broj	POZICIJE	Godine				
		2023	2022	2021		
1	2	3	4	5	6	7
1.	Kapital (AOP401)			325,258	325,070	325,951
2.	Gubitak (AOP1059)					
3.	Sopstveni izvori (1-2)			325,258	325,070	325,951
4.	Dugoročna rezervisanja (AOP425)					
5.	Sopstveni i sa njima izjednačeni izvori (3+4)			325,258	325,070	325,951
6.	Dugoročne obaveze (AOP 420)			0	57,627	107,178
7.	Ukupni dugoročni izvori (5+6)			325,258	382,697	433,129
8.	Stalna imovina (AOP002)			264,123	285,156	320,957
9.	Sopstveni neto obrtni fond (NOF) (5-8)			61,135	39,914	4,994
10.	Neto obrtni fond (7-8)			61,135	97,541	112,172
11.	Kratkoročni zajmovi (AOP0433)			91,738	69,606	124,242
12.	Sopstveni i pozajmljeni finansijski kapital (10+11)			152,873	167,147	236,414
13.	Zalihe			66,531	74,465	174,146
	1. Pokriće zaliha sopstvenim NOF (red.br. 9 : AOP044)			81,29	23,15	6,37
	2. Pokriće zalihe NOF (red.br. 10 : AOP 0031)			0,91	1,30	0,64
	3. Pokriće zaliha sopstvenim i pozajmljenim finansijskim kapitalom (red.br. 12 : AOP 0031)			2,29	2,24	1,36
14.	Obrtna sredstva			170,588	196,302	285,745
	1. pokriće obrtnih sredstava sopstvenim NOF (red.br. 9:AOP 0030)			0,35	0,20	0
	2. pokriće obrtnih sredstava NOF (red.br. 10: AOP 0030)			0,35	0,49	0,39
	3. pokriće obrtnih sredstava sopstvenim i pozajmljenim kapitalom (red.br.12:AOP0030)			0,89	0,85	0,83

“GRADITELJ-BEOGRAD“ AD

(naziv preduzeća)

Vodovodska 69, Beograd

(sedište)

1. POKAZATELJI LIKVIDNOSTI

Red. broj	Pozicije	Godine				
		2023	2022	2021	2020	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Likvidnost prvog stepena (gotovina AOP 0057 :kratkoročne obaveze AOP0431)		0,02	0,08	0,01	0,01
2.	Likvidnost drugog stepena (obrtna sredstva AOP0030-zalihe AOP0031):kratkoročne obaveze AOP0431		0,94	1,22	0,64	0,04
3.	Likvidnost trećeg stepena (obrtna sredstva AOP0030:kratkoročne obaveze AOP0431)		1,55	1,98	1,63	1,99

2. POKAZATELJI POKRIĆA IMOVINE KAPITALOM (STEPENI POKRIĆA)

Red. Broj	Pozicije	Godine				
		2023	2022	2021	2020	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Odnos kapitala i stalne imovine (kapital AOP0401:stalna imovina AOP0002)		1,23	1,13	1,02	0,94
2.	Odnos dugoročnog kapitala i stalne imovine (kapital AOP0401+dugoročne obaveze AOP0420): stalna imovina AOP0002		1,23	1,34	1,35	1,42
3.	Odnos dugoročnog kapitala prema stalnoj imovini uvećanoj za zalihe (kapital AOP0401+dugoročne obaveze AOP 0420):(stalna imovina AOP 0002+zalihe AOP0031)		0,98	1,06	0,87	0,78

“GRADITELJ-BEOGRAD“ AD

(naziv preduzeća)

Vodovodska 69, Beograd

(sedište)

POKAZATELJI STRUKTURE IMOVINE I STRUKTURE KAPITALA

Red. Broj	P O Z I C I J E	G o d i n e				
		2023	2022	2021	2020	2019
1	2	3	4	5	6	7
	Struktura imovine					
1.	Odnos imobilizovanosti (stalna imovina AOP 002:obrtna sredstva AOP 0030)	1,54	1,45	1,12	1,18	1,38
	Struktura stalne imovine					
1.	Učešće nematerijalnih ulaganja u stalnoj imovini (nematerijalna ulaganja AOP 003:stalna imovina AOP 002)	/		/	/	/
2.	Učešća osnovnih sredstava u stalnoj imovini (osnovna sredstva AOP 0009:stalna imovina AOP 0002)	0,88	0,90	0,90	0,90	0,91
3.	Učešća dugoročnih finansijskih plasmana u stalnoj imovini (dugoročni finansijski plasmani AOP 0018:stalna imovina AOP 002)	0,11	0,11	0,10	0,09	0,09
	Struktura obrtnih sredstava					
1.	Učešće zaliha u obrtnim sredstvima (zalihe AOP 0031:obrtna sredstva AOP 0030)	0,39	0,38	0,61	0,97	0,93
2.	Učešća kratkoročnih potraživanja i plasmana u obrtnim sredstvima (kratkoročna potraživanja i plasmani AOP0038+0044+0048:obrtna sredstva AOP 0030)	0,04	0,10	0,05	0,01	0,06
3.	Učešća gotovine i ekvivalenta gotovine u obrtnim sredstvima (gotovina i ekvivalenti gotovine AOP 0057:obrtna sredstva AOP 0030)	0,01	0,04	0,01	0,01	0,01
	Struktura kapitala					
1.	Učešće sopstvenog kapitala u ukupnom kapitalu (sopstveni kapital AOP 401:ukupni kapital AOP 0456)	0,74	0,67	0,54	0,51	0,55
2.	Učešće pozajmljenog kapitala u ukupnom kapitalu (pozajmljeni kapital AOP0415+AOP0431:ukupni kapital AOP0456)	0,25	0,33	0,46	0,48	0,39
3.	Koeficijent zaduženosti (pozajmljeni kapital AOP 0420+AOP0433:sopstveni kapital AOP0401)	0,28	0,39	0,71	0,78	0,73
4.	Učešće kratkoročno pozajmljenog kapitala u ukupnom (kratkoročno pozajmljeni kapital AOP0431:ukupni kapital AOP0456)	0,25	0,20	0,29	0,22	0,26
5.	Zavisnost od kreditora (dugoročne obaveze AOP0420:ukupne obaveze AOP0415+AOP0431)	0,00	0,45	0,38	0,53	0,43
6.	Zavisnost od kratkoročnih poverilaca (kratkoročne obaveze AOP0431:ukupne obaveze AOP 0415+AOP0431)	1,00	0,78	0,62	0,46	0,57

“GRADITELJ-BEOGRAD“ AD
(naziv preduzeća)

Vodovodska 69, Beograd
(sedište)

POKAZATELJI RENTABILNOSTI, EKONOMIČNOSTI I OBRTA

Red. Broj	POZICIJE	Godine				
		2023	2022	2019	2021	2020
1	2	3	4	5	6	7
1.	Rentabilnost ukupnog kapitala (dobit AOP 1049:ukupna pasiva AOP0456)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Ekonomičnost proizvodnje (poslovni prihodi AOP 1001:poslovni rashodi AOP1013)	1,09	1,08	1,01	1,12	1,13
3.	Koeficijent obrta zaliha (poslovni prihodi AOP1001:zalihe AOP 0031)	1,56	1,82	0,95	0,25	1,52
4.	Broj dana zadržavanja zaliha u preduzeću (365:koeficijent obrta zaliha)	233,97	200,54	384,21	1460,00	701,92
5.	Stopa dobitka (poslovni dobitak AOP 1025:poslovni prihodi AOP1001)	0,08	0,07	0,01	0,10	0,12
6.	Učešće troškova materijala i robe (direktni materijal i roba AOP 1015:poslovni rashodi AOP1013)	0,22	0,30	0,28	0,18	0,29
7.	Učešće zarada (troškovi zarada AOP 1016:poslovni rashodi AOP1013)	0,13	0,12	0,11	0,28	0,24
8.	Učešće amortizacije (amortizacija AOP1024:poslovni rashodi AOP1013)	0,09	0,07	0,06	0,04	0,03
9.	Učešće ostalih rashoda (ostali rashodi AOP 1042:poslovni rashodi AOP 1013)	0,00	0,02	0,01	0,00	0,00
10.	Koeficijent obrta ukupne imovine (ukupni prihod AOP 1001+1027+1041:ukupna aktiva AOP0059)	0,24	0,29	0,29	0,11	0,20

IZVEŠTAJ O KORPORATIVNOM UPRAVLJANJU ZA 2023. GODINU

Pravila korporativnog upravljanja kojima pravno lice podleže, pravila koja je pravno lice dobrovoljno odlučilo da primenjuje, relevantne informacije o praksi korporativnog upravljanja koja prevazilazi zahteve nacionalnog prava

Društvo se odlucilo da primenjuje sopstveni kodeks korporativnog upravljanja, i ulaže napore u cilju poštovanja smernica o korporativnom upravljanju u Društvu, primenjujuci i međunarodne standarde i praksu, kontinuirano ih razvijajuci i unapređujuci.

Kodeksom korporativnog upravljanja uspostavljaju se principi korporativne prakse i organizacione kulture u skladu sa kojima će se ponašati nosioci korporativnog upravljanja, a naročito u vezi sa pravima akcionara i transparentnošću poslovanja. Primena kodeksa ima za cilj uvođenje dobrih poslovnih obicaja koji treba da omoguće ravnotežu uticaja njegovih nosilaca, ujednacnost i neprekidnost sistema kontrole i poverenje akcionara. Kodeks predstavlja dopunu važećoj regulative ustanovljenoj odredbama Zakona i Statuta Društva. Sve informacije su dostupne u sedištu Društva u ulici Vodovodska 69, 11147 Beograd.

Opis osnovnih elemenata Sistema internih kontrola i smanjenja rizika Društva u vezi sa postupkom finansijskog izveštavanja

Finansijski izveštaji Društva za tekuću godinu sastavljeni su, po svim materijalno značajnim pitanjima, u skladu sa:

Međunarodnim računovodstvenim standardima i Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja prevedenim Rešenjem o utvrđivanju prevoda Konceptualnog okvira za finansijsko izveštavanje i osnovnih tekstova Međunarodnih računovodstvenih standarda (MRS), odnosno Međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja (MSFI) broj: 401-00-896/2014-16 od 13.03.2014. godine, broj: 401-00-4980/2020-16 od 21.11.2020. godine i broj 401-00-4351/2021-16 od 10. septembra 2020. godine.

Pravilnikom o Kontnom okviru i sadržini računa u Kontnom okviru za privredna društva, zadruge i preduzetnike („Službeni glasnik RS“ br. 89/2020),
Pravilnikom o sadržini i formi obrazaca finansijskih izveštaja za privredna društva, zadruge i preduzetnike („Službeni glasnik RS“ br. 89/2020).

Društvo je sastavilo ove finansijske izveštaje u skladu sa Zakonom o računovodstvu Republike Srbije koji zahteva da finansijski izveštaji budu pripremljeni u skladu sa svim MSFI kao i propisima izdatim od strane Ministarstva finansija Republike Srbije. Imajući u vidu razlike između ove dve regulative, ovi finansijski izveštaji odstupaju od MSFI u sledećem:

Društvo je ove finansijske izveštaje sastavilo u formatu propisanom od strane Ministarstva finansija Republike Srbije, koji nije u skladu sa zahtevima MRS 1 – *“Prikazivanje finansijskih izveštaja”*.

„Vanbilansna sredstva i obaveze“ su prikazana na obrascu bilansa stanja. Ove stavke po definiciji MSFI ne predstavljaju ni sredstva ni obaveze.

Pozitivne ili negativne kursne razlike na upisanom ali neuplaćenom kapitalu evidentiraju se u okviru kapitala. Ovakav tretman nije u skladu sa MSFI.

Svake godine na godišnjoj Skupštini akcionara Društva, usvaja se Izveštaj nezavisnog revizora o finansijskim izveštajima za prethodnu poslovnu godinu, čime se obezbeđuje nezavisnost i objektivnost u postupku sacinjavanja finansijskih izveštaja.

Inforamcije o ponudama za preuzimanje kada je društvo obveznik primene propisa kojima se urađuje preuzivanje privrednih društava

Građevinsko društvo "GRADITELJ-BEOGRAD" AD Beograd (matični broj: 07014830) je izdavalac hartija od vrednosti – akcija koje su u dematerijalizovanom obliku, kao elektronski zapis, registrovane i upisane u Centralni registar hartija od vrednosti sa sledećim elementima:

Vrste hartije od vrednosti:	akcije
Klasa hartija od vrednosti:	obične akcije sa pravom glasa
Broj hartija od vrednosti:	45334
Nominalna vrednost jedne akcije:	3.000,00 dinara
oznaka (opis Hov) :	CFI kod ESVUFR (svaka akcija ima jedan glas, prenos vlasništva nije ograničen, u potpunosti otplaćene, glase na ime)
ISIN broj:	RSGPGRE61686

Društvo je steklo sopstvene akcije na osnovu ponude za sticanje sopstvenih akcija koja je trajala od 07.03.2022. do 21.04.2022. godine, a saglasno Odluci Skupštine akcionara br. 617-10 od 03.07.2020. godine. Promena je evidentirana u Centralnom registru Hov dana 27.04.2022. godine. Društvo poseduje ukupno 3.789 komada sopstvenih akcija, odnosno 8,357965% od ukupnog broja akcija Društva.

Pored običnih akcija, Društvo može da izdavati i preferencijalne akcije. U okviru svake vrste akcija, akcije koje daju ista prava čine jednu klasu akcija. Sve obične akcije čine uvek jednu klasu akcija. Društvo može izdavati akcije sa ili bez nominalne vrednosti. Ako Društvo izdaje akcije sa nominalnom vrednošću, sve akcije iste klase moraju imati istu nominalnu vrednost, a ako izdaje akcije bez nominalne vrednosti, sve akcije Društva moraju biti bez nominalne vrednosti (Član 12 Statuta Društva). U okviru svake vrste

akcija, akcije koje daju ista prava čine jednu klasu akcija. Sve obične akcije čine uvek jednu klasu akcija. Društvo može izdavati akcije sa ili bez nominalne vrednosti.

Ako Društvo izdaje akcije sa nominalnom vrednošću, sve akcije iste klase moraju imati istu nominalnu vrednost, a ako izdaje akcije bez nominalne vrednosti, sve akcije Društva moraju biti bez nominalne vrednosti.

Sopstvene akcije su akcije koje je Društvo steklo od svojih akcionara. Društvo može sticati sopstvene akcije u skladu sa odredbama Zakona, na osnovu odluke Skupštine. Izuzetno, Društvo može sticati sopstvene akcije i bez odluke Skupštine, a na osnovu odluke Nadzornog odbora:

ako je to neophodno da bi se sprečila veća i neposredna šteta po Društvo, u kom slučaju je Nadzorni odbor obavezan da, na prvoj sledećoj sednici Skupštine, akcionare obavesti o razlozima i načinu sticanja sopstvenih akcija, njihovom broju i ukupnoj nominalnoj vrednosti, odnosno ukupnoj računovodstvenoj vrednosti kod akcija bez nominalne vrednosti, njihovom učešću u osnovnom kapitalu Društva, kao i ukupnom iznosu koje je Društvo za njih platilo;

ako se sopstvene akcije stiču radi raspodele zaposlenima u Društvu ili povezanom društvu, ili za nagrađivanje članova Izvršnog i Nadzornog odbora, ali najviše do 3% bilo koje klase akcija u toku poslovne godine, pod uslovom da su izdvojene rezerve za ove namene.

Izvršni odbor je u obavezi da prilikom svakog sticanja sopstvenih akcija proveri da li su uslovi za sticanje iz člana 282. stav 2. tačke 2) do 4) Zakona o privrednim društvima ispunjeni i da o tome sačini pisani izveštaj.

Sopstvene akcije ne daju pravo glasa. Sopstvene akcije ne daju pravo na dividendu ili druga primanja, niti mogu biti osnov za plaćanja akcionarima, osim u slučaju smanjenja kapitala.

Osnovni kapital Društva povećava se odlukom Skupštine, osim u slučaju odobrenog kapitala, kada takvu odluku može doneti Nadzorni odbor. Osnovni kapital se povećava na način i u postupku utvrđenom Zakonom.

Smanjenje osnovnog kapitala Društva određeno je Zakonom i članovima Statuta o osnivanju Društva broj 19, 20, i 21.

Sastav i rad organa upravljanja i njihovih odbora

Društvo posluje kao jedinstvena celina, s tim što je unutrašnja organizacija procesa rada organizaciono uređena na principu sektorske podele rada. Bliže odredbe o organizaciji rada društva i sistemizaciju radnih mesta utvrđuje se posebnim pravilnikom.

„GRADITELJ-BEOGRAD“ AD je otvoreno akcionarsko društvo. Organi Društva su:

- Skupština,
- Nadzorni odbor,
- Izvršni odbor, koga čine Generalni direktor i izvršni direktori

Skupštinu Društva čine akcionari. Minimalan broj akcija koje akcionar mora posedovati za lično učešće u radu Skupštine iznosi 450 akcija. Akcionari koji pojedinačno ne poseduju broj akcija propisan u skladu sa Statutom Društva, imaju pravo da u radu Skupštine učestvuju preko zajedničkog punomoćnika ili da glasaju u odsustvu u skladu sa ovim statutom. Redovna sednica Skupštine održava se jednom godišnje, najkasnije u roku od šest meseci od završetka poslovne godine. Redovnu sednicu Skupštine saziva Nadzorni odbor. Redovnim sednicama Skupštine po pravilu prisustvuju i učestvuju u raspravi Generalni direktor, članovi Izvršnog i Nadzornog odbora i revizor. Godišnja skupština se održava na dan, u vreme i mesto utvrđeno odlukom Nadzornog odbora.

Vanredna sednica Skupštine se održava po potrebi, u slučajevima i pod uslovima propisanim Zakonom o privrednim društvima.
Nadležnost i način rada Skupštine utvrđeni su Statutom Društva.

Nadzorni odbor Društva ima 3 (tri) članova, od kojih je jedan nezavisni član Nadzornog odbora.

Članovi Nadzornog odbora ne mogu biti zaposleni u Društvu, ne mogu imati zamenike, ne mogu biti Generalni direktor i izvršni direktori Društva. Nadležnost Nadzornog odbora i odlučivanje utvrđeni su Statutom Društva.

Izvršni odbor Društva čine Generalni direktor i Izvršni direktori. Generalni direktor/ izvršni direktori može biti svako poslovno sposobno lice. Generalni direktor je Anakijev Bojko, diplomirani inženjer građevinarstva, koji zastupa Društvo sa neograničenim ovlašćenjima.

Politika raznolikosti u organima upravljanja Društva se ogleda u različitom životnom dobu članova upravljanja, prisutnosti oba pola i različitog nivoa obrazovanja i stručnosti. Društvo na ovaj način obezbeđuje jednakost svih osnova, i trudi se da uspostavi ravnotežu različitosti mišljenja. Ovakav princip poslovanja daje dobre rezultate Društva, kako društvo u datim poslovnim uslovima posluje stabilno i bez problema.

Graditelj Beograd AD

